

新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、共同住宅の建築及び管理について、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。

(用語の定義)

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、当該各号に定めるところによる。

(1)共同住宅 1区画ごとに浴室（シャワー室を含む。）、便所及び台所を設けた形式の住宅、事務所又は店舗（他の用途との併用を含む。以下「住戸」という。）を複数有する建築物をいう。

(2)ワンルーム形式の住戸 専用床面積が25平方メートル未満の住戸をいう。

(3)建築主等 共同住宅の建築主（以下「建築主」という。）、設計者及び工事施工者をいう。

(4)所有者等 共同住宅の所有者（以下「所有者」という。）又は管理者をいう。

(5)近隣関係者 共同住宅及びその建築予定地に隣接し、又は近接する土地又は建築物の全部若しくは一部を所有又は占有する者及び当該範囲内に居住する者が所属している自治会又は町内会の会長

(適用建築物)

第3条 この要綱は、住戸の数が10以上（同一の建築主又は所有者が一連の土地に2以上の共同住宅を建築する場合で、その住戸の合計数が10以上となる場合を含む。）の共同住宅に適用する。

(建築主等及び所有者等の責務)

第4条 建築主等及び所有者等は、共同住宅を建築し、又は管理をするにあたっては、周辺の居住環境に及ぼす影響について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。

2 建築主等及び所有者等は、共同住宅の建築及び管理に関し、近隣関係者との間に紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(建築計画の事前公開)

第5条 建築主は、建築計画の事前公開に関する標識（別記様式第1号。以下「標識」という。）を建築予定地内の見やすい位置に設置し、当該共同住宅の建築計画について、近隣関係者に事前公開するものとする。ただし、新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱（昭和49年3月15日施行。以下「中高層建築物指導要綱」という。）第5条の規定に基づき事前公開をした場合は、この限りでない。

2 前項本文に規定する標識の設置期間は、当該共同住宅の確認申請書又は計画通知（以下「確認申請書等」という。）を建築主事又は指定確認検査機関に提出する日の最低14日前から建築予定地内に確認の表示を行う日までとする。

(事前説明)

第6条 建築主等及び所有者等は、建築計画の事前公開後速やかに近隣関係者に対し建築計画及び管理等について説明を行うものとする。ただし、中高層建築物指導要綱の適用を受ける建築物である場合にあっては、同要綱第6条に規定する説明会等の開催の際に説明を行うものとする。

(建築計画の届出)

第7条 建築主は、共同住宅の確認申請書等を建築主事又は指定確認検査機関に提出する日の7日前までに、共同住宅建築計画の届出書（別記様式第2号）に、次に掲げる図書を添えて2部市長に提出するものとする。ただし、中高層建築物指導要綱の適用を受ける建築物である場合にあっては、同要綱第7条に規定する計画建築物の届出によるものとする。

