

綾瀬市建築に関する指導要綱

平成8年4月1日告示第17号
改正 平成8年10月31日告示第52号
改正 平成10年3月16日告示第7号
改正 平成11年3月29日告示第24号
改正 平成12年6月30日告示第39号
改正 平成15年3月28日告示第21号
改正 平成17年3月31日告示第19号
改正 平成21年3月31日告示第29号
改正 平成25年3月29日告示第19号
改正 平成26年3月27日告示第17号
改正 平成28年3月31日告示第19号
改正 平成29年2月24日告示第6号
改正 令和3年3月31日告示第29号
改正 令和4年3月31日告示第21号
改正 令和5年3月31日告示第17号
改正 令和7年3月25日告示第19号

目次

第1章 総則（第1条～第3条）	P1
第2章 一般事項（第4条～第15条）	P1～P3
第3章 中高層建築物（第16条～第18条）	P3、P4
第4章 集合住宅（第19条～第23条）	P4、P5
第5章 その他（第24条～第26条）	P5
附則	P5～P8

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、建築物の建築に当たり、建築主に協力を要請する事項について定め、綾瀬市の良好な住環境形成を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、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) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号から第15号に規定する行為をいう。
- (2) 建築主 建築を行う者をいう。
- (3) 集合住宅 2戸以上の住戸で構成された共同住宅及び長屋住宅（2世帯住宅を除く。）をいう。
- (4) ワンルーム集合住宅 1住戸の専有面積が25平方メートル以下で構成される集合住宅をいう。
- (5) 中高層建築物 地上高10メートル以上（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内にあつては、軒高7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）のものをいう。
- (6) 中高層防火対象物 地上階の階数が3以上のもので、消防活動を行う地面から開口部までの高さが8メートル以上の建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を要する建築について適用する。

2 第4章集合住宅の規定は、住戸の数が8戸（ワンルーム集合住宅にあつては6戸）以上の集合住宅の建築について適用する。

第2章 一般事項

(建築の届出)

第4条 建築主は、前条の建築確認申請に当たり、建築確認経由カード（第1号様式。以下「経由カード」という。）を市長に提出しなければならない。

2 経由カードの提出に当たっては、経由カードに掲げる書類を添付するものとする。

(隣接住民への周知)

第5条 建築主は、建築確認申請後速やかに隣接住民に建築計画等を周知するとともに、問い合わせがあつた場合には適切に対応するものとする。

(調査)

第6条 建築主は、建築敷地内にこの要綱に必要な調査を行うための市職員の立ち入りを認めるものとする。

(工事中の被害防止)

第7条 建築主は、建築に係る工事施工中における交通安全の確保、騒音、振動、砂塵その他の近隣住民に迷惑を及ぼすものの発生防止に万全の措置を講じるものとする。

- 2 当該建築に係る工事により被害が発生した場合には、建築主の責任において速やかに解決を図らなければならない。

(計画道路)

第8条 建築主は、敷地の一部に公道の拡幅整備計画線がかかる場合には、建築計画にあたり道路整備主管課と協議し、建築物等の位置について配慮するものとする。

(狭あい道路の後退)

第9条 建築主は、建築基準法第42条第2項に規定する道路の後退用地については、建築物、門、塀、擁壁等を設置してはならない。

- 2 建築主は、幅員が4メートル未満の前項以外の道路については、道路中心から2メートル以内の用地を空地として確保し、建築物等を設置しないよう努めるものとする。

(排水処理)

第10条 排水施設は、雨水、汚水（雑排水を含む）を分流式で計画、施工するものとする。

- 2 雨水の処理は、浸透施設等により建築敷地内で処理するものとする。この場合において、綾瀬市開発行為に関する指導要綱（平成8年綾瀬市告示第16号）に基づき造成された宅地については、設置された浸透施設を使用するものとする。
- 3 公共下水道供用開始区域内の汚水処理については、公共下水道に接続し放流する。供用開始区域外については、原則浄化槽、油水分離槽等により処理した後、敷地内で浸透処理するものとする。

(ごみ収集所)

