

大崎市集合住宅に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、良好な地域住民の居住環境の維持を図るため、集合住宅の建設に関し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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 集合住宅 住宅の用途に供される建築物（住宅以外の用途に供される建築物で、その区画ごとに炊事場及び浴室（シャワー室を含む。）の双方を併設するものを含む。）で、一団の土地に6以上の住戸を有するものをいう。
- (2) ワンルーム形式 居室数が1である形式をいう。
- (3) 寄宿舍 玄関、厨房、便所などは原則的に共用で、寝室だけが各入居者用に用意されている形式で、労働基準法（昭和22年法律第49号）第95条第1項に基づく届出を行うものをいう。
- (4) 近隣住民 当該集合住宅の敷地境界線から建築物の高さの2倍の水平距離（ただし、当該水平距離が50メートルを超える場合にあつては、50メートルとする。）以内に居住の用に供する宅地を有する住民をいう。
- (5) 近隣水田耕作者 当該集合住宅の敷地境界線から50メートル以内で水田を耕作する者及び集合住宅の排水を放流する水路の下流で、集合住宅の敷地境界線から200メートル以内で水田を耕作する者をいう。
- (6) 行政区 近隣住民の属する行政区をいう。
- (7) 町内会 近隣住民の属する町内会をいう。
- (8) 用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に定める地域をいう。
- (9) 建築主等 集合住宅の建築主又は所有者をいう。
- (10) 管理者 建築主に代わり、主に次に掲げる事項を行う者をいう。
 - ア 集合住宅の建築物、工作物又は敷地の管理
 - イ 家賃等の徴収
- (11) 管理人 集合住宅内に常駐し、施設の管理を行う者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この要綱において使用する用語であって、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）において使用する用語と同一のものは、これと同一の意味において使用するものとする。

（適用除外）

第3条 次の集合住宅の建築について、この要綱は適用しない。

（1） 寄宿舍

（2） 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に基づき賃貸する集合住宅で、知事の登録を受けるもの

（敷地に関する基本的事項）

第4条 建築主は、第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内において集合住宅を建築しようとする場合は、次に掲げる事項を尊重し、良好な地域居住環境の調和に努めることとする。

（1） 住戸数は10以下となるよう努めること。ただし、当該敷地が他の用途地域に隣接している場合は、この限りでない。

（2） 敷地の隣接地（隣接地が道路であって、当該道路の幅員が10メートル未満の場合は、道路の対向地を隣接地とする。次条において同じ。）の3方以上に戸建住宅が存する場合は、その地区の住宅形態を尊重した建築計画とするよう努めること。

（建築斜線に関する事項）

第5条 建築主は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、商業地域、近隣商業地域以外で集合住宅を建築しようとする敷地の隣接地に戸建住宅が存する場合は、当該隣接する敷地の境界における隣接斜線の立ち上がり及び勾配が、それぞれ10メートル及び1.0の範囲内で建築するよう努めること。

（建築計画に関する基準）

第6条 建築主は、集合住宅を建築するに当っては、次に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。

（1） 建築しようとする集合住宅が地上3階以上となる場合は、3階以上の南面を除く窓等に目隠しを設置する等、隣接する敷地の居住者等のプライバシーの保護に努めること。

（2） バルコニーを設置すること等により、落下物による危害を防止するこ

と。

(3) 敷地内の空地には植栽を行うよう努めること。

(4) 屋外階段その他の集合住宅設備、機器等に適切な防音装置を講ずること。

(5) 集合住宅のごみ集積所の設置については、行政区の代表及び市長と事前に協議すること。

(駐車場等の設置に関する基準)

第7条 建築主は、集合住宅を建築するに当たっては、次に掲げる基準に適合するよう自動車、自転車等の駐車場を設置するよう努めなければならない。

(1) 居住者用の自動車駐車場

ア 商業地域、近隣商業地域及びJR古川駅（新幹線と陸羽東線とが交差する位置）から半径700メートル以内の地域に建設される集合住宅 当該住戸数に相当する駐車台数の自動車駐車場を確保するものとする。（当該敷地内には、住戸数の5割以上を確保することとし、残りの台数は当該集合住宅の敷地境界線から100メートル以内に確保するよう努めること。）

