

広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、共同住宅型建築物の建築に当たり、建築計画及び管理計画について必要な事項を定め、建築主等に理解と協力を求めることにより、良好な生活環境の確保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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 共同住宅型建築物

1区画毎に浴室（シャワー室を含む。）、便所及び台所（湯沸し室を含む。）を設けた形式の住宅、事務所等（以下当該1区画を「住戸」という。）を複数有する建築物をいう。

(2) 建築主等

共同住宅型建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 管理責任者

共同住宅型建築物の所有者若しくはその代表者又は管理を委託された者をいう。

(4) 管理人

共同住宅型建築物に設置された管理人室に駐在して、当該建築物の管理を行う者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の定めるところによる。

(適用建築物)

第3条 この要綱は、階数が3以上で、かつ、住戸を15戸以上有する共同住宅型建築物（以下「適用建築物」という。）について適用する。

(事前公開等)

第4条 建築主等は、適用建築物を建築しようとするときは、当該適用建築物の規模及び住戸数等並びに建築主等の氏名、住所等を周辺の住民に周知させるため、法第6条第1項の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）若しくは法第18条第2項の規定に基づく計画の通知（以下「計画通知」という。）又は法に基づく許可の申請（以下「許可申請」という。）をする前、当該適用建築物の概要を記載した標識（別記第1号様式）を建築予定地の見やすい場所に設置し、公開しなければならない。

2 適用建築物が、広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成9年広島市条例第59号。以下「条例」という。）第2条第3号に規定する中高層建築物である場合においては、条例第7条第1項の規定による標識の設置は前項の規定による標識の設置とみなす。

3 第1項の標識の設置期間は、次の各号によるものとする。

(1) 確認申請をする適用建築物（第3号に規定するものを除く。）にあつては、確認申請をしようとする日から起算して30日前から法第89条第1項の規定に基づく確認の表示をする日までとする。

(2) 計画通知をする適用建築物（第3号に規定するものを除く。）にあつては、計画通知をしようとする日から起算して30日前から工事着手の日までとする。

(3) 許可申請をする適用建築物にあつては、許可申請をしようとする日から起算して30日前から法第89条第1項の規定に基づく確認の表示をする日（計画通知をするものにあつては工事着手の日）までとする。

4 建築主等は、第1項に規定する標識の表示内容に変更が生じた場合は、速やかに標識の表示を改めなければならない。

5 建築主等は、周辺の住民からその建築物の建築計画、管理計画等みついで説明を求められたときは、速やかにその説明を行わなければならない。

6 建築主は、前項の規定により説明を行った内容について、市長から報告を求められたときは、説明報告書（別記第2号様式）により報告しなければならない。

（提出書類）

第5条 建築主等は、適用建築物を建築しようとするときは、確認申請若しくは計画通知又は許可申請書をしようとする日から起算して20日前までに、次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

(1) 誓約書（別記第3号様式）

(2) 建築計画報告書（別記第4号様式）

(3) 計画図書等（別表）

2 建築主等は、前項の規定により提出した書類の内容に変更が生じた場合は、速やかに記載内容を変更し、又は新たに書類を作成し、市長に提出しなければならない。

（建築計画に関する事項）

第6条 建築主等は、適用建築物を建築しようとするときは、法及び建築関係法令に定めるところによるほか、次の各号に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。

(1) 住戸の規模、構造に関する基準

ア 居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。

イ 住戸の床面積は、16平方メートル以上とすること。

ウ 住戸数が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2号ア又はイの規定により、管理人を配置しない場合はこの限りでない。

(2) 附帯設備等に関する基準

ア 自動車駐車場は、敷地内に、別に定める基準による台数分を確保すること。

イ 自転車等の置場は、敷地内に、別に定める基準による台数分を確保すること。

ウ 屋外階段、設備機器等については、防音対策、景観上の配慮等必要な措置を講ずること。

(3) 環境に関する基準

ア 敷地内にはできる限り空地を確保するとともに、植栽を施し緑化に努めること。

イ ゴミ置場を、敷地内に設置すること。ゴミ置場の設置場所、ゴミの排出方法等については、環境局と事前に協議すること。

（管理計画に関する事項）

第7条 建築主は、適用建築物を建築しようとするときは、当該建築物を自主的かつ適切に管理するため、管理に関する事項について、次に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。また、適用建築物を分譲する等により建築主と所有者が異なることとなる場合は、建築主は、適用建築物の引渡しの際、所有者に対し、適切な管理を行うよう指導に努めるものと

する。

(1) 玄関、ホール等の見やすい場所に、管理責任者の氏名及び連絡先等を明記した表示板（別記第5号様式）を法第7条第4項の規定に基づく検査の日までに設置すること。

(2) 住戸数が30戸以上の場合は、管理人の配置又は次に掲げるいずれかの措置を講ずるよう努めること。

ア 管理責任者である所有者が、自ら適用建築物又は近隣に居住して、直接管理を行うこと。

イ 専門の管理会社に委託すること等により、適切な管理を行うこと。

(3) 良好な生活環境の確保を図ることを目的とした適用建築物の管理規約又は入居規約を定める管理等の充実に努めること。

（国等が建築し管理する建築物の特例）

第8条 国又は地方公共団体等が建築し管理する適用建築物にあつては、第6条第1号並びに前条第2号及び第3号の規定は適用せず、公営住宅法（昭和26年法律第193号）関係法令等の定めるところによる。

（建築主等の責務）

第9条 建築主等は、適用建築物に関し、第4条から前条に定めるもののほか、第1条の目的に従い、良好な生活環境の確保に努めなければならない。

（指導及び勧告）

第10条 市長は、建築主等がこの要綱に従わないときは、遵守するよう指導し、勧告することができるものとする。

（委任）

第11条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成3年6月5日から施行し、平成4年1月4日以降に確認申請若しくは計画通知又は許可申請を行うものから適用する。

附 則

この要綱は、平成10年3月1日から施行する。ただし、改正後の規定は、同年4月1日以後にする確認申請、計画通知又は許可申請に係る適用建築物の建築について適用する。

附 則

この要綱は、平成11年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年5月1日から施行する。