第11条 建築主は、ごみ収集所の利用について地元自治会と事前に協議するものとする。

(駐車場等)

第12条 建築主は、戸建て住宅の場合は敷地内に1台以上の自動車車庫を確保し、

集合住宅の場合は計画戸数分の自動車車庫を敷地内又は近接地に確保するものとする。

2 建築主は、集合住宅を建築する場合、計画戸数50パーセント以上の台数を収容できる自転車置場を確保するものとする。

3 店舗等を建築する場合は、店舗面積50平方メートルにつき1台以上の自動車駐車場を確保するものとする。

(緑化の推進)

第13条 建築主は、建築計画に当たり、生垣の設置等緑化の推進に努めるものとする。

(景観)

第14条 建築物の色彩は原色を避け、周囲の景観や街並みとの調和に配慮するものとする。

(埋蔵文化財)

第15条 建築敷地内に埋蔵文化財包蔵地が存在する場合及び建築工事中に新たな遺跡が発見された場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）等関係法令のほか、神奈川県内における開発事業等に伴う埋蔵文化財の取扱基準及び綾瀬市埋蔵文化財発掘調査実施要綱（平成元年4月1日施行）に基づき、必要な手続きを行うものとする。

第3章 中高層建築物

(事前協議)

第16条 中高層建築物を建築する建築主は、経由カード提出前に中高層建築・集合住宅建築事前協議書（第2号様式。以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、協議するものとする。

2 前項に規定する事前協議書の提出に当たっては、別表第1に定める図書を添付するものとする。

(近隣住民等への周知)

第17条 中高層建築物を建築する建築主は、前条の事前協議書提出前に日照、通風、電波等の障害を調査し、影響を及ぼすと想定される近隣住民等に周知するとともに、理解を得るよう努めるものとし、近隣説明報告書（第3号様式）を事前協議書に添付するものとする。

2 中高層建築物を建築する建築主は、事前協議書提出後速やかに建築計画標識（第4号様式）を公衆の見やすい場所に設置しなければならない。

(消防活動空地)

第18条 建築主は、中高層防火対象物を建築する場合は、消防活動空地の設置及び進入路の確保について、事前に消防本部と協議しなければならない。

- 2 建築主は、消防活動空地の設置を完了した場合は、消防活動空地設置完了届（第5号様式）を消防長に提出し、消防本部の検査を受けるものとする。

第4章 集合住宅

(事前協議)

第19条 集合住宅を建築する建築主は、経由カード提出前に事前協議書を市長に提出し、協議するものとする。

- 2 前項に規定する事前協議書の提出に当たっては、別表第1に定める図書を添付するものとする。

(近隣住民等への周知)

第20条 集合住宅を建築する建築主は、前条の事前協議書提出前に建築計画、入居後の管理方法等について近隣住民等に周知するとともに、理解を得るよう努めるものとし、近隣説明報告書を事前協議書に添付するものとする。

- 2 集合住宅を建築する建築主は、事前協議書提出後速やかに建築計画標識を近隣住民の見やすい場所に設置しなければならない。
- 3 工業地域内で集合住宅を建築する場合には、事前に周辺工場事業者には建築計画を周知し、理解を得るよう努めるものとする。

(建築に関する基準)

第21条 建築主は、集合住宅を建築しようとする場合は、次の各号に定める基準に適合するよう計画するものとする。

- (1) 外廊下及び外階段には適当な防音措置を講じる。
- (2) 隣接する建物居住者の日照に配慮するとともに、プライバシーの保護に努める。
- (3) ごみ収集所の新設又は既設利用に関して地元自治会と協議し、その内容について、ごみ収集所協議報告書（第6号様式）を事前協議書に添付する。

(管理に関する基準)

第22条 建築主は、ワンルーム集合住宅の適正な管理を図り、併せて近隣住民からの問い合わせに対し、迅速な対応ができるよう次の各号に規定する管理体制を講じるものとする。

- (1) 住戸の数が30戸以上の場合は、管理人室を設置し、管理人を常駐させる。
- (2) 管理人又は受託管理者の氏名及び連絡先を明記した表示板（第7号様式）を見

