

つくば市中高層建築物等指導要綱

〔平成 10 年 10 月 19 日〕
告示第 134 号

改正 平成 11 年 3 月 26 日告示第 67 号
平成 14 年 4 月 22 日告示第 94 号
平成 18 年 8 月 31 日告示第 281 号
平成 27 年 3 月 31 日告示第 396 号
平成 29 年 7 月 18 日告示第 880 号
令和 元年 9 月 2 日告示第 272 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、つくば市内における中高層建築物等の建築計画及びその管理について、必要な事項を定めることにより、良好な環境構成と適正な土地利用を誘導し、安全で住みよいまちづくりを推進することを目的とする。

(用語の意義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、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）に定めるところによる。

2 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) 共同住宅等 共同住宅、長屋、寄宿舎及び寮の用途に供する建築物をいう。
- (2) 建築主等 建築主又はその委任を受けた者をいう。
- (3) 小規模居室集合住宅 1 住戸の専用床面積が 29 平方メートル未満のワンルーム形式共同住宅等をいう。
- (4) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 当該建築物の敷地境界線から当該建築物の高さのおおむね 2 倍の水平距離の範囲内に居住する者及びこれらの者で構成する自治組織を代表する者並びに土地又は建築物を所有する者

イ 当該建築物の建築により、騒音又は振動の被害を受けている者

(適用対象建築物)

第 3 条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する建築物に適用する。

- (1) 地階を除く階数が 3 以上又は地盤面からの高さが 10 メートルを超える建築物
 - (2) 共同住宅等で住戸の数（寄宿舎及び寮にあつては室数をいう。以下同じ。）が 4 以上のもの（前号に規定する建築物を除く。）
- 2 一団地内に 2 以上の構えを成す建築物を建築する場合は、これらの建築物を同一敷地内にあるものとみなし、この要綱を適用する。
- 3 この要綱は、前 2 項の規定にかかわらず、法第 18 条の適用を受ける国又は地方公共団体等が建築する建築物及び都市計画事業として定められた建築物については適用しな

い。

- 4 第1項第1号の建築物のうち一戸建ての住宅については、第5条から第10条まで、第13条及び第14条の規定を適用しない。

(事前協議)

第4条 前条第1項各号のいずれかに該当する建築物を建築しようとする建築主等は、法第6条第1項の規定に基づく確認の申請又は法第6条の2第1項の規定に基づく確認を受けるための書類の提出（以下「確認の申請」という。）を行う14日以上前までに事業計画書（様式第1号）を市長に提出し、予定建築物の事業計画について、別表第1左欄に掲げる事項について同表右欄に掲げる担当部局と協議の上、この要綱に従い必要な措置を講ずるものとする。

- 2 市長は、前項の規定に基づく協議（以下「事前協議」という。）が整った場合は、建築主に対し中高層建築物等の事前協議済通知書（様式第2号）を交付するものとする。
- 3 前項の規定による事前協議済通知書の交付を受けた建築主等は、当該協議に係る事業計画の内容を変更しようとする場合は、事業計画変更協議書（様式第2号の2）を市長に提出し、変更に係る事項について担当部局と協議を行うものとする。

(駐車場)

第5条 建築主等は、路上駐車による周辺の交通事情の悪化及び交通事故発生の防止のため、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める数値以上の台数の自動車駐車できる駐車場を設けるものとする。

- (1) 第3条第1項第1号に該当する建築物 次に掲げる数。ただし、建築物の用途を勘案し、次に掲げる数の駐車場を設ける必要がないと市長が認めるものについては、市長が別に定める数

ア 共同住宅等以外のもの又は共同住宅等の用途に供する部分を有するもので住戸の数が4未満のもの 当該建築物の延べ面積を200で除して得た数（小数点以下切り上げの整数とする。）

イ 共同住宅等の用途に供する部分を有するもので住戸の数が4以上のもの 当該建築物の延べ面積から共同住宅等の用途に供する部分の床面積を減じた数を200で除して得た数（小数点以下切り上げの整数とする。）に計画戸数に相当する数（小規模居室集合住宅にあっては、計画戸数に5分の4を乗じて得た数（小数点以下切り上げの整数とする。））を加えた数

- (2) 第3条第1項第2号に該当する共同住宅等 計画戸数に相当する数（小規模居室集合住宅にあっては、計画戸数に5分の4を乗じて得た数（小数点以下切り上げの整数とする。））

- 2 自動車の駐車のために供する部分の面積は、1台当たり12.5平方メートル以上とする。
- 3 駐車場は、敷地内に設けるものとする。ただし、第1項に規定する台数（以下「必要

