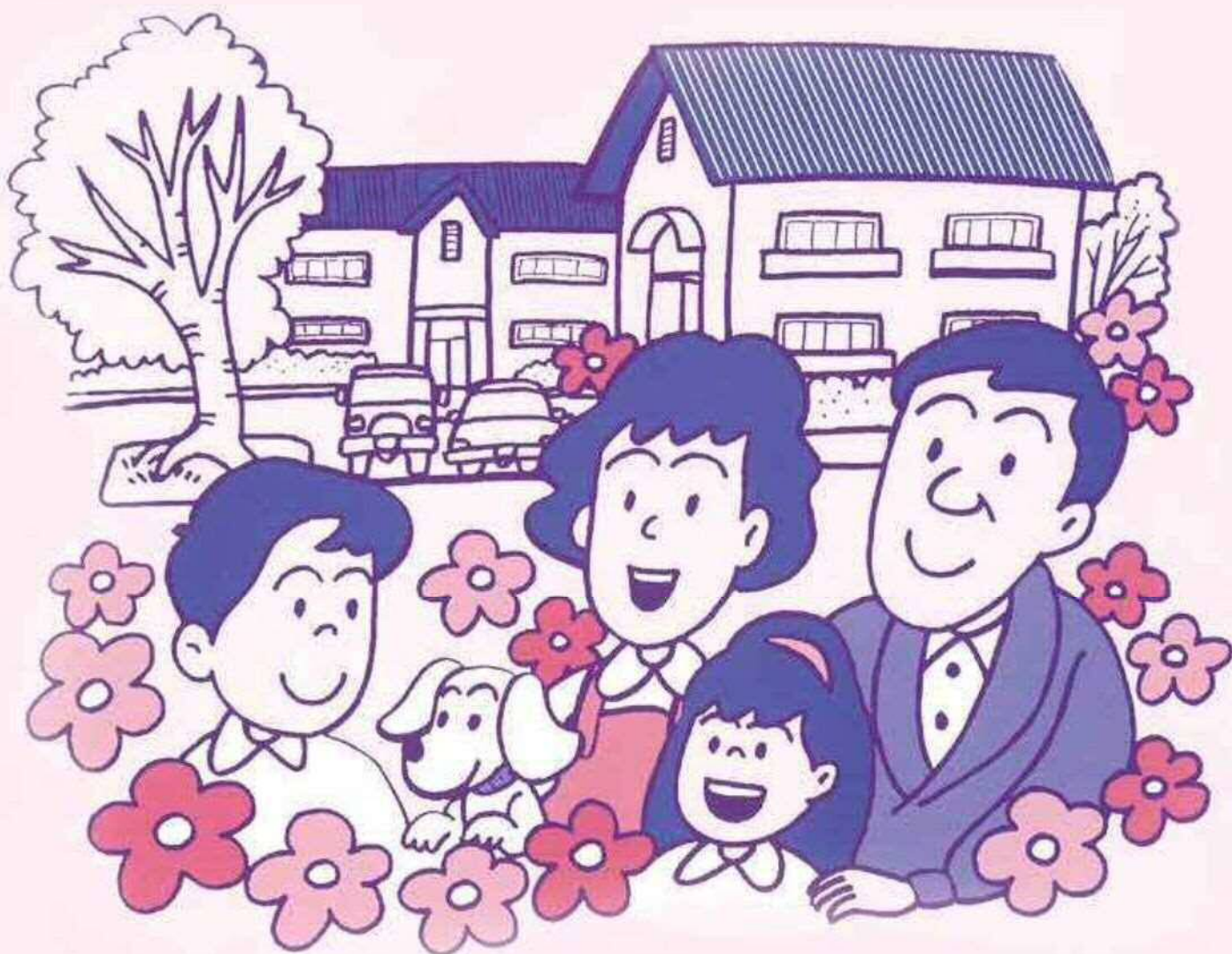


# 建築ガイド

PART-4

共同住宅を建てる方へ

「新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱」について



新潟市

# 共同住宅を建てたいのですが…

市では、共同住宅を建てることに伴う紛争を未然に防止し、良好な居住環境が確保されるよう、「新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱」（以下「指導要綱」といいます。）により、必要な基準を定めています。

