

○鶴ヶ島市小規模住戸形式集合住宅の建築に係る指導要綱

昭和63年2月24日告示第67号

改正 平成3年3月5日告示第10号

改正 平成30年3月23日告示第47号

(目的)

第1条 この告示は、鶴ヶ島市開発指導要綱（昭和63年告示第75号）に定めるもののほか、市内における小規模住戸形式集合住宅の建築計画及び管理について必要な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) 小規模住戸 専用床面積（バルコニー、ベランダ、パイプシャフト等の部分を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室をいう。
- (2) 小規模住戸形式集合住宅 小規模住戸で構成される建築物（小規模住戸以外の住戸、住室、店舗、事務所等との併用を含む。）をいう。ただし、寄宿舍（事業所、学校等の附属施設として、従業員、学生等を集団的に起居させ、かつ、共同して使用できる食堂、風呂場等を有する居住施設をいう。）を除く。
- (3) 建築主等 小規模住戸形式集合住宅の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 設計者等 小規模住戸形式集合住宅の設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。
- (5) 近隣関係者 小規模住戸形式集合住宅の敷地境界線からの距離が当該建築物の高さの2倍を超えない範囲内の居住の用に供する建築物の所有者、管理者又は居住者をいう。
- (6) 常駐管理人 おおむね午前9時から午後5時までの8時間駐在する管理人をいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、市内に新築される10戸以上の小規模住戸形式集合住宅及び既

存の建築物に係る増築、改築、用途変更等による10戸以上の小規模住戸形式集合住宅について適用する。ただし、次条及び第9条から第11条までの規定については、9戸以下のものについても適用する。

2 1棟の小規模住戸数が9戸以下であっても、一体的に2棟以上建築する場合は、それらの合計戸数を小規模住戸の住戸数とみなす。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、小規模住戸形式集合住宅の建築を計画するに当たり、良好な居住環境の確保と円滑な近隣関係の維持に努めるとともに、当該建築に起因して生じた近隣関係者との紛争については、自らの責任において解決しなければならない。

(建設計画書の提出)

第5条 建築主等は、小規模住戸形式集合住宅を建築しようとするときは、様式第1号の小規模住戸形式集合住宅建設計画書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

(1) 委任状（委任する場合）

(2) 案内図（縮尺2,500分の1の鶴ヶ島市基本図等による。）

(3) 公図の写し

(4) 求積図（実測による。）

(5) 配置図（建築物の位置、植栽等外構計画、敷地に接する道路の幅員、自動車駐車場、自転車等置場、ごみ集積所等を表示したもの）

(6) 各階平面図

(7) 2面以上の立面図及び断面図

(8) 日影図及び日影時間図（地階を除く階数が3以上の場合）

(9) 排水計画系統図

(10) 工事上の安全対策計画書

(11) 騒音対策等の計画書

(12) 管理規約

(13) 近隣関係者一覧表及びその所在図（氏名、用途及び構造を記入したもの）

(14) その他市長が必要と認めるもの

(標識の設置)

第6条 建築主等は、前条の建設計画書を提出後、速やかに当該敷地の公衆が見やすい場所に様式第2号の標識を設置しなければならない。

(説明会等の開催)

第7条 建築主等は、前条の標識を設置した後、速やかに近隣関係者に対し、次に掲げる事項について十分説明（説明会又は個別の説明をいう。）しなければならない。

- (1) 敷地の形状及び規模並びに建築物の配置その他の土地利用計画
- (2) 建築物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法、作業の方法等
- (4) 工事上の安全対策
- (5) 建築に伴って生じる周辺的生活環境に及ぼす日影（地階を除く階数が3以上の場合）その他の影響及びその対応策
- (6) 入居後の管理体制
- (7) その他市長が必要と認める事項

(報告書の提出)

第8条 建築主等は、前2条の措置をとった後、次に掲げる事項を記載した報告書等を市長に提出しなければならない。

- (1) 標識を設置した日及びその位置を記載した書面並びにその写真
- (2) 近隣関係者の住所及び氏名
- (3) 説明を行った日時、場所、当該説明を行った者及びその相手方の住所氏名、当該説明に係る質疑応答等の要旨を記載した書類並びにその際使用した図書類
- (4) 近隣関係住民と紛争が生じた場合には、建築主等及び設計者等が責任をもって処理する旨の確約書
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 前項の報告書等は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による建築確認申請書又は埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱（昭和53年9月29日決裁）による建築事業報告書を提出する前に提出しなければならない。

