

那覇市中高層建築物等の建築に関する指導要綱

制定：令和2年4月1日

改正：令和4年3月29日

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築に関し、建築主等が講ずべき措置を定めることにより、建築紛争の予防を図り、もって市民の健全な近隣関係を保持するとともに、良好な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、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。以下「政令」という。）において用いる用語の例による。

- (1) 中高層建築物 別表(あ)欄(1)項及び(2)項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内にある同表(い)欄の当該各項に掲げる建築物をいう。
- (2) 指定建築物 別表(あ)欄(3)項及び(4)項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内にある同表(い)欄の当該各項に掲げる建築物をいう。
- (3) 工作物等 別表(あ)欄(5)項に掲げる地域又は区域内にある同表(い)欄の同項に掲げる工作物をいう。
- (4) 中高層建築物等 中高層建築物、指定建築物及び工作物等をいう。
- (5) 駐車施設 道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第九号に規定する自動車を駐車するための施設をいう。
- (6) 建築 新築、増築、築造及び用途の変更をいう。
- (7) 建築主等 建築主、築造主、設計者、工事監理者、工事施工者及び管理者をいう。
- (8) 近隣住民 別表(あ)欄及び(い)欄に掲げる地域又は区域及び中高層建築物等の区分に応じ、同表(う)欄の当該各項に掲げる説明対象範囲内にその全部又は一部がある土地に存する建築物の所有者、管理者及び居住者（その土地に建築物が存しない場合にあつては、その土地の所有者及び管理者）をいう。
- (9) 建築紛争 中高層建築物等の建築が居住環境に及ぼす影響に関する中高層建築物等の建築主等と近隣住民（以下「当事者」という。）との間の紛争をいう。
- (10) 説明 個別面談や説明会開催等による直接説明又は書面投函による説明をいう。

(適用除外)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げるものについては、適用しない。

- (1) 法第85条及び法第87条の3の規定の適用を受ける建築物

- (2) 増築又は工作物等を築造する場合において、日影の影響範囲が増加しない中高層建築物
 - (3) 政令第137条の18に規定する類似の用途間における用途の変更に係る建築物
 - (4) 増築若しくは用途の変更又は工作物等の築造後において新たに別表に掲げる規模とならない建築物及び工作物
- 2 法第18条第2項の規定による通知に係る中高層建築物等を建築しようとする場合は、第9条、第11条第1項及び第12条から第14条までの規定は、適用しない。

(当事者の責務)

- 第4条 建築主等は、中高層建築物等の設計、建築、工事監理又は工事施工をしようとする場合は、当該要綱を遵守しなければならない。
- 2 近隣住民は、建築主等からこの要綱の規定による説明の申出があったときは、これに応じるよう努めなければならない。

(自主的な解決)

- 第5条 当事者は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神により誠意をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

(建築計画等の配慮)

- 第6条 建築主等は、中高層建築物等の設計、建築、工事監理又は工事施工をしようとする場合には、周辺の居住環境に十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

(建築工事に関する措置)

- 第7条 建築主等は、中高層建築物等の施工による騒音、振動、粉じん等の飛散、道路交通の障害その他建築工事により生じるおそれのある被害若しくは事故を防止し、又は軽減するため、必要な措置を講じなければならない。
- 2 建築主等は、高さ10メートルを超える中高層建築物等を建築しようとする場合において、当該中高層建築物等によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害(以下「電波障害」という。)が生ずるおそれのあるときには、あらかじめその影響が予想される区域の受信状況を調査する等、必要な措置を講じなければならない。
- 3 建築主等は、中高層建築物等の建築により電波障害が生じたときは、障害を受けた区域に対して電波が良好に受信できるよう必要な措置を講ずるとともに、その維持管理に必要な事項について関係者と協議し、取り決めを行うものとする。

(標識の設置等)

- 第8条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとする場合は、近隣住民に当該中高層建築物等の建築計画等の周知を図るため、法第6条第1項又は法第6条の2第1項

に規定する確認の申請の提出(以下「確認申請」という。)の30日前(確認申請を要しない場合は、当該工事に着手する14日前)までに標識(第1号様式)を建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の標識の記載事項に変更が生じた場合は、速やかに当該標識の記載事項を変更しなければならない。

(事前説明)

第9条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとする場合は、近隣住民に対して、別表(あ)欄及び(い)欄に掲げる地域又は区域及び中高層建築物等の区分に応じ、同表(え)欄の当該各項に掲げる説明事項について次条の規定による報告の前までに説明しなければならない。

- 2 建築主等は、近隣住民から第1項の説明事項について、直接説明を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。

(建築計画等の報告)

第10条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとする場合は、確認申請の7日前(確認申請を要しない場合は、当該工事に着手する前)までに、次の各号に掲げる図書を2部、市長に報告するものとする。

- (1) 建築計画等(変更)報告書(第2号様式)
- (2) 代理者を定めた場合には、当該代理者に委任することを証する書類(委任状)
- (3) 誓約書(第3号様式)
- (4) 付近見取図
- (5) 配置図
- (6) 各階平面図
- (7) 立面図
- (8) 断面図
- (9) 求積図
- (10) 日影図(中高層建築物の場合に限る。)
- (11) 説明対象範囲図
- (12) 説明対象者一覧(第4号様式)
- (13) 標識の設置状況写真
- (14) 電波障害調査報告書等(高さ10メートルを超える中高層建築物及び工作物等に限る。)
- (15) 市長が必要と認めるもの

(計画の変更)

第11条 建築主等は、第9条の規定に基づき説明を行った事項に変更があった場合、又は建築計画等の変更により新たに中高層建築物等に該当した場合は、速やかに、

変更の内容等について、近隣住民に対し説明を行わなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

- 2 前条の規定は、前項の規定による説明をする場合について準用する。この場合において、同条中「確認申請の7日前までに」とあるのは、「速やかに」と読み替えるものとする。

(調整)

第12条 市長は、当事者間で第6条及び第7条に規定する事項に係る建築紛争が生じ、第5条に規定する自主的な解決の努力を尽くしても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調整の申し出があり、かつ、その申し出に相当の理由があると認めるときは、当事者間の自主的な解決を促進するための調整を行うことができる。

- 2 市長は、調整のため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見若しくは説明を求め、又は関係書類の提出を求めることができる。

(調整の打ち切り)

第13条 市長は、前条第1項の申出に係る建築紛争について、当事者間に合意が成立する見込みがないと判断したときは、調整を打ち切ることができる。

(調整の非公開)

第14条 調整の手続きは、公開しない。

(指導)

第15条 市長は、この要綱の規定に従わない建築主等に対してこの要綱を遵守するよう指導することができる。

(委任)

第16条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、令和2年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行に伴い、那覇市電波障害防止建築指導要綱は廃止する。
- 3 この要綱の施行日前に、那覇市電波障害防止建築指導要綱5条の規定による届出を行ったものかつ、令和3年3月31日までに建築物等の工事が着手されたものについては、なお従前の例による。

付 則

この要綱は、令和4年3月29日から施行する。