

八王子市集合住宅等建築指導要綱

細則

平成 5 年 4 月 1 日 施行
令和 5 年 7 月 1 日 改正

目 次

第1条（趣旨）	1
第2条（事前協議）	1
第3条（事前協議結果通知書の交付）	1
第4条（事前協議の取下げ）	1
第5条（地位の承継）	1
第6条（標識の設置）	1
第7条（近隣住民の範囲等）	1
第8条（消防施設）	2
第9条（自動車駐車場施設）	2
第9条の2（自転車駐車場施設）	3
第10条（学校整備協力金）	4
第11条（住戸に関する措置）	4
第12条（公園整備等協力金）	4
第13条（協定の締結）	4
第14条（工事着手届）	5
第15条（工事完了届）	5
第16条（工事完了検査済証の交付）	5
附 則.....	5

八王子市集合住宅等建築指導要綱細則

第1条（趣旨）

この細則は、八王子市集合住宅等建築指導要綱（以下「要綱」という。）の施行について、必要な事項を定める。

第2条（事前協議）

事業者は、要綱第5条の2の規定による事前協議を行う場合は、事前協議申請書（第1号様式）及び計画概要書（第2号様式）に必要事項を記入し、必要図書を添付して、市長に提出すること。

2 前項に規定する必要図書は、別表1（提出書類一覧表）のとおりとする。

3 事業者は、事業計画を変更する場合は、事前協議変更申請書（第3号様式）を、事業者の住所や代表者名等の軽微な変更をする場合は、変更届（第14号様式）を提出すること。

第3条（事前協議結果通知書の交付）

市長は、要綱第5条の2に基づく事前協議申請を受付し、協議が整った場合は、事業者へ事前協議結果通知書（第4号様式）を交付するものとする。

ただし、交付日の翌日から起算して3年以内に正当な理由が無く、工事を着手しないときは、その効力を失う。

第4条（事前協議の取下げ）

要綱第6条の規定による届出をする事業者は、事前協議取下届（第5号様式）を提出すること。

第5条（地位の承継）

要綱第7条の規定による届出をする事業者は、地位の承継届（第6号様式）を提出すること。

第6条（標識の設置）

要綱第8条に規定する標識は、建築計画のお知らせ（第7号様式）によるものとする。ただし、八王子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年八王子市条例第37号）により標識を設置する場合は、要綱第8条の標識の設置を兼ねた標識であることを付記することにより、要綱第8条の標識の設置を要しない。

2 事業者は、事前協議申請書に標識設置届（第8号様式）を添付すること。

3 第1項に規定する標識の設置期間は、近隣住民への周知前から要綱第34条に規定する工事完了検査済証の交付日までとする。

第7条（近隣住民の範囲等）

要綱第9条に規定する近隣住民とは、①当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の

水平距離の範囲内にある町会又は自治会等の長、通学路にかかる学校の長、土地の所有者、建築物の所有者及び居住者等。②建築工事による影響が予想される区域の住民及び町会又は自治会の長とする。

- 2 事業者は、事前協議申請書に近隣周知報告書（第9号様式）及び周知に要した配布図書を添付すること。
- 3 周知に必要な配布図書は、概要書、案内図、工事用車両運行予定図、配置図、立面図、給排水取込図、時刻日影図（建築基準法第56条の2において必要な場合）とする。

第8条（消防施設）

要綱第10条に規定する必要な措置は次の各号のとおりとする。

- (1) 当該建築物の延床面積が3,000㎡以上の場合、40㎡以上の防火水槽を1基設置すること。ただし、延床面積が20,000㎡以上の場合、別途協議する。
- (2) 当該建築物の延床面積が3,000㎡未満の建築物で、既設直近の消防水利から当該建築物までの距離が、次の表に定める数値以上の場合40㎡以上の防火水槽を1基設置すること。
- (3) 前各号により防火水槽を設置する場合は、消防水利の標識を設置すること。

地域	用途	近商・商業 工業・工専	左以外の地域
	市街地又は準市街地		100m
その他の地域		140m	

第9条（自動車駐車場施設）

要綱第14条第1項に規定する台数の算出については、区域により次のとおりとする。

[中心市街地環境整備区域]

