

彦根市中高層建築物指導要綱

(令和3年3月18日告示第53号)

改正 令和5年6月19日告示第183号

目次

- 第1章 総則(第1条 - 第5条)
 - 第2章 公共施設(第6条 - 第11条)
 - 第3章 公益施設(第12条 - 第17条)
 - 第4章 環境保全その他の対策(第18条 - 第31条)
 - 第5章 その他の手続(第32条 - 第35条)
 - 第6章 雑則(第36条・第37条)
- 付則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、彦根市のすぐれた自然環境および文化環境を生かし、良好な生活環境を確保し、地域の特色を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、市内において行われる建築行為について、一定の必要な事項を定めることにより、中高層建築物の建築を行う者(以下「事業主」という。)の積極的な協力を求めるとともに、適切な指導を行い、もって市民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、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 建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する建築物等で次に掲げるものをいう。

ア 次の表の左欄の地域の区分ごとに右欄に掲げる建築物

地域	建築物
第一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 指定なし	高さが10メートルを超えるもの
近隣商業地域 商業地域	高さが13メートルを超えるもの

準工業地域 工業地域 工業専用地域	高さが 15 メートルを超えるもの
-------------------------	-------------------

イ 集合住宅等(共同住宅、マンション、寄宿舎、社宅、老人ホームその他これらに類するものをいう。以下同じ。)のうち、5戸以上の建築物(同一の事業主が、同一の時期において、隣接する複数の建築物の建築を行う場合は、それらの建築物の戸数の合計が5戸以上の建築物)

ウ 住宅以外の用途で、床面積の合計が300平方メートル以上の建築物(同一の事業主が、同一の時期において、隣接する複数の建築物の建築を行う場合は、それらの建築物の床面積の合計が300平方メートル以上の建築物)(敷地に増減がない建築物の増築または用途の変更のない建築物の改築を行う場合を除く。)

(2) 建築行為 中高層建築物の新築、増築、改築および用途の変更をいう。

(3) 敷地 建築行為を行う土地の区域をいう。

(4) 公共施設 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第14項で定める公共の用に供する施設をいう。

(5) 公益施設 上水道、し尿処理、ごみ処理、保育所、幼稚園、小中学校、公民館、集会所、駐車場および駐輪場等の施設をいう。

(6) 大規模建築物 彦根市景観条例(平成7年彦根市条例第26号)別表に該当しない建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、事業主が行う建築行為に適用する。

(基本原則)

