

# 『上田市中高層建築物に関する指導要綱』の手引き

—— 平成 23 年 1 月 1 日改正施行 ——

指導指針一部改正（平成 23 年 6 月 1 日・令和 3 年 3 月 1 日）

1	はじめに	……	1
2	中高層建築物とは	……	1
3	近隣関係者とは	……	2
4	建築主がしなければならないこと	……	3
5	手続きの流れ	……	5
6	要綱	……	6
7	指導指針	……	8
	様式（電子ファイルは上田市ホームページからダウンロードできます）	……	9



上田市 都市建設部 都市計画課

# 1 はじめに

上田市では、市内全域を対象に用途地域又は区域別に一定の高さ以上の建築物について、建築計画の事前公開、事前説明等を規定し、建築主その他関係者の協力を得て良好な住環境を確保し、都市の健全な発展に寄与することを目的として「上田市中高層建築物に関する指導要綱」を制定しています。

建築基準法は、公共の福祉の増進に資することを目的として、建築物の安全性や都市計画で定められた用途地域などにより居住環境の確保に必要な基準を定めていますが、建築基準法に適合する建築物であっても、その計画をめぐって問題が発生する場合があります。

近年、中高層マンション等の中高層建設物の建築に伴い、周辺地域の日照不足や建物による圧迫感など、従来の住環境に変化を及ぼすことからトラブルになり、良好な近隣関係を損なう事態が全国的に見受けられます。

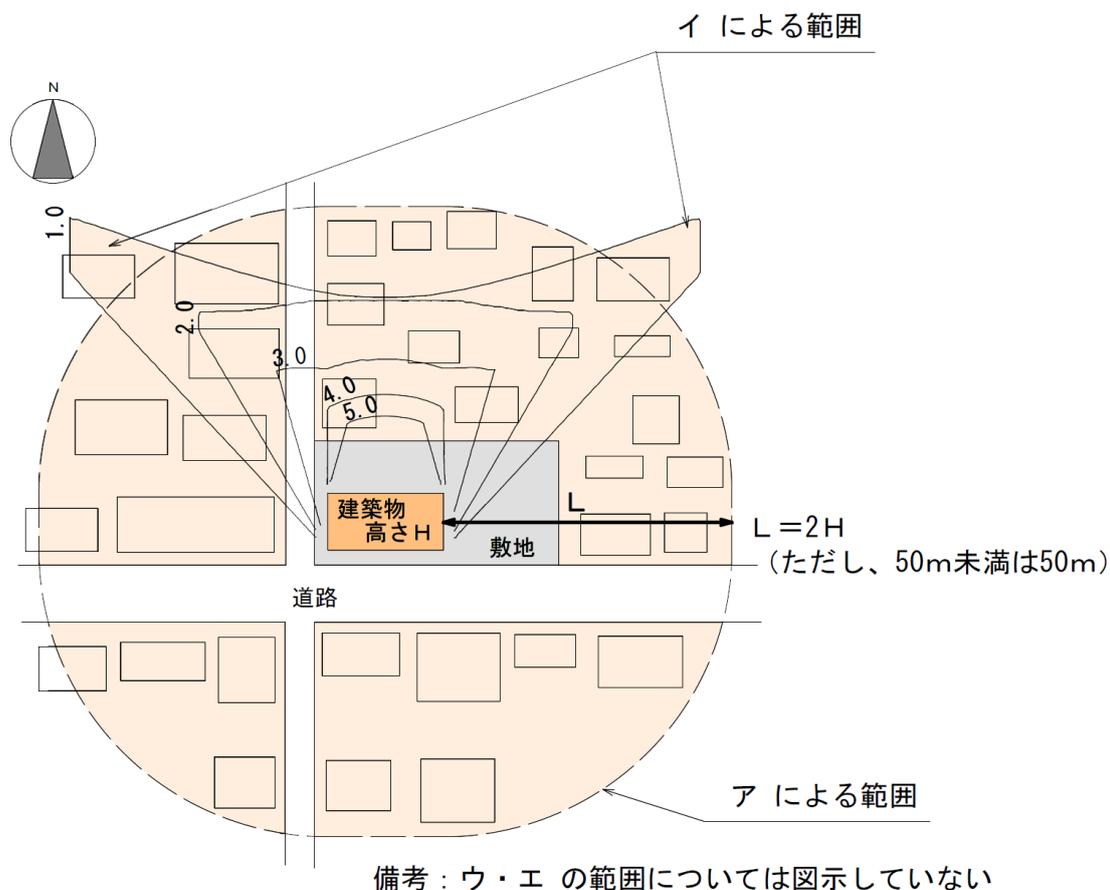
このような背景から平成 23 年 1 月に本要綱の全部改正を行い、「建築計画の早期把握と調整時間の確保」、「建築計画について説明すべき対象者である近隣関係者の範囲拡大」を図りました。改正によって、今までよりも「早く」「広く」「知る」ことにより、早めの話し合いが促進でき、当事者間の自主的な解決により、トラブルの予防を図り、近隣関係者の住環境の保全および建築主等と近隣関係者との良好な関係の形成に資するものと考えます。