## 共同住宅とは…

「指導要綱」では、一区画ごとに浴室、便所や台所が設けられたものであれば、その区画の用途が住宅のほか事務所や店舗であっても、住戸として扱い、これらの住戸を複数有する建物を共同住宅としています。

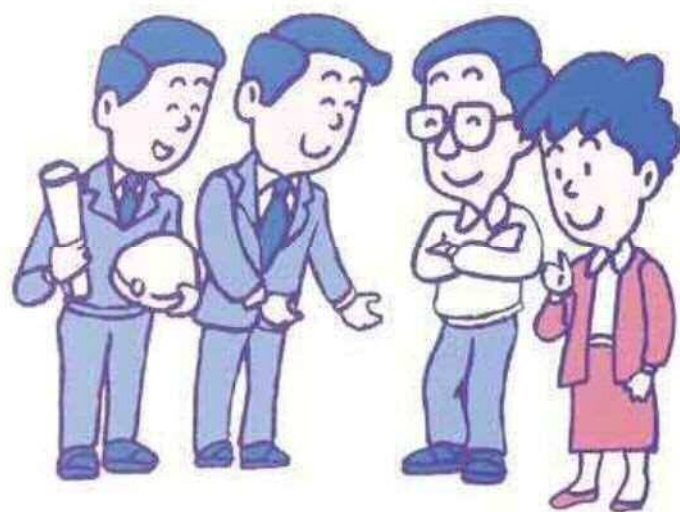
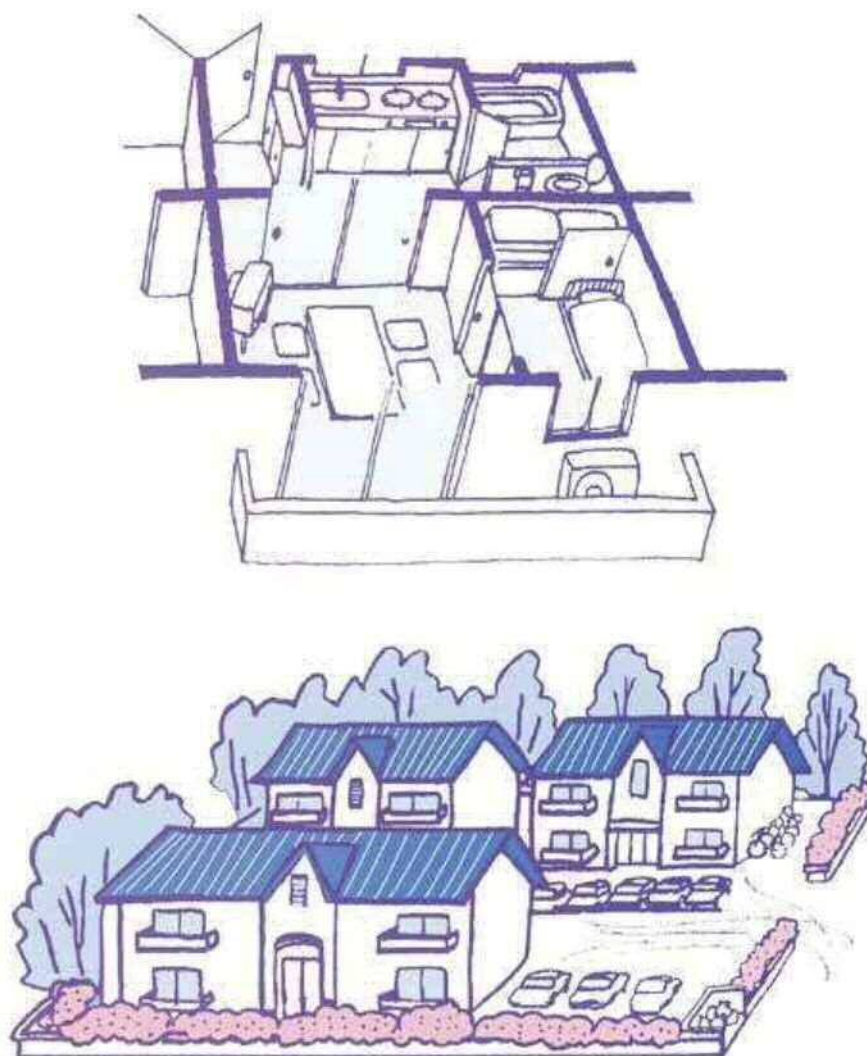
## 「指導要綱」の適用を受ける共同住宅の規模は…