第4条 事業主は、建築行為が彦根市総合計画に整合し、市民生活の安全性と利便性を確保し、健康で快適な環境を創出するよう努めなければならない。

2 市長は、建築行為がこの要綱の規定に適合しない場合または次に該当する場合は、当該建築行為の内容について変更または修正を求めることができる。

(1) 彦根市の土地利用等に関する計画に整合しない場合

(2) 排水能力に余裕のない河川流域において行われる場合

(3) 上下水道計画に適合しない区域において行われる場合

(4) 公共施設および公益施設が未整備のため、建築目的に適しない区域において行われる場合

(5) 遺跡の所在が明らかになり、極めて貴重なものが発見された区域において行われる場合

(6) 彦根市地域防災計画等に掲げる危険区域等において行われる場合

- 3 事業主は、建築行為を行うときは、周辺地域との整合性を考慮するとともに、住宅環境の保全整備のため、彦根市が定める都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(以下「技術基準」という。)により計画、設計および施工をしなければならない。
- 4 事業主は、建築行為を行うときは、景観法(平成 16 年法律第 110 号)および彦根市景観条例(平成 7 年彦根市条例第 26 号)を遵守するとともに、自然環境、生活環境および文化環境の保全および創出に努め、彦根市景観計画(平成 19 年彦根市告示第 146 号)に定める建築物、工作物等の形態、色彩等に配慮しなければならない。
- 5 事業主は、建築行為を行う場合において、屋外広告物を設置するときは、彦根市屋外広告物条例(平成 27 年彦根市条例第 6 号)を遵守するとともに、良好な景観の形成に努め、市の個性ある美しい景観の形成に配慮しなければならない。
- 6 事業主は、建築行為を行うときは、安心して暮らせる住み良い地域社会をつくるため、防犯等安全の確保が図られるよう努めなければならない。
- 7 事業主は、市長が必要と認める場合は、敷地について、都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 45 条または第 54 条の規定に基づく緑地協定の締結に協力しなければならない。
- 8 事業主は、地域計画が定められている区域または予定されている区域で建築行為を行うときは、当該建築行為を地区計画の方針および地区整備計画に適合させなければならない。この場合において、事業主は、一層良好な市街地環境の整備に資するため、土地区画整理事業等との併用に努めなければならない。
- 9 事業主は、建築行為を行うときは、敷地の良好な環境の確保を図るため、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 69 条または第 76 条の 3 の規定に基づく建築協定の締結および都市計画法第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等の決定に協力しなければならない。

(事前の協議)

第 5 条 事業主は、建築行為を行う場合は、中高層建築物事前協議書(別記様式第 1 号)に次に掲げる図書を添付し、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書および同法第 18 条第 4 項に規定する計画通知書を提出する 60 日前までに、市長に提出しなければならない。

(1) 建築行為を行う中高層建築物に係る次に掲げる書類

ア 付近見取図(おおむね 2,500 分の 1 以上の縮尺で、方位、道路および目標となる地物を記載したもの)

イ 配置図(おおむね 200 分の 1 以上の縮尺で、駐車場および駐輪場のスペースならびに緑化計画を記載したもの)

- ウ 平面図(面積算定表を記載したもの)
 - エ 断面図(おおむね 200 分の 1 以上の縮尺のもの)
 - オ 立面図(おおむね 200 分の 1 以上の縮尺で、着色および高さを図示したもの)
 - カ 現況写真(全景および隣接部が確認できる写真で、敷地境界線を赤色で明示したもの)
- (2) 滋賀県建築基準条例(昭和 47 年滋賀県条例第 26 号)第 36 条の規定に基づき建築基準法第 56 条の 2 第 1 項の規定による対象区域として指定された区域において建築行為を行うときは、次に掲げる書類
- ア 建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号)第 1 条の 3 表 2 の(29)項(ろ)欄に掲げる日影図
 - イ 冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、建築物が平均地盤面に生じさせる等の時間日影線を記入した日影図(おおむね 200 分の 1 以上の縮尺で、近隣の敷地の建築物の状況を記載したもの)
- (3) 次のアまたはイに掲げる高さの中高層建築物を建築するときは、当該アまたはイに掲げる書類
- ア 10 メートル以上の中高層建築物 電波障害検討書
 - イ 20 メートル以上の中高層建築物 電波障害の事前調査結果報告書
- (4) その他特に市長が必要と認めるもの
- 2 市長は、中高層建築物事前協議書が提出されたときは、遅滞なく協議し、その結果を中高層建築物事前協議の審査結果について(別記様式第 2 号)により事業主に通知しなければならない。
- 3 前項の通知を受けた事業主は、中高層建築物要件協議書(別記様式第 3 号)を市長に提出し、関係所属と協議しなければならない。
- 4 市長は、前項の規定により協議が終了したときは、中高層建築物事前協議終了通知書(別記様式第 4 号)により事業主に通知しなければならない。

第 2 章 公共施設

(公共施設の整備)

第 6 条 事業主は、建築行為の規模に応じ、敷地内外に必要な公共施設を技術基準に基づき、事業主の負担により設置しなければならない。

(都市施設の確保)