台数」という。)の全てを敷地内に設けることができない場合には、事前協議により必要台数の一部について敷地外に設けることができる。

4 駐車場は、他の自動車を移動することなく安全に駐車させ、及び出入りさせることができるよう配置するものとする。

5 前各項の規定は、駐車場法(昭和32年法律第106号)第3条第1項の規定による駐車場整備地区内においては、適用しない。

(自動車出入口)

第6条 建築主等は、自動車出入口について、原則として集中出入口方式により設置し、その幅を原則として有効6メートル以内とするものとする。

2 建築主等は、自動車出入口を歩行者及び自動車交通に支障を及ぼすおそれのない位置に設置するよう配慮し、その位置及び構造等については、事前協議により決定するものとする。

(廃棄物集積所)

第7条 建築主等は、第3条第1項各号のいずれかに該当する共同住宅等を建築する場合は、廃棄物集積所として、計画戸数に0.2を乗じて得た数値以上の面積(単位は平方メートル。以下同じ。)を確保するものとする。ただし、既存する廃棄物集積所を使用できる場合は、この限りではない。

2 廃棄物集積所の位置及び構造その他設備等については、事前協議により決定するものとする。

(緑地)

第8条 建築主等は、第3条第1項第1号に該当する建築物を建築する場合は、敷地内に存する樹木(以下「既存樹木」という。)についてできる限り保存するよう努めるとともに、次の各号に掲げる用途地域の区分に応じ、当該各号に定める数値以上の面積の緑地を確保するよう努めなければならない。

(1) 近隣商業地域及び商業地域 敷地面積の20分の1

(2) 前号以外の用途地域及び用途地域の指定のない区域 敷地面積の10分の1

2 前項に規定する緑地の面積については、別表第2左欄に掲げる植栽種別について同表右欄に掲げる算出方法により計算した数値の合計とする。

3 緑地は、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置するものとする。

4 前3項の規定は、次に掲げる区域に第3条第1項第1号に該当する建築物を建築する場合は、適用しない。

(1) 開発区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第13項に規定する開発区域をいう。)のうち工場、研究所等の開発事業に係る環境景観整備に関し承認を受けたもの

(2) 別表第3に掲げる区域のうち茨城県又は独立行政法人都市再生機構との間において

環境景観整備に関し承認を受けたもの

(3) 地区整備計画（都市計画法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する地区整備計画をいう。）が定められている区域のうち建築物の緑化率の最低限度が定められているもの（塀等）

第 9 条 建築主等は、敷地境界に塀等を設置する場合は、可能な限り生垣等とするものとする。ただし、やむを得ずコンクリートブロック造による場合は、耐震構造とするものとする。

（テレビジョン映像障害対策）

第 10 条 建築主等は、建築物の建築に伴いテレビジョン映像障害が発生しないよう、調査データ等に基づき必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（建築計画の掲示）

第 11 条 建築主等は、第 3 条第 1 項第 1 号に該当する建築物を建築する場合は、建築計画の概要を記載した建築計画のお知らせ（様式第 3 号）を敷地内の見やすい場所に掲示するものとする。

2 建築計画のお知らせは、確認の申請を行う 14 日以上前から事業が完了する日まで掲示するものとする。

（住民説明）

第 12 条 建築主等は、建築計画のお知らせの掲示に伴い、近隣住民からの申出があったときは、説明会等の方法により建築計画の説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。

2 市長は、必要があると認めるときは、建築主等に対し前項の規定により行った説明会等の内容について説明報告書（様式第 4 号）の提出を求めることができる。

（事業完了報告）

第 13 条 建築主は、事前協議を行った事業が完了した場合は、速やかに事業完了届出書（様式第 5 号）を市長に提出し、その検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定により事業完了届出書が提出された場合は、完了検査を行い、事前協議内容に適合すると認める場合は、検査済証（様式第 6 号）を交付するものとする。

（共同住宅等の管理基準）

第 14 条 建築主は、第 3 条第 1 項各号のいずれかに該当する共同住宅等について、次に定めるところにより当該地域における良好な生活環境を保持する上で必要な管理をするものとする。

(1) 住戸の計画戸数が 50 戸以上の場合は、原則として当該建築物に駐在する管理人を置き、管理を行うこと。

(2) 住戸の計画戸数が 50 戸未満の場合には、自ら又は委託して定期的に巡回する等適切な方法により管理を行うこと。

(3) 当該建築物の入り口等外部から見やすい場所に管理連絡先表示板（様式第7号）を掲示し、近隣住民からの問い合わせ等に対応できるようにすること。

2 建築主（管理人を置いた場合は当該管理人、管理を管理人以外に委託した場合は当該受託者とする。次項において同じ。）は、前項に規定する管理上必要な事項について管理規約を定め、入居者にその周知徹底を図らなければならない。