- (1) 集合住宅
 - ア 世帯向け 計画戸数×50%以上
 - イ 単身者向け 計画戸数×30%以上
- (2) 店舗、事務所1台+（※直接の用に供する延床面積-200㎡）/100㎡
 計算によりマイナスとなる場合は、1台とし、5戸以上のワンルーム事務所については、戸数×30%以上、上記(1)、(2)を基準とし協議とする。
 ただし、管理人室及び集会施設は、戸数に算入しないものとする。

[中心市街地環境整備区域以外]

- (1) 集合住宅
 - ア 世帯向け 計画戸数×50%以上
 - イ 単身者向け 計画戸数×40%以上
- (2) 店舗、事務所1台+（※直接の用に供する延床面積-200㎡）/100㎡

計算によりマイナスとなる場合は、1台とし、5戸以上のワンルーム事務所については、戸数×40%以上とする。

ただし、管理人室及び集会施設は、戸数に算入しないものとする。

※直接の用に供する延床面積には、通路、機械室、P S、トイレ等を含めないものとする。

2 集合住宅、店舗及び事務所以外の施設（大学、病院、老人ホーム、倉庫、工場、寮、ホテル、スポーツジム等）については、別途協議とする。

3 世帯向けと単身者向け、集合住宅と店舗、事務所等の併用する建築物については、各々の台数を合算したものとする。

4 自動車駐車場における車1台の面積は、原則として11.5㎡（長さ5m×幅2.3m）とし、安全に入出庫できる配置とすること。

5 自動車駐車場施設の台数の算出は小数点以下を切り上げる。世帯向けと単身者向けのある場合、用途の併用する建築物の場合は、小数点以下を切り上げた台数を合算する。

第9条の2（自転車駐車場施設）

要綱第14条第2項に規定する台数の算出については、次のとおりとする。

(1) 集合住宅

計画戸数×100% 以上

(2) 不特定かつ多数の者が利用する施設

施設の床面積（一般の利用に供する部分）/35㎡ 以上

算出された台数が1台に満たない場合は1台とし、1台以上である場合は1台に満たない端数を切り捨てる。

ただし、床面積が5,000㎡を超え、10,000㎡以下の部分については70㎡、10,000㎡を超える部分については140㎡で除して得た数で算出する。

(3) 上記以外の施設

施設の性質や予想利用者数、従業員数等を勘案して、必要と見込まれる台数を算出する。

2 前項各号の用途が混合する施設における自転車駐車場の規模については、当該用途ごとに各号に基づき算出した台数の合計とする。

3 第1項又は前項に規定する自転車駐車場を設置することが困難な場合には、施設周辺の自転車の放置を防止する有効な対策を講じることとする。

4 自転車駐車場は、利用者の安全が確保され、かつ、自転車が有効に駐車できるものとする。

5 自転車駐車場は、駐車台数1台につき1㎡以上とする。ただし、特殊な装置を用いる場合はこの限りではない。

6 事業者は、前項ただし書の規定に基づき特殊な装置を用いる場合には、装置の仕様又は構造を明示するものとする。

7 事業者は、利用者が自転車駐車場を円滑に利用できるよう、その位置及び利用方法を施設に表示するものとする。

第10条（学校整備協力金）

要綱第19条に規定する計画戸数は、世帯向け300戸とする。

2 金額の算出については、別表2（学校整備協力金）に基づき、次のとおりとする。

（計画戸数－299戸）×別表2の計画戸数に該当する施設用地単価。

第11条（住戸に関する措置）

要綱第27条に規定する必要な措置は、次の各号のとおりとする。

(1) 住戸1戸当たりの専用床面積（共有部分およびバルコニー等を除いた面積をいう。）は、25㎡以上（住生活基本法（平成18年法律第61号）における単身者の最低居住面積水準より）とする。（他法令等を理由とする25㎡未満の専用床面積の住戸を含む）

