

和歌山市中高層建築物に関する指導要綱

(平成8年4月1日制定)

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣住民等との間に生ずる紛争を未然に防止するとともに、建築主等と近隣住民等が相互に協力し合い、地域の良好な住環境を保全することにより、住みよいまちづくりを進めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）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ほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 次のア、イ及びウに該当する建築物をいう。

ア 次の表に掲げる用途地域に応じて定める建築物の高さ又は階数のいずれかに該当する建築物

用途地域	建築物の高さ	建築物の階数
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	当該建築物の軒の高さが7メートルを超えるもの又は当該建築物の高さが10メートルを超えるもの	当該建築物の地階を除く階数が3以上のもの
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 第2種住居地域 準住居地域	当該建築物の高さが10メートルを超えるもの	当該建築物の地階を除く階数が4以上のもの
近隣商業地域 準工業地域 商業地域 工業地域	当該建築物の高さが15メートルを超えるもの	

イ 用途地域の指定のない地域については、当該建築物の高さが15メートルを超えるもの
ウ 共同住宅、寄宿舎及び長屋等又はこれらの用途を兼ねる建築物で、地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数又は住室数が10以上のもの（第4条において「共同住宅等」という。）

(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) 近隣住民等 中高層建築物から当該建築物の高さに相当する距離の範囲内に所在する建築物の所有者（建築物がない場合は土地の所有者）及び当該建築物の建築によりテレビジョンの放送電波の受信障害（第3条において「電波障害」という。）を直接受けることとなる者をいう。

(電波障害の発生予想区域の調査及び防止義務)

第3条 建築主が、第2条第1号アの表に掲げる用途地域に応じて定める高さの建築物

(第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域においては、当該建築物の高さが10メートルを超えるものに限る。)及び同号イに掲げる建築物を建築しようとする場合は、事前に当該建築物により電波障害を生ずるおそれのある範囲を調査し、把握しなければならない。

2 前項において電波障害を生ずるおそれのある範囲は、電波障害専門技術者(CATV総合監理技術者、第1級CATV技術者及びCATVエキスパート(受信調査))による調査結果に基づく影響範囲を基準とする。ただし、複数の建築物及びその他複雑な電波障害の調査については、必要により経験と技術的能力を有する機関(近畿受信環境クリーン協議会等)の指導協力を求めるものとする。

3 建築主は、前項の調査により電波障害を生じさせることになる場合は、電波障害を受けることとなる者と事前に協議し、その防止措置を講じなければならない。

(共同住宅等の建築に伴う自動車等の保管場所の設置基準)

第4条 建築主は、共同住宅等を建築しようとする場合は、次の各号に掲げる基準に適合するように自動車並びに自転車等(道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第11号の2の規定による自転車、同項第10号の規定による原動機付自転車及び同法第3条の規定による自動二輪車をいう。以下同じ。)を保管するための場所を設置しなければならない。

(1) 居住者用の自動車の保管場所として、次の用途地域の区分に応じ、当該区分に掲げる数(その数に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数)の台数以上の規模の自動車の保管場所を当該建築物の敷地内に確保すること。

ア 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域

住戸数又は住室数に10分の7を乗じて得た数

イ 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、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域及び工業地域

住戸数又は住室数に10分の5を乗じて得た数

ウ 近隣商業地域及び商業地域

住戸数又は住室数に10分の3を乗じて得た数

エ 用途地域の指定のない地域

住戸数又は住室数に10分の7を乗じて得た数

オ 敷地がア～エに規定する割合の異なる用途地域にわたる場合

それぞれの用途地域にある部分の敷地面積の全体の敷地面積に対する割合にア～エの規定によるそれぞれの割合を乗じて得たものの合計に住戸数又は住室数を乗じて得た数

(2) 居住者用の自転車等の置場として、住戸数1戸又は住室数1室につき1台以上の自転車等の保管場所を当該建築物の敷地内に確保すること。

2 前項第1号に規定する居住者用の自動車の保管場所を当該建築物の敷地内に設けることが困難な場合に、建築主は同号に規定する数の2分の1の数(その数に小数点以下の端数があるときは、その端数を切り捨てた数)以内の台数の自動車の保管場所を、当該敷地よりおおむね200メートル以内の場所に設けることができる。

