

寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等 に関する技術指針

寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等に関する技術指針

(趣旨)

第1条 この指針は、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領（平成21年7月1日制定。以下「要領」という。）の施行に係る技術基準のうち、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の技術基準について定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この指針における用語の意義は、建築基準法（以下「法」という。）及び寝屋川市開発事業に関する指導要綱（以下「要綱」という。）によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 小世帯向け住戸 専有面積が40平方メートル以上65平方メートル未満の住戸をいう。
- (2) 単身者向け住戸 専有面積が25平方メートル以上40平方メートル未満の住戸をいう。
- (3) 小世帯向け・単身者向け共同住宅等 小世帯向け住戸又は、単身者向け住戸を一つでも含む共同住宅等をいう。
- (4) 建築主等 小世帯向け・単身者向け共同住宅等の開発事業者、建築主、所有者又は管理者をいう。

(建築計画等)

第3条 要綱第12条に規定する協議のうち、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の建築行為を行おうとする開発事業者とする協議は、次の各号に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 建築主等に対し、別表1の左欄に掲げる項目について、同表右欄に掲げる内容に適合するよう指導を行う。
 - (2) 開発事業が、別表2の左欄に掲げる項目について、同表右欄に掲げる内容に適合するよう指導を行う。
- 2 建築主等に対しては、前項の協議を行うに当たり、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の建築行為の計画及び管理体制を示した計画書2通に、次表に掲げる図書を添えて提出するよう求めるものとする。

図書の種類	特に明示すべき事項
付近見取り図	最寄りの交通機関の駅又は停留所及び目標となる地物
配置図	駐車施設又は駐輪施設の位置及び収容台数、駐車スペース及び駐輪スペースの配置並びにごみ集積場の位置及び大きさ
各階平面図	各室の用途、間取り、住戸専用面積、管理人室の位置
断面図	居室の天井の高さ
その他	市長が必要と認める内容

備考 要綱、要領等の規定により既に開発事業者から提出された図書によって表中の図書において示すべき事項が明らかな場合には、表中の図書の提出を省略することができる。

- 3 前2項の規定にかかわらず、建築しようとしている小世帯向け・単身者向け共同住宅等が高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の場合については、その都度、別に協議を行うものとする。
- 4 第1項及び前項に規定する協議が調った後に協議内容を変更しようとする建築主等に対しては、速やかにその変更した内容について市長に届け出るよう求めるものとする。

（工事完了届）

第4条 小世帯向け・単身者向け共同住宅等の建設工事に関する工事が完了した建築主等に対しては、速やかに届出書に管理規約の文案を添えて提出するよう求めるものとする。

（維持管理）

第5条 建築主等に対しては、小世帯向け・単身者向け共同住宅等が常に別表1及び別表2の規定に適合するよう維持管理を行うよう求めるものとする。

- 2 建築主等に対しては、小世帯向け・単身者向け共同住宅等を第三者に転売、譲渡又は転貸する場合には、別表1及び別表2の規定が引き続き遵守されるよう必要な措置をとるよう求めるものとする。
- 3 建築主等に対して、小世帯向け・単身者向け共同住宅等の維持管理の状況に関して報告を求めることがある。

(雑則)

第6条 この指針に定める文書等の様式及びこの指針の施行に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成21年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この指針は、この指針の施行の日以後に、次に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める手続きを行う開発事業に適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前による

(1) 大規模開発事業 寝屋川市開発事業に関する指導要綱第6条第1項の規定による開発事業事前調査書の提出

(2) 一般開発事業 寝屋川市開発行為に関する指導要綱第7条第1項の規定による開発事業事前協議申請書の提出

(3) 小規模開発事業 寝屋川市開発行為に関する指導要綱第11条の規定による小規模開発事業協議申請書の提出

附 則

(施行期日)

1 この指針は、平成28年7月15日から施行する。

(経過措置)

2 この指針による改正後の寝屋川市小世帯向け・単身者向け共同住宅等に関する技術指針の規定は、この指針の施行の日以後に行う開発事業の手続について適用し、同日前に当該手続を行った開発事業については、なお従前による。

別表1 (第3条第1項第1号関係)

審査項目	審査内容
駐車・駐輪施設	要領第18条第2項関係別表1参照
集配送車の駐停車スペースの確保	前面道路に面する場所に集配送車の駐停車スペース設置に努めること。

緑地面積	要領第 15 条に規定するところに従い緑地を設置すること。
管理人室	小世帯向け・単身者向け共同住宅等の管理業務を行うに当たり必要とされるカウンター、窓その他の設備を有する管理人室を設置すること。(20 戸未満は除く)
ごみ集積場	要領第 10 条第 2 項に規定するところによりごみ集積場を設置すること。

別表 2 (第 3 条第 1 項第 2 号関係)

審査項目	審査内容
管理人の選定	管理人として選定された個人または法人にあつては、管理体制に関する承諾書（実印及び印鑑証明書添付）を提出すること。
管理体制	小世帯向け・単身者向け共同住宅等の管理人室に管理人を常駐させること。ただし、不在の時間帯についても管理人による管理と同等の管理が認められる場合はこの限りではない。
管理人の表示	小世帯向け・単身者向け共同住宅等の見やすい場所に、管理人の氏名及び連絡先などを記載した表示板を設置すること。また、記載内容に変更が生じた場合は速やかに変更すること。
入居規則等の作成等	次の各号に掲げる項目を示した入居規則等を作成し、入居者に遵守するよう指導すること。 (1) 自動車、バイク等の路上駐車をしないこと。 (2) ごみ集積場は常に清潔に保つとともに、ごみは定められた収集日に指定の場所に出すこと。 (3) 騒音や悪臭等、近隣への迷惑行為を行わないこと。 (4) 前 3 号に掲げるもののほか、建築主等と近隣住民との間で交わされた約束事項を遵守すること