(2) 計画戸数が30戸以上については、管理人等により管理すること。

(3) 計画戸数が50戸以上については、管理人室を設置し管理人により管理すること。

(4) 管理会社等、緊急のための連絡先を明記した表示板を外部から見やすい場所に掲示し管理体制を明確にすること。

(5) 事業者は、入居者に対してあらかじめ建築物及び入居者に対して管理規約を定めること。

(6) 事業者は、入居者に対して、あらかじめ定めた管理規約に基づき以下の禁止事項について留意をさせること。

ア 騒音、振動、電波等により周辺に迷惑を及ぼすこと。

イ ごみ等を収集日以外の日に排出すること。

ウ 空き容器、煙草の吸殻等の投棄及び汚物悪臭を発すること。

エ 風俗、美観上好ましくない用途に使用すること。

オ 駐車違反等、付近の交通に支障となること。

カ その他周辺住民等に迷惑を及ぼす恐れのある行為をすること。

第12条（公園整備等協力金）

要綱第29条に規定する規模は、計画戸数世帯向け15戸、単身者向けは29戸とする。

2 世帯向けと単身者向けの混在する場合の規模は、計画戸数に世帯向け3人、単身者向け1.5人を乗じた人数の合計が43人とする。

3 金額の算出については、次のとおりとする。

（（世帯向け計画戸数×3人）＋（単身者向け計画戸数×1.5人）－42人）×3㎡×用地単価（円／㎡）×1／3

ただし、千円未満の端数は切り捨てる。

第13条（協定の締結）

要綱第30条に規定する協定の様式は、第10号様式とする。

第 14 条（工事着手届）

要綱第 32 条に規定する工事着手届の様式は第 11 号様式とする。

第 15 条（工事完了届）

要綱第 33 条に規定する工事完了届の様式は、第 12 号様式及び完了に伴う検査状況調書とする。

第 16 条（工事完了検査済証の交付）

要綱第 34 条により交付する工事完了検査済証の様式は、第 13 号様式とする。

附 則

平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

附 則

この要綱細則は、令和 5 年 7 月 1 日から施行する。

本細則記載の様式については、別に様式集としてこれを定める。

別表1 提出書類一覧表

番号	申請図書の種類	縮尺等
1	事前協議申請書(第1号様式)	
2	委任状(代理人申請の場合)	
3	事業者の印鑑証明書(代理人申請の場合) (事業者が法人にあつては、当該法人に係る印鑑証明書)	正本にのみ添付
4	計画概要書(第2号様式)	
5	案内図(位置図)	縮尺 1/1500 以上
6	公図の写し (該当区域を赤で囲むこと)	縮尺 1/500 (600)
7	敷地求積図 (全体求積、積上げ求積(宅地、公共用地等))	縮尺 1/200 以上 敷地面積は全体求積
8	配置図 (自動車駐車場・自転車駐車場施設、ゴミ収集施設、消防施設等を明記)	縮尺 1/200 以上
9	各階平面図	縮尺 1/100 以上
10	立面図	縮尺 1/100 以上
11	給排水ガス設備計画図 (地下埋設管の取り出し及び接続先を含む)	縮尺 1/100 以上
12	標識設置届(第8号様式)	正本にのみ添付
13	現地カラー写真(標識の設置箇所ごとの近・遠景で標識入り)	正本にのみ添付
14	近隣周知報告書(第9号様式) (範囲図(高さの二倍の表記)・通学路照会・配布図書を添付すること。)	正本にのみ添付

※消防水利設置が不要の場合は「消防水利等整備の必要性について(回答)」を添付してください。(正本にのみ添付)

※提出していただいた書類はお返しできませんので、控え等をお取りください。

別表 2 学校整備協力金

1戸あたり (単位・千円)

計 画 戸 数	(施 設 分)	(用 地 分)	施設用地単価
300～599	500	0	500
600～699		100	600
700～799		300	800
800～899		500	1,000
900～999		700	1,200
1,000～1,099		900	1,400
1,100～1,199		1,100	1,600
1,200～1,299		1,300	1,800
1,300～1,399		1,500	2,000
1,400～1,499		1,700	2,200
1,500～1,599		1,900	2,400
1,600～1,699		2,100	2,600
1,700～1,799		2,300	2,800
1,800～		2,500	3,000

※ (計算式) (計画戸数-299戸) × [計画戸数欄の施設用地単価]