イ ワンルーム形式の集合住宅 アと同様とする。

ウ ア、イ以外の集合住宅 当該敷地内に住戸数の1.5倍に相当する駐車台数の自動車駐車場を確保するものとする。ただし、敷地内確保が難しい場合は、当該敷地内に住戸数と同数以上の駐車場を確保し、残りの台数は、当該集合住宅の敷地境界線から100メートル以内に確保することができるものとする。

(2) 来客用の自動車駐車場 当該敷地内に住戸数の2割以上の駐車台数の自動車駐車場を確保するものとする。ただし、住戸数が20戸未満の集合住宅の場合は、この限りでない。

(3) 積降ろし作業用の自動車駐車場 当該敷地内に貨物自動車が駐車可能な自動車駐車場を確保するものとする。ただし、当該集合住宅の住戸数が20戸未満であって、かつ、当該集合住宅の前面道路が6メートル以上の場合は、この限りでない。

(4) 居住者用の自転車等駐車場 敷地内に住戸数に相当する自転車等駐車場を確保するものとする。

2 前項各号に掲げる駐車場については、車路部分を除き、次により確保するものとする。

(1) 居住者用の自動車駐車場及び来客用の自動車駐車場の自動車1台分の面積は、12.50平方メートル(2.5メートル×5.0メートル)を標準とする。

(2) 荷物の積降ろし作業用の自動車駐車場は、17.50平方メートル(2.5メートル×7.0メートル)を標準とする。ただし、車路を兼用することもできる。

(3) 自転車等の駐車場は、1台当たり1.2平方メートルを標準とする。ただし、窓先空地への設置はできないものとする。

(4) 台数算定に当たっては、台数の端数が生じた場合は、すべて切り上げるものとする。

3 集合住宅が事務所及び店舗併用建築物である場合は、前項の規定による駐車場に加え、事務所及び店舗用面積の80パーセント以上の面積の自動車駐車場を確保するよう努めること。

4 前3項の規定による自動車駐車場の出入口は、道路に面する部分の間口が20メートルまでは幅6メートル以内の出入口1箇所とし、間口が20メートルを超える場合は幅6メートル以内の出入口2箇所以内とするよう努めること。

5 自動車駐車場は専用の出入口を設け、自動車が公道より直接駐車場へ出入りできる串刺し状態にならないよう配置する。

(管理に関する基準)

第8条 建築主等は、原則的に市に住所を有する者のうちから管理者を選任しなければならない。

2 建築主等は、玄関又は出入口付近の見やすい場所に次に定める内容を記載した表示板を掲げなければならない。

(1) 集合住宅の名称

(2) 建築物の所有者(所有者が複数の場合は、その代表者)の住所、氏名及び電話番号

(3) 管理者又は管理人の連絡先の名称又は氏名、所在地及び電話番号

(4) 建築確認年月日及び確認番号

- 3 建築主等は、集合住宅の戸数が30戸以上の場合は、常駐の管理人を配置しなければならない。ただし、当該集合住宅に住所を有する管理者は、管理人を兼ねることができる。
- 4 建築主等は、集合住宅の使用基準を定め、次に掲げる事項を入居者に遵守させるよう努めなければならない。
 - (1) 自動車、自転車、バイク等を路上に駐車しないこと。
 - (2) 適切なおみ処理方法を守ること。
 - (3) 騒音により近隣住民に迷惑をかけること。
 - (4) 地域活動に積極的に参加することにより、近隣住民との円満な関係を保つこと。
- 5 建築主等は、前項の使用基準の策定に際しては、あらかじめ行政区の長又は町内会の長と、良好な地域社会形成のための取り決め等について協議しなければならない。
- 6 管理者又は管理人は、第4項の規定による使用基準が遵守されるよう管理しなければならない。
- 7 建築主等が市の区域内に居住し、かつ、十分な管理に支障がないと認められるときは、建築主等は、管理者又は管理人を置かず、自ら管理することができる。

(建築計画の事前協議)

第9条 建築主等は、集合住宅の建築計画について集合住宅事前協議書(様式第1号)を市長に提出しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の協議に当たっては、付近見取図、建物の配置図及び規模その他必要な書面を提出しなければならない。
- 3 市長は、第1項の協議書を受理した場合は、2週間以内に事前協議回答書(様式第2号)により回答しなければならない。

(建築計画の事前説明)

第10条 建築主等は、次条に規定する集合住宅建築計画書を提出する以前に行政区の代表者、町内会の代表者、近隣住民及び近隣水田耕作者(以下「周辺地域関係者」という。)に対し、建築計画の内容等を記載した文書の配布その他適切な方法により、建築計画を周知しなければならない。

