

生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱

(昭和62年11月14日生駒市告示第145号)

改正 平成 3 年 3 月生駒市告示第 21 号

改正 平成20年 4 月生駒市告示第 76 号

(趣旨)

第1条 この告示は、生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱(昭和62年11月生駒市告示第144号。以下「宅地開発指導要綱」という。)第24条第1項の規定により、本市の区域内における地階を除く階数が4以上の建築物及び地階を除く階数が3以下で計画戸数が30戸以上の集合住宅(以下これらを「当該建築物」という。)の建築に関する指導について必要な事項を定めるものとする。

(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掲げるところによる。

- (1) 紛争 当該建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、電波障害並びに工事中の騒音、振動等周辺への影響に関する関係住民と事業者との間の紛争をいう。
- (2) 近隣住民 当該建築物の壁面から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物(当該建築物との間に道路、公園その他の市長が別に定めるものがない土地又は建築物に限る。)の所有者若しくは居住者をいう。
- (3) 中高層住宅 用途目的が主として居住用であり、ワンルーム形式集合住宅以外の当該建築物をいう。
- (4) ワンルーム形式集合住宅 住室が1つで主として単身用に使用される住戸により構成される当該建築物をいう。
- (5) 業務用中高層建築物 用途目的が主として業務用の当該建築物をいう。

(事業者の責務)

第3条 事業者は、当該建築物を建築し、管理方法等を定めるに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響を十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を保てるように努めるものとする。

2 事業者は、当該建築物を建築する場合は、近隣住民等との間に紛争が生じないように努めるとともに、もし紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決するものとする。

(壁面後退及び緑化推進)

第4条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、より良好な生活環境を確保するため、当該建築敷地境界線から建築物の壁面を極力後退させるとともに、視覚的圧迫感を和らげるための高木及び生垣を設置する等、緑化の推進に努めるものとする。

(敷地内緑化)

第4条の2 事業者は、当該建築物を1,000平方メートル以上の敷地面積において建築する場合(風致地区内及び国定公園区域内に建築する場合を除く。)は、市長と協議し、別に定める基準により敷地内の緑化を行うものとする。

(事前協議)

第5条 事業者は、宅地開発指導要綱第4条第1項に規定する予備協議を完了した後、事前協議書(様式第1号)に市長が必要と認める書類を添えて市長に提出しなければならない。

(公共施設の施行又は設置)

第6条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、必要となる公共施設について、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。この場合において、都市計画法(昭和43年法律第100号)に定める開発許可基準及び奈良県の定める開発許可制度等に関する審査基準集(技術基準編)の基準によるものとする。

(公益施設の施行及び設置)

第7条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、宅地開発指導要綱別表第1に定める公益施設設置基準の計画戸数の規模により、必要となる公益施設について、市長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

(説明会の開催等)

第8条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、建築に係る計画内容をはじめ、建築工事における進入路対策、地域安全対策等広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形

成を図るものとする。

2 事業者は、当該建築物を建築する場合は、近隣住民に次に掲げる事項について、説明会等の方法により説明を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形成を図るものとする。

(1) 建築敷地の形態、規模及びその敷地内における当該建築物の位置並びに周辺建築物の現況等

(2) 当該建築物の規模、構造及び用途

(3) 当該建築物の建築に関する工期、工法、作業方法等

(4) 当該建築物の工事中の騒音、振動等の防止策及び工事中の安全対策

(5) 当該建築物の建築に伴って生ずる電波障害及び通風、採光等に対する措置

(6) その他当該建築物の建築に伴い、近隣住民が影響を受けると認められること

3 市長は、必要があると認めるときは事業者に対し、前2項の規定により行った説明会等の内容、協定等の内容について報告を求めることができる。

(接続道路)

第9条 接続道路(当該建築物の建築敷地から主要道路までの間をいう。)の幅員は、原則として当該建築物の計画戸数が50戸未満にあっては、4.0メートル以上、50戸以上にあっては6.0メートル以上のものとする。

2 当該建築敷地の自動車の出入口が面する道路(当該建築敷地と接する部分に限る。)の幅員については、当該建築物の敷地面積が1,000平方メートル未満にあっては4.0メートル以上、1,000平方メートル以上にあっては6.0メートル以上に拡幅するものとする。

(住戸専有面積の基準)

第10条 事業者は、当該建築物の1戸当たりの住戸専有面積(共用部分、バルコニー等を除いた面積をいう。)を、中高層住宅にあっては60平方メートル以上、ワンルーム形式集合住宅にあっては16平方メートル以上となるよう努めるものとする。

(駐車、駐輪場施設)

第11条 事業者は、当該建築物の用途目的及び規模に応じ、次の表に定める駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

		駐車場	駐輪場
中高層住宅又は ワンルーム形成 集合住宅	商業系用途地域	計画戸数以上を確保 (その確保台数のうち計画戸数の4分の1以上を当該建築敷地内で確保) ただし、別に定める地域については、別途協議	当該建築敷地内において計画戸数以上を確保
	その他の地域	計画戸数以上を確保 (その確保台数のうち計画戸数の2分の1以上を当該建築敷地内で確保)	当該建築敷地内において計画戸数以上を確保
業務用中高層建築物		規模又は用途により別途協議	規模又は用途により別途協議

