

海南市中高層建築物指導要綱

平成17年4月1日

告示第128号

(目的)

第1条 この告示は、魅力にあふれた「まちづくり」を推進するため、本市における中高層建築物の建築に関し、事業者へこの告示に定める指導を行うことにより、良好な生活環境を確保し、もって市民の福祉の推進に寄与することを目的とする。

(適用範囲及び定義)

第2条 この告示は、本市行政区域内における中高層建築物の建築事業に適用する。ただし、国、県、市及びこれに準ずる者が行う事業については、適用しない。

2 この告示において、中高層建築物とは次に定める建築物をいう。

(1) 地階を除く階数が4以上の建築物

(2) 地階を除く階数が3以上の集合住宅で、計画戸数が20戸以上のもの

(3) 地階を除く階数が3以上の建築物で、延べ面積が1,000平方メートル以上のもの

(事前協議)

第3条 中高層建築物を建築しようとする者(以下「事業者」という。)は、建築の許可又は確認の申請に先立ち、建築事業事前協議申出書(様式第1号)により市長に申し出なければならない。

2 市長は、この告示による建築事業の審査手続の円滑化を図るため、必要と認める場合は、事業者に対し、前項の申出に当たりあらかじめ市長と事前協議を行い、その指導内容について事前協議についての確約書(様式第2号)により確約するよう求めることができる。

3 市長は、第1項の申出を受理した場合は、速やかに当該申出に係る建築事業の内容がこの告示に適合するかどうかを審査し、審査が完了したときは、その旨を建築事業審査完了通知書(様式第3号)により当該申出者に通知するものとする。

(着手及び完了の届出)

第4条 事業者は、建築事業に着手する場合及び完了した場合は、その旨を建築事業着手届(様式第4号)及び建築事業完了届(様式第5号)により市長に届け出なければならない。

(環境保全)

第5条 事業者は、建築物の周辺の植栽に努め、緑地を多く設けるよう努めるほか、建築物の設計に配慮し、周辺環境との調和を図るものとする。

(日照)

第6条 事業者は、建築物の建築に先立って、日照について影響を受ける付近住民に対し、建築計画内容等について充分説明を行い、協議しなければならない。

(電波障害)

第7条 事業者は、付近住民の受けるテレビ電波等の障害を排除するため事前に調査を行い、必要な施設を事業者の負担で設置するとともに、その維持管理について必要な事項を関係者と取り決めることとする。

(建築設計)

第8条 事業者は、付近住民のプライバシーを侵害しないよう、窓等の位置及び構造等を考慮した建築設計に努めなければならない。

(水道施設)

第9条 事業者は、建築による計画1日最大使用水量及び利用目的等について、水道部と事前に協議しなければならない。

2 事業者は、当該建築物への給水に当たり、付近住民に水圧低下等影響を与えないよう配慮しなければならない。

3 前2項に掲げるもののほか、給水に際し水道部の指導によるものとする。

(排水施設)

第10条 事業者は、浄化槽の設置に努めるものとする。

2 浄化槽の排出水の処理基準は、海南市中高層建築物指導要綱運用細則(平成17年海南市訓令第62号。以下「運用細則」という。)に基づくものとする。

3 事業者は、排出水の処理について第三者に迷惑をかけないように配慮するとともに、紛議が生じた場合は、すべて自らの責任及び負担において解決しなければならない。

(消防水利施設等)

第11条 事業者は、この告示に基づく建築物を建築する場合は、消防長と協議の上、海南市消防本部が定める中高層建築物指導基準により消防水利施設を設置するとともに、はしご付き消防自動車等が近接して有効に消火及び救助活動ができるように進入路、消防活動空地及び空間等を確保し、維持しなければならない。

2 前項の設置及び維持に要する経費は、事業者が負担するものとする。

(清掃施設)

第 1 2 条 事業者は、ごみ収集作業が円滑にできるように集積所を設置するものとし、その施設の構造及び位置について市長と協議するものとする。

2 ごみ集積所の管理については、事業者又は入居者が行わなければならない。

(集会室)

第 1 3 条 事業者は、中高層建築物を建築し、住宅戸数50戸以上を計画する場合は、運用細則に基づき、集会室を入居者が有効に利用できるよう適切な場所に設置しなければならない。

2 前項により設置する集会室の維持管理は、代表者を定め中高層建築物内の入居者で行うこととし、事業者は入居者に対し、この事の措置を講ずるものとする。

(駐車場)

第 1 4 条 事業者は、居住用建築物を建築する場合は、運用細則に基づき、住居者に必要な駐車場を設置しなければならない。

(総括主管課)

第 1 5 条 告示第 3 条第 1 項に定める中高層建築物に関する事前協議申出書は、まちづくり部都市整備課で受理するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年 4 月 1 日から施行し、この告示の施行の日(次項において「施行日」という。)以降における建築の許可又は確認の申請から適用する。

(経過措置)

2 施行日の前日までに、合併前の海南市中高層建築物指導要綱(平成 4 年制定)の規定によりなされた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。