やすい場所に設置する。

(管理規約等の作成)

第23条 建築主は、ワンルーム集合住宅の入居者が近隣住民に迷惑を及ぼすことのないよう、次の各号に掲げる事項を規定した管理規約等を作成し、これを遵守させるものとする。

- (1) 路上駐車をしないこと。
- (2) ごみの収集日、搬出方法等を守るとともに、ごみ収集所の衛生管理に努めること。
- (3) 騒音、振動等付近に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
- (4) 自治会組織には積極的に参画し、コミュニティー育成に努めること。
- (5) その他近隣住民に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

第5章 その他

(適用の特例)

第24条 綾瀬市開発行為に関する指導要綱に基づき事前協議を行い、協議書を締結（以下「協議締結」という。）した建築（ワンルーム集合住宅を除く。）については、次の各号に定める事項の規定は適用しない。

- (1) 第3章 中高層建築物
- (2) 第4章 集合住宅

2 協議締結したワンルーム集合住宅の建築については、第20条及び第21条に定める事項の規定は適用しない。

(建築指導の受付)

第25条 建築に関する指導の受付は都市部都市計画課とし、詳細については別表第2に定める各主管課等と協議するものとする。

(委任)

第26条 この告示に定めるもののほか、建築の指導に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

(施行期日等)

- 1 この告示は、平成8年5月10日から施行する。
(綾瀬市集合住宅指導要綱の廃止)
- 2 綾瀬市集合住宅指導要綱（昭和63年4月1日施行）は廃止する。
(経過措置)
- 3 この告示の規定は、施行日以降の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前まで

の受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。

附 則（平成8年10月31日告示第52号）

この告示は、平成8年11月1日から施行する。

附 則（平成10年3月16日告示第7号）

この告示は、平成10年4月1日から施行する。

附 則（平成11年3月29日告示第24号）

この告示は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平成12年6月30日告示第39号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成12年7月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日までの受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。

附 則（平成15年3月28日告示第21号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成15年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前までの受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。

附 則（平成17年3月31日告示第19号）

（施行期日）

この告示は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成21年3月31日告示第29号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成21年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前までの受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。

附 則（平成25年3月29日告示第19号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成25年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前までの受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。

附 則（平成26年3月27日告示第17号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前までの受付に係る審査及び事前協議に

については、なお従前の例による。

附 則（平成28年3月31日告示第19号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年2月24日告示第6号）

（施行期日）

- 1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和3年3月31日告示第29号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前までの受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。
- 3 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和4年3月31日告示第21号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 この告示による改正後の綾瀬市建築に関する指導要綱の規定は、この告示施行の日以後の受付に係る審査及び事前協議から適用し、同日前までの受付に係る審査及び事前協議については、なお従前の例による。
- 3 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則（令和5年3月31日告示第17号）

（施行期日）

- 1 この告示は、令和5年4月1日から施行する。
（経過措置）
- 2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則

（施行期日）

- 1 この告示は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日前に改正前の別表第2の規定に基づいてなされた協議は、改正後の別表第2の規定に基づいてなされた協議とみなす。
- 3 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

別表第1（第16条、第19条関係）

建築事前協議添付図書一覧表

添付図書	中高層	集合住宅
(1) 案内図	○	○
(2) 公図の写し	○	○
(3) 測量図	○	○
(4) 配置図（排水計画含む）	○	○
(5) 立面図	○	○
(6) 断面図	○	○
(7) 各階平面図		○
(8) 建築基準法日影図（8:00～16:00）	○	
(9) 実時間日影図（地盤面・8:00～16:00）	○	
(10) 近隣説明報告書	○	○
(11) ごみ収集所協議報告書		○
(12) その他市長が必要と認めた図書	○	○

