君津市単身者用共同住宅及び中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、単身者用共同住宅及び中高層建築物の建築に関し、建築主等が行うべき事項その他必要な事項を定めることにより、当該建築に起因する建築主等と近隣住民との紛争を未然に防止するとともに、地域における良好な生活環境の保持を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱の用語の意義は、次項に定めるもののほか、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）の定めるところによる。

2 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) 対象建築物 単身者用共同住宅及び中高層建築物（一戸建て住宅を除く。）をいう。
- (2) 単身者用共同住宅 住戸数が6以上で、かつ、住戸の専用面積が25平方メートル未満の共同住宅及び長屋をいう。
- (3) 中高層建築物 次の表の左欄に掲げる地域内にある、同表右欄に掲げる建築物をいう。

地 域	建 築 物
第一種低層住居専用地域	地上3階以上の建築物又は軒の高さが7メートルを超える建築物
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
準工業地域 近隣商業地域	高さが15メートルを超える建築物
商業地域	高さが20メートルを超える建築物

- (4) 集合住宅 中高層建築物のうち、共同住宅及び長屋をいう。
- (5) 寄宿舎 中高層建築物のうち、学校、会社、工場等の事業を営む者が単身者である学生、従業員等を入居させることを目的に設置する施設であって、かつ、その形態が次に掲げる要件を満たすものをいう。
 - ア 各室が厨房及び風呂場を有しないこと。
 - イ 各室の出入口が建物内部の廊下に面していること。
- (6) 建築主等 対象建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(7) 近隣住民 次のア及びイに該当する者をいう。

ア 対象建築物により、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時に日影を生ずる範囲内のうち、当該対象建築物の敷地の境界線からその高さの1.5倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地及び建築物を所有する者

イ 対象建築物の敷地の境界線から10メートルの水平距離の範囲内に居住する者、土地及び建築物を所有する者

(8) 確認申請等 法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による申請又は法第18条第2項の規定による通知をいう。

(9) 専有床面積 仕切壁、天井、床スラブ等で区分された日常生活において利用する部分をいい、壁又は柱の中心線をもって算出された面積から配管スペース等の共用部分を除いた部分をいう。

(適用除外)

第3条 都市計画区域以外の区域及び木更津都市計画区域（かずさアカデミアパーク地区）（平成15年君津市告示第89号）に対象建築物を建築しようとするときは、この要綱の規定は、適用しない。

2 対象建築物の建築が君津市宅地開発事業指導要綱（平成8年君津市告示第72号）の適用を受ける宅地開発事業に該当するときは、第14条及び第16条の規定は、適用しない。

(建築主等及び近隣住民の責務)

第4条 建築主等は、対象建築物の建築に当っては、この要綱に定める事項を遵守するとともに、当該対象建築物が地域の環境に及ぼす影響に十分配慮し、安全で快適な生活環境の保全及び形成に努めるものとする。

2 建築主等及び近隣住民は、対象建築物の建築に関して紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、当該紛争を自主的に解決するよう努めるものとする。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、第9条第2項の規定による計画の周知を図るため、事前協議の申請をしようとする日の14日前までに、当該建築の予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を表示した標識（別記第1号様式）を設置するとともに、その旨を標識設置報告書（別記第2号様式）により、市長に報告するものとする。

2 前項の標識は、次の各号のいずれかに該当する日まで設置しておくものとする。

(1) 法第7条第1項に規定する工事の完了に係る建築主事の検査を申請した日

(2) 法第18条第5項に規定する建築主事の完了に係る通知をした日

(3) 法第7条の2第1項に規定する国土交通大臣又は千葉県知事が指定した者が工事の完了に係る検査を引き受けた日

(近隣住民への説明)

第6条 建築主は、前条第2項で規定する標識を設置したときは、近隣住民及び対象建築物を建築しようとする土地の属する自治会の代表者に対して、建築に係る計画の内容について説明するとともに、その旨を近隣住民説明報告書（別記第3号様式）により、市

