

「広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱」運用基準

広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱の運用については、次により取扱うものとする。

第1 第2条（定義）関係

住宅、事務所等の「等」は、店舗、事業所等を意味する。用途の名称にかかわらず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。）の機能を設けたものは、共同住宅型建築物として取り扱う。

第2 第3条（適用建築物）関係

階数が3以上とは、建築物全体の階数をいう。従って、共同住宅形式部分の階数が3未満であっても、当該建築物の階数が3以上で、かつ、住戸が15戸以上であれば適用建築物として取り扱う。

第3 第4条（事前公開等）関係

周辺の住民の「周辺」とは、おおむね町内会程度をその範囲とするが、その他の住民から説明を求められた場合であっても、説明を行うものとする。

第4 第6条（建築計画に関する事項）関係

1 住戸の規模、構造に関する基準

建築計画報告書（第4号様式）に記入する居室の天井高さは、最低高さを記入するものとする。

2 駐車場設置基準関係

- (1) 施行細目第5条第4項第1号に規定する基準駐車台数に、1台未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとする。
- (2) 施行細目第5条第4項第1号に規定する基準駐車台数の算定に当たり、敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、各々の用途地域に占める敷地面積の割合に応じて算出した台数を基準駐車台数とする。
- (3) 駐車場の1台当たりの規模は、幅2.25メートル長さ5メートルを目安とする。
- (4) 建築主等は、施行細目第5条第4項第1号ただし書の適用を受け、敷地内駐車場の駐車台数を設置基準以下とする場合は、不足する駐車台数分を敷地外に確保しなければならない。この場合において建築主等は、基準駐車台数分を確保することについての誓約書（様式第1号）を市長に提出し、建築物の完成までに敷地外駐車場の確保状況を市長に報告（様式第2号）するものとする。
- (5) 施行細目第5条第4項第1号 注1に規定するワンルーム形式の住戸とは、2Kタイプ等であっても住戸の形式に関わりなく、30平方メートル未満の住戸をワンルーム形式として取り扱う。
- (6) 建築主等は、施行細目第5条第4項第1号 注2の規定の適用を受け、商業地域内で駐車場を敷地外に設置するときは、(4)に規定する誓約書及び報告書を市長に提出するものとする。
- (7) (4)及び(6)により敷地外に設置する駐車場から計画敷地までの直線距離は、おおむね500メートルとする。

3 駐輪場設置基準関係

- (1) 施行細目第5条第4項第2号に規定する基準駐輪台数に、1台未満の端数が生じたときは、これを切り上げるものとする。

(2) 施行細目第5条第4項第2号に規定する基準駐輪台数の算定に当たり、敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、各々の用途地域に占める敷地面積の割合に応じて算出した台数を基準駐輪台数とする。

(3) 駐輪場の形式は、駐輪台数の3分の1以上を平面式駐輪とするものとする。

(4) 1台当たりの基準駐輪場面積には、通路面積は含めないものとする。

4 屋外階段、設備機器等の配慮関係

(1) 屋外階段、設備機器等の景観上の配慮は、「建築物等景観形成の手引」と同様とする。

(2) 非常用エレベーター等が設置されることにより、自家発電装置が設けられている場合は、停電時においても給水が可能となるよう計画すること。

5 環境に関する基準関係

敷地内に設けることができるかぎりの空地とは、「建築物等景観形成の手引」と同様に壁面後退等により歩道との一体的利用を考慮したものとする。また、建築計画報告書（要綱第4号様式）の「空地及び緑化」欄に隣地境界からの空き寸法を記入するものとする。

第5 第7条（管理計画に関する事項）関係

1 完了検査時に管理責任者が決定していないときは、当面建築主（建築主が遠方の場合は代理人）の住所、氏名等を表示板（要綱第5号様式）に貼紙するものとする。

2 建築計画報告書（要綱第4号様式）の提出時に管理責任者が未定である場合、建築主等は、建築物の完成後であっても管理責任者決定後直ちに管理責任者決定報告書（様式第3号）を市長に提出するものとする。

3 表示板（要綱第5号様式）の仕様は、アクリル樹脂板にエナメル文字書き程度以上とし、容易に破損又は記載内容が不鮮明とならない仕様とすること。

第6 その他

適用建築物の敷地の造成に当たり、開発行為の許可（都市計画法第29条に規定するものをいう。）又は宅地造成工事の許可（宅地造成等規制法第8条に規定するものをいう。）を要する場合は、都市計画局宅地開発指導課と事前に協議するものとする。

駐車場の確保に係る誓約書

令和 年 月 日

広島市長様

住所

建築主

氏名

このたび広島市 _____ 区

に建築を予定している建築物については、広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱第6条第2号ア及び同要綱施行細目第5条第4項に規定する所定の駐車台数のうち、計画敷地内に不足する駐車台数分を計画敷地外で確保することを誓約いたします。

また、敷地外駐車場の確保について、建築物の完成までに、その状況を報告することを誓約いたします。

令和 年 月 日

広島市長様

住所
建築主

氏名

電話 () -

敷地外駐車場の確保状況に係る報告書

広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱第6条第2号ア及び同要綱施行細目第5条第4項に規定する所定の自動車駐車台数に不足する台数分について、その確保状況について下記のとおり報告します。

建築物の名称					
協議代理者	住所 氏名	電話 () -			
設計者	住所 氏名				
工事施工者	住所 氏名				
建築物の所在地		広島市 区			
敷地内駐車台数		台 (軽自動車用 台)			
敷地外駐車場の所在地					
敷地外駐車台数 (内軽自動車台数)		(軽自動車用 台)		(軽自動車用 台)	
計画敷地からの直線距離		m		m	
駐車場契約年月日		年 月 日		年 月 日	
駐車場契約先	住所 氏名				
合計駐車台数 設置割合(台数/住戸数)		合計 台 (軽自動車用 台) (駐車台数の合計) / (住戸数の合計) =			
基準設置台数に満たない場合の理由		なお、不足分については責任をもって確保いたします			
※ 受付欄		※ 決 済 欄			
令和 年 月 日 第 号	係			課長補佐	課長

注) 計画敷地及び敷地外駐車場の位置、距離等を記入した位置図を添付してください。

令和 年 月 日

広島市長様

住所
 建築主
 氏名
 電話 () -

管理責任者決定報告書

広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱第7条第1号に規定する管理責任者を、次のとおり決定し、表示板（要綱様式第5号）に表示しましたので報告します。

建築物の名称					
建築物の所在地		広島市 区			
協議代理者	住所 氏名	電話 () -			
設計者	住所 氏名				
工事施工者	住所 氏名				
管理責任者	住所 氏名				
管理責任者決定年月日		令和 年 月 日			
※ 受付 欄		※ 決 済 欄			
令和 年 月 日 第 号	係			課長補佐	課長

注) 1 ※印欄は、記入しないでください。
 2 管理責任者名等を記入した表示板（要綱様式第5号）の設置状況写真を添付してください。