3 自動車の保管場所の施設の規模は、1台につきおおむね幅2.3メートル以上奥行5メートル以上とする。

4 自転車等の保管場所の施設の規模は、1台につきおおむね幅0.5メートル以上奥行2メートル以上とする。

5 第3項の規定は、特殊の装置を用いる駐車施設で、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるものと市長が認めるものについては、適用しない。

(事前公開)

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近隣住民等に対し建築に係る計画の周知を図るため、建築基準法第6条に規定する確認の申請書又は同法第18条に規定する計画の通知書を提出しようとする日の20日前に、建築計画の事前公開に関する標識(別記様式第1号)を当該中高層建築物の敷地で近隣住民の見やすい場所の道路側ごとに設置するものとする。ただし、当該敷地が道路が同一平面で交差する箇所又は道路が屈曲する箇所にあり、道路に面する部分の長さが50メートル未満の場合は、少なくとも一方の道路側で足りる。

2 建築主は、建築計画を変更した場合は速やかに標識の記載事項を訂正するものとする。

(説明会の開催等)

第6条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣住民等から建築計画の内容についての説明の請求があったときは、速やかに説明会等の方法により説明し、近隣住民等との間に紛争を生じないように努めなければならない。

(計画建築物の届出)

第7条 建築主は、建築基準法第6条に規定する確認の申請又は同法第18条に規定する計画の通知をしようとするときは、あらかじめ計画建築物の届出書(別記様式第2号)に次の各号に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

(1) 誓約書(別記様式第3号)

(2) 付近見取図(国土基本図2, 500分の1)、配置図(自動車及び自転車等の保管場所の配置及び規模がわかるもの)、各階平面図並びに2面以上の立面図及び断面図

(3) 第4条第2項の規定による自動車の保管場所を設置する場合は、その場所の付近見取図(国土基本図2, 500分の1)、配置図(自動車の保管場所の配置及び規模がわかるもの)及び平面図(自動車の保管場所から出入口に至る階)

(4) 第3条第1項に規定する建築物を建築しようとする場合は、電波障害発生予想区域図(おおむね1, 500分の1の住宅地図で建築物の位置及び用途が識別できるもの)

(5) 状況報告書(別記様式第4号)

(6) 第6条の規定による説明会等を開催した場合は、その経過報告書

(7) 第5条の規定による事前公開に関する標識を設置したことを証する写真

(8) その他市長が特に必要と認めるもの

(建築計画の指導)

第8条 市長は、前条の届出があったときは、当該計画がこの要綱に適合しないと認めるときは、建築計画について建築主等を指導することがある。

(建築主等の住環境保全努力義務)

第9条 建築主等は、近隣の住環境の保全と良好な相隣関係の維持に努めなければならない。

2 建築主等は、住環境保全の一環として、緑化推進のため道路沿いに植樹、花壇等の設置を計画すること。

(市長の調整)

第10条 市長は、建築主等に前条を遵守させるとともに、近隣住民等から調整の申出があったときは、第1条に掲げる目的に沿うよう協議させ、その解決に当たらせるものとする。

附 則

- 1 この要綱は都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により行う用途地域に関する都市計画の告示のあった日から施行する。
- 2 和歌山市中高層建築物に関する指導要綱（平成5年2月24日制定）は、廃止する。
- 3 この要綱の施行の際、現に建築基準法に基づく建築確認申請が受理されている建築物については、この要綱の規定は適用しない。

附 則

（平成13年6月14日改正）

この要綱は、平成13年7月1日から施行する。

附 則

（平成27年4月20日改正）

この要綱は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

（平成31年3月13日改正）

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

（令和3年3月17日改正）

- 1 この要綱は、令和3年3月17日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際現に存するこの要綱による改正前の和歌山市中高層建築物に関する指導要綱の別記様式第2号及び別記様式第3号による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができる。