

下野市建築物等指導基準

令和3年4月1日施行

(目的)

第1条 この告示は、下野市の市街化区域における建築物の建築について、関係諸法令等に規定するほか、建築主に対する指導の基準を定め、もって居住環境の悪化を防止し、将来とも住みよい街づくりの実現に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この告示における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158条）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

2 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 住居系地域 第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域をいう。

(2) 非住居系地域 住居系地域以外の市街化区域をいう。

(3) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 住居系地域内に現に存し、又は建築しようとする建築物（その一部が住居系地域内にあるものを含む。）で、その高さが10mを超えるもの

イ 非住居系地域内に現に存し、又は建築しようとする建築物（その一部が住居系地域内にあるものを除く。）で、その高さが15mを超えるもの

(4) 近隣関係住民 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

(5) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる周辺の住環境に及ぼす影

響に関する建築主と近隣関係住民との間の紛争をいう。

(適用基準)

第3条 この告示は、都市計画法、建築基準法その他関係法令に規定されるもの及び栃木県建築基準条例（昭和57年栃木県条例第2号）、下野市開発許可等審査基準（令和3年下野市告示第33号）、下野市開発指導要綱（平成24年下野市告示第32号）に定めるもののほか、市が建築主に指導する諸基準を示したものである。

(建築物の高さの最高限度)

第4条 地区計画の定めのある区域における建築物の高さの最高限度は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 下野市自治医科大学周辺地区（医大前・烏ヶ森）、仁良川地区、下古山地区 下野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成18年下野市条例第156号）で規定する数値
- (2) 下野市自治医科大学周辺地区（祇園・緑） 計画地区の区分のうち、A及びA2は10m、B及びB1は15m、A1、C、C1、D及びEは20m（ただし、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。）

(雨水処理)

第5条 建築主は、雨水排水を敷地外へ排出するに当たって、放流先の排水能力、周辺地域への影響等を勘案して、必要と認められる場合にあっては、敷地内において雨水排水浸透施設の設置等の必要な処置を講ずるものとする。

(駐車場の確保)

第6条 建築主は、共同住宅及びそれに類するものを建築する場合は、計画戸数以上の駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

(住環境の保全)

第7条 建築主、設計者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）は、中高層建築物の建築計画及び工事を実施する場合は、紛争を未然に防止するため、周囲の住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないようにしなければならない。

2 建築主等は、中高層建築物の建築工事の実施に伴い、騒音、振動その他通

常の生活環境に著しい支障を生じることとなる場合は、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じるものとする。

(日照対策)

第8条 建築主は、中高層建築物の建築をする場合は、建築予定地周辺の日照が確保されるよう十分配慮して建築しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、やむを得ない理由により、中高層建築物の建築によって現在確保している日照を著しく妨げることとなる場合は、建築主は、直接被害を受けることとなる居住者と話し合い、紛争を生じさせないようにしなければならない。

(電波障害対策)

第9条 建築主は、中高層建築物の建築によって周辺地域のテレビジョン、ラジオ等に受信障害を生ずることとなる場合は、障害を受けることとなる者、その他関係者と事前に協議し、共同受信設備の設置等必要な措置を講ずるものとする。

(建築計画の説明)

第10条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合には、個別又は説明会の方法により近隣関係住民に当該建築物の建築計画について説明しなければならない。

2 前項の建築計画の説明において説明すべき事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 中高層建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

(2) 中高層建築物による日照への影響

(3) 中高層建築物による電波障害の対策

(4) 中高層建築物の建築工事による危険防止の方法及び建築工事公害防止対策

(5) 駐車場の確保、敷地内の緑化、ごみの処理その他中高層建築物の建築に伴って周辺の住環境に影響を及ぼすことが予想される事項

(建築計画の説明の報告)

第11条 建築主は、前条の規定による建築計画の説明を行った後には、当該説明の状況等を記載した建築計画説明報告書(様式第1号)に次の各号に掲げる図書を添えて、確認申請書等を提出しようとする日の15日前までに、

市長に提出しなければならない。

- (1) 説明会等に使用した文書及び図面
- (2) 付近見取図、配置図、平面図、立面図及び断面図
- (3) 紛争の防止に関する誓約書（様式第2号）
- (4) その他市長が特に必要と認めるもの
(適用除外)

第12条 国、県及び市で行う公共事業その他これらに類する公共上必要な用途に供する中高層建築物については、第6条から第11条までの規定は適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現に施工中又は協議中の建築物については、なお従前の例による。