長に報告するものとする。

2 建築主は、前項の説明を行うに当たり、近隣住民から説明会の開催の要望があったときは、説明会により、説明するものとする。

(ごみ置場の設置等の協議)

第7条 建築主は、単身者用共同住宅又は集合住宅若しくは寄宿舍を建築しようとするときは、ごみ置場の設置等の協議に関し、第9条第1項の規定による事前協議の申請の前に環境衛生課と協議するものとする。

(消防活動用空地等の協議)

第8条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、消防活動用空地の確保等に関し、第9条第1項の規定による事前協議の申請の前に君津市消防本部と協議するものとする。

(事前協議)

第9条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、確認申請等をする前に市長と第12条から第16条に規定する事項に関し、協議するものとする。

2 建築主は、前項の規定による協議をしようとするときは、事前協議申請書(別記第4号様式)に建築計画書(別記第5号様式)その他市長が必要と認める書類を添えて申請するものとする。

3 市長は、前項の申請に基づく協議を終えたときは、事前協議済通知書(別記第6号様式)により建築主に通知するものとする。

(事前協議の取下げ)

第10条 建築主は、事前協議の申請に係る対象建築物の建築計画を取りやめたときは、速やかに事前協議申請取下げ届(別記第7号様式)により市長に届け出るものとする。

(工事完了の報告)

第11条 建築主は、対象建築物の建築に係る工事を完了したときは、工事完了報告書(別記第8号様式)により、速やかに、市長に報告するものとする。

(騒音及び振動対策)

第12条 建築主等は、対象建築物を建築する場合において、当該建築に係る作業が君津市環境保全条例(平成15年君津市条例3号)第44条第1号の特定建設作業に該当するときは、同条第9号に規定する騒音及び振動に関する規制基準を遵守するものとする。

(電波障害)

第13条 建築主は、対象建築物の建築に伴いテレビ電波障害が生じたときは、当該電波障害を解消するため必要な措置を講ずるものとする。

(駐車施設の設置)

第14条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、当該建築予定地内に自動車駐車場及び駐輪場をできる限り確保するよう努めるものとする。

(建築基準及び管理基準)

第15条 建築主は、単身者用共同住宅又は集合住宅若しくは寄宿舍を建築しようとするときは、次に掲げる基準(計画戸数が30戸未満の単身者用共同住宅については第3号に掲げる基準を、集合住宅については、第1号から第3号に掲げる基準を、寄宿舍については第1号、第2号及び第7号に掲げる基準を除く。)を遵守するものとする。

- (1) 住戸の専有床面積は、16平方メートル以上とすること。
- (2) 居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。
- (3) 管理人が常時駐在することができる管理人室を設置すること。ただし、管理人を常時駐在させる必要がないと市長が認めたときは、この限りでない。
- (4) 当該建築物の入口に管理責任者等の氏名、連絡先等を明示した表示板（別記第9号様式）を掲示すること。
- (5) 隣地の住居を容易に見通せないよう、目隠し等の措置を講ずること。
- (6) 騒音の発生、ごみの不適切な分別、収集日以外のごみの搬出等、近隣住民に迷惑を及ぼす行為についての禁止事項及び入居者相互の秩序を保持するうえで必要な事項を記した管理規約を定め、入居者に遵守させること。
- (7) 自治会及び地域住民が実施する地域活動に参加し、又はこれに協力することを入居者に指導するものとする。

（緑化の推進）

第16条 建築主は、単身者用共同住宅又は集合住宅若しくは寄宿舍を建築しようとするときは、植栽等により緑化に努めるものとする。

（委任）

第17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

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱の施行の際、現に対象建築物の建築につき確認申請等が行われ、又は君津市宅地開発指導要綱に基づく宅地開発事業事前協議申請書の提出がなされているときは、この要綱の規定は適用しない。

附 則

この要綱は、平成29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。

附 則

この要綱は、令和3年10月1日から施行する。