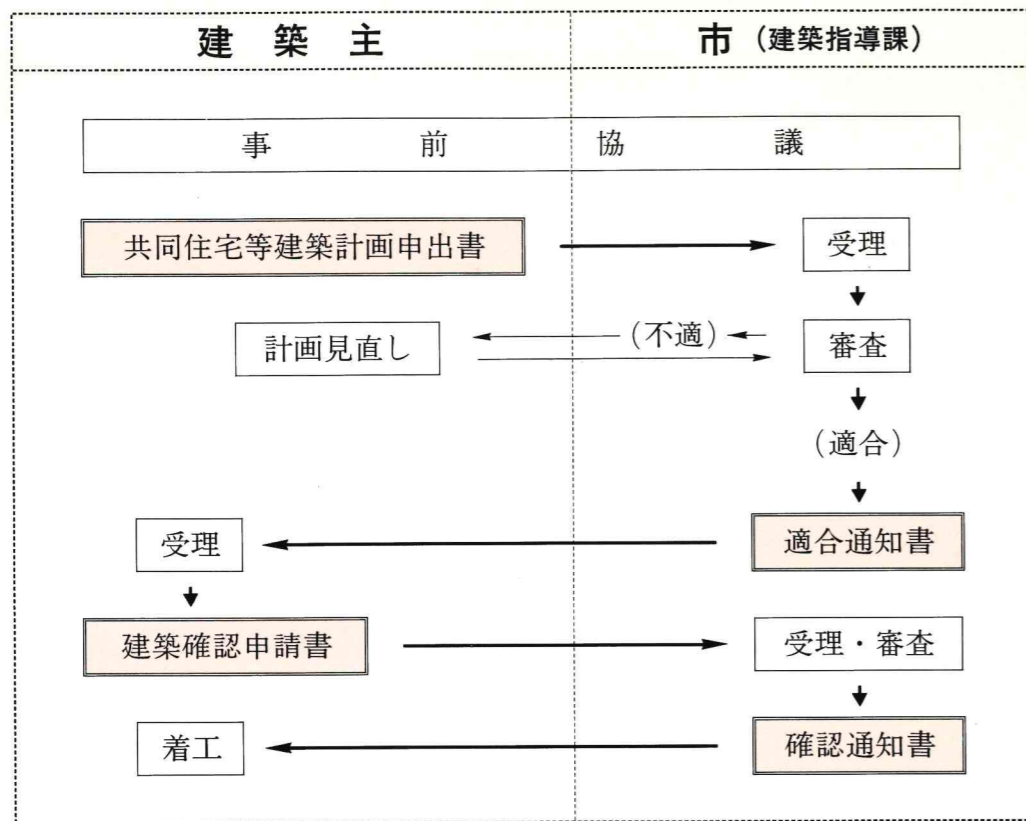


届出の流れ



金沢市民憲章

金沢を愛するわたしたちは、兼六園の四季のいろどり、犀川・浅野川の清い流れ、山や街の豊かな緑、かおり高い伝統文化を誇りとし、希望と活力にみちたはたらく基盤と、創造性あふれる教育・文化の華さくまちづくりにつとめます。

- 1 ひらこう 世界と未来に 心の窓を
- 1 めざそう いきいきと明るい 暮らしの創造を
- 1 まもろう 美しい心と ふるさとの自然を
- 1 つなごう みんなの力で まちづくりの手を
- 1 きずごう 個性ゆたかな あすの金沢を

都市建設
建築指導
建築指導課

アパートを建てられる方へ
マンション

金沢市共同住宅等の建築に関する指導要綱

近年の本市における共同住宅等の増加は、日照、電波障害等の問題のほか、新たに近隣住民との間で共同住宅の管理等に関する問題をもたらしています。これらの問題の多くは、建築主が共同住宅の建築を計画するにあたり、周辺の住環境に対して配慮することにより未然に防止することができるものです。共同住宅等の建築にあたり、必要な建築計画、管理方法、駐車場等整備、環境整備および近隣対策等について建築主の理解と協力により良好な住環境を確保し、よりよい近隣関係が築かれることを期待してこの要綱を定めました。

金沢市都市建設部建築指導課

金沢市共同住宅等の建築に関する指導要綱
(平成4年10月1日告示第106号)