## 2 中高層建築物とは

対象となる区域は、上田市全域となり、都市計画区域外の区域も含まれます。建築物の高さの算出方法は、別に定める中高層建築物建築指導指針第 2 条のとおりです。

用途地域又は区域	対象	用途地域又は区域	対象
第一種中高層住居専用地域	12.5m を超える 建築物	近隣商業地域	15m を超える 建築物
第二種中高層住居専用地域			
第一種住居地域			
第二種住居地域			
準住居地域			
用途地域の指定のない区域			
都市計画区域外の区域			

### 3 近隣関係者とは



ア	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倍に相当する距離（その距離が50m未満のときは、50m）の範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者並びに当該範囲内の自治会の代表者
イ	中高層建築物の建築により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、当該中高層建築物の平均地盤面の高さの水平面に1時間以上日影（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物による日影を含む。）を生ずる範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者
ウ	中高層建築物の建築により、テレビ等の電波受信に著しい障害を受けると予測される者
エ	中高層建築物の建築に伴う工事中の騒音、振動等により著しい被害を受けると予測される者

## 4 建築主がしなければならないこと

### (1) 配慮する事項

建築主は、建築計画の策定および工事の実施に当たっては、別に定める中高層建築物建築指導指針に沿った適切な措置を講じ、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、近隣関係者と十分協議し良好な近隣関係を損なわないよう努めてください。

#### 【住環境に影響を及ぼす主な事項】

- ・ 中高層建築物による  
日照障害、電波障害、通風妨害、騒音、振動およびプライバシー侵害
- ・ 工事中の騒音、振動および道路交通上の危険

### (2) 計画通知書の提出

建築確認申請等を行う 45 日前までに必要な書類を添えて計画通知書を提出してください。

### (3) 近隣関係者の調査

公図写しを基に近隣関係者の範囲を決定し、土地又は建物を所有する者及び居住する者の近隣関係者を調査してください。

### (4) 標識の設置

建築確認申請等を行う 30 日前までに建築予定地内の道路に面した見やすい場所に上田市で定めた標識を設置してください。設置期間は、工事着工日までとします。

### (5) 標識設置届の提出

標識の設置後、速やかに必要な書類を添えて標識設置届を提出してください。

### (6) 説明会の開催

標識の設置後、速やかに近隣関係者に対する説明会を実施してください。なお、すべての近隣関係者に対して実施できるよう努めてください。近隣関係者が少数で限定される場合は、戸別訪問による説明でも構いません。また、やむを得ない理由により説明会等を欠席した近隣関係者に対しては、説明会等の資料や議事録を配布する等、