備考 図書は、A4判とし、ファスナー等で綴じてください。

別表第 2（第 25 条関係）
建築に係る各主管課等

主管部	主管課等	協議及び指導事項
市長室	危機管理課	防犯対策
	基地政策課	基地政策
経営企画部	企画課	総合計画
総務部	管財契約課	公有財産管理
市民環境部	市民活動推進課	自治会、集会所及び交通安全対策
	環境保全課	公害防止及び専用水道等
	リサイクルプラザ	ごみ収集所及び廃棄物処理
	生涯学習課	文化財保護
産業振興部	商工振興課	商業振興
	農業振興課（農業委員会）	農業振興、農業用水路及び農地転用
都市部	都市計画課	総合窓口及び要綱全般、都市計画並びに地域地区
	都市整備課	地区計画、住居表示、都市景観及び土地地区画整理事業
	みどり公園課	公園緑地及び都市緑化
土木部	道路管理課	道路管理、境界査定、占用許可、交通安全施設及び道路施設構造
	公共用地課	公共用地対策、道路整備計画及び国・県土木事業連絡調整
	下水道課	下水道維持管理、排水設備、下水道計画、公共下水道施設、河川、排水路、総合治水対策（雨水処理）及び浄化槽
消防本部	消防総務課	消防活動空地及び消防水利

建 築 確 認 経 由 カ ー ド

経由番号		・	・
申請者氏名 (建築主)			
申請敷地	綾瀬市		

※「太線」の枠内を記入。

【市提出用】建築確認經由カード 添付書類一覧表

添付書類	調整、特記事項等
確認申請書（1面～6面）の写し	・開発許可・開発指導要綱・その他 ()
案内図	
配置図（排水計画を含む。）	

都市計画課 (5F)	記入者	
・区域区分	市街化区域	市街化調整区域
・用途地域	1種低層	・ 2種低層
	1種住居	・ 1種中高層
	準住居	・ 2種中高層
	準工業	・ 近隣商業
	工業	・ 工業専用
		・ 指定無し
・建蔽率 () %	・容積率 () %	
・建蔽率 () %	・容積率 () %	
・防火指定	準防火地域	・指定無し（建築基準法第22条）
・都市計画法第53条許可	要 (. . .)	許可) 不要 手続中
・建築協定	区域内（鶴が台住宅地内建築協定チェック表写し提出要）	
	区域外	

(裏)

都市整備課 (5F)		記入者	
・地区計画 区域内 () 地区／届出：有適 ・有不適・無・不要 区域外			
・土地区画整理 区域内 () 地区／76条許可：済・要・不要 区域外			
・住居表示 要 不要			
・景観計画 要 (適合通知書交付 済 ・ 未届出) ・ 不要			
公共用地課 (4F)		記入者	
・拡幅整備計画 市道 号線 w = 市道 号線 w =			
・国県土木事業計画 有 () 無			
下水道課 (4F)		記入者	
・公共下水道供用開始区域 区域内 区域外 (浄化槽・公共下水道供用開始予定 年 月)			
・公共下水道の接続 有 無 (浄化槽 ・ 排水なし)			
・河川水路境界査定 要 (査定済 手続中) 不要			
・河川水路占用許可 要 (許可済 手続中) 不要			
・雨水浸透処理 要 不要			
・雨水本管への接続 可 (20%以上は敷地内浸透を確認済) 否			

第2号様式(第16条、第19条関係)

(表)

中高層建築・集合住宅建築事前協議書

					年 月 日		
(宛先) 綾瀬市長							
建築主 住 所 氏名(名称) 電 話 ()							
綾瀬市建築に関する指導要綱の規定に基づき、次のとおり協議します。							
種 別		☐ 中高層建築物 ☐ 集合住宅					
建築物の名称							
建 築 場 所		綾瀬市					
用 途 地 域				防 火 指 定	準防火・指定なし		
概 要	用 途	☐ 住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ その他()					
	敷地面積		m ²	工 事 種 別			
	建築面積		m ²	建 蔽 率		%	
	延床面積		m ²	容 積 率		%	
	構 造			階 数			
	最高の高さ			棟 数			
	工事着手予定	年 月 日		工事完了予定	年 月 日		
	排 水 計 画	雨水	浸透施設・その他()				
		汚水	公共下水道・その他()				
設 計 者	住所						
	氏名又は事務所名						
	電話 () 担当						
代 理 者	住所						
	氏名又は事務所名						
	電話 () 担当						
施 工 者	住所						
	氏名又は事務所名						
	電話 () 担当						