(目的)
第1条 この要綱は、共同住宅等の建築に当たり、当該共同住宅等の建築の計画および管理について必要な事項を定め、建築主、所有者等に理解と協力を求めることにより、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。

(用語の意義)
第2条 この要綱で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。)および建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)で使用する用語の意義の例によるほか、次に定めるところによる。

- 共同住宅等 共同住宅および寄宿舎をいい、店舗、事務所等の用途と併用するものを含む。
- 建築主等 共同住宅等の建築主、設計者、工事監理者および工事施工者をいう。
- ワンルーム形式住戸 住戸の床面積が25平方メートル以下のものをいう。

(適用建築物)
第3条 この要綱の規定は、住戸(管理人室を除く。以下同じ。)の数が15戸以上の共同住宅等について適用する。ただし、法第18条第2項の通知に係る共同住宅等については、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(建築物の用途を変更して共同住宅等とする場合を含む。以下同じ。)を計画するに当たり、周囲の居住環境に及ぼす影響に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に努めるものとする。

第5条 建築主等は、近隣住民から共同住宅等の建築の計画に関する問い合わせがあった場合は、説明を行い、必要なときは、説明会を開催する等の措置を講ずるものとする。

(建築の計画に関する基準)
第6条 共同住宅等の建築の計画は、次に掲げる基準によるものとする。

- 隣地境界線から、共同住宅等の外壁面またはこれに代わる柱面までの水平距離は、0.5メートル以上とすること。ただし、商業地域もしくは近隣商業地域または敷地の状況等により市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- 住戸の床面積は、16平方メートル以上とすること。
- 住戸の数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。ただし、次条第1号ただし書に規定する場合は、この限りでない。
- 駐車場の設置については、次によること。
ア 次の表に掲げる割合以上の台数分(小数点以下の端数があるときは、これを切り上げるものとする。)の駐車場を設けること。

区 分	住戸の数に対する駐車台数の割合
(1) 第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域、準工業地域、工業地域および用途地域の指定のない区域	70パーセント
(2) 商業地域および近隣商業地域	40パーセント

備考 ワンルーム形式住戸の場合にあっては、住戸の数を2戸で1戸として台数を算定する。

イ 店舗、事務所等の用途と併用する共同住宅等については、アにより算出して得た台数に、当該店舗、事務所等の用途に供する部分の床面積の合計を150平方メートルで除して得た数値(小数点以下の端数があるときは、これを切り上げるものとする。)に相当する台数を加算して得た台数分以上の駐車場を設けること。

ウ 建築物の駐車施設に関する条例(昭和40年条例第4号)の適用を受ける共同住宅等については、アおよびイの規定にかかわらず、同条例の規定により附置しなければならない駐車施設のほか、アまたはイで算出して得た台数から同条例第3条から第5条までの規定により算出して得た台数を差し引いて得た台数分以上の駐車場を設けること。

エ 自動車の駐車のために供する部分の規模は、駐車台数1台につき幅2.3メートル以上、奥行5.0メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、および出入りさせることができるものとする。

オ 駐車場は、敷地内に設けること。ただし、当該共同住宅等の構造または敷地の状態により市長がやむを得ないと認める場合は、アからウまでの規定により設けなければならない駐車場の2分の1以内の駐車台数分の駐車場を、商業地域および近隣商業地域にあっては当該共同住宅等の敷地からおおむね200メートル以内の場所に、その他の地域または区域にあっては当該共同住宅等の敷地から200メートル以内で市長が適当であると認める場所に設けることができる。

- 自転車置場は、1住戸につき1台以上の台数分を敷地内に設けること。
- ごみ集積場は、原則として敷地内に設けるとともに、その位置、規模、構造等については、市長と協議して定めること。
- 敷地内に緑地を設けること。

(管理に関する基準)
第7条 共同住宅等の管理は、次に掲げる基準によるものとする。

- 住戸の数が30戸以上の場合は、管理人を置くこと。ただし、

- 共同住宅等の所有者が当該共同住宅等に入居し、またはその近隣に居住し、自ら管理を行う場合にあっては、この限りでない。
- 住戸の数が30戸未満の場合は、管理人を置く場合を除き、管理を委託するなど適切な措置を講ずること。
- 共同住宅等の出入口の見やすい場所に、当該共同住宅等の所有者または所有者から管理の委託を受けた者(以下「管理者等」という。)の住所、氏名および連絡先を明示した表示板を設置すること。
- 共同住宅等の入居者と町内会との連絡その他の利用に供するため、共同住宅等の出入口の近くに掲示板を設置すること。