1棟の住戸の数が10戸以上となる共同住宅は「指導要綱」の適用を受けます。

また、同一の建築主や所有者が、一連の土地に2棟以上の共同住宅を建てる時（時期を異にして建てる場合も含む）は、それらを合わせた住戸の数が10戸以上となる場合に「指導要綱」の適用を受けます。

共同住宅の建築主、所有者、設計者、施工者や管理者は、建てるに当たって周辺の居住環境の維持に十分配慮していただくとともに、良好な近隣関係を損なわないように努めてください。

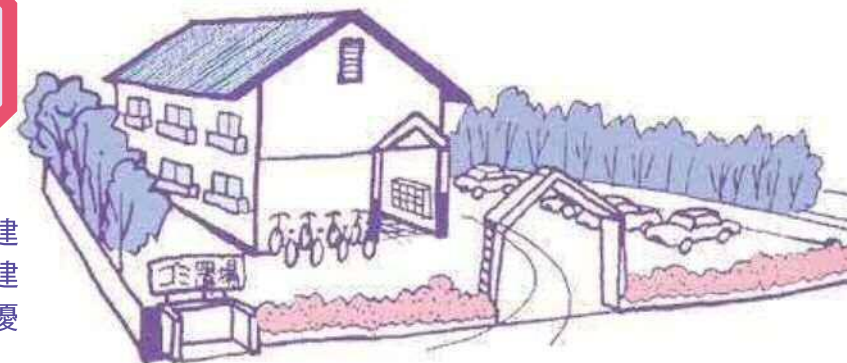
万一、建築や管理について近隣関係者との間で紛争となった場合は、誠意を持って自主的に解決するように努めなければなりません。



# 「指導要綱」の手続きとは？

「指導要綱」では、建築確認申請書を提出する前までに、次の手続きをお願いします。

共同住宅が「新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱」の適用を受ける建築物である場合は、同要綱の手続きが優先されますので、注意してください。



## 建築計画の作成（周辺の居住環境に気配りを）

- ・防音、防振
- ・設備機器
- ・ゴミ置場
- ・プライバシー
- ・駐輪場
- ・緑化
- ・出入口
- ・駐車場

## 標識の設置

- ・建築予定地の見やすい位置に「共同住宅建築計画のお知らせ」標識を設置してください。
- ・標識の設置届は不要です。
- ・設置期間は、建築確認申請書等を提出する日の最低14日前から建築予定地内に確認済の表示を行う日までとします。

