

## 苫小牧市共同住宅等に関する建築指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、共同住宅等の建築及び管理について必要な事項を定めることにより、地域における健全な居住環境を確保することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、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）の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅等 共同住宅並びに長屋の用途に供する建築物（事務所、店舗等を併用するものを含む。）をいう。
- (2) 建築 法第2条第13号に規定する建築又は用途の変更をいう。
- (3) 建築主等 共同住宅等の建築主、管理者、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (4) 近隣住民等 共同住宅等の建築予定地の敷地境界線から共同住宅等の最高の高さの2倍の水平距離の範囲内に土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者、又は当該住民が構成員となっている町内会等の代表者をいう。
- (5) 駐車場 自動車の駐車のための場所及び施設（車庫を含む。）をいう。

### (適用対象)

第3条 この要綱は、住戸数が4以上の共同住宅等（以下「適用住宅」という。）について適用する。

### (建築計画)

第4条 建築主等は、適用住宅を建築しようとする場合は、次の各号に掲げる基準に適合するように計画しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合は、この限りではない。

- (1) 次に掲げる区分に応じそれぞれ定める台数分の駐車場及び住戸数の2分の1以上の台数分の駐輪場を敷地内に設置することとし、当該敷地内に当該台数分の駐車場を設置することが困難な場合は、敷地境界線から200メートル以内の場所に駐車場を設置すること。

ア 住戸のみを有する共同住宅等 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。

イ 事務所、店舗等住戸以外の部分を有する共同住宅等 アの規定により算定される台数に店舗、事務所等住戸以外の部分の床面積の合計150平方メートルごとに1台加算した台数。

(2) 駐車場のうち、車庫の出入口の高さは、1.7メートル以上とすること。

(3) 適用住宅の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上とすること。

2 建築主等は、駐車場を設ける場合は、高さの高い自動車の駐車に配慮するよう努めなければならない。又、道路から駐車場に通じる車路は、自動車の通行に支障のない幅員を確保するよう計画しなければならない。

(ごみ箱の設置等)

第4条の2 建築主等は、別に定めるごみ箱を敷地内に設置すること。この場合において、ごみ箱の設置位置、ごみの排出方法についてあらかじめ、ゼロごみ推進課長と協議すること。

(管理)

第5条 建築主等は、適用住宅の管理を適正に行うとともに、近隣住民等からの問い合わせ等に迅速に対応するため、次の各号に掲げる措置を講じなければならない。

(1) ワンルーム形式共同住宅等(独立的に区画された住戸1戸分の専用面積が25平方メートル以下であり、かつ、各戸に台所(給湯室を含む。)、便所及び浴室(シャワー室を含む。)を有する共同住宅等をいう。)については、所有者又は管理者が市内に居住していない場合は、市内に居住する管理人を置くこと。

(2) 適用住宅の玄関、ホール等の見やすい場所に、所有者、管理者又は管理人の住所、氏名及び連絡先(電話番号)等を明記した表示板を設置すること。

(町内会等への加入促進)

第5条の2 建築主等は、町内会等への加入促進についてあらかじめ、市民生活課長と協議すること。

2 建築主等は、入居者等の町内会等の加入に関して、当該地域の町内会等と協議すること。

3 建築主等は町内会への加入及び町内会等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。

(プライバシーの保護)

第5条の3 建築主等は、その他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。

(事前協議)

第6条 建築主等は、適用住宅を建築しようとするときは、当該工事に着手する前(法第6条第1項又は法第6条の2第1項の確認の申請が必要な場合にあつては、当該確認の申請書を提出する前)に当該適用住宅の建築計画及び管理方法について、市長に協議しなければならない。

2 前項に規定する協議は、次に掲げる書類を添付して「苫小牧市共同住宅等建築計画書」(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。

(1) 写真

(2) 付近見取図

(3) 配置図

(4) 各階平面図

(5) 立面図(最高の高さ・軒高記入)

(6) 駐車場配置図

(7) その他市長が必要と認める書類

3 前2項の規定は、第1項の協議が整った日以後に建築計画及び管理方法に変更が生じた場合に準用する。

(近隣住民等への説明)

第7条 建築主等は、適用住宅を建築しようとする場合において、近隣住民等からその建築計画、管理方法等について説明を求められたときは、説明会等の方法により説明しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定による説明を行った場合は、その内容について市長に報告しなければならない。

(その他)

第8条 この要綱の定めるもののほか必要な事項は、別に市長が定める。

附 則

この要綱は、平成4年7月1日から施行する。

附 則 (平成14年7月18日改正)

この要綱は、平成14年10月1日から実施する。

この要綱は、平成25年3月18日から一部改正する。

この要綱は、平成25年7月1日から一部改正する。

この要綱は、平成31年4月1日から一部改正する。