第 7 条 事業主は、前条の規定にかかわらず、都市計画法第 11 条の規定による都市施設のうち、当該敷地に係る施設については、市長と協議しなければならない。

- 2 前項に定める施設のうち彦根市に係る都市計画道路および彦根市の道路計画に適合させる道路を施行する場合において、市長が適当と認めたときは、道路幅員 9 メートルを超える部分の道路敷地については、国土利用計画法(昭和 49 年法律第 92 号)第 23 条第 1 項に定める届出に基づく知事の承認価格以内または地価公示価格を基準に、予算の範囲内で、市が買収することができる。

(道路)

第 8 条 事業主は、敷地内に都市計画決定されている道路または予定されている道路もしくは新設改良を要する一般道路がある場合は、市長と協議し、その結果に基づき工事を施行するものとする。この場合において、市長が敷地外への接続道路の整備を必要と認める場合は、事業主の負担において整備しなければならない。

- 2 事業主は、敷地内に道路(市道、里道、農林道等)がある場合は、当該管理者と協議し、事業主の責任においてその機能を確保しなければならない。
- 3 敷地の接続道路の幅員、構造および安全施設等の整備については、技術基準によらなければならない。
- 4 事業主は、敷地の接続道路の幅員が 4 メートル未満であるときは、建築基準法第 42 条の規定により後退する部分には、門、塀(ブロック積、石積、フェンス、生垣等)またはこれらに類する工作物を築造してはならない。

(雨水排水)

第 9 条 事業主は、敷地内から放流される雨水排水について、放流先の河川の集水域の流量を勘察し、河川等の管理者と協議の上、排水のために必要な措置を講じなければならない。

- 2 河川等の流域の変更は、原則として認めない。
- 3 前項の規定にかかわらず、河川等の管理者がやむを得ないと認めたときは、河川等の流域を変更することができる。この場合において、変更に伴って流末河川および排水路の改修を必要とするときは、事業主の負担においてこれを行わなければならない。
- 4 事業主は、敷地内の排水路および放流先の排水能力を十分考慮し、施設を整備しなければならない。この場合において、河川等の管理者が排水能力の限界を超えるおそれがあると判断したときは、事業主の負担において調整池等流出抑制施設の設置または排水可能地点までの改修等を行わなければならない。
- 5 事業主は、前項の規定による施設の整備を河川等の管理者が行う場合は、当該管理者が必要と認める範囲内で、用地を無償譲渡し、および事業費の負担をしなければならない。

- 6 事業主は、敷地内の形状その他の状況により降雨時において下流に被害を与えるおそれがある場合は、当該敷地内において調整池その他適当な施設を設けて流水緩和の措置を講じなければならない。この場合において、河川等の管理者に当該施設が帰属するときは、工事の完了後から当該施設が帰属されるまでの間、事業主の責任において当該施設を管理しなければならない。
- 7 事業主は、用排水施設の設置または河川等の改修に当たっては、地元水利関係団体の管理者と十分な協議の上、協議経過書を得るとともに、市長と協議の上、施行しなければならない。

(汚水排水処理施設)

第 10 条 事業主は、敷地が市の公共下水道処理区域(下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条に定める区域をいう。)内にあるときは、当該下水道計画および彦根市公共下水道技術基準に適合するよう污水管、污水枡および人孔等(以下「汚水排水施設」という。)を設置しなければならない。

2 事業主は、敷地が市の公共下水道処理区域外にある場合においては、次の各号によらなければならない。

(1) 計画人口が 51 人以上 200 人以下の建築行為を行うときは、原則として個別小型合併処理とし、201 人以上については、敷地内に集中合併処理方式による浄化槽を設置しなければならない。この場合の計画人口の算定については、集合住宅その他の建築物については J I S A 3302(建設省告示第 3184 号)で定める基準により算定しなければならない。

(2) 前号に規定する浄化槽等から排水される処理水の水質基準は、水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)、廃棄物の処理および清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)、建築基準法、し尿浄化槽の構造(昭和 55 年建設省告示第 1292 号)、滋賀県公害防止条例(昭和 47 年滋賀県条例第 57 号)、滋賀県琵琶湖の富栄養化の防止に関する条例(昭和 54 年滋賀県条例第 37 号)、滋賀県生活排水対策の推進に関する条例(平成 8 年滋賀県条例第 20 号)、滋賀県浄化槽取扱要綱(平成 2 年 10 月 1 日施行)等の定める基準によるものとし、その水質基準を超えてはならない。

