

八千代市共同住宅等の建築計画等に関する指針

(目的)

第1条 この指針は、八千代市における共同住宅等の建築計画等に関し必要な事項を定め、近隣環境との調和、良好な生活環境及び住みよい都市づくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この指針において、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) 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (2) 共同住宅等 共同住宅、長屋、寄宿舎をいう。
- (3) 建築主等 共同住宅等の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 隣接住民等 共同住宅等の敷地に接する土地（当該敷地が幅員10メートル未満の道路に接するときは当該敷地の反対側において接する土地を含む。）の所有者又は当該土地に存する建築物の全部若しくは一部の所有者若しくは占有者をいう。

(適用の範囲)

第3条 この指針は、共同住宅等に適用する。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、隣接住民等との間に共同住宅等に関する紛争等が生じないように、建築計画が決まった段階で建築計画及び管理計画について説明するとともに、紛争等が生じたときは速やかにかつ自主的に解決に当たらなければならない。

(建築に関する努力義務)

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、次に掲げる事項に合致するよう努めること。

- (1) 設備機器から発生する騒音その他の予想される生活騒音について充分配慮し、配置及び性能を検討すること。
- (2) 玄関のドア、階段、廊下等は衝撃音を和らげる工夫をすること。
- (3) 近隣住民のプライバシー確保のため、目隠し等の設置をすること。
- (4) 敷地内には可能な限り空地を確保するとともに、植栽等による緑化に努めること。
- (5) 共同住宅等が最寄りの駅等から相当の距離がある場合は、敷地内に極力住戸数分の自動車駐車場の設置をすること。この場合において、自動車駐車場の大きさは、自動車1台当たり、長辺5メートル及び短辺2.5メートルを標準として設計するものとする。
- (6) 共同住宅等が最寄りの駅等から相当の距離がある場合は、敷地内に極力住戸数分の自転車等駐車場の設置をすること。この場合において、自転車等駐車場にあっては、自転車等1台に当たり、長辺1.9メートル及び短辺0.6メートルを標準として設計するものとする。
- (7) ごみ集積場所を敷地内に設置すること。詳細は清掃センターと協議のうえ決定すること。
- (8) 周囲環境に配慮した配置、形態及び色彩とすること。

(管理に関する努力義務)

第6条 建築主等は、共同住宅等の管理については、次の事項に合致するよう努めること。

- (1) 管理人を常駐させる若しくは管理を委託する業者を確保する等、適切な管理が行え

るようにすること。

- (2) 共同住宅等のうち賃貸形式のものについては、当該建築物の外部から見やすい場所に、管理者の氏名及び連絡先等を明示した表示板（第1号様式）を設置すること。
- (3) 緊急事態が発生したとき、又は近隣からの苦情が寄せられたときは、直ちに当該事態に対応できるように、管理体制を確立すること。

（管理規約の制定）

第7条 建築主等は、隣接住民等に迷惑を及ぼさないため、次に掲げる内容を明記した管理規約を定め、入居者に対して、その規約を遵守させるよう努めること。

- (1) 騒音、振動等を発生させないように努めること。
- (2) ごみ集積場所の清掃を行い、ごみの収集日以外には、ごみをごみ集積場所に搬出しないようにすること。ただし、ごみ集積場所が建屋内で隣接住民等に影響を及ぼすことのないよう適切な管理が行える場合はこの限りではない。詳細については清掃センター及びクリーン推進課と協議すること。
- (3) 危険物、悪臭のある物品等を敷地内に持ち込まないこと。
- (4) 敷地内に自動車の駐車場が不足する場合には、敷地外に駐車場を確保し、路上駐車は行わないようにすること。また、来客についても同様とする。

（届出、報告）

第8条 建築主等は、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認申請書を提出する前に、建築物の管理者について共同住宅等管理者届出書（第2号様式）を市長に提出しなければならない。未定の場合はその旨記載した上で提出し、決定した段階で共同住宅等管理者報告書（第3号様式）を市長に提出しなければならない。なお、管理者について変更が生じた場合は、すみやかに変更内容について共同住宅等管理者報告書を市長に提出しなければならない。

2 共同住宅等の建築主のうち、本指針の施行前からある共同住宅等については、共同住宅等の管理者について共同住宅等管理者報告書を市長に提出するよう努めること。

（その他）

第9条 この指針における補足及び実施について必要な事項は、要領で定める。

附 則

この指針は、令和3年4月1日から施行する。