附 則(平成20年 3 月31日告示)

この告示は、平成20年 4 月 1 日から施行する。

様式第1号(第3条関係)

建築事業事前協議申出書

年 月 日

海南市長 様

住所
事業者
氏名

印

海南市中高層建築物指導要綱第3条第1項の規定に基づき、事業計画書及び関係図書を添えて申し出ます。

事業計画書 (1)

建築事業者	住所		
	氏名	連絡先	
設計者	住所		
	氏名	連絡先	
工事施工者	住所		
	氏名	連絡先	
建築物の用途			
施行場所	海南省		
工事期間	着手 年 月 日 完了 年 月 日		
住宅の規模 及び戸数	タイプ別 戸数		総数 戸
計画人口	人	人口密度	人/m ²
敷地面積	m ²		
建築面積	m ²		
延床面積	m ²	専用面積	m ²
		共用面積	m ²
建ぺい率	%	容積率	%
建築物の構造			
建築物の階数	地上 階	地下	階
建築物の高さ	m		
駐車場	台		
その他			

事業計画書 (2)

区 分	内 容			
道 路 計 画	区域内道路	幅 員	延 長	面 積
	取 付 道 路			
	既 設 道 路			
	舗 装 計 画	舗装厚		面積
	街路灯 灯 中央分離帯W =	防護施設 L =	m カーブミラー	外側線 m 箇所 個
公園緑地計画				
排 水 計 画				
汚水処理計画				
給水施設計画	= mm m =	mm m	= mm m	分岐点
消防施設計画	消火栓 貯水槽	= mm m ³	基 基	
防 災 計 画				
清 掃 計 画				
駐 車 場 計 画				
公共施設計画				
公益施設計画				
そ の 他				

添付関係図書

付近見取図

配置図(1/100~1/400)、平面図(1/100~1/200)

立面図(1/100~1/200)、断面図(1/100~1/200)

様式第2号(第3条関係)

事前協議についての確約書

年 月 日

海南市長 様

住所
事業者
氏名 印

海南市中高層建築物指導要綱に基づき、貴市担当課と事前協議の結果、事業については、別紙のとおり施行することを確約します。

様式第3号(第3条関係)

建築事業審査完了通知書

年 月 日

様

海南市長



次の建築事業は、海南市中高層建築物指導要綱に基づく届出書の審査を完了しましたので通知します。

事業の名称	
施行場所	海南市
用途	
承認年月日及び承認番号	年 月 日 第 号

様式第4号(第4条関係)

建 築 事 業 着 手 届

年 月 日

海南市長 様

事 業 者 住所
氏名 ⑩
工事施工者 住所
氏名 ⑩

次のとおり、事業に着手しますので届け出ます。

記

承認年月日・番号	年 月 日 第 号
確認年月日・番号	年 月 日 第 号
施 行 場 所	海南市
予 定 工 期	着 手 年 月 日 日間 完 了 年 月 日 (工程表別紙)
現 場 責 任 者	住 所 氏 名 連絡電話番号

様式第5号(第4条関係)

建 築 事 業 完 了 届

年 月 日

海南市長 様

事業者 住所
氏名 ⑩
工事施工者 住所
氏名 ⑩

次のとおり、事業に完了しましたので届け出ます。

記

承認年月日・番号	年 月 日 第 号
確認年月日・番号	年 月 日 第 号
施行場所	海南市
予定工期	着手 年 月 日 完了 年 月 日 日間
現場責任者	住所 氏名 連絡電話番号

海南市中高層建築物指導要綱運用細則

平成17年4月1日

訓令第62号

(趣旨)

第1条 この訓令は、海南市中高層建築物指導要綱(平成17年海南市告示第128号。以下「要綱」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(浄化槽の排出水の処理基準)

第2条 要綱第10条第2項に規定する浄化槽の排出水の処理基準は、生物化学的酸素要求量(BOD)で定めるものとし、放流水への適用は20ppm以下とする。

(集会室)

第3条 要綱第13条第1項に規定する集会室は、次の規模のとおりとする。

住宅戸数	整備基準		設備
50戸以上 100戸未満	施設面積	原則として1戸当り1m ² 以上	集会室、炊事場、下駄箱、押入、便所、備品、その他
100戸以上	施設面積	別途協議	

(駐車場)

第4条 要綱第14条に規定する駐車場は、次のとおりとする。

(1) 設置基準

事業区分	駐車場の台数
住居を目的とした中高層建築物の場合	原則として、計画戸数1戸当り1台以上の自動車駐車場及び二輪駐輪場を確保すること。
その他の中高層建築物の場合	別途協議

(2) 構造

ア 自動車駐車場は、1台当り標準面積12.3m²(5.1m×2.4m)とすること。

イ 自動車駐車場は、駐車区画を明示すること。

ウ 二輪車駐輪場の面積は、1台当り標準面積1.14m²(1.9m×0.6m)とすること。

(その他)

第5条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この訓令は、平成17年4月1日から施行する。