(3) 事業主は、敷地内から排水される処理水の放流について、放流先の用排水路等の地元水利関係団体の管理者と十分な協議の上、協議経過書を提出するとともに、維持管理等の責任を明確に定めなければならない。この場合において、事業主は、当該施設の維持管理に関し、市長の指示に従わなければならない。

(4) 事業主は、汚水排水施設の設置について、将来の公共下水道への接続を考慮した計画とし、彦根市公共下水道技術基準に準拠した施設を設置しなければならない。

- 3 事業主は、市の公共下水道処理区域外において汚水排水施設等を設置する場合は、あらかじめ公共下水道の整備計画との関連について市長と協議を行い、公共下水道の供用開始時期、汚水の処理方法等を勘案の上、施設整備に努めなければならない。
- 4 事業主は、汚水排水施設の工事を施行する場合は、必ず市の指導を受けるものとし、工事完了検査合格後でなければ流下してはならない。

(消防水利)

第 11 条 事業主は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)に基づく消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)による施設および技術基準に定める施設を、彦根市消防本部と協議の上、敷地内に、事業主の負担において設置しなければならない。

- 2 事業主は、消防水利施設等の位置を彦根市消防本部と協議の上、設置しなければならない。

第 3 章 公益施設

(給水施設関係)

第 12 条 事業主は、彦根市上水道施設から給水を受けようとするときは、彦根市水道事業給水条例(平成 10 年彦根市条例第 5 号)の規定に基づき、給水施設に要する経費を負担しなければならない。

- 2 事業主は、建築行為に伴う給水施設の基本計画、技術基準および維持管理に関して、あらかじめ市長と協議した上で、開発事業に関する配水管等施設工事施行要綱および開発事業地内の給水に伴う給配水管施設工事施行条件に従って工事を行わなければならない。

(駐輪場および駐車場の確保)

第 13 条 事業主は、集合住宅等(老人ホームその他の社会福祉施設を除く。以下この条において同じ。)の建築行為を行う場合は、次の表に掲げる駐輪場を当該集合住宅等の建築敷地内に、同表に掲げる駐車場を当該集合住宅等の建築敷地等(建築敷地および当該建築敷地から 50 メートル以内に存する事業主の所有地をいう。以下この条において同じ。)内に確保しなければならない。この場合において、事業主は、確約書(別記様式第 5 号)を市長に提出したときは、都市機能誘導区域内については全体の台数分の駐輪場を、居住誘導区域内については全体の台数の 2 分の 1 以下の台数分の駐輪場を、建築敷地等以外に確保できるものとする。

建築位置	集合住宅等の種類	駐輪場および駐車場の 1 戸当たりの台数
都市機能誘導区域内	ワンルーム型	駐輪場 1 台以上(全体の台数の 2 分の 1 以上の台数分をバイク用とすること。)

		駐車場 1 台以上
	ワンルーム型 以外	駐輪場 2 台以上(全体の台数の 10 分の 1 以上の台数分をバイク用とすること。)
		駐車場 1 台以上
居住誘導区域内	ワンルーム型	駐輪場 1 台以上(全体の台数の 2 分の 1 以上の台数分をバイク用とすること。)
		駐車場 1 台以上
	ワンルーム型 以外	駐輪場 2 台以上(全体の台数の 10 分の 1 以上の台数分をバイク用とすること。)
		駐車場 1 台以上
その他の区域内	ワンルーム型	駐輪場 1 台以上(全体の台数の 2 分の 1 以上の台数分をバイク用とすること。)
		駐車場 1 台以上
	ワンルーム型 以外	駐輪場 2 台以上(全体の台数の 10 分の 1 以上の台数分をバイク用とすること。)
		駐車場 2 台以上
備考 この表において、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) 居住誘導区域 彦根市立地適正化計画(平成 30 年 3 月策定)において定める都市の居住者の居住を誘導すべき区域をいう。 (2) 都市機能誘導区域 彦根市立地適正化計画において定める医療、商業等の都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域をいう。 (3) ワンルーム型 1K、1DK および 1LDK の住居で構成された集合住宅等をいう。 (4) バイク用 原動機付自転車および自動二輪車の駐輪場(幅が 0.7 メートルから 1.0 メートルまで程度のものに限る。)をいう。		