3 建築主は、第1項の規定により管理体制を決定し、又は第2項の規定により管理規約を定めた場合は、入居開始前に管理体制報告書（様式第8号）により、市長に報告しなければならない。

（建築主等の責務）

第15条 建築主等は、この要綱を遵守し、事前協議の整った事項につき誠意をもって確実に履行しなければならない。

2 建築物の建築により、近隣住民との間に紛争が生じた場合は、建築主等の責任において誠意をもって解決に努めなければならない。

（非協力的建築主等に対する措置）

第16条 市長は、事前協議及びこの要綱に基づく指導に応じない建築主等その他の者に対し、状況に応じて住民への公表など必要な措置を執ることができる。

附 則

この要綱は、平成11年1月1日から施行する。

附 則（平成11年告示第67号）

この告示は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平成14年告示第94号）

この告示は、平成14年4月22日から施行する。

附 則（平成18年告示第281号）

この告示は、平成18年9月1日から施行する。

附 則（平成27年告示第396号）

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成29年告示第880号）

この告示は、平成29年7月18日から施行する。

附 則（令和元年告示第272号）

この告示は、令和元年9月2日から施行する。

別表第1（第4条関係）

協 議 事 項	担 当 部 局
駐 車 場（第5条関係）	都市計画部建築指導課及び建設部道路管理課
自動車出入口（第6条関係）	建設部道路管理課
廃棄物集積所（第7条関係）	生活環境部環境衛生課
緑 地（第8条関係）	都市計画部建築指導課
管 理 基 準（第14条関係）	市民部市民活動課

別表第2（第8条関係）

種 別	算 出 方 法
既存樹木	樹冠の投影面積
高 木（植栽時の樹高が3メートル以上のもの）	1本当たり10平方メートル
中 木（植栽時の樹高が1メートル以上のもの）	1本当たり3平方メートル
低 木（1平方メートル当たり5株以上のもの）	植栽面積
生 垣	延長×0.5メートル
地 被 類	植栽面積×0.3

別表第3（第8条関係）

北部工業団地（つくば市和台及びつくば市北原）

西部工業団地（つくば市御幸が丘）

テクノパーク大穂（つくば市大久保）

テクノパーク豊里（つくば市緑ヶ原）

テクノパーク桜（つくば市桜）

様式第1号（第4条関係）

事 業 計 画 書				年 月 日	
つくば市長		あて			
		建築主	住 所 氏 名	⑩	
		(法人にあっては、その事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)			
		電話番号 ()			
		上記代理人	住 所 氏 名	⑩	
		電話番号 ()			
つくば市中高層建築物等指導要綱第4条の規定により、下記の事業計画について協議します。					
申 請 地					
設計者住所・氏名	電話番号				
監理者住所・氏名	電話番号				
施工者住所・氏名	電話番号				
用 途 地 域		延床面積	m ²	建物階数	階
敷 地 面 積	m ²		m ²	最高高さ	m
計 画 建 物 用 途			合計	m ²	利用予定
協 議 事 項	駐 車 場	計算式	台	計画台数	台
	廃棄物集積所	計算式	m ²	計画面積	m ²
	緑 地	計算式	m ²	計画面積	m ²
	看板揭示日	年 月 日 (設置済・設置予定)			

(注意) 事業計画書には案内図、配置図、平面図、立面図、外構図その他必要図書を添付してください。

様式第 2 号（第 4 条関係）

中高層建築物等の事前協議済通知書

第 号
年 月 日

様

つくば市長

㊟

年 月 日付け第 号で提出された下記の事業計画について、つくば市中高層建築物等指導要綱第 4 条の規定に基づく協議が終了したので通知します。

記

1	協議済通知番号				号
2	建築主住所・氏名				
3	敷地の地名・地番				
4	敷地面積				
5	予定建築物の用途				
6	予定建築物の概要	階 数	地上	階／地下	階
		最高の高さ			m
		延床面積			m ²
					m ²
					m ²
					m ²

様式第2号の2（第4条関係）

事業計画変更協議書

年 月 日

つくば市長 あて

建築主等 住所
氏名 ⑩
電話 ()

つくば市中高層建築物等指導要綱第4条の規定に基づく協議を終了した下記の事業計画について、次のとおり変更が生じたので、変更事項を協議します。

記

1 建築主住所・氏名		
2 代理人住所・氏名 連絡先(TEL)		
3 設計者住所・氏名		
4 事業計画書受付番号 年・月・日	平成 年 月 日 受付第 号	
5 事前協議済番号 年・月・日	平成 年 月 日 協議済第 号	
6 建築場所	つくば市	
7 変更事項		
受付欄	備考欄	承認欄

