

姫路市中高層共同住宅等の建築に関する指導要綱

制定 平成4年1月10日

(趣旨)

第1条 この要綱は、中高層共同住宅等の建築に伴う良好な近隣関係及び住環境を保持するために、中高層共同住宅等の建築及び管理に関して必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において「中高層共同住宅等」とは、姫路市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成3年姫路市条例第33号）第2条第4号に規定する中高層建築物のうち、共同住宅、寄宿舎、寮、サービス付き高齢者向け住宅その他の住戸が集合したものをいう。

(駐車場等に関する基準)

第3条 建築主は、中高層共同住宅等を建築しようとする場合は、当該中高層共同住宅等の敷地内に計画戸数の2分の1以上の台数の駐車場及び計画戸数以上の台数の駐輪場を附置しなければならない。ただし、当該敷地内に駐車場が附置できない場合は、当該中高層共同住宅等の敷地境界から概ね250メートル以内の場所に駐車場を附置しなければならない。

(緑化の推進)

第4条 建築主は、中高層共同住宅等及びその周辺の住環境の保全及び向上のために、当該中高層共同住宅等の緑化の推進に努めなければならない。

(事前協議等)

第5条 建築主は、中高層共同住宅等を建築しようとする場合は、次に掲げる届出、協議等をしなければならない。

- (1) 姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成23年姫路市条例第44号）第25条第3号に規定するごみ収集場に準じて、リサイクル推進課とゴミステーションの設置及びその位置について協議をすること。
- (2) 景観法（平成16年法律第110号）第16条に規定する届出行為に該当する

場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に規定する確認の申請書（以下「確認申請書」という。）の提出前にまちづくり指導課に届出を行うこと。

- (3) 下水道処理区域内で建築しようとする場合は、確認申請書の提出前に下水道管理課で公共下水道との接続等についての協議をすること。
- (4) 下水道処理区域外で浄化槽を設置する場合は、姫路市浄化槽指導要綱（昭和61年2月8日制定）によるとともに、確認申請書の提出前に環境政策室と協議をすること。
- (5) 建築工事に伴い道路等を占用及び掘削する場合は、建築工事着手1箇月前までに道路管理者等と協議をすること。
- (6) 建築敷地が通学路に接している場合は、建築工事着手前に学校指導課と工事中の通学の安全を確保するための対策について協議をすること。
- (7) 建築工事の施工に伴う騒音、振動等の公害防止計画について、環境政策室と協議をすること。

（管理に関する基準）

第6条 建築主は、中高層共同住宅等の適切な管理体制を確保するために、管理人を選任するとともに、中高層共同住宅等の見やすい場所に当該管理人の氏名及び連絡先を表示しなければならない。

2 建築主は、良好な近隣関係の形成を図るために次に掲げる項目について管理規約その他の方法により、入居者に遵守させるよう努めなければならない。

- (1) ゴミステーションは、常に清潔に保つとともに、ゴミは定められた日時に指定の場所へ出すこと。
- (2) 自動車、自転車等を路上駐車させないこと。
- (3) 騒音又は悪臭により近隣へ迷惑を及ぼさないこと。

3 建築主は、中高層共同住宅等の入居者が自治会等のコミュニティー活動に協力するよう指導に努めるものとする。

（適用除外）

第7条 この要綱の規定は、建築基準法第18条第2項の規定により通知される場合

は、適用しない。

附 則

- 1 この要綱は、平成4年2月1日から施行する。
- 2 姫路市共同住宅の建築に関する指針（平成元年7月1日）は、廃止する。
- 3 第3条の規定については、平成4年4月20日までに、建築確認申請書等を提出する者については、第3条中「2分の1」を「3分の1」に読み替えるものとする。

附 則

この要綱は、平成9年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年7月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年6月14日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年10月16日から施行する。