(管理者等の責務)
第8条 管理者等は、共同住宅等を適正に管理するとともに、近隣住民からの問い合わせ等に対しては、迅速に対応するものとする。

- 管理者等は、近隣住民と良好な関係を維持するため、次に掲げる事項を含めた管理規約等を作成し、入居者に遵守させるものとする。
- 自動車、自転車等の駐車に関すること。
- ごみに関すること。
- 地域活動に関すること。

(建築計画書の提出)
第9条 建築主は、共同住宅等の建築の計画が確定したときは、法第6条第1項の規定による確認の申請書の提出に先立ち、共同住宅等建築計画申出書(様式第1号)に次に掲げる図書を添付して、市長に提出するものとする。

- 付近見取図、配置図、平面図、立面図および断面図
- 誓約書(様式第2号)
- その他市長が特に必要があると認める図書

(通知)
第10条 市長は、前条の規定による申出書を受受理したときは、その内容を審査し、第6条に規定する基準に適合していると認めるときは、適合通知書(様式第3号)により、その旨を当該建築主に通知するものとする。

(紛争の自主解決)
第11条 建築主等および近隣住民は、共同住宅等の建築に関し紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、誠意をもって自主的に解決するよう努めるものとする。

(適用外の共同住宅等への準用)
第12条 この要綱の規定が適用されない規模の共同住宅等についても、建築主等は、第4条の規定に準じて計画するよう努めるものとする。

(雑則)
第13条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

- 附 則
- この告示は、平成5年1月1日から施行する。
 - この告示の施行の際現に法の規定に基づく確認の申請書または金沢市中高層建築物の建築に関する指導要綱(平成元年告示第109号)の規定に基づく標識設置届が受理されている建築物については、この告示の規定は適用しない。

金沢市共同住宅等の建築に関する指導要綱実施細目

第1 住戸の床面積
金沢市共同住宅等の建築に関する指導要綱(以下「要綱」という)第2条第3号および第6条第2号に規定する住戸の床面積は、1住戸の専有面積からバルコニー、サンルーム等に係る面積を除いたものをいう。

第2 住戸の数
要綱第3条、第6条第3号および第4号アならびに第7条第1号および第2号に規定する住戸の数は、一体的に土地利用された2以上の共同住宅等については、これらを1の共同住宅等とみなして要綱の規定を適用し、当該2以上の共同住宅等の住戸の数を合算するものとする。

第3 管理人室の基準
要綱第6条第3号に規定する管理人室には、出入口以外に入居者等と対応できる窓、便所および湯沸かし施設を備えていること。

第4 駐車場の設置基準
要綱第6条第4号に規定する駐車場の設置に係る基準は、次に掲げるとりとする。

- 建築物の敷地が、アの表第1号の項および第2号の項に規定する区域または地域にわたるときは、敷地の過半の属する項の割合を適用する。
- ただし書の規定により駐車場を敷地以外に設けようとする場合は、あらかじめ当該駐車場の位置、規模等を市長に届け出なければならない。届け出た事項を変更しようとするときもまた同様とする。
- 駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)第15条の規定により建設大臣が認める場合は、機械式の駐車施設を用いることができる。

第5 管理基準
要綱第7条第2号の規定より管理の委託を行う場合は、共同住宅等の管理業務を確実に行うことができる者に委託しなければならない。

第6 配置図に明示すべき事項
要綱第9条第1号に規定する配置図には、隣地境界線から建築物の外壁面またはこれに代わる柱面までの水平距離、駐車場、駐輪場、ごみ集積場、緑地、表示板等の位置および構造を明示するものとする。

様式第1号(第9条関係)

