

北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱

平成2年4月10日
北九州市告示第125号

(目的)

第1条 この要綱は、共同住宅等の建築計画及び管理に関する基準その他必要な事項を定めることにより、共同住宅等の建築に伴う近隣住民との紛争を未然に防止するとともに、良好な近隣関係の保持を図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、当該各号に定めるところによる。

(1) 共同住宅等 共同住宅及び長屋をいい、店舗、事務所等の用途と併用し、又は併存するものを含むものとする。

(2) 建築主等 共同住宅等の建築主、所有者又は管理者をいう。

(3) 近隣住民 共同住宅等の外壁面から敷地境界線までの水平距離が当該共同住宅等の高さの1.5倍以上ある場合を除き、共同住宅等の北側部分にあっては敷地境界線からその高さのおおむね1.5倍の水平距離の範囲内にある建築物及びその部分にあっては当該共同住宅等の敷地に近接する土地にある建築物の所有者又は居住者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この要綱において用いる用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において用いる用語の例による。

(適用の範囲)

第3条 この要綱の規定は、階数が2以上で、かつ、10戸（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の商業地域内にある場合は、15戸）を超える住戸を有する共同住宅等について適用する。

2 この要綱の規定は、法第18条第2項本文の規定の適用を受ける共同住宅等については、適用しない。

3 第6条の規定は、建築物における駐車施設の付置及び管理に関する条例（昭和41年北九州市条例第41号）第2条の規定の適用を受ける共同住宅等並びに小倉北区及び八幡西区内の都市計画法第8条第1項第1号の商業地域（容積率が500パーセント以上の商業地域に限る。）内に建築する共同住宅等については、適用しない。

4 第8条から第10条までの規定は、北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱（平成2年北九州市告示第124号）に定める中高層建築物等に該当す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、共同住宅等の建築計画又は管理に当たっては、第1条の目的に従い、円滑な近隣関係の保持に努めなければならない。

(建築計画に関する基準)

第5条 建築主等は、共同住宅等を建築しようとするときは、次に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。

- (1) 住戸の専用面積は、25平方メートル以上とすること。ただし、単身学生又は単身高齢者が居住する共同住宅等で、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備、浴室等を設ける場合は、18平方メートル以上とすること。
- (2) 敷地内にバイク、自転車等の駐輪場を設置すること。
- (3) ごみ置場の設置場所等については、事前に環境局と協議すること。
- (4) 敷地内の植栽等緑化を行うこと。
- (5) その他周辺環境に留意し、近隣へ迷惑を及ぼさないこと。

(駐車場の確保)

第6条 建築主等は、共同住宅等を建築しようとするときは、次の各号に掲げる都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域の区分に応じ、当該各号に定める数値(全住戸数に対する駐車台数の割合をいう。)以上の駐車台数(駐車台数に1台未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。)を収容することができる規模の駐車場(自動車を駐車するための施設をいう。以下同じ。)を敷地内に確保しなければならない。ただし、市長が敷地の形態、周辺の状況等によりやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| (1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域 | 60パーセント |
| (2) 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域 | 50パーセント |
| (3) 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域 | 40パーセント |
| (4) 近隣商業地域 | 30パーセント |
| (5) 商業地域 | 20パーセント |
| (6) 前各号に掲げる用途地域を除く地域並びに用途地域の指定のない区域 | 40パーセント |

2 前項の場合において、専用面積が40平方メートル未満の住戸の数は、3戸を1戸とみなして算定する。

(管理に関する基準)

第7条 建築主等は、次に掲げる基準に適合するよう共同住宅等を管理するものとする。

- (1) 玄関、ホール等の見やすい場所に管理人の氏名及び連絡先の表示板を設置すること。
- (2) 専用面積が40平方メートル未満の住戸を有する共同住宅等の場合は、管理人を置き、又は管理人と同等の管理を行う者に対し管理を委託すること。

2 建築主等は、共同住宅等を適正に管理するため管理規約を作成するとともに、当該管理規約に次に掲げる条件を定めるものとする。

- (1) 自動車、自転車等をみだりに路上に駐車しないこと。
- (2) ごみ置き場は常に清潔に保つとともに、ごみは定められた日に指定の場所へ出すこと。
- (3) 町内会等のコミュニティ活動に参加し、又は協力すること。
- (4) その他近隣住民への迷惑行為の防止に努めること。

(標識の設置等)

第8条 建築主は、共同住宅等の用途及び規模並びに建築主及び設計者の氏名、住所等を表示した標識を、法第6条第1項の規定に基づく建築の確認申請書を提出しようとする日(以下「確認申請の日」という。)の20日前までに、建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の標識は、法第89条第1項に規定する確認があった旨の表示を行うまで設置するものとする。

3 第1項の規定により標識を設置した後、標識の内容に変更が生じたときは、建築主は、速やかに市と協議しなければならない。

(参考図書の提出)

第9条 建築主は、共同住宅等を建築しようとするときは、確認申請の日の20日前までに、参考図書を市長に各1部提出しなければならない。

2 前項の参考図書は、建築物の概要書、付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図とする。

(事前説明)

第10条 建築主は、近隣住民から建築計画の説明を求められたときは、速やかに説明しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により行った説明の内容を、法第6条第1項の確認申請書を提出する際に、市長に報告しなければならない。

(指導又は勧告)

第11条 市長は、この要綱の規定を遵守しない建築主等に対して、遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(委任)

第12条 標識等の様式その他この要綱の施行に関し必要な事項は、都市戦略局長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この告示は、平成2年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 第8条から第10条までの規定は、この告示の施行の日から起算して20日以内に法第6条第1項の規定に基づく建築の確認申請をした者については、適用しない。

付 則(平成10年北九州市告示第94号)

この告示は、平成10年4月1日から施行する。

付 則(平成10年北九州市告示第266号)

この告示は、平成10年7月6日から施行する。

付 則(令和3年北九州市告示第339号)

この告示は、令和3年10月1日から施行する。

付 則(令和6年北九州市告示第214号)

この告示は、令和6年4月22日から施行する。