(集会施設)

第12条 中高層住宅及びワンルーム形式集合住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあつては、次の表に定める集会施設を設けるものとする。なお、戸数が30戸未満の場合であっても必要に応じ、その設置に努めるものとする。

	計画戸数が30～50戸	計画戸数が50戸以上
中高層住宅	30平方メートルに30戸を超える戸数1戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。	50平方メートルに50戸を超える戸数2戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。
ワンルーム形式 集合住宅	別途協議	

(注) 集会施設には、湯沸設備、トイレ等を設置するものとする。

(遊び場)

第13条 中高層住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあつては、次の表に定める幼児等の遊び場を設けるものとする。なお、戸数が30戸未満の場合であっても必要に応じ、その設置に努めるものとする。

計画戸数が30～50戸	計画戸数が51戸以上
30平方メートルに30戸を超える戸数1戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。	50平方メートルに50戸を超える戸数2戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。

(管理人室の設置等)

第14条 ワンルーム形式集合住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあっては、管理人室を設け、管理人を常駐させなければならない。なお、計画戸数が30戸未満の場合にあっては、ホール等の見やすい場所に、管理責任者の氏名、連絡先等を明示した表示板(様式第2号)を設置し、適切な管理が行われるようにしなければならない。

(給配水施設)

第15条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、給配水施設について、事前に水道事業管理者と協議しなければならない。

(消防水利施設)

第16条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、消防水利施設について、事前に消防長と協議しなければならない。

(ごみ集積施設)

第17条 事業者は、市長と協議し、当該建築敷地内において、ごみ収集車が容易に横付けできる場所に、当該建築物の計画戸数1戸当たり0.15平方メートル(ワンルーム形式集合住宅にあっては、0.1平方メートル)を乗じて得た面積のごみの集積施設を設置しなければならない。ただし、ダスト・シュートは設置しないものとする。

2 集積施設の構造は、高さ1.0メートルのコンクリートブロック造り又はコンクリート造りとして三方を囲むとともに、水道施設を設けるものとする。なお、集積施設の見やすいところに必要な事項を明示した表示板を設置するものとする。

(汚水処理)

第18条 事業者は、汚水処理については、水洗方式とし、その処理水の放流について、事前に水利関係団体等と協議を行い、同意を得るものとする。ただし、公共下

水道管に直結できる場合等にあつてはこの限りでない。

(公共、公益施設の整備協力金)

第 19 条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、次の表に定める公共公益施設整備協力金及び公共下水道施設特別整備協力金を納付するものとする。

公共公益施設整備協力金	公共下水道施設特別整備協力金
計画戸数から 15 戸を差引いた戸数に 54 万円(ワンルーム形式集合住宅にあつては 27 万円)を乗じて得た額	公共下水道供用開始区域内にあつては、計画戸数に 28 万円(ワンルーム形式集合住宅にあつては 14 万円)を乗じて得た額(業務用施設については、市長と別に協議のうえ決定した額を加算した額)

2 当該建築物の建築について、市長が公共公益上特に必要と認めるもの又は特別の理由があると認める場合は、前項の公共公益施設整備協力金等の一部又は全部について、その納付を求めないことがある。

(適用範囲の特例)

第 20 条 国又は地方公共団体が行う当該建築物の建築については、この告示の一部又は全部を適用しないことがある。

(その他)

第 21 条 この告示に定めない事項で、市長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ、決定するものとする。

附 則

- 1 この告示は、昭和 63 年 1 月 1 日から施行する。
- 2 中高層建築物に関する指導基準(昭和 54 年 7 月 24 日制定。以下「旧基準」という。)は、廃止する。
- 3 この告示の施行の日前において、旧基準の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則(平成 3 年 3 月告示第 21 号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 3 年 5 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市中高層建築物並びに集合住宅

に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

附 則(平成20年4月告示第76号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成20年5月1日から施行する。ただし、第4条の次に1条を加える改正規定は、同年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前において、改正前の生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。

事前協議書

年 月 日

生駒市長 殿

住 所
申請人 氏 名
T E L

生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱第 5 条の規定により下記のとおり協議いたします。

記

施 工 地			建物名	
設 計 者 住所・氏名	T E L			
工事施工者 住所・氏名	T E L			
計 画 概 要	地 域 ・ 地 区		最 高 高	
			階 数	
			建物の用途	
			構 造	
	敷 地 面 積		住 宅 戸 数	
	建 築 面 積		建 ぺ い 率	
	延 べ 面 積		容 積 率	
	既存建物構造 及 び 面 積			

(添付図面)

(1)事業計画概要書 (2)位置図 (3)地籍図 (4)現況平面図・断面図 (5)土地利用計画平面図(配置図) (6)排水計画図 (7)各階平面図 (8)立面図 (9)登記簿謄本 (10)各課協議書の写し (11)委任状(代理人が申請する場合) (12)その他必要とする書類

様式第2号（第14条関係）

建築物の名称			70 センチメートル以上
建築物の所有者		住所 氏名	
管 理 責 任 者	氏名		
	連絡先	(昼)TEL (夜)TEL	
	その他		

100センチメートル以上