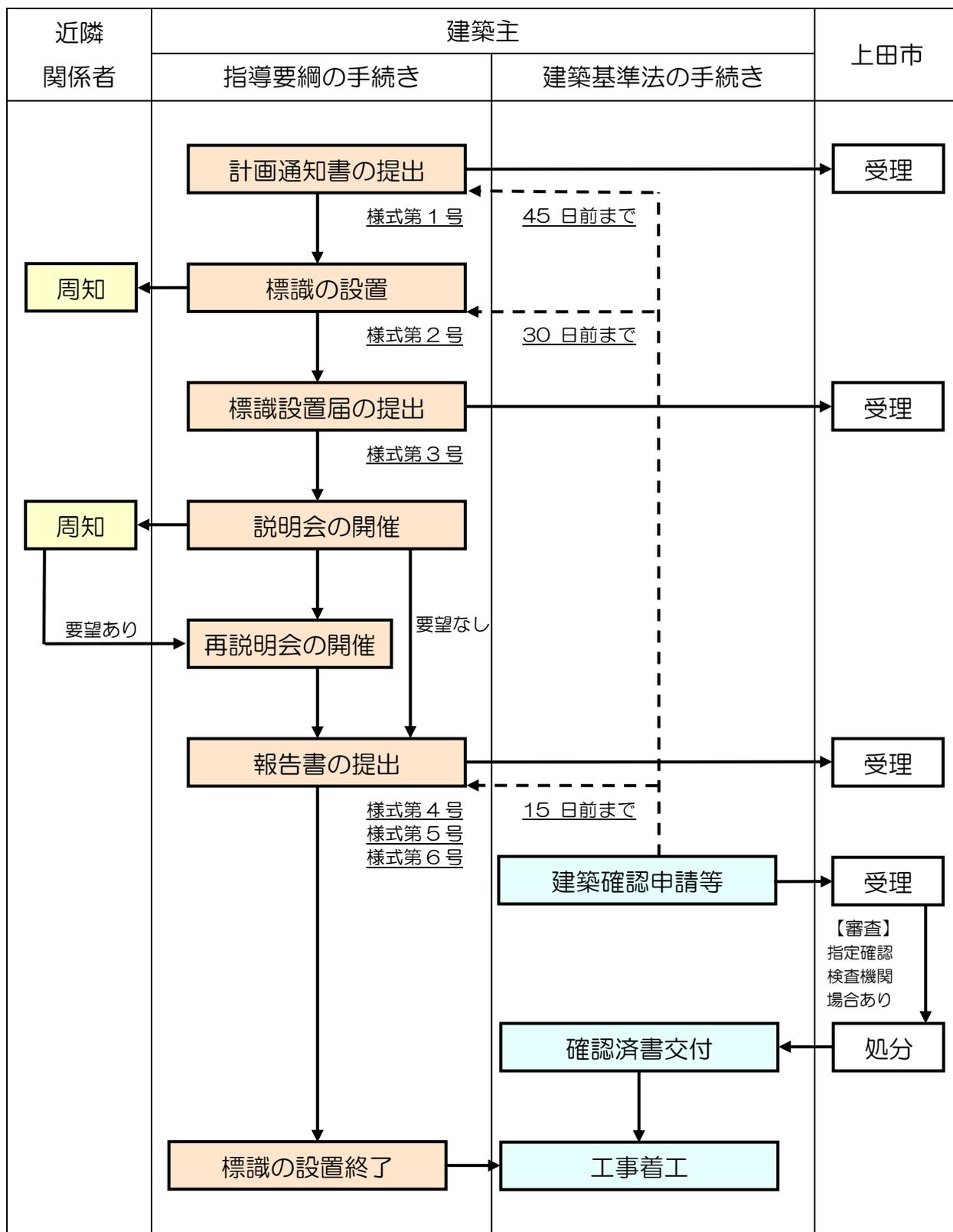
周知徹底を図ってください。

中高層建築物の建築によって住環境の影響を及ぼす事項について説明し、近隣関係者の合意が得られるよう努めてください。説明会の実施後、近隣関係者から再度説明を求められたときは、再説明会を実施し、近隣関係者との間で十分な話合いの機会を設けてください。

#### (7) 報告書の提出

説明会（再説明会も含める）の実施後、建築確認申請等を行う 15 日前までに必要な書類を添えて報告書を提出してください。

## 5 手続きの流れ



## 6 要綱

### ○上田市中高層建築物に関する指導要綱

平成22年11月30日  
告示第206号

#### (目的)

第1条 この告示は、市内における中高層建築物の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）の事前公開、事前説明等に関し必要な事項を定め、建築主等に協力を求めることにより、地域における良好な住環境を確保し、都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第2条 この告示において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

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

- (1) 中高層建築物 高さが12.5メートルを超える建築物（近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域にあつては、15メートルを超える建築物）をいう。
- (2) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (3) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。

