

秋田市集合住宅の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、集合住宅の建築に関し必要な事項を定めることにより、近隣住民との紛争を未然に防止するとともに、地域の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 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に定めるもののほか、次の各号による。

- (1) 集合住宅 住宅（住宅以外の用途に供される建築物で、その区画に台所、便所および浴室を併設するものを含む。）の用途に供する建築物で、その戸数が15戸以上のものをいう。
- (2) 建築主等 集合住宅の建築主、所有者又は管理者をいう。

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、集合住宅を計画し、その管理方法を定めるに当たっては周辺の生活環境に及ぼす影響を十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

(建築計画に関する基準)

第4条 建築主は、集合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計画しなければならない。

- (1) ごみの集積施設の設置又は排出方法等については、本市環境部環境都市推進課と事前に協議すること。
- (2) 配置上の工夫や目隠しを設置すること等により、隣接する敷地の居住者等のプライバシーの保護に努めること。
- (3) 隣接する敷地や道路との関係等を考慮し、敷地内に空地を適切に確保するとともに、十分な植栽を施すよう努めること。

(4) 設備機器等からの発生音、屋外階段等からの歩行音等集合住宅から発生する音について、適切な防音装置を講ずること。

2 増築、改築又は用途変更によって要綱の適用対象となった集合住宅については、前項の規定は当該増築、改築又は用途変更を行おうとする部分についてのみ適用する。

(駐車場等の設置に関する基準)

第5条 建築主は、集合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自動車、自転車等を駐車するための施設を設置しなければならない。

(1) 居住者用の駐車場として、次の用途地域の区分に応じ、当該区分に掲げる自動車が駐車可能な場所を敷地内に確保すること。

イ 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域 住戸数の70%以上の台数

ロ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域 住戸数の60%以上の台数

ハ 近隣商業地域、準工業地域、工業地域 住戸数の50%以上の台数

ニ 商業地域 住戸数の30%以上の台数

(2) 前号の駐車場のほか、来客又は荷物の積み降ろし等のための駐車場として、住戸数が15戸から30戸までの場合は自動車1台以上、30戸を超える場合は自動車2台以上が駐車可能な場所を敷地内に確保すること。

(3) 居住者用の自転車、バイク等の置場として、住戸数の3分の2以上の台数が駐車可能な場所を敷地内に確保すること。

2 前項第1号に規定する居住者用の駐車場の全部を敷地内に設けることが困難な場合には、同号に規定する台数の半数までの自動車が駐車可能な場所をその敷地からの直線距離がおおむね200メートル以内の範囲に確保することができる。

3 第1項第1号に規定する居住者用の駐車場は、秋田市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成3年3月条例第19号）より、集合

住宅の部分について要求される台数と兼ねることができる。

- 4 増築、改築又は用途変更によって要綱の適用対象となった集合住宅については、第1項から第3項までの規定は当該増築、改築又は用途変更を行おうとする部分についてのみ適用する。
- 5 集合住宅を建築しようとする敷地が、第1項第1号イからニまでに掲げる用途地域の2以上にまたがる場合は、その敷地の過半の属する用途地域の規定を適用する。

(管理に関する基準)

第6条 建築主等は、良好な近隣関係を損なわないように、次の各号に掲げる内容を含む集合住宅の使用基準を定め、入居者に遵守させるよう努めなければならない。

- (1) 自動車、自転車、バイク等の路上駐車をしないこと。
- (2) ごみの集積場所、集積日等ごみの処理方法を守ること。
- (3) 生活騒音等により近隣住民に迷惑をかけないこと。
- (4) 地域活動に参加すること等により、近隣住民との円満な関係を保持すること。

2 建築主等は、管理人を選定し、使用基準が遵守されるよう管理させなければならない。ただし、建築主等が当該集合住宅の付近に居住するなどして、十分な管理に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

3 建築主等は、住戸数が30戸以上の場合は、常駐の管理人を配置するなどにより、適正な管理に努めなければならない。

4 建築主等は、集合住宅の玄関又は出入口付近の見やすい場所に、管理人等の連絡先を記載した表示板を設置しなければならない。

(建築計画の届出)

第7条 建築主は、法第6条第1項の規定による確認の申請書、法第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項の規定による計画の通知（以下「確認申請等」という。）を行う15日前までに、次の各号に掲げる図書を添付した集合住宅建築計画書（別記様式第1号）を

市長に提出しなければならない。この場合において、秋田市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例（平成11年秋田市条例第37号。以下「中高層条例」という。）の規定が適用される集合住宅を建築しようとするときは、中高層条例による標識設置届に添えて提出するものとする。

(1) 付近見取図

(2) 配置図（駐車場、ごみの集積施設等の配置を記載したもの。）

(3) 各階平面図（管理人室等の共用部分を記載したもの。）

(4) 立面図

(5) 断面図

(6) 日影図（法第56条の2第1項の規定により、日影による高さの制限を受ける場合に限る。）

(7) 第5条第2項の規定により敷地外に駐車場を設置する場合は、その位置図および当該駐車場が確保されていることを証する契約書等の写し

(8) 使用基準

(9) その他市長が必要と認める図書

2 前項各号に掲げる図書のうち、中高層条例に基づく標識設置届の添付書類が共通するものについては、当該添付書類と兼ねることができる。

（助言および指導）

第8条 市長は、建築主等に対し、集合住宅の建築および管理計画について、必要な助言および指導を行うことができる。

（委任）

第9条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成3年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 8 年 4 月 2 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 13 年 3 月 13 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 3 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際、現に受理している計画書等の届出の取扱いについては、なお従前の例による。