年 月 日

金沢市長 様

建築主 住所 氏名 ④

共同住宅等建築計画申出書

金沢市共同住宅等の建築に関する指導要綱第9条の規定により提出します。

共同住宅等の名称			
設計者	住所		
	氏名		
工事監理者	住所		
	氏名		
工事施工者	住所		
	氏名		
敷地の位置	地名	金沢市	
	地番		
	用途	防火地域 防火 準防火 指定なし	
	共同住宅等の種別	共同住宅・寄宿舎	
	工事種別	新築・増築・その他()	
	最高の高さ	地上 m 階 数 地上 階 地下 階	
	構造		
	所有形態	賃貸・分譲・その他()	
	住戸の形式	ワンルーム形式住戸 戸・その他 戸 合計 戸	
	住戸床面積	最高 m ² ・最低 m ²	
駐車場	敷地内	台	
	敷地外	台	
自転車置場	台		
	ごみ集積場		
区 分	平成 年 月 日	金沢市生活環境課と協議済	
敷地面積	計画部分	計画以外の部分	合計
建築面積	m ²	m ²	m ²
延べ面積	()m ²	()m ²	()m ²

備考 1 法人にあっては、住所は事務所の所在地を、氏名は名称および代表者の氏名を記入してください。
2 増築の場合における建築の計画概要欄については、既存部分を含めたものを記入してください。
3 延べ面積欄の()内には、店舗、事務所等の面積を記入してください。

添付書類
(1) 適用建築物の付近見取図、配置図、平面図、立面図および断面図
(2) 誓約書
(3) その他

様式第2号(第9条関係)

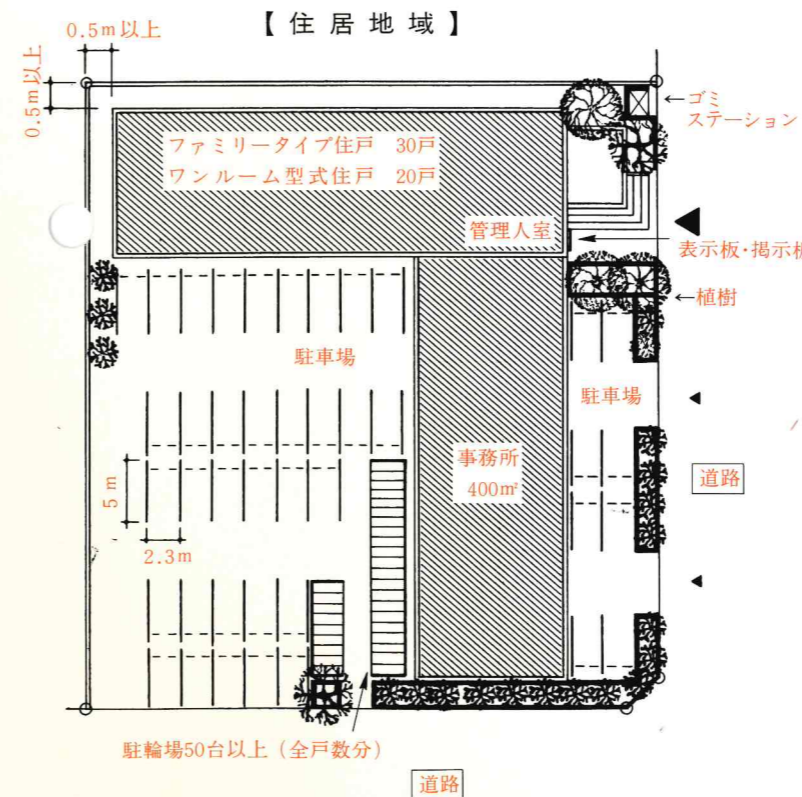
年 月 日

金沢市長 様

建築主 住所 氏名 ④
(法人にあっては、事務所の所在地、名称および代表者の氏名)

誓 約 書

このたび金沢市に建築を予定している共同住宅等については、金沢市共同住宅等の建築に関する指導要綱に基づき、近隣住民との間に紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じたときは、誠意をもって解決に当たることを誓約します。



要綱第6条による駐車台数算定例

ファミリータイプ住戸 30戸
+
ワンルーム型式住戸 10戸 (20戸/2) } 40戸

① 住戸数による算定
住居地域につき 40(戸) × 0.7(70%) = 28

② 事務所部分の算定
400(m²) ÷ 150(m²) = 2.6
小数点以下切り上げ↓
3

駐輪場附置台数 (①+②)
28 + 3 = 31(台) 以上