ア 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倍に相当する距離（その距離が50メートル未満のときは、50メートル）の範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者並びに当該範囲内の自治会の代表者

イ 中高層建築物の建築により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、当該中高層建築物の平均地盤面の高さの水平面に1時間以上日影（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物による日影を含む。）を生ずる範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者

ウ 中高層建築物の建築により、テレビ等の電波受信に著しい障害を受けると予測される者

エ 中高層建築物の建築に伴う工事騒音、振動等により著しい被害を受けると予測される者

(4) 確認申請等 法第6条第1項の規定による確認申請、法第6条の2第1項の規定による確認申請又は法第18条第2項の規定による通知をいう。

(5) 紛争 中高層建築物の建築により、建築主等と近隣関係者との間に生じる住環境に関する紛争をいう。

#### (当事者の責務)

第3条 建築主等は、建築計画の策定及び工事の実施に当たっては、別に定める中高層建築物建築指導指針に沿った適切な措置を講じ、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、近隣関係者と十分協議し、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣関係者（以下「当事者」という。）は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めるものとする。

#### (市の責務)

第4条 市長は、中高層建築物の建築に際し、安全で快適な住環境の保全及び形成が図れるよう努めるとともに、紛争が生じたときは、適切な調整に努めるものとする。

#### (建築計画の通知)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、確認申請等を行う45日前までに、計画通知書（様式第1号）に次に掲げる図書を添えて、市長に通知するものとする。

- (1) 位置図（縮尺2,500分の1程度）
- (2) 計画概要図面（配置図、平面図、立面図、断面図等）

#### (建築計画の事前公開)

第6条 建築主は、近隣関係者に建築計画を事前に公

開するため、確認申請等を行う 30 日以上前から工事着工の日まで、建築予定地内の道路に面した見やすい場所に標識（様式第 2 号）を設置するものとする。

- 2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識設置届（様式第 3 号）に標識設置箇所位置図を添えて、市長に届け出るものとする。

（建築計画の事前説明）

第 7 条 建築主は、前条第 1 項の規定による標識の設置後速やかに、近隣関係者に対して説明会等を実施し、建築計画について次に掲げる事項を説明し、近隣関係者の合意が得られるよう努めるものとする。

- (1) 建築計画の内容
  - (2) 中高層建築物による日照障害の程度及びその対策
  - (3) 中高層建築物による電波障害の程度及びその対策
  - (4) 中高層建築物による通風妨害の程度及びその対策
  - (5) 中高層建築物による騒音及び振動の程度及びその対策
  - (6) 中高層建築物によるプライバシー侵害の程度及びその対策
  - (7) 工事中の騒音及び振動についての対策並びに道路交通上の危険に対する防護措置
  - (8) 資材、廃材、土砂等の管理方法
  - (9) 前各号に掲げるもののほか、中高層建築物の建築により周囲の住環境に及ぼす影響及びその対策
- 2 建築主は、前項の規定による説明会等の実施後において、近隣関係者から再度説明を求められたときは、これに応じ、近隣関係者との間で十分な話合いの機会を設けるものとする。
  - 3 建築主は、前 2 項の規定による説明会等を実施したときは、確認申請等を行う 15 日前までに、報告書（様式第 4 号）に次に掲げる図書を添えて、市長に報告するものとする。
    - (1) 説明会等経過報告（様式第 5 号）
    - (2) 等時間日影図
    - (3) 近隣関係者範囲図（公図の写し及び位置図に範囲がわかるように記載したもの）
    - (4) 近隣関係者一覧表（様式第 6 号）
    - (5) 計画図面（配置図、平面図、立面図、断面図等）

（紛争の調整）

- 第 8 条 市長は、当事者による紛争の自主的解決に至らなかった場合において、当事者の双方又は一方から紛争について調整の要請があったときは、必要に応じ当該紛争の調整を行うものとする。
- 2 市長は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、建築主等に対し、期間を定めて工事着手の延期又は工事の停止を要請することができる。
  - 3 市長は、紛争の調整を行った結果、当事者の間に合意が成立する見込みがないと認めたときは、調整を打ち切ることができる。

