北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱

（目　的）

第１条 この要綱は、共同住宅等の建築計画及び管理に関する基準その他必要な事項を定めることにより、共同住宅等の建築に伴う近隣住民との紛争を未然に防止するとともに、良好な近隣関係の保持を図ることを目的とする。

（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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）共同住宅等‥　共同住宅及び長屋をいい、店舗・事務所等の用途と併用し、または併存するものを含むものとする。

（２）ﾜﾝﾙｰﾑ形式の住戸…　１住戸の専用面積が２５平方メートル以下のものをいう。

（３）建築主等　‥　共同住宅等の建築主、所有者または管理者をいう。

（４）近 隣 住 民…　共同住宅等の外壁面から敷地境界線までの水平距離が当該共同住宅等の高さの１．５倍以上ある場合を除き、共同住宅等の北側部分にあっては敷地境界線からその高さのおおむね１．５倍の水平距離の範囲内にある建築物及びその他の部分にあっては当該共同住宅等の敷地に近接する土地にある建築物の所有者又は居住者をいう。

２　前項に定めるもののほか、この要綱において用いる用語は、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）において用いる用語の例による。

（適用の範囲）

第３条　この要綱の規定は、階数が２以上で、かつ、１０戸（都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第８条 第１項第１号の商業地域内にあっては１５戸）を超える住戸を有する共同住宅等について適用する。

２　この要綱の規定は、法第１８条第２項の規定による通知に係る建築物については、適用しない。

３　第８条から第１０条までの規定は、北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱（平成２年北九州市告示第１２４号）に定める中高層建築物等に該当する共同住宅については、適用しない。

（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または管理にあたっては、第１条の目的に従い、円滑な近隣関係の保持に努めなければならない。

（建築計画に関する基準）

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、次に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。

（１）住戸の専用面積は、１６平方メートル以上とすること。

（２）居室の天井高は、２．３メートル以上とすること。

（３）ワンルーム形式の住戸の数が３０戸以上の場合は、管理人室を設置すること。
（別紙管理計画書）

（４）敷地内にバイク、自転車等の駐輪場を設置すること。

（５）ごみ置場の設置場所等については、事前に環境局と協議すること。

（６）敷地内の植栽等緑化に努めること。

（７）その他、周辺環境に留意し、近隣へ迷惑を及ぼさないよう努めること。

（駐車場の確保）

第６条　建築主等は、共同住宅等を建築しようとするときには、次の各号に掲げる都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域に応じ、当該各号に定める数値（全住戸数に対する駐車台数の割合をいう。）以上の駐車台数（駐車台数に１台未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる）を収容することができる規模の駐車場（自動車を駐車するための施設をいう。以下同じ。）を敷地内に確保しなければならない。ただし、市長が敷地の形態、周辺の状況等により「やむを得ない」と認めるときは、この限りではない。

（１）第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	６０パーセント
（２）第一種中高層住居専用地域	５０パーセント
（３）第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域	４０パーセント
（４）近隣商業地域	３０パーセント
（５）商業地域	２０パーセント
（６）準工業地域及び前各号に掲げる用途地域を除く地域並びに用途地域の指定のない区域	４０パーセント

2　前項の場合において、共同住宅等に店舗、事務所等の用途が併用し、または、併存する場合には、同項に規定するもののほか、当該店舗、事務所等の延べ面積の合計面積に対して１００平方メートルまで毎に１台として算定した駐車台数を収容することができる規模の駐車場を確保しなければならない。ただし、当該合計面積が５０平方メートル以下の場合、この限りでない。

3　第１項の場合において、ワンルーム形式の住戸の数は、２戸を１戸とみなして算定する。

（管理に関する基準）

第７条　建築主等は､次の掲げる基準に適合するよう共同住宅等を管理するものとする。

(1) 玄関、ホール等の見やすい場所に管理人の氏名及び連絡先の表示板を設置すること。

(2) ワンルーム形式の住戸を有する共同住宅等の場合は、管理人を置くこと。ただし、住戸数が３０戸未満の場合で、管理人を置くものと同等の管理がなされると市長が認めた場合は、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。

2　建築主等は、共同住宅等を適正に管理するため管理規約を作成するとともに、当該管理規約に次に掲げる条件を定めるものとする。

(1)　自動車、自転車等をみだりに路上駐車しないこと。

(2)　ごみ置場は常に清潔に保つとともに、ごみは定められた日に指定の場所へ出すこと。

(3)　町内会等のコミュニティ活動に参加し、または協力すること。

(4)　その他、近隣住民への迷惑行為の防止に努めること。

（標識の設置等）

第８条　建築主は、共同住宅等の用途及び規模並びに建築主及び設計者の氏名・住所等を表示した標識を、法６条第１項の規定に基づく建築の確認申請書を提出しようとする日（以下、「確認申請の日」という。）の２０日前までに、建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

2　前項の標識は、法第８９条第１項に規定する確認があった旨の表示を行うまで設置するものとする。

3　第１項の規定により標識を設置した後、標識の内容に変更が生じたときは、建築主は、速やかに市と協議しなければならない。

（参考図書の提出）

第９条　建築主は、共同住宅等の建築しようとするときは、確認申請の日の２０日前までに、参考図書を市長に１部提出しなければならない。

２　前項の参考図書は、建築物の概要書、付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図とする。

（事前説明）

第１０条　建築主は、近隣住民から建築計画の説明を求められたときは、速やかに説明しなければならない。

２　建築主は、前項の規定により行った説明の内容を、法第６条第１項の確認申請書を提出する際に、市長に報告しなければならない。

（指導または勧告）

第１１条　市長は、この要綱の規定を遵守しない建築主等に対して、遵守するよう指導し、または勧告することができる。

（委　任）

第１２条　標識等の様式その他この要綱の施行に関し必要な事項は、建築都市局長が別に定める。

付　則

（施行期日）

１　この告示は、平成２年９月１日から施行する。

（経過措置）

２　削　除

３　新用途地域の施行に伴ない、第６条の一部を改正する。（平成８年１月５日）