(建築に関する基準)

第9条 建築主等は、小規模住戸形式集合住宅の建設計画については、次に掲げる基準により行わなければならない。

- (1) 小規模住戸数は、100戸以下とすること。
- (2) 小規模住戸の専用床面積（バルコニー、ベランダ、パイプシャフト等の部分を除く。）は、16平方メートル以上とすること。
- (3) 居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。
- (4) 16平方メートル以上の管理人室を設けること。ただし、30戸未満で常駐管理人を置けない場合は、この限りでない。
- (5) 建築物の外壁（外廊下、階段、バルコニー等を含む。）又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から有効70センチメートル以上、道路（水路を含む。）境界線から有効50センチメートル以上後退すること。ただし、商業地域及び近隣商業地域に係る隣地境界線からの有効距離については、この限りでない。
- (6) 自動車駐車場は、計画戸数に応じた次に掲げる割合を乗じた台数分以上を確保すること。この場合において、自動車1台に充てる標準的用地は、長辺5メートル以上、短辺2.3メートル以上とすること。

計画戸数	計画戸数に対する割合
10戸未満	10分の5（ただし、敷地内に10分の3以上）
10戸以上	10分の7（ただし、敷地内に10分の4以上）

注 端数は切り上げて算定するものとする。

- (7) 自転車等置場を建築敷地内に設置すること。この場合において、当該自転車等置場の面積は、自転車等1台に充てる標準的用地は、長辺1.9メートル以上、短辺0.6メートル以上とし、これに当該小規模住戸数を乗じた面積以上とすること。
- (8) ごみ集積所を確保すること。なお計画戸数が10戸以上の場合は埼玉西部環境保全組合と協議すること。
- (9) 敷地内は、可能な限り植栽等による緑化に努めること。
- (10) 近隣住民のプライバシー確保のため、必要に応じて目隠し等を設置すること。

- (11) 玄関等のドア、階段、廊下等は、衝撃音を和らげる必要な措置を講じること。
- (12) 騒音等発生する設備機器を設置する場合は、隣接家屋に対する影響を防止するための必要な措置を講じること。
- (13) 建築物の外観は、周囲の景観、美観等と著しく不調和にならないようにすること。

(管理に関する基準)

第10条 建築主等は、小規模住戸形式集合住宅の管理については、次に掲げる基準により行わなければならない。

- (1) 常駐管理人を置くこと。ただし、30戸未満で常駐管理人を置けない場合は、管理の委託等適切な措置を講じること。
- (2) 当該建築物の外部から見やすい場所に、管理人の氏名及び連絡先を明記した様式第3号の表示板を設置すること。
- (3) 緊急事態が発生したとき又は近隣から苦情があったときは、直ちに当該事態に対応できるような管理体制を確立すること。

(管理規約の制定)

第11条 建築主等は、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なければならない。

- (1) 騒音、振動等により、近隣住民に迷惑を及ぼさないようにすること。
- (2) 清掃施設等の清掃を行い、ごみの収集日以外には、ごみをごみ集積所に搬入しないようにすること。
- (3) 危険物又は悪臭のある物品等を敷地内に持ち込まないものとする。
- (4) 路上駐車は行わないこと（来客についても同様とする。）。
- (5) 敷地内及び周辺的美観に配慮すること。
- (6) その他近隣住民に対する迷惑行為を行わないこと。

附 則

- 1 この告示は、昭和63年3月15日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に建築基準法第6条による建築確認申請書、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱による建築事業報告書、鶴ヶ島町中高層建

建築物の建築に係る建築事業報告書の提出について（昭和56年4月17日決裁）による建築事業報告書又は鶴ヶ島町開発行為等協議要綱による開発行為事前協議書が提出されているものについては、なお従前の例による。

附 則（平成3年告示第10号）

- 1 この告示は、平成3年4月1日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に改正前の鶴ヶ島町小規模住戸形式集合住宅の建築に係る指導要綱による建設計画書、建築基準法第6条による建築確認申請書、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱による建築事業報告書又は鶴ヶ島町開発指導要綱による開発行為事前協議書若しくは中高層建築物の建築に係る指導等に関する措置に基づく建築事業報告書が提出されているものについては、なお従前の例による。