（適用除外）

- 第 9 条 次の各号のいずれかに該当するときは、この告示の規定は、適用しない。
- (1) 法第 85 条に規定する仮設建築物を建築するとき。
  - (2) 建築物を増築又は改築する場合であつて、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが 12.5 メートル以下（近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域にあつては、15.0 メートル以下）のとき。
  - (3) 国又は地方公共団体が建築物を建築するとき。

（補則）

第 10 条 この告示に定めるもののほか、この告示の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日等）

- 1 この告示は、平成 23 年 1 月 1 日から施行する。

（経過措置）
- 2 この告示の施行の日の前日までに、改正前の上田市中高層建築物に関する指導要綱の規定に基づきなされた決定、手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

## 7 指導指針

### ○中高層建築物建築指導指針

平成23年1月1日  
平成23年6月1日改正  
令和3年3月1日改正

#### (趣旨)

第1条 この指針は、上田市中高層建築物に関する指導要綱（平成22年上田市告示第206号）の第10条に基づき定めるものとする。

#### (中高層建築物の高さ)

第2条 中高層建築物の高さの算出方法は、次に定めるところによること。

- (1) 当該建築物の地盤面から測定する。
- (2) 当該建築物の屋上に階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する部分がある場合において、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内であるときは、その部分の高さ5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

#### (建築計画の事前説明)

第3条 建築計画の事前説明に当たっては、次に定めるところによること。

- (1) 近隣関係者の範囲は、公図写しを基に要綱第2条(3)により決定する。
- (2) 近隣関係者の対象者は、近隣関係者の範囲から権利者を調査し選定する。
- (3) 説明会等は、すべての近隣関係者に対して実施できるよう努める。
- (4) やむを得ない理由により説明会等を欠席した近隣関係者に対しては、説明会等の資料や議事録を配布する等、周知徹底を図る。

#### (住環境の確保)

第4条 中高層建築物の計画に当たっては、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮すること。

- 2 中高層建築物の高さ及びその敷地内の配置は、周辺に圧迫感を与えないよう配慮すること。
- 3 日影による中高層の建築物の高さの制限について、建築基準法第56条の2によるほか、次の表の左欄に掲げる地域又は区域においては、冬至日の真太陽時

による午前8時から午後4時までの間に、当該中高層建築物の平均地盤面からの高さ4mの水平面に、同表に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないように努めること。

地域又は区域	努める範囲における日影時間 (敷地境界線からの水平距離:L)	
	5m<L<10m	10m<L
工業地域・工業専用地域	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	4時間	2.5時間

- 4 周辺地域のテレビ等の受信設備の受信障害について調査し、障害を生じる場合は当該受信設備の所有者等と事前に協議し、共同受信設備を設置し、その者に利用させる等、必要な措置をとること。

#### (自動車の出入り口)

第5条 自動車の出入り口は、前面道路が二以上ある場合においては、歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるときその他特別の理由があるときを除き、その前面道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けること。

- 2 自動車の出入り口の位置は、歩行者及び自動車の通行に支障を及ぼすおそれのない位置に設置すること。

#### (公開空地)

第6条 前面道路（建築敷地の自動車の出入り口が面する道路で敷地と接する部分に限る。）の幅員が狭く、歩行者及び自動車の通行に支障を及ぼすおそれがある場合においては、公開空地を設け、安全の確保に努めること。

#### (緑化の推進)

- 第7条 樹木、芝生等により建築敷地内の緑化を図り、周辺の良好な住環境の維持に努めること。
- 2 緑化の配置は、道路境界その他の敷地境界を中心に均衡がとれるよう配慮すること。