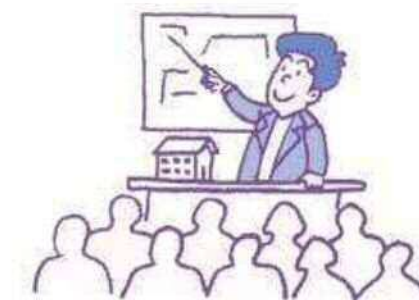
## 説明会等の開催

- ・近隣関係者が計画の内容を良く理解できるように説明してください。

## 共同住宅建築計画届出書の提出

- ・建築確認申請書を提出する7日前までに添付書類と共に届け出てください。

## 建築確認申請書の提出



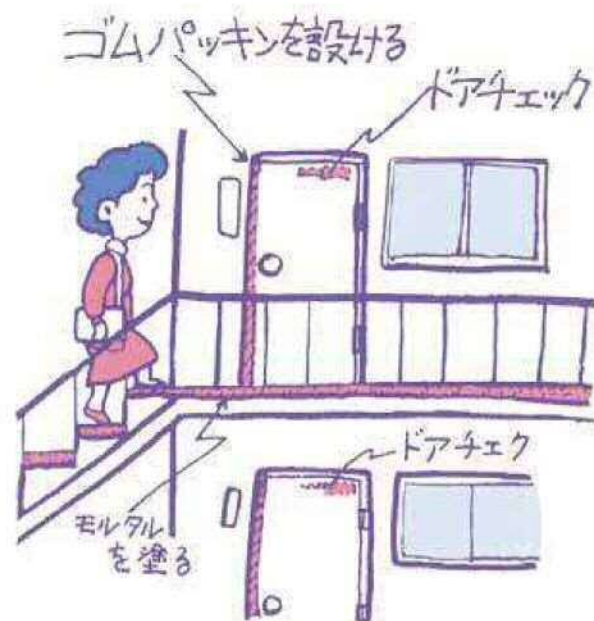
# 共同住宅を建てるときに配慮することは？

共同住宅を建てるにあたっては、以下の事項に十分配慮して計画を立ててください。

## 1. 音について

鉄骨造の開放廊下や屋外階段などの床面はコンクリートもしくはモルタル塗りなどの仕上げにより、防音措置を施してください。

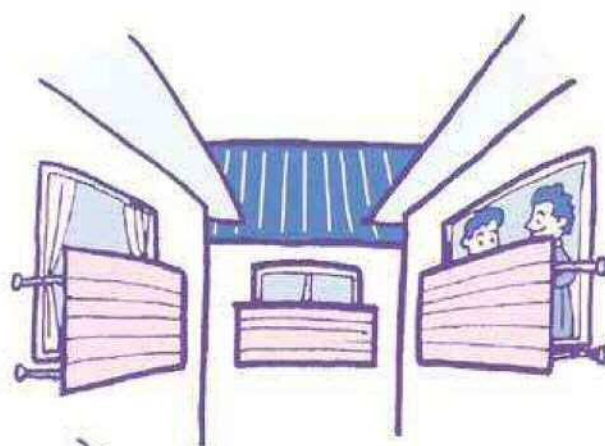
玄関等の扉などはドアチェックやゴムパッキン等を取り付け、開閉時の衝撃音を和らげる措置を講じてください。



## 2. 近隣居住者のプライバシーについて

開放廊下や窓の配置、向きは、十分に配慮しなければなりません。また、近隣の居住者のプライバシーを侵害する恐れがある場合は、これらの開口部に目隠しなどを設置してください。

特に、これらの開口部が隣地境界線から 1m 以内の距離にある時は、民法により目隠しを設置しなければならないことがありますので、慎重に計画されるようお願いいたします。



## 3. 建物の出入口について

共同住宅の主要な出入口は多くの人が行きかい、利用時間も不規則になりがちです。

狭い道路に面して出入口を設けると、近隣の居住者とのトラブルの原因となることがありますので、できるだけ広い道路に面して出入口を設けてください。



## 4. 冷暖房等の設備機器について

共同住宅では冷暖房等の室外機が外壁の一面に多数取り付けられることがあります。

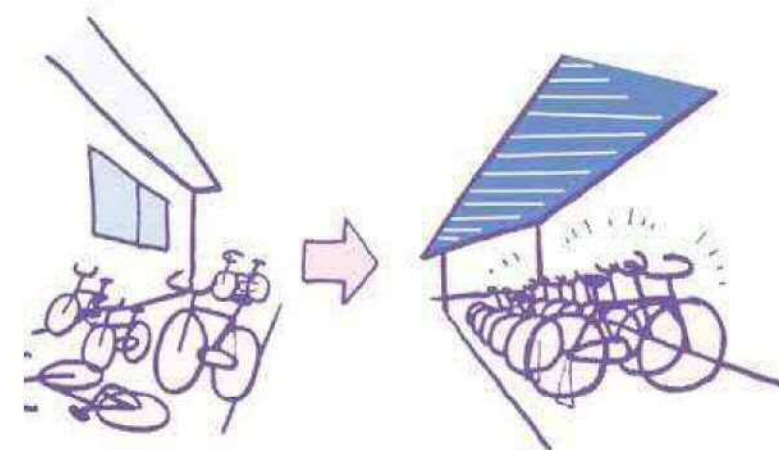
共同住宅の居住者にとっては一台の室外機であっても、その壁面に面する近隣の居住者にとっては数台分がまとまることにより大きな騒音となります。これらの設備機器を設置するときには、隣家までの距離、設置位置や方向に気をつけ、運転音や排熱風が直接隣家に当たらないように配慮してください。

