

始良市民間共同住宅等の建設に関する指導要綱

平成22年3月23日

告示第126号

(目的)

第1条 この告示は、賃貸及び分譲を目的として、建設される一定規模以上の共同住宅等の建築について事前協議等の必要な事項を定め、適切な指導を行うことにより、共同住宅等の建築に伴う近隣住民との紛争の未然防止と良好な居住環境の維持に資す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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅等 共同住宅及び一団の土地に集合的に建築される住宅をいう。
- (2) 建築主等 共同住宅等の建築主、所有者、管理者、設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。
- (3) 近隣住民 共同住宅等の敷地に隣接し、又は共同住宅等の敷地境界線から、当該共同住宅等の高さの1.5倍の水平距離の範囲内の土地若しくは建築物に関する権利を有する者、管理者及び居住者をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、一団の土地に建築される5戸以上を有する共同住宅等について適用する。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、共同住宅等の建築計画に当たっては、この告示の趣旨に従い、近隣住民との紛争を未然に防止するため、苦情処理等の連絡所及び責任者を明確にするほか、当該計画を近隣住民に説明するなどして、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、円満な近隣関係を保てるよう努めるものとする。

(事前協議)

第5条 建築主等は、共同住宅等を建築しようとするときは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築確認申請書、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発行為許可申請書又は始良市宅地造成等土

地開発に関する条例（昭和47年始良市条例第23号）第3条に規定する土地利用協議書を提出する前までに共同住宅等建築計画協議書（様式第1号）を提出し、市長と協議するものとする。

2 前項の規定による事前協議書には、付近見取図、配置図、平面図及び断面図等を添付するものとする。

（説明会等）

第6条 建築主等は、前条の規定による事前協議前に近隣住民及び自治会長等に建築計画並びに管理方法等について説明し、紛争が生じないように努めるものとする。

（建築に関する指導事項）

第7条 建築主等は、共同住宅等を建築しようとするときは、次に掲げる事項に努めなければならない。

- （1） 管理人室を設置すること。ただし、共同住宅等の戸数が30戸未満の場合は、この限りでない。
- （2） 管理人を置かない場合は、共同住宅等の見やすい場所に管理責任者の氏名及び連絡先を明示した表示板（様式第2号）を設置すること。
- （3） 敷地内に駐輪場を確保すること。
- （4） 共同住宅等の戸数に十分な台数の駐車場を確保すること。
- （5） 鉄製階段等については、防音措置を講ずること。
- （6） ゴミの搬出について特に市長及び自治会長が必要と認めるときは、周囲の住環境を十分考慮して敷地内にゴミ集積所を設置すること。
- （7） 敷地内には、できるだけ多くの空地を確保するとともに、植栽をするなどの緑化に努めること。
- （8） 隣家に近接して建築する場合は、隣家のプライバシーの保護に努めること。
- （9） 住民からの苦情や緊急時等において迅速に対応できる管理体制を整えること。
- （10） 近隣住民と良好な居住環境が維持できるように共同住宅等の管理規約等を定め、入居者に遵守させること。
- （11） 地域の自治会長と自治会活動について協議し、入居者に自治会加入その他のコミュニティ活動に積極的に参加及び協力させること。

(建築主等の変更)

第8条 建築主等は、建築主、所有者、建築物の名称及び管理者に変更が生じた場合には、建築主等変更届（様式第3号）を提出しなければならない。

(勧告)

第9条 市長は、建築主等がこの告示の規定に従わないときは、遵守するよう勧告することができる。

(その他)

第10条 この告示に定めるもののほか、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3月23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、合併前の始良町民間共同住宅等の建設に関する指導要綱（平成15年始良町告示第116号）の規定によりなされた処分、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。