

北本市小規模住戸形式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、北本市開発行為等の指導に関する要綱（平成15年告示第220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に伴う紛争を未然に防止するため、その建築及び管理等について必要な事項を定め、建築主等に協力を要請し、もって良好な生活環境を確保す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) 小規模住戸 1区画の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）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（他の用途との併用も含む。）をいう。
- (3) 建築主等 建築物を自ら施工する者又は工事の発注者をいう。
- (4) 管理者 建築物の所有者又は所有者から委託を受けて建築物を管理する者をいう。
- (5) 近隣住民 建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者をいう。

(適用建築物)

第3条 この要綱は、小規模住戸の数が10戸以上のものについて適用する。

(建築主等及び管理者の責務)

第4条 建築主等は、小規模住戸形式集合住宅の建築を行おうとするときは、建築確認申請をする日の14日前までに当該建築敷地の見やすい場所に標識（様式第1号）を設置しなければならない。ただし、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日埼玉県知事決裁）に定める標識を設置した場合は、この限りでない。

2 建築主等は、当該建築計画及び管理者等について近隣住民に説明を

行い、小規模住戸形式集合住宅に係る計画書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

- 3 建築主等及び管理者は、小規模住戸形式集合住宅の建築及び管理に際し、近隣住民と紛争が生じたときは、自らの責任において誠意をもって解決に努めなければならない。

（建築計画の基準）

第5条 小規模住戸形式集合住宅の建築計画の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 敷地面積は、原則として132平方メートル以上とすること。
- (2) 1住戸の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）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) 小規模住戸の建築物には、管理人室を設けること。ただし、住戸の数が30戸未満の場合で建築主等又は管理者の居住状況（入居している又は近隣に居住している等管理体制が明確な場合に限り。）により設置しないことができる。
- (5) 隣地境界線から当該建築物の外壁までの水平距離は、50センチメートル以上とすること。
- (6) 敷地内の緑化に努めるとともに、設計に当たって近隣住民のプライバシーを保護するための必要な措置を講じること。
- (7) ごみ集積所は、原則として敷地内に設けること。
- (8) 自転車及び自動二輪車の駐輪場は、住戸当たり1台を基準に敷地内に確保すること。
- (9) 自動車駐車場は、計画戸数の台数分を敷地内に設置すること。
- (10) 前号の規定にかかわらず、やむを得ず自動車駐車場を設置できない場合は、計画戸数に対して50パーセント以上の台数分を敷地内に設置することとし、その詳細について市と協議すること。

（管理の基準）

第6条 小規模住戸形式集合住宅には、管理人を常駐させなければならない。ただし、住戸の数が30戸未満であって、次に掲げるいずれかの方法により管理を行う場合は、この限りでない。

- (1) 管理者が当該建築物又は近隣に居住し、直接管理するとき。
- (2) 管理者が必要なときに管理員を派遣し、確実に管理するとき。

2 小規模住戸形式集合住宅には、緊急時における連絡先を記載した表示板（様式第3号）を当該建築物の出入口等の見やすい場所に設置し、管理体制を明確にすること。

（管理規約の制定）

第7条 建築主等は、小規模住戸形式集合住宅の使用に際し、次に掲げる事項等を記載した管理規約を定め、入居者に遵守させなければならない。

- (1) ごみ集積所は、常に清潔に保つとともに、収集日以外のごみを持ち出さないこと。
- (2) 騒音、悪臭等の発生により、近隣住民への迷惑にならないようにすること。
- (3) 発火、爆発のおそれのある危険物等は、持ち込まないこと。
- (4) 電気、ガス、水道等の取扱いについては、事故が発生しないように努めること。
- (5) 自動車及び自転車は、所定の駐車場等に駐車し、路上への駐車及び放置をしないこと。
- (6) 周辺環境を阻害するおそれのある風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に該当する営業を行わないこと。
- (7) 自治会に加入するよう努めること。
- (8) その他、近隣住民に迷惑を及ぼさないこと。

（誓約書の提出）

第8条 建築主等は、建築確認申請書の提出に併せて、この要綱に規定する各事項を遵守すること及び小規模住戸形式の住戸を宿泊又は休憩に供する営業施設に転用しないこと等の誓約書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

（委任）

第9条 この要綱に定めるもののほか、小規模住戸形式集合住宅の建築に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成 3 年 4 月 1 日から施行し、同日以降に北本市開発指導要綱に定める事前協議申請書の提出のあったものから適用する。

附 則

この告示は、平成 1 6 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この告示は、平成 1 9 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この告示は、平成 2 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この告示は、平成 2 8 年 4 月 1 日から施行する。

様式第1号（第4条関係）

90cm 以上				
小規模住戸形式集合住宅の建築計画概要				
建築物の名称				
敷地の地名地番	北本市			
建築物の用途		敷地面積	m ²	
建築面積	m ²		延べ床面積	m ²
総戸数	戸		階数	地上階・地下階
建築主住所氏名	TEL			
設計者住所氏名	TEL			
工事施行者住所氏名	TEL			
この標識は、北本市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する 指導要綱に基づき、設置するものです。				
年 月 日設置				
90cm 以上				

※ 計画概要の記載枠は、1行10cm以上とすること。

様式第2号（第4条関係）

小規模住戸形式集合住宅に係る計画書

1 建築物概要

建築物の名称				
建築主住所氏名	TEL			
代理者住所氏名 (資格者等)	TEL			
設計者住所氏名 (資格者等)	TEL			
工事施行者住所氏名	TEL			
敷地の地名地番	北本市			
用途地域	地域			
防火地域	防火・準防火・指定なし			
地区計画	有・無	建築協定	有・無	
建築物の用途		敷地面積	m ²	
建築面積	m ²	延べ床面積	m ²	
建蔽率	%	容積率	%	
建築物の構造	造	建築物の規模	地上階、地下階	
住戸最小面積	m ²	管理人室	有(m ²)・無	
住戸戸数	25m ² 未満 戸、25m ² 以上 戸			
駐車場	配置図のとおり		m ²	台
駐輪場	配置図のとおり		m ²	台
ごみ集積所	m ²	植栽面積	m ²	
前面道路幅員	国・県・市道 m、道路位置指定		m	
建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離(最狭部分)	東側 m	西側 m	南側 m	北側 m

2 管理者の設置形態及び管理体制

管理者住所氏名	TEL		
受託管理者住所氏名	TEL		
管 理 の 方 法			
管理者の常駐時間	時	分から	時 分
巡回管理	回巡回／日・週		時頃
(具体的に内容を記入すること)			
管 理 規 約	別添のとおり		
その他管理に関する事項			

様式第3号(第6条関係)

35cm 以上		
25cm 以上	管 理 者 連 絡 先	
	この建物の管理は、以下の管理者が行っています。御用の方はご連絡ください。	
	管 理 者 氏 名	
	連 絡 先	所 在 地
	電 話 番 号	

※ 表示板は、金属又は合成樹脂等の破損しにくい材質を使用し、容易に剥離しない方法で取付けること。

様式第4号(第8条関係)

誓 約 書

年 月 日

(宛先)北本市長

建築主	住所	
	氏名	ⓐ
設計者	住所	
	氏名	ⓐ
工事施行者	住所	
	氏名	ⓐ

このたび、北本市_____に建築を予定している建築物については、北本市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱に基づく市の指導に従い、当該建築物を休憩に供する営業施設に転用しないこと及び近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は、誠意をもって解決することを誓約します。

なお、所有権を移転する場合には、新規所有者に対し本誓約書を遵守することを条件とします。