

○磐田市共同住宅型集合建築物の建築に関する指導要綱

平成17年 4月 1日告示第162号

改正

平成22年 3月31日告示第98号

平成23年 3月24日告示第82号

平成26年 3月24日告示第51号

平成30年 3月22日告示第78号

令和 2年 2月 5日告示第 9号

磐田市共同住宅型集合建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、共同住宅型集合建築物の建築にあたり必要な建築計画、管理方法、環境整備、近隣対策等の基準を定め、建築主等に理解と協力を要請することにより、建築に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な居住環境の確保を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、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ほか、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (2) 近隣関係住民 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して所有権又は賃借権を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。
- (3) 共同住宅型集合建築物 1区画ごとに浴室、便所、湯沸場等を設けた形式住宅（併用住宅を含む。以下「住戸」という。）を複数有する建築物（長屋を含む。）をいう。
- (4) ワンルーム形式住戸 床面積が25平方メートル以下の住戸をいう。
- (5) ワンルーム形式住戸建築物 ワンルーム形式住戸を有する共同住宅型集合建築物をいう。
- (6) 紛争 共同住宅型集合建築物の建築に伴って生ずる周囲の居住環境に及ぼす影響（工事騒音及び振動の影響は含み、電波障害は除く。）に関する建築主と近隣関係住民との間の紛争をいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主は、紛争を未然に防止するため、共同住宅型集合建築物の建築を計画するにあたっては、周囲の居住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、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。

2 建築主及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

(適用建築物)

第4条 この告示は、共同住宅型集合建築物のうち、階数が3以上で、かつ、住戸の数が15以上のもに適用するものとする。

2 一連の敷地内に2以上の共同住宅型集合建築物を建築する場合は、前項中「共同住宅型集合建築物」とあるのは「一連の敷地内にある2以上の共同住宅型集合建築物」と読み替えるものとする。

(建築計画に関する基準)

第5条 共同住宅型集合建築物の建築計画は、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 隣地境界線から、建築物の外壁面又はこれに代わる柱面までの水平距離は、0.5メートル以上とすること。ただし、商業地域内に建築する場合又は土地の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 建築物が幅員4メートル未満の道に接する場合は、道の反対側の境界線から、建築物の外壁面又はこれに代わる柱面までの水平距離を4メートル以上とし、通行上支障のないようにすること。
- (3) 開放廊下、屋外階段等の床面については、防音措置を講ずるとともに、玄関等については、開閉時の衝撃音を和らげる措置を講ずること。
- (4) 実施細目で定める台数分の駐車場を敷地内に確保すること。
- (5) 駐輪場を住戸2につき1台分以上確保し、災害時において避難上支障のないよう設置すること。
- (6) 近隣関係住民のプライバシーを確保するよう十分配慮すること。
- (7) ごみ集積場の設置については、磐田市環境水道部ごみ対策課と協議をすること。
- (8) 住環境の保全及び向上のために周辺空間の確保及び緑化の推進に努めること。
- (9) 建築物の意匠、形態等について配慮すること。

2 ワンルーム形式住戸建築物の建築計画は、前項の規定によるほか、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) ワンルーム形式住戸の床面積は、16平方メートル以上とすること。
- (2) ワンルーム形式住戸の数が30以上の場合は、管理人室を設けること。
- (3) ワンルーム形式住戸の数が15以上の場合の外壁（開口部を含む。）は、防音措置を講ずること。
- (4) ワンルーム形式住戸の数が15以上の場合の出入口は、近隣住民に配慮した位置にすること。

（管理に関する基準）

第6条 ワンルーム形式住戸建築物の管理は、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) ワンルーム形式住戸の数が50以上の場合は、24時間体制の常駐管理人を置くこと。
- (2) ワンルーム形式住戸の数が50未満の場合は、8時間体制の常駐管理人を置き、又は巡回管理を行うこと。
- (3) 管理人の名称、連絡先等を記載した実施細目に定める表示板を見やすい場所に設置すること。
- (4) ワンルーム形式住戸の数が15以上の建築物を使用するにあたって近隣関係住民に迷惑を及ぼさない適正な管理規約を作成し、居住者に遵守させること。
- (5) 建築物の譲渡等をする場合は、継承者等に前号の管理規約の内容を徹底し、継承させること。

（標識の設置等）

第7条 建築主は、共同住宅型集合建築物を建築しようとする場合は、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、次に掲げる手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）を行う日の20日前までに、当該建築の敷地の見やすい場所に、実施細目に定める標識を設置しなければならない。

- (1) 法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請
- (2) 法第18条第2項に規定する計画の通知
- (3) 前2号に規定する手続のほか、法の規定に基づく許可及び認定の申請

2 建築主は、前項の規定により標識を設置した場合は、設置した日から7日以内にその旨を実施細目で定めるところにより市長に届け出なければならない。

3 建築主は、第1項の規定による標識の記載事項に変更が生じた場合は、速やかに当該記載部分を訂正し、実施細目で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第8条 建築主は、共同住宅型集合建築物を建築しようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、速やかに実施細目で定める建築計画の内容について説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により説明会等を行った場合は、説明会等の日から7日以内にその旨を実施細目で定めるところにより市長に報告しなければならない。

(建築計画書の提出)

第9条 建築主は、共同住宅型集合建築物の確認申請の際、実施細目で定めるところにより、建築計画書を市長に提出しなければならない。なお、当該事項に変更があった場合も同様とする。

(指導)

第10条 市長は、建築主、所有者、居住者又は近隣関係住民がこの告示に従わない場合は、遵守するよう指導することができる。

(その他)

第11条 この告示の施行に関し必要な事項は、実施細目で定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の磐田市共同住宅型集合建築物の建築に関する指導要綱(平成2年磐田市告示第45号)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22年3月31日告示第98号)

この告示は、平成22年4月1日から施行する。

附 則(平成23年3月24日告示第82号)

この告示は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成26年3月24日告示第51号)

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成30年3月22日告示第78号)

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和2年2月5日告示第9号)

この告示は、公示の日から施行する。