2 事業主は、住宅以外の目的で建築行為を行うときは、事前に市長と協議の上、用途に合った駐輪場および駐車場を確保しなければならない。

3 駐車場は、透水性舗装等を採用し、環境に配慮した構造となるよう努めなければならない。
(関係機関との調整)

第 14 条 事業主は、教育施設、社会福祉施設等の周辺および園児、児童、生徒等の通園路または通学路の周辺で建築行為を行うときは、当該施設等を管理する関係機関とあらかじめ協議しなければならない。
(交通輸送)

第 15 条 事業主は、入居者の交通輸送手段の確保に努め、敷地周辺で既設バス路線を利用する必要がある場合は、事前に市長および関係機関と協議し、入居者の交通輸送手段の確保のための停留所、回転広場その他必要な施設を整備するよう努めなければならない。
(集会室等)

第 16 条 事業主は、40 戸以上の集合住宅等の建築行為を行うときは、市長と協議の上、当該集合住宅等またはその周辺に次の算式により算定した面積以上の集会室等を確保し、管理しなければならない。

20 平方メートル + (0.5 平方メートル × 戸数)

- 2 前項の規定にかかわらず、事業主は、集合住宅等の居住者が近隣の自治会の集会施設等を常時使用することが可能であると市長が認めるときは、集会施設等を確保しないことができるものとする。この場合において、事業主は、集合住宅等における集会施設等の使用に係る協議結果報告書(別記様式第 6 号)により市長に報告しなければならない。

(ごみ集積所等)

第 17 条 事業主は、中高層建築物の入居者から出されるごみの円滑な収集を図るため、次項の基準に基づきごみ集積所を設置するものとする。この場合において、位置、構造等について事前に市長と協議しなければならない。

- 2 建築行為を行う場合のごみ集積所の設置基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 集合住宅等の戸数が 12 戸以上につき 1 箇所設置すること。

(2) ごみ収集車が道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)の規定に従うことができ、かつ、収集作業が安全で効率的に行うことができること。

(3) 土地所有者または管理者の了解を得ていること。

(4) ごみ集積所の近隣の住民の了解を得ていること。

(5) ごみおよび資源の飛散および不法投棄を防止するための対策を講ずること。

- 3 事業主は、ごみ集積所の設置場所の選定に当たって、次に掲げる事項に留意するものとする。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

(1) 歩行者および一般車両の通行に可能な限り支障を及ぼさないこと。

(2) 歩道分離帯をまたがないこと。

(3) 道路交通法第 44 条各号および同法第 45 条第 1 項第 3 号から第 5 号までに規定する場所でないこと。

(4) 交差点から 8 メートル以上離れていること。

(5) 国道、県道等交通量が多い道路沿いを避けること。

(6) 公道(前号に規定する道路を除く。)沿いであるときは、前進のみで収集可能な場所であること。

(7) 収集車両が後退しなければ収集作業をすることができない場所でないこと。

(8) ごみ集積箱の開口部は、公道側に向かって設置すること。ただし、やむを得ない事情により公道側に向かって設置することができない場合は、敷地内に収集車両が転回できる場所を確保すること。

第 4 章 環境保全その他の対策

(自然環境の保全)

第 18 条 事業主は、自然環境の保全に関し、滋賀県自然環境保全条例(昭和 48 年滋賀県条例第 42 号)の規定に基づき、敷地内の植生の回復に努めなければならない。