また、機器の振動は騒音の拡大の原因となりますので、機器の柱脚部には防振ゴムを設置する、防振架台を使用するなどの対策もあわせて講じてください。



## 5. 駐輪場について

駐輪するスペースがないと自転車が通路や道路などに乱雑に放置され、通行の妨げになることがあります。共同住宅への来客者のことも考え、共同住宅と同一の敷地内に住戸数以上の駐輪場を確保してください。



## 6. 駐車場について

路上駐車等によるトラブルを防止するため、十分な駐車場を確保してください。駐車場の台数は共同住宅の住戸の数より多く確保することが望ましいところですが、少なくとも下表の割合以上の台数を共同住宅と同一の敷地内に確保してください。

地域又は区域	住戸数に対する割合
第1種低層住居専用地域	70%
第2種低層住居専用地域	70%
第1種中高層住居専用地域	60%
第2種中高層住居専用地域	60%
第1種住居地域	60%
第2種住居地域	60%
準住居地域	60%
近隣商業地域（容積率 200%）	40%
近隣商業地域（容積率 300%）	30%
商業地域	30%
準工業地域	60%
工業地域	60%
用途地域の指定のない区域	70%



○都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条の規定に基づく開発行為の許可に係る建築物についての必要台数分は、新潟市開発指導要綱の定めるところによります。

○一台当りの駐車スペースは、おおむね奥行き 5.0 メートル以上、幅 2.3 メートル以上とします。

（その台数に 1 台未満の端数があるときは、これを 1 台に切り上げます。なお、前面道路の状況により自動車の進入が困難な場合など特殊な事情がある場合は、建築行政課にご相談ください。）

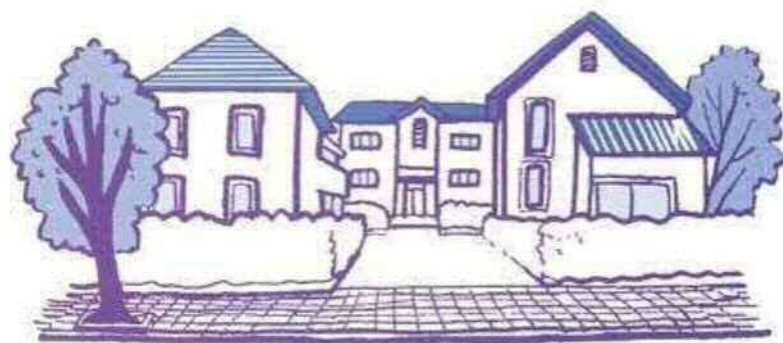
## 7. ゴミ置場

ゴミ収集の方法は町内によって異なります。町内の収集場所などを利用する場合は、町内会長や自治会長にご相談ください。また、建物の敷地内に新たにゴミ置場を設置する場合は、ゴミ置場の位置・構造について建築予定地の区役所区民生活課と協議のうえ計画を進めるようにしてください。



## 8. 緑化

都市の居住環境を向上させるため、市では「新潟市緑化地区等への生垣等設置費補助金交付要綱」を設けるなど緑化の推進に努めています。建物の周囲や敷地境界分には空間を確保し、植栽を行うなど緑化推進にご協力ください。