(1)事前説明の経過報告書（別記様式第3号）

(2)設計図書等

ア 付近見取図（方位、道路及び目標となる建築物を明示したもの）

イ 配置図（建築物、駐車場、駐輪場の位置及び台数並びに敷地内の緑化計画を明示したもの）

ウ 各階平面図（換気扇及び冷暖房設備の室外機等の位置を明示したもの）

エ 立面図

オ 断面図

(3) 標識を設置したことを証する遠景及び近景（標識の記載内容が確認できるもの）の写真

(4) その他市長が特に必要と認めるもの

（建築に関する基準）

第8条 建築主等は、共同住宅を建築する場合は、次に掲げる基準に適合するよう計画し、施工するものとする。

(1) 開放廊下及び屋外階段等の床面は、防音措置を講ずるとともに玄関等の扉については、開閉時の衝撃音を和らげる措置を講ずること。

(2) 近隣居住者のプライバシーの確保を図るため、開放廊下や窓などについては、位置や目隠しなどの配慮をすること。

(3) 建築物の出入口は、近隣居住者の影響を考慮した位置に設けること。

(4) 屋外に設ける冷暖房等の設備機器は、隣接する建築物との距離等を考慮し設置するとともに、防音及び防振対策を必要に応じて講ずること。

(5) 駐輪場は、原則として共同住宅の住戸数以上の台数分を敷地内に確保すること。

(6) 駐車場は、別表の基準により、共同住宅の住戸数及び地域の環境に応じた台数分を原則として敷地内に確保すること。

(7) ゴミ置場の設置及び管理については、関係機関と協議すること。

(8) 居住環境の保全及び向上のために周辺空間の確保及び緑化の推進に努めること。

2 ワンルーム形式の住戸を有する共同住宅である場合の建築に関する基準は、前項の規定によるほか次に掲げる事項によるものとする。

(1) ワンルーム形式の住戸の専用面積は、19平方メートル以上とすること。

(2) ワンルーム形式の住戸の数が30以上の場合は、管理人室を設けること。

（管理に関する基準）

第9条 所有者等は、共同住宅の適正な管理及び近隣居住者の良好な環境を保持するため、次に掲げる措置を講ずるものとする。

(1) 共同住宅を管理する者の氏名及び連絡先を記載した表示板（別記様式第4号）を出

入口など屋外から見やすい場所に設置すること。

(2)次に掲げる事項を定めた管理規約を作成し、入居者に遵守させるよう努めること。

ア 路上駐車、路上駐輪、騒音及び振動等による迷惑行為の禁止に関すること。

イ ゴミ処理方法の徹底に関すること。

ウ 自治会又は町内会との協調に関すること。

エ その他管理上必要な事項

(3)共同住宅の譲渡等をする場合は、新しい所有者等に前項の管理規約の内容を周知し、継承させること。

2 ワンルーム形式の住戸を有する共同住宅である場合の管理に関する基準は、前項の規定によるほか次に掲げる事項によるものとする。

(1)ワンルーム形式の住戸の数が30以上である場合は、管理人を常駐させること。

(2)ワンルーム形式の住戸の数が30未満である場合は、管理を委託する等適切な管理体制を確保すること。

(指導及び勧告)

第10条 市長は、建築主等及び所有者等がこの要綱の規定を遵守しないときは、遵守するよう指導又は勧告することができるものとする。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成3年4月1日から施行し、平成3年5月1日以降に建築確認申請等を行う共同住宅に適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域に係る同法第20条第1項の規定による告示の日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱は、施行の日から14日を経過した日以降に建築確認申請を行う共同住宅から適用し、同日前に建築確認申請を行った共同住宅については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成22年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成29年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和3年4月1日から施行する。

別表（第8条関係）

1 第8条第1項第6号に規定する共同住宅の住戸数及び地域の環境に応じた台数分とは、共同住宅の住戸数に次の表に定める地域又は区域ごとの割合を乗じて得た台数（その台数に1台未満の端数があるときは、これを1台とみなす。）分以上（以下「必要台数分」という。）とする。ただし、道路形態等により市長が特にやむをえないと認めた場合はこの限りでない。

地域	第一種 低層 住居 専用 地域	第二種 低層 住居 専用 地域	第一種 中高層 住居 専用 地域	第二種 中高層 住居 専用 地域	第一種 住居 専用 地域	第二種 住居 専用 地域	準 住居 専用 地域	近隣商業 （容積率 200%） 地域	近隣商業 （容積率 300%） 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	用途地域 の 指定 の ない区域
割合	% 70	% 70	% 60	% 60	% 60	% 60	% 60	% 40	% 30	% 30	% 60	% 60	% 70

備考

- 1 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づく開発行為の許可に係る建築物についての必要台数分は、新潟市開発指導要綱の定めるところによる。
- 2 1台当りの駐車スペースは、奥行き5.0メートル以上、幅2.3メートル以上とし、それぞれ道路又は4メートル以上の敷地内通路に接するものとする。

2 敷地及び道路の形態その他周辺の状況等から、前項に規定する必要台数分の駐車場を敷地内に確保することが困難であり、市長が特にやむをえないと認める場合は、敷地から直線距離にしておおむね200メートル以内の場所に駐車場を確保することができる。