

久喜市集合住宅建築物の建築に関する指導指針

最終改正：令和3年1月12日 市長決裁

(目的)

第1条 この指針は、久喜市における集合住宅建築物の建築計画及び管理について必要な事項を定めることにより、建築に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な住環境の確保を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この指針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) 集合住宅建築物 共同住宅及び長屋住宅（事務所、店舗、その他これらに類する用途を併用するもの。以下同じ。）をいう。
- (2) 共同住宅 廊下、階段など各住戸の共有部分がある建築物をいう。
- (3) 長屋住宅 共用部分がなく、壁・床などで隔てられて住戸が連続しており各住戸から直接地上に出入りできる建築物をいう。
- (4) ワンルーム住戸 1住戸の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く）が25㎡未満の住戸又は住室をいう。
- (5) 建築主等 集合住宅建築物の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (6) 付近住民 計画建築物の近隣の敷地、建物の所有者、管理者又は居住者で、区長と協議の上決定した者をいう。

(適用範囲)

第3条 この指針は、敷地面積が500平方メートル未満で、4戸以上の住戸を有する集合住宅建築物（隣接する2区画以上の場合は、総戸数を1申請とする。）に適用する。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、集合住宅建築物を計画するに当たり、周辺的生活環境に及ぼす影響を充分配慮するとともに、良好な近隣関係の維持に努めるものとする。

(付近住民との関係に関する事項)

第5条 建築主等は、付近住民に建築計画及び管理等の内容について説明を行うものとする。

(協議)

第6条 建築主等は、集合住宅建築物を建築しようとするときは、あらかじめ関係

機関と協議書（様式第1号）により協議を行うものとする。

- 2 建築主等は、協議を行うにあたり、協議書に付近住民に対して説明した内容を添付するものとする。

（建築に関する事項）

第7条 建築主等は、集合住宅建築物を建築するにあたっては、次の各号に掲げる基準によるものとする。

（1）ごみ集積場 計画戸数が4戸以上の場合は原則として設けること。また、設置場所・容量・構造・収集方法等については、久喜宮代衛生組合と協議すること。

（2）自転車置場 敷地内に1住戸当たり2台以上、ワンルーム住戸にあつては1台以上置けるスペースを確保する。

（3）駐車場 計画戸数10戸以上の場合は、計画戸数の3割以上（端数は切り上げ）の台数の駐車スペースを、これ以外の場合は、5住戸当たり1台以上（端数は切り上げ）の駐車スペースを原則として敷地内に確保する。ただし、近隣駐車場にて確保できる場合にはこの限りではない。

（4）雨水排水処理施設 原則として透水性構造とし、敷地内処理に努めるものとする。ただし、オーバフロー分の処理に関しては、道路管理者・下水道管理者・水路管理者と協議すること。

（5）後退用地の取り扱い 建築基準法第42条第2項道路に接する場合には、原則として分筆し、後退線を確定させること。なお、後退用地の管理については、久喜市私道採納要綱（平成22年久喜市告示第212号）による寄付採納を建設管理課と協議すること。

（6）隅切りの取り扱い 敷地がかど敷地に該当する場合で「市道と市道の交差部（建築基準法第42条第2項道路の場合を含む）」については建設管理課と、一方が「開発による道路（建築基準法第42条第1項第2号道路）」の場合については都市計画課と、一方が「位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路）」の場合については建築審査課とそれぞれ隅切り寸法について協議すること。

（建築計画書の提出）

第8条 建築主等は、4戸以上の住戸を有する集合住宅建築物を建築しようとするときは、建築確認申請書を提出する前に、建築計画書（様式第2号）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出するものとする。

- (1) 案内図、配置図、平面図及び立面図
 - (2) 協議書（様式第1号）
 - (3) 委任状
 - (4) その他市長が必要と認めるもの
- 2 建築主等は、前項の建築計画書を提出した後において、その内容を変更する場合は、速やかに市長に対して報告するものとする。
- （報告及び指導等）

第9条 市長は、この指針の目的を達成するために必要があると認めるときは、建築主等、設計者及び施工者に対し、報告または資料の提出を求め、指導をすることができる。

附則

この指針は、昭和63年 4月 1日から施行する。

この指針は、平成 3年 4月 1日から施行する。

この指針は、平成 5年 6月25日から施行する。

この指針は、平成 6年 4月 1日から施行する。

この指針は、平成17年 6月13日から施行する。

この指針は、平成19年12月17日から施行する。

この指針は、平成22年 3月23日から施行する。

この指針は、平成23年 6月15日から施行する。

この指針は、平成26年 4月 1日から施行する。

この指針は、平成31年 4月 1日から施行する。

この指針は、令和 3年 2月 1日から施行する。

様式第1号（第6条関係）

集合住宅建築物協議書

協議者 住所 _____
氏名 _____
建築主 住所 _____
氏名 _____

【協議先】 【協議内容】

建設管理課 雨水処理 接続許可 (可 ・ 不可)
(市道以外の 雑排水処理 (浄化槽経由) 放流許可 (可 ・ 不可)
道路について 道路 (県道 ・ 市道 ・ 私道)
は各道路管理 道路幅員 m 市道 号線・県道 線
者) 道路査定 (要 ・ 不要)
隅切り協議 (要 ・ 不要) 隅切り寸法 m × m
寄付採納協議 (要 ・ 不要)
水路占用許可 (要 ・ 不要)
道路工事施工承認 (要 ・ 不要)
水路工事施工承認 (要 ・ 不要)

都市計画課 都市計画区域 (市街化区域 ・ 市街化調整区域)
用途地域 (・ 無指定)
防火・準防火地域 防火・準防火・指定なし
建ぺい率 % 容積率 %
都市計画法第53条許可 (要 ・ 不要)
都市計画法第29条許可 (要 ・ 不要)
隅切り協議 (要 ・ 不要) 隅切り寸法 m × m

建築審査課 敷地に接する道路の扱い 建築基準法第42条第 項第 号道路
隅切り協議 (要 ・ 不要) 隅切り寸法 m × m
久喜市中高層建築物の建築に係る紛争の防止に関する要綱
(要 ・ 不要)

環境課 電波障害対策協議 (済 ・ 未実施)
 特定建設作業等協議 (済 ・ 未実施)
 久喜市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例
 (要 ・ 不要 ・ 済)

その他

交通企画課 交通安全施設 (カーブミラー等) (要 ・ 不要)

その他

下水道施設課 公共下水道への接続 (可 ・ 不可 ・ 区域外)
 農業集落排水への接続 (可 ・ 不可 ・ 区域外)
 合併浄化槽設置協議 (要 ・ 不要)

水道施設課 水道の口径 mm

その他

埼玉東部消防組合 消防法
 消防用設備等設置指導要綱 (要 ・ 不要)

その他

久喜宮代・ 菖蒲・八甫 清掃センター
 ごみ集積所 設置場所
 面積 m² 構造

その他

建設管理課	都市計画課	建築審査課	環境課	交通企画課	下水道施設課	水道施設課	埼玉東部消防組合	清掃センター

※ 左上欄に日付を、右下欄に協議した担当者名を記入してください。

