

苫小牧市共同住宅等に関する 建築指導要綱のあらまし

☆ 共同住宅等の建築を計画されている方へのお願い ☆

近年、モータリゼーションの進行等、生活環境が大きく変化し、ワンルームマンション等に係る様々な問題点が指摘されてきました。

そこで本市においては、その管理体制や路上駐車、ゴミ保管場所などに関わるトラブルを未然に防止し、併せて地域における健全でよりよい居住環境の確保を図るため「苫小牧市共同住宅等に関する建築指導要綱」を制定し、住み良いまちづくりを推進しております。

建築主の皆様におかれましては、ぜひこの要綱の趣旨や指導内容についてご理解をいただき、建築計画に充分反映していただくように、ご協力をお願いいたします。

[問い合わせ窓口] : 苫小牧市都市建設部建築指導課
TEL 32-6111 (内) 2482

要綱の概要 (詳しくは、要綱本文をご覧ください。)

1 対象となる建築物

共同住宅等（事務所、店舗等を併用するもの及び長屋を含む。以下同じ。）で住戸の戸数が、**4戸以上**のものが対象となります。

2 事前手続きなど

1. 確認申請書提出前に事前協議

建築主等は、共同住宅等を建築（用途の変更をして適用住宅にすることを含む。以下「建築等」という。）しようとするときは、確認申請書の提出までに、市(都市建設部建築指導課)に次の関係図書を提出し事前協議をしなければなりません。

[関係図書]

- ① 苫小牧市共同住宅等建築計画書（A4サイズ'の書式があります）
- ② 写真（隣地との関係が理解できるもの）
- ③ 附近見取図
- ④ 配置図（縮尺1/200程度）
- ⑤ 各階平面図及び立面図（縮尺1/100程度）
- ⑥ 駐車場配置図（縮尺1/200程度、ゴミ箱の位置を明示）

◆ 清掃事務所長との事前協議 ◆

市（都市建設部建築指導課）との事前協議の前に、ゴミ箱の設置位置等について、次に定める共同住宅等の建設地を所管する清掃事務所長と協議をしなければなりません。

[ゴミ箱等に関する事前協議先]

所管区域	・名称・所在地・電話番号
市内全域	・沼ノ端清掃事務所 ・苫小牧市字沼ノ端2番地の25 ・55-4077

2. 求められた場合には説明会を開催

建築主等は、近隣関係住民等から、建築計画、管理などについて問い合わせや説明要求があった場合には、説明会等の方法により、速やかに説明し、紛争の未然防止を図らなければなりません。

3 建築計画に関する事項

共同住宅等の建築計画にあたっては、次の基準に適合しなければなりません。

1. 自動車の駐車場を敷地内に住戸数（用途地域が商業地域である場合は、住戸数の2分の1）以上の台数分を確保すること。
※ 敷地内に駐車場を確保できない場合は、敷地境界線から200m以内に駐車場を確保すること。
2. 車庫の出入り口の高さは1.7m以上とすること。
3. 駐車場を設ける場合は車高の高い車の駐車に配慮するとともに、車路は車の通行に支障のない幅員を確保するよう計画すること。
4. 自転車の駐輪場は住戸数の2分の1以上の台数分を敷地内に確保すること。
5. 隣地境界線から建物の壁面までの水平距離を50cm以上確保すること。
6. ゴミ箱を敷地内に設置すること。（ゴミの飛散防止の措置を講ずる）
7. 敷地内の空地に、できる限り植栽をするよう努めること。
8. 周辺の環境及び近隣住民のプライバシーの保護について留意すること。

4 管理に関する事項

共同住宅等の適正な管理対応のために、次の措置を講じなければなりません。

1. ワンルーム形式共同住宅等で建築主等が市内に居住していない場合には、市内に居住する管理人等をおくこと。
2. 玄関やホールなどの見やすい場所に、管理人の氏名、連絡先等を明記した表示板（別添参考図）を設置すること。
3. 建築主等は、町内会等への加入及び近隣関係住民が実施する地域活動等への参加等に関する事項を入居者に指導すること。
4. 入居者及び近隣への迷惑防止、生活環境の保持のため、入居者が守るべき事項（例えば、禁止事項、設備の使用に関すること、ゴミ処理に関すること、地域活動に関することなど）に関する管理規約を作成し、入居者に遵守させること。