

○荊田町ワンルーム形式集合建築物及び中高層建築物の建築に関する指導要綱

(平成4年3月31日告示第7号)

(目的)

第1条 この告示は、ワンルーム形式集合建築物及び中高層建築物の建築計画並びに管理について建築主等に対する指導の基準を定めることにより、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定める用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) ワンルーム形式の住戸

1住戸の専用床面積が25平方メートル以下の住戸(以下「ワンルーム住戸」という。)をいい、専用床面積は、壁の中心線で算出するものをいう。ただし、ベランダ及びバルコニーは面積に含まない。

(2) ワンルーム形式集合建築物

ワンルーム住戸を10戸以上有する集合住宅で階段が2以上のもの(以下「ワンルーム建築物」という。)をいう。

(3) 中高層建築物

都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域内に建築される建築物のうち、高さが10メートルを超えるものをいう。ただし、工業専用地内に建築される建築物を除くものとする。

[都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号]

(4) 建築主等

ワンルーム建築物及び中高層建築物の建築主、所有者、管理者、設計者、工事施行者及び工事監理者をいう。

(5) 管理人

ワンルーム建築物及び中高層建築物内に設置された管理人室に常駐して建築物の管理を行う者をいう。

(建築主等の住環境保全義務)

第3条 建築主等は、ワンルーム建築物及び中高層建築物を建築、設計又は工事を施行若しくは監理しようとする場合においては、他の建築物の日照及びテレビジョン電波受信並びに公共放送施設について障害が発生しないよう配慮する

とともに建築工事に伴う騒音、振動等により近隣の住環境を阻害しないよう努めなければならない。

(電波受信等の阻害防止)

第4条 建築主等は、ワンルーム建築物及び中高層建築物の建築物の周辺の地域において、テレビジョン電波の受信障害、公共放送施設への障害の発生の有無についてはあらかじめ調査するとともに障害が生じることが予測されるときは、障害を受けると予測される者その他の関係者と協議し必要な措置を講じるものとする。

(建築工事における騒音、振動等の防止)

第5条 建築主等は、騒音規制法(昭和43年法律第98号)及び振動規制法(昭和51年法律第64号)その他関係法令を遵守するとともに当該建築物の工事に伴う騒音、振動等が通常的生活環境に著しく支障を及ぼすおそれがある場合は、近隣住民とあらかじめ協議し必要な措置を講じるものとする。

[騒音規制法(昭和43年法律第98号)] [振動規制法(昭和51年法律第64号)]

(日照関係の調整)

第6条 建築主等は、ワンルーム建築物及び中高層建築物の建築により近隣住民との間に日照関係の問題が生じる場合においては、近隣住民とあらかじめ協議し必要な措置を講じるものとする。

(建築計画に関する事項)

第7条 建築主等は、ワンルーム建築物及び中高層建築物の建築計画を次に掲げる基準に適合するよう計画しなければならない。

- (1) ワンルーム建築物の専用床面積は、16平方メートル以上とする。
- (2) 居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。
- (3) ワンルーム建築物が10戸以上及び中高層建築物が20戸以上の場合、管理入室を設置すること。
- (4) 自動車、自転車等の置場所は、おのおの2住戸につき1台以上設置するものとし、駐車スペースを確保すること。
- (5) 引っ越し、荷下ろし等のサービススペースを確保すること。
- (6) ゴミ置場を確保すること。

(建築計画の事前説明)

第8条 建築主等は、ワンルーム建築物及び中高層建築物を建築しようとする場合においては、建築確認申請を行う前に近隣住民に建築計画の内容、工事の施行方法、工事期間、日照、日影に対する影響等について説明しなければならない。

- (1) 建築計画の内容及び日照、日影に対する影響等についての説明に当たっては、あらかじめ当該建築物に係るワンルーム建築物・中高層建築物建築計画概要書

(様式第1号)、設計計画図及び日影図(近隣住民の建築物及び敷地の現況を調査して作成するものとする。)等を添付し、これらに基づいて説明を行うものとする。

[様式第1号]

- (2) 工事施工方法の説明は、建築計画、敷地の形態、建築物の配置、規模、構造、安全対策、工事の作業時間、工事の期間及び基礎工事の施工方法について説明するものとする。
- (3) 建築主等は、前号による説明をしたことを事前説明報告書(様式第2号)により町長に報告しなければならない。

[様式第2号]

- (4) 建築主等は、前号による事前説明報告書は、事前協議の際に提出するものとする。
- (5) 建築主等は、自らの責によらない相当な理由により事前説明を行うことができなかった近隣住民に対しては、第3号による報告後速やかに説明を行い町長に再度報告するものとする。
- (6) 管理の方法については、十分な説明を行うものとする。

(事前協議)

第9条 建築主等は、建築確認申請を行う前にワンルーム建築物・中高層建築物事前協議書(様式第3号)によりあらかじめ町長に申し出て当該建築物の関係書類を添付し、協議するものとする。ただし、消防施設については、苅田町消防本部と協議するものとする。

関係書類

- (1) 建築計画書(概要書)
- (2) 付近見取図
方位、道路及び目標となる建物を記載すること。
- (3) 配置図その他関係図面
縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、敷地に接する道路の位置、ゴミ置場の位置、自動車及び自転車等置場の位置、管理人室の位置、消防施設の位置を記載すること。

[様式第3号]

(管理に関する事項)

第10条 建築主等は、ワンルーム建築物及び中高層建築物の適正な管理、近隣住民からの問い合わせ等に対する迅速な対応ができるよう次の各号に掲げる管理体制を講ずるものとする。

- (1) ワンルーム建築物で10戸以上の場合は、管理人を置くこと。

- (2) 中高層建築物で20戸以上の場合、管理人を置くこと。ただし、10戸以上20戸未満の場合、管理人を置くものと同様の管理体制と町長が認める場合は、管理人を置くことに替え、管理人以外の者に対し管理を委託することができるものとする。
- (3) ワンルーム建築物及び中高層建築物の玄関入口近くに所在地、名称、管理人又は前号ただし書の規定により管理を受託した者の住所、氏名、連絡先等を明記したワンルーム建築物・中高層建築物の表示板(様式第4号)を設置すること。

[様式第4号]

(管理規約の制定)

第11条 建築主等は、次に掲げる項目を盛り込んだ管理規約を作成し、入居者に管理規約を厳守するよう指導するものとする。

- (1) 住戸部分を建築確認通知書及び賃貸借契約等の内容に反して利用しないこと。
- (2) 引火、爆発のおそれのある危険物等を持ち込まないこと。
- (3) 自動車、自転車等を路上駐車させないこと。
- (4) 電気、ガス、水道等については、事故が発生しないよう取り扱うこと。
- (5) ゴミ置場は、常に清潔に保つとともにゴミは指定された日に出すこと。
- (6) 共用部分は、常に清潔に保つこと。
- (7) 騒音や悪臭を発生させないこと。
- (8) 町内会等のコミュニティ活動に参加、協力すること。
- (9) 前各号に掲げる項目のほか、近隣へ迷惑を及ぼさないこと。

(誓約書の提出)

第12条 建築主等は、建築確認申請と同時に誓約書(様式第5号)により自主的に解決することを旨とする誓約書を町長に提出しなければならない。

[様式第5号]

(指導)

第13条 町長は、この告示を建築主等に対し遵守するよう指導するものとする。

(その他の事項)

第14条 この告示の実施に必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、平成4年9月1日から施行する。