2 事業主は、敷地が自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)の規定による特別地域、都市計画法の規定による風致地区の指定区域または山林である場合は、市長と協議の上、敷地内に自然植生をできる限り残す等、身近に自然と触れ合える場を確保するよう努めなければならない。

(緑化推進等)

第 19 条 事業主は、建築行為を行うときは、彦根市緑の基本計画(平成 9 年 3 月策定)に基づき緑化の推進に努めるとともに、彦根市景観計画に定める緑化率を遵守しなければならない。

ただし、彦根市景観計画に規定する景観形成地域以外の景観計画区域において、大規模建築物に該当しない中高層建築物を建築する場合は、その敷地面積の 10 パーセント以上の緑化率を確保しなければならない。

2 事業主は、敷地内に地域の特性を象徴し、四季を感じさせる樹木(成木に限る。)を植栽し、かつ、建築行為により生じた法面に張芝等を植栽し、敷地とその周辺との景観の調和を図るよう努めなければならない。

3 事業主は、建築行為に関連して屋外広告物の表示または掲出物件の設置をしようとするときは、良好な景観を保全し、公衆に対する危害を防止するため、屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)および彦根市屋外広告物条例の規定を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第 20 条 事業主は、建築行為により発生するおそれのある騒音、振動、粉じん、水質汚濁、地下水汚染等の公害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

2 事業主は、公害が発生した場合は、速やかに工事を中止し、自己の責任において原因の除去、被害状況の調査、被害の復旧および被害者に対する損害補償を行わなければならない。

3 建築行為に係る工事の完了後において、当該建築行為に起因して公害、環境汚染等が発生したときは、事業主がその責任を負わなければならない。

4 事業主は、鉄軌道、自動車専用道路、工場その他市長が必要と認める施設等に隣接して建築行為を行おうとするときは、あらかじめ市長および関係機関と協議の上、公害防止等必要な措置を講じなければならない。

(電波障害等)

第 21 条 事業主は、付近の住民に対して、テレビジョン、ラジオ等の電波障害が生じるおそれがある地域を調査し、あらかじめ放送機関等と協議を行い、その結果を市長に報告し、その地域については住民への説明および協議をするとともに必要な施設を設置しなければならない。この場合において、その施設の維持管理についての必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

2 事業主は、建築行為を行うことにより、サーチライト、ネオンサイン、照明器具等による光害を未然に防止するため、あらかじめ市長および関係機関と協議の上、必要な措置を講じなければならない。

(災害防止)

第 22 条 事業主は、建築行為を行うときは、工事に伴う近隣の住民および建築物、工作物等の災害防止に万全を期すとともに、必要に応じ関係地域の建築物、工作物等の調査を行う等の措置を講じなければならない。

2 事業主は、建築行為による災害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

(工事中における道路交通対策)

第 23 条 事業主は、建築行為を行うときは、工事に伴う資材等の搬出および搬入について、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全を図るため、事前に交通安全および道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、道路管理者および所轄警察署長その他関係機関と協議の上、その指示に従わなければならない。

(農林水産業関係)

第 24 条 事業主は、敷地の予定地が農地法(昭和 27 年法律第 229 号)に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合においては、彦根市農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業主は、建築行為を行うことにより、排水等でかんがい用水に支障を来し、または水質の汚染等により農林水産物に悪影響を与えるおそれがある場合は、これを未然に防止するため、市長および関係機関と協議の上、必要な措置を講じなければならない。

3 事業主は、建築行為を行うときは、隣接農地等または農林水産物その他の施設等に被害を及ぼすことのないよう、事業主の責任において、被害防止のため必要な措置を講じなければならない。

(電力通信輸送関係)

第 25 条 事業主は、建築行為を行うときは、あらかじめ電力および通信計画ならびに輸送計画を策定し、電力会社等関係機関と協議しなければならない。

2 事業主は、電柱、鉄塔等の施設については、地域の景観等に十分配慮しなければならない。
(文化財の保護)