2 前項の建築計画に疑義を生じた周辺地域関係者から説明会の開催の申し入れがあった場合には、建築主等は説明会を開催するものとする。

3 前2項の事前説明においては、次に掲げる事項について説明を行うものとする。

- (1) 敷地の形態及び規模並びに敷地内における集合住宅の位置（駐車場、ごみ集積施設等の配置を記載したもの）
- (2) 集合住宅の規模（戸数を含む。）、構造及び形態
- (3) 建築工事の工期、方法等（造成を含む。）
- (4) 工事による危害の防止策
- (5) 周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策（騒音、振動、粉塵、汚水処理、水質、水系等で工事期間も含む。）
- (6) 第5条から第8条までの規定に基づき講じた措置
(建築計画の届出)

第11条 建築主等は、法第6条第1項の規定による確認申請を行う日の15日前までに次に掲げる図書を添付した集合住宅建築計画書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図（駐車場、ごみ集積施設等の配置を記載したもの）
- (3) 各階平面図（管理人室等の共用部分を記載したもの）
- (4) 立面図
- (5) 断面図
- (6) 日影図（法第56条の2第1項の規定により、日影による高さの制限を受ける集合住宅を建築する場合に限る。）
- (7) 前条の規定により行った建築計画の説明の内容及び相手方を記載した報告書
- (8) 第7条第1項第1号の規定により敷地外に駐車場を設置する場合は、その位置図及び当該駐車場が確保されていることを証する覚書等の写し
- (9) 管理者、管理人の名称、氏名、所在、住所及びそれぞれの連絡先
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
(助言、指導及び勧告)

第12条 市長は、建築主等に対し集合住宅の建築及び管理計画について、必要な助言及び指導を行うことができる。

2 市長は、この要綱を遵守しない建築主等に対し、これを遵守するよう勧告することができる。

(建築物の所有者の変更)

第13条 建築物の所有者及び管理者が変更された場合は、第8条第1項及び第3項に定める事項について、速やかに変更するとともに、建築主等又は建築物の新たな所有者は、変更に係る内容を速やかに市長へ届け出るものとする。

(権利義務の継承)

第14条 建築物の新たな所有者等は、従前の建築主等が第8条第5項の協議について、協議が整っている場合は、これを継承するものとする。

(その他)

第15条 この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成22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、大崎市集合住宅に関する指導要綱（平成18年大崎市訓令甲第116号）の規定によりなされた処分、手続きその他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

集合住宅事前協議書

年 月 日

大崎市長 様

建築主

住 所

氏 名

連絡先

電話番号

大崎市集合住宅に関する指導要綱第9条の規定により、集合住宅事前協議書を提出します。

記

建築場所 大崎市

建築規模 敷地面積 m^2
総戸数等 戸(戸 棟)

添付図書 付近見取図, 配置図等

様式第 2 号(第 9 条関係)

第 号
年 月 日

様

大崎市長

大崎市集合住宅に関する指導要綱第 9 条の規定に基づいた事前協議の結果については、下記のとおり回答します。

記

集合住宅事前協議回答書		
建築場所	大崎市	
基 準 等	住宅の戸数(第 4 条第 1 号)	
	周辺の状況(第 4 条第 2 号)	
	建築斜線(第 5 条)	
	プライバシー保護(第 6 条第 1 号)	
	防音措置(第 6 条第 4 号)	
	ごみ集積所の設置(第 6 条第 5 号)	
	駐車台数(第 7 条)	
	自転車置場(第 7 条第 1 項第 4 号)	
	管理人の選任(第 8 条第 1 項)	
	常駐管理人(第 8 条第 3 項)	
	その他	

集合住宅建築計画書

年 月 日

大崎市長 様

建築主

住 所

氏 名

連絡先

電話番号

大崎市集合住宅に関する指導要綱第11条の規定により、集合住宅建築計画書を提出します。

記

建築場所 大崎市

建築規模 敷地面積 m^2
総戸数等 戸(戸 棟)

添付図書 付近見取図, 配置図(駐車場・ごみ集積所記載のもの)
各階平面図, 立面図, 断面図, 日影図(制限を受ける場合)
建築計画説明会の報告書, 敷地外駐車場確保証明書
管理人の名称等