様式第3号（第11条関係）

建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番				
建築物の概要	用途		敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
	構造		基礎工法	
	階数	地上 地下 階 階	高さ	m
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日	
建 築 主	(住所) (氏名)			
設 計 者	(住所) (氏名) 電話 ()			
施 工 者	(住所) (氏名) 電話 ()			
標 識 設 置 年 月 日	年 月 日			
<p style="text-align: center;">近隣のみなさんへ</p> <p>この標識は、つくば市中高層建築物等指導要綱第11条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>下記へご連絡くだされば、建築計画についてのご説明をいたします。</p> <p>(連絡先) (電話)</p>				

※縦90センチメートル以上×横90センチメートル以上

様式第4号（第12条関係）

説 明 報 告 書

年 月 日

つくば市長

あて

建 築 主 住 所

氏名

㊟

電話番号

上記代理人 住 所

氏名

㊟

電話番号

つくば市 に を建築するに当たり住民説明について下記のとおり報告します。

なお、この記載事項は事実と相違ありません。

報 告 事 項

工事監理者 住所・氏名	
工事施工者 住所・氏名	
近隣住民説明	第 回 年 月 日 時 ～ 時
	説明者氏名
説 明 内 容	対象範囲 別添地図の○印
	場 所 1 会場の場合 2 戸別 (名称：)
	対象人員 1 会場の場合 2 戸別 (別添地図の◎印) 人 人
	配布資料 1 配置図 2 平面図 3 立面図 4 日影図 5 その他 ()
そ の 他	

様式第5号（第13条関係）

事業完了届出書

年 月 日

つくば市長

あて

建築主 住所

氏名

㊟

（法人名にあつては、その事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

電話番号 （ ）

下記のとおり事業が完了しましたので、つくば市中高層建築物等指導要綱第13条第1項の規定により届け出ます。

記

協議済通知番号，年月日	号 年 月 日
事業完了（予定）年月日	年 月 日
建築場所	
設計者住所氏名	
施工者住所氏名	
※ 受付年月日	年 月 日
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	適 ・ 不適
※ 検査員職氏名	
※ 検査員意見欄	

（連絡先：氏名・電話番号）

備考 ※印のある欄は記入しないでください。

様式第 6 号 (第13条関係)

検 査 済 証

第 号
年 月 日

様

つくば市長

㊟

下記の事業は、 年 月 日検査の結果、つくば市中高層建築物等指導要綱
第 4 条の規定に基づき協議を行った事業計画の内容に適合していることを証明します。

記

- | | | | |
|---|------------|-----------------|----------------|
| 1 | 事業計画書受付年月日 | 年 月 日 | 第 号 |
| 2 | 建 築 場 所 | | |
| 3 | 敷 地 面 積 | | m ² |
| 4 | 建築主住所・氏名 | | |
| 5 | 検査済番号・年月日 | 年 月 日 | 第 号 |
| 6 | 備 考 | 申請建築物用途： | |
| | | 申請延床面積： | |
| | | 申請規模等：地上 階/地下 階 | |
| | | 高さ m | |

様式第7号（第14条関係）

（常駐管理者を置く場合）

管 理 連 絡 先	
建築物の名称	
建築物の所在地	
管 理 者	住 所 氏 名
	室 名 連絡先電話

（常駐管理者を置かない場合）

管 理 連 絡 先	
建築物の名称	
建築物の所在地	
管 理 者	住 所 氏 名
	連絡先電話 担当者
上記連絡先の業務時間は、午前 時から午後 時までです。	
時間外の連絡先	住 所 氏 名
	連絡先電話 担当者

※縦30センチメートル以上×横40センチメートル以上

表示板は、金属又は合成樹脂等破損しにくい材料を使用し、容易にはく離さない方法で取り付けること。

様式第8号（第14条関係）

管 理 体 制 報 告 書

年 月 日

つくば市長

あて

（〒 ー ）

住 所

建築主 氏 名

㊟

電話番号

下記の建築物について、管理体制を次のとおり決定いたしましたので、つくば市中高層建築物等指導要綱第14条第3項の規定により報告します。

記

1 建築物名称

2 地名地番

3 工事完了年月日

4 管理体制

(1) 管理方法

①駐在管理人

②区会（自治会）

③管理会社委託

④その他（ ）

(2) 名称（会社名）

(3) 住所（所在地）

(4) 氏名（代表者名及び担当者名）

㊟

(5) 連絡先電話番号

(6) 備 考

5 管理規約