第 26 条 事業主は、建築行為を行う場合において、敷地内に保存が必要と認められる文化財
(文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)第 2 条に規定する文化財をいう。)または周知の埋蔵
文化財包蔵地があるときは、事前に市長と協議の上、発掘、保存等について市長に協力する
とともに、発掘調査等に要する費用等を負担しなければならない。

2 事業主は、建築行為によって新たな遺跡、遺物等が発見されたときは、直ちに市長に届け出
るとともに、当該遺跡、遺物等の保護に必要な措置を講じなければならない。
(福祉環境の整備)

第 27 条 事業主は、建築行為を行うときは、滋賀県住みよい福祉のまちづくり条例(平成 6 年
滋賀県条例第 42 号)に基づき、事前に市長と協議の上、必要な措置を講じなければなら
ない。
(保安施設)

第 28 条 事業主は、敷地内およびその周辺における地域安全の確保および景観に配慮し、防犯
灯または街路灯を設置しなければならない。
(日照等の配慮)

第 29 条 事業主は、建築行為を行うときは、日照、通風、採光、開放性およびプライバシーの
確保ならびに災害の防止に支障が生じないように配慮しなければならない。

2 事業主は、集合住宅等を建築する場合は、良好な住環境を管理する管理者を明確にしなけれ
ばならない。
(消防活動空間)

第 30 条 事業主は、次に掲げる建築物を建築する場合は、消防の活動を円滑に行うことができ
るよう道路、道路に通ずる幅員 5 メートル以上の通路または空地の確保および消防水利につ
いて、技術基準に適合する施設を彦根市消防本部と協議の上、設置するよう努めなければな
らない。

(1) 地階を除く階数が 4 階以上の建築物

(2) 地階を除く階数が 3 階以下の場合で、2 階または 3 階の床面高が 9 メートルを超える建
築物

(3) 延べ面積が 1,000 平方メートル以上の大規模建築物

- (4) 消防法施行令(昭和36年政令第37号)別表第1(一)項から(四)項まで、(五)項イ、(六)項、(九)項イまたは(十六)項イを有する部分が最上階にある建築物で、地階を除く階数が3階以上であるもの

(工作物への適用)

第31条 中高層建築物の屋上に設置する工作物については、日影および電波障害に対し十分配慮しなければならない。

第5章 その他の手続

(建築計画の公開)

第32条 事業主は、建築行為を行うときは、市および関係機関との事前協議が終了した後、速やかに敷地内の見やすい場所に標識(別記様式第7号)を建築基準法第89条第1項の規定に基づく確認の表示を行うまで設置するとともに、標識設置報告書(別記様式第8号)および当該標識を設置したことを証する写真を市長に提出しなければならない。

2 標識の表示事項に変更があったときには、速やかに設置された標識の記載を変更しなければならない。

(説明会の開催等)

第33条 事業主は、次に掲げる事項について、地域住民、権利者、関係者、隣接地域の自治会等に対して十分説明するとともに、これらの者と協議を行わなければならない。

(1) 建築行為の事業計画および施工計画(これらを変更した場合は、変更後の事業計画および施工計画)に関すること。

(2) 建築行為に伴う公害または災害の防止に関すること。

(3) 敷地に関し、自治会等への編入の調整に関すること(隣接地域の自治会等に限る。)。

2 事業主は、前条第1項の標識を設置した後、次に掲げる事項について、それぞれ影響を受けることとなる次項に規定する近隣の関係者に対して、十分説明するとともに、これらの者から説明会の開催の要求があった場合は、速やかに説明会を開催しなければならない。