#### (工事の騒音・振動等)

第8条 中高層建築物の建築工事によって生じる騒音、振動その他通常の生活に著しく支障を来すおそれのある場合は、その近隣関係者と事前に協議し、必要な措置をとること。

様式第1号（第5条関係）

計 画 通 知 書

年 月 日

（あて先）上田市長

建築主 住 所  
氏 名 ⑩  
電話番号

（法人その他の団体にあつては、名称、住所又は事務所の所在地及び代表者の氏名）

上田市中高層建築物に関する指導要綱第5条の規定により通知します。

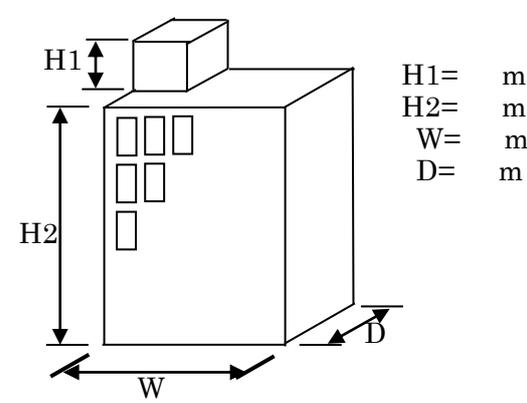
建 築 物 の 名 称		
着 工 予 定 日		年 月 日 ごろ
敷地の地名・地番		
用 途 地 域		
建 築 物	高 さ	m
	階 数	地上 階 地下 階
	用 途	
	構 造	
敷 地 面 積		m <sup>2</sup>
建 築 面 積		m <sup>2</sup>
延 べ 面 積		m <sup>2</sup>
説 明 会 実 施 方 法		説明会 ・ 戸別訪問

添付書類

- (1) 位置図（縮尺2,500分の1程度）
- (2) 計画概要図面（配置図、平面図、立面図、断面図等）

様式第2号（第6条関係）

(建築物の名称) 建築計画のお知らせ			
着工予定日	年 月 日 ごろ		
敷地の 地名・地番			
高 さ	m	階 数	地上 階 地下 階
用 途		構 造	
敷 地 面 積	㎡	建 築 面 積	㎡
延 べ 面 積	㎡	概 要	
建 築 主	住所 氏名または名称 電話番号：		
設 計 者	住所 氏名または名称 電話番号：		
工 事 施 工 者	住所 氏名または名称 電話番号：		



H1= m  
H2= m  
W= m  
D= m

中高層建築物の姿図

90cm 以上

90cm 以上

この標識は、上田市中高層建築物に関する指導要綱の規定により設置したものです。 年 月 日 設置

※ 概要には敷地内の駐車場台数等を記入する。また、集合住宅の場合は、戸数も記入する。

様式第3号（第6条関係）

標 識 設 置 届

年 月 日

（あて先）上田市長

建築主 住 所  
氏 名 ⑩  
電話番号

〔法人その他の団体にあつては、名称、住所又は事務所の所在地及び代表者の氏名〕

上田市中高層建築物に関する指導要綱第6条の規定により、標識を設置したので届け出ます。

建 築 物 の 名 称	
着 工 予 定 日	年 月 日 ごろ
敷地の地名・地番	
設計者の住所氏名	
工事施工者の住所氏名	
<div style="border: 1px dashed black; width: 40%; margin: 0 auto; padding: 20px;"> <p>写真貼り付け</p> </div> <p style="text-align: center;">標識設置状況写真</p>	

添付書類 標識設置箇所位置図

様式第4号（第7条関係）

報 告 書

年 月 日

（あて先）上田市長

建築主 住 所  
氏 名 ⑩  
電話番号

〔法人その他の団体にあつては、名称、住所又は事務所の所在地及び代表者の氏名〕

上田市中高層建築物に関する指導要綱第7条の規定により報告します。

建 築 物 の 名 称			
敷地の地名・地番			
設計者の住所氏名			
工事施工者の住所氏名			
高 さ	m	階 数	地上 階 地下 階
用 途	構 造		
敷 地 面 積	m <sup>2</sup>	建 築 面 積	m <sup>2</sup>
緑地・公開空地面積	m <sup>2</sup>	延 べ 面 積	m <sup>2</sup>
戸数・駐車場台数	戸 / 台	前 面 道 路 幅 員	方位 側 m 方位 側 m
工 事 予 定 期 間	年 月 日 ~ 年 月 日		

添付書類

- (1) 説明会等経過報告（様式第5号）
- (2) 等時間日影図
- (3) 近隣関係者範囲図（公図の写し及び位置図に範囲がわかるように記載したもの）
- (4) 近隣関係者一覧表（様式第6号）
- (5) 計画図面（配置図、平面図、立面図、断面図等）

説明会等経過報告

建築物の名称	
実施方法	説明会 ・ 戸別訪問
実施日時	年 月 日
実施場所	
建築主等の出席者	
<p>【 説明、質問、要望、回答等 】</p>	