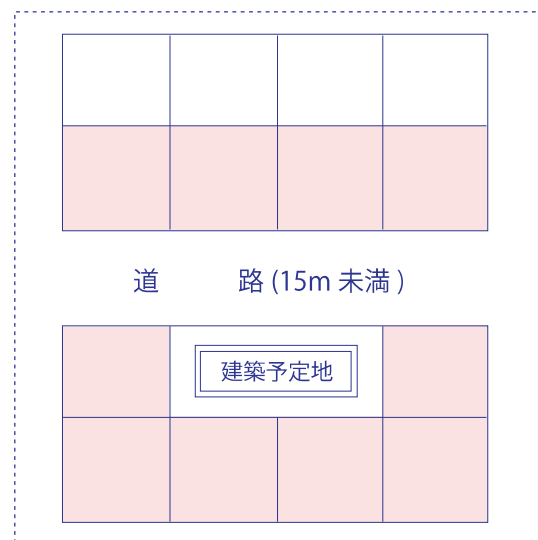


# 近隣関係者の範囲は？

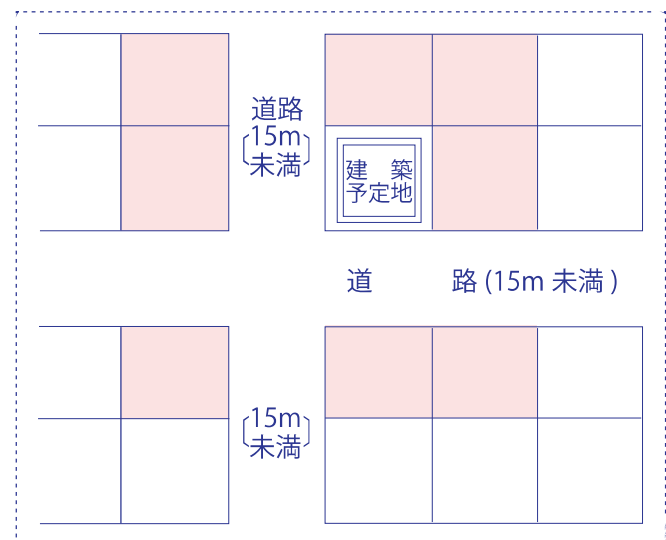
近隣関係者とは、下図のように共同住宅の建築予定地に隣接し又は近接する土地又は建物の全部若しくは一部を所有又は占有する者及び当該範囲内に所属している自治会又は町内会の会長をいいます。

ただし、前面道路の幅員が15メートル以上の場合には、建築予定地の前面道路の反対側に面する建物の所有者等は除くものとして扱っています。

### 道路沿いの場合



### 交差点の場合



■ : 近隣関係者

# 共同住宅の管理で注意することは？

新しい共同住宅の居住者が、近隣の居住者と気持ちよく生活できるよう建築主や所有者は、以下のことに気を付けて管理してください。

- 共同住宅のことで近隣の居住者が、連絡を必要とする場合、連絡先が不明ですと、そのこと自体が問題になったり、些細な事柄でも解決が困難になることがあります。  
そのため、共同住宅の管理者の氏名や連絡先は、出入口など屋外の見やすい場所に表示することが大切です。



### 連絡先表示板

#### 管理人を設置する場合

この建物の管理については、下記にご連絡してください。

建築物の名称	( 戸 )		
所在地			
管理人			
時間外の管理人 連絡先	名称		
	所在地		
	電話	( )	

#### 管理人を設置しない場合

この建物の管理については、下記にご連絡してください。

建築物の名称	( 戸 )		
所在地			
時間外の管理人 連絡先	名称		
	所在地		
	電話	( )	

大きさは、縦30センチメートル以上、横40センチメートル以上とします。

- 共同住宅の居住者は、まちの大切な一員です。自治会等に積極的に参加していただくために、以下の事項について管理規約を作成し、じゅん守してもらうよう努めてください。

- ア 路上駐車、路上駐輪、騒音及び振動等による迷惑行為の禁止に関すること。
- イ ゴミ処理方法の徹底に関すること。
- ウ 自治会又は町内会との協調に関すること。
- エ その他管理上必要な事項。

- 共同住宅の所有者がその所有権を譲渡する場合は、新たな所有者や管理者に上記の管理規約の内容をよく伝えて、引き続き守ってもらうようにしてください。



# ワンルーム形式の共同住宅が、守らなければならないことは？

ワンルーム形式の住戸とは、住戸の専用面積（共有部分は除きます。）が 25 ㎡未満のものをいいます。

居住環境を考え少なくとも 19 ㎡以上の専用面積を確保してください。



ワンルーム形式の住戸の数が 30 戸以上の場合には、管理人室を設けて管理人を常駐させてください。

なお、夜間など時間によって管理人が居なくなる場合には、連絡先を外部に表示してください。



ワンルーム形式の住戸の数が 30 戸未満で、管理人が常駐しない場合は、管理を委託するなど適切な管理体制を確保してください。

不明な点や詳しい内容については、下記へお問い合わせください。

新潟市中央区学校町通 1 番町 602 番地 1  
新潟市建築部建築行政課 TEL 025-228-1000 (代)