(1) 中高層建築物の用途、規模、構造、工法および工事期間

(2) 中高層建築物による日影および反射光の影響

(3) 電波障害の発生予測範囲および改善方法

(4) 建築工事による危害防止の方法および当該建築工事に係る公害防止対策

(5) その他中高層建築物により影響を受けることが予測される事項

3 前項の近隣の関係者とは、次に定めるものをいう。

(1) 建築しようとする中高層建築物から、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面上で 2 時間以上日影の影響を受ける建築物の所有者、居住者および土地の所有者

(2) 建築しようとする中高層建築物の敷地境界線から周囲 10 メートル以内の敷地にある建築物の所有者、居住者および土地の所有者(中高層建築物の外壁等から 50 メートルを超えるものを除く。)

(3) 自治会その他特に市長が必要と認めるもの

4 事業主は、第 1 項および第 2 項の説明を行った場合は、説明会状況報告書(別記様式第 9 号)または当該報告書に準じる書類により市長にその内容を報告しなければならない。

5 開発行為(彦根市宅地開発指導要綱(令和 3 年彦根市告示 52 号)第 2 条に規定する開発行為をいう。以下同じ。)に関する事業の完了後に引き続き建築行為を行う場合において、開発行為に関する事業と事業主、設計者、工事監理者および工事施工者が同じであり、かつ、第 1 項または第 2 項の説明を彦根市宅地開発指導要綱第 32 条に規定する説明会と同時に開催するときは、前項の規定による報告を省略することができるものとする。

(工事の完了)

第 34 条 事業主は、建築行為に係る工事の完了後に、中高層建築物工事完了報告書(別記様式第 10 号)を、速やかに市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の報告書の提出があった場合は、必要に応じて現地確認を行うものとする。この場合において、建築行為の事前協議の内容に適合しない箇所があるときは、事業主は、これを整備しなければならない。

(誓約書の提出)

第 35 条 事業主は、建築行為を行うときは、事業の施行に伴い発生する地域住民等との紛争または損害の賠償に対し、事業主の責任において解決する旨の誓約書(別記様式第 11 号)を説明会状況報告書に添付し、市長に提出しなければならない。

2 開発行為に関する事業の完了後に引き続き建築行為を行う場合において、開発行為に関する事業と事業主、設計者、工事監理者および工事施工者が同じであり、かつ、彦根市宅地開発指導要綱第 36 条の規定により市長に誓約書を提出したときは、前項の誓約書の提出を省略することができるものとする。

第 6 章 雑則

(要綱の遵守義務)

第 36 条 事業主は、この要綱により定めた事項を誠実に遵守し、履行しなければならない。

(その他)

第 37 条 この要綱に定めのない事項またはこの要綱により難しい事項は、市長が別に定める。ただし、当該事項のうち、市長が必要と認める事項については、事業主と協議して定めるものとする。

付 則

この告示は、令和 3 年 4 月 26 日から施行する。

付 則(令和 5 年 6 月 19 日告示第 183 号)

この告示は、令和 5 年 8 月 1 日から施行する。

別記様式第 1 号(第 5 条関係)

中高層建築物事前協議書

様式

[別紙参照]

様式第 2 号(第 5 条関係)

中高層建築物事前協議の審査結果について

[別紙参照]

様式第 3 号(第 5 条関係)

中高層建築物要件協議書

[別紙参照]

様式第 4 号(第 5 条関係)

中高層建築物事前協議終了通知書

[別紙参照]

様式第 5 号(第 13 条関係)

確約書

様式

[別紙参照]

様式第 6 号(第 16 条関係)

集合住宅等における集会施設等の使用に係る協議結果報告書

[別紙参照]

様式第 7 号(第 32 条関係)

標識

[別紙参照]

様式第 8 号(第 32 条関係)

標識設置報告書

[別紙参照]

様式第 9 号(第 33 条関係)

説明会状況報告書

[別紙参照]

説明会出席者名簿(その 1)

[別紙参照]

説明会出席者名簿(その 2)

[別紙参照]

様式第 10 号(第 34 条関係)

中高層建築物工事完了報告書

[別紙参照]

様式第 11 号(第 35 条関係)

誓約書

[別紙参照]