(裏)

中高層	日影規制		☐ 制限区域内		☐ 制限区域外			
	消防活動空地		☐ 設置		☐ 設置なし			
			消防本部協議（ 年 月 日 担当者 ） (内容)					
集合住宅	建築	戸 数	一般 戸・ワンルーム		戸 ・ その他 戸			
		1戸の専有面積	m ²					
		ごみ収集所	☐ 設置 (m ²)		☐ 近隣利用			
		駐 車 場	☐ 敷地内 台		☐ 敷地外 台 (図参照)			
		駐 輪 場	敷地内 台					
		外階段等の防音措置						
		日照プライバシーの考慮						
	管理	管 理 人	☐ 常駐 ☐ その他の管理体制					
		管理人室	☐ 設置 (m ²)		☐ 無			
		表 示 板	設置位置 ()					
		管理規約	☐ 作成済 (添付)		☐ 作成中			
	共通	近隣	建築計画標識	年 月 日 設置 予定				
			近 隣 説 明	☐ 説明会 ☐ 個別説明 ☐ その他				
			協 定 書					

備考

管理の欄は、用途にワンルームを含む場合のみ記入してください。

添付書類 ☐案内図、☐公図の写し、☐測量図、☐配置図、☐立面図、☐断面図、
☐各階平面図、☐日影図（中高層の場合のみ）、☐近隣説明報告書、
☐ごみ収集所協議報告書、その他市長が必要と認めた書類（ ☐管理規約、
☐その他 ）

指 導 事 項

(表)

第3号様式（第17条、第20条関係）

近 隣 説 明 報 告 書

綾瀬市建築に関する指導要綱の規定により、建築計画等について近隣居住者等への説明を行いましたので、次のとおり報告します。

年 月 日

（宛先）綾瀬市長

住所

建築主

氏名

1 近隣説明の方法	☐ 説明会（会場） ☐ 個別説明 ☐ その他
2 説明者	
3 説明の内容	
4 説明時添付資料	☐ 建築区域図 ☐ 建築計画概要書 ☐ 土地利用計画図（配置図） ☐ 建物設計図 ☐ 日影図 ☐ ☐
5 質疑応答内容	別紙（裏面）のとおりに

備考 訪問時不在の場合には、再訪問又は電話連絡にて説明を行うこと。

(裏)

近 隣 説 明 質 疑 応 答 経 過

No.	住 氏	所 名	説明年月日	質問・要望事項等	回答・対応等
			・ ・		
			・ ・		
			・ ・		
			・ ・		
			・ ・		
			・ ・		
			・ ・		
			・ ・		

第 4 号様式(第 1 7 条、第 2 0 条関係)

建 築 計 画 標 識

建築計画のお知らせ

建築物の名称			
建築場所	綾瀬市		
用 途			
敷地面積		構 造	
建築面積		階 数	
延床面積		最高高さ	
計画戸数		棟 数	
着手予定	年 月 日 頃		
建 築 主	住所		
住所氏名	氏名		
連 絡 先	住所		
住所氏名	氏名 電話 ()		

この標識は、綾瀬市建築に関する指導要綱の規定に基づき設置したものです。

年 月 日設置

60 センチメートル以上

60 センチメートル以上

第5号様式（第18条関係）

消 防 活 動 空 地 設 置 完 了 届

年 月 日

（宛先）綾瀬市消防長

住所

建築主

氏名

綾瀬市建築に関する指導要綱の規定に基づき協議した消防活動空地の設置が、完了したので届け出ます。

- 1 建築確認経由年月日 年 月 日
- 2 建築物の名称
- 3 建築場所 綾瀬市
- 4 添付図書 完了図（配置図）・排水施設等耐圧仕様書

第 6 号様式（第 2 1 条関係）

ご み 収 集 所 協 議 報 告 書

年 月 日

（宛先）綾瀬市長

住所
建築主
氏名

綾瀬市建築に関する指導要綱の規定により、ごみ収集所について次のとおり地元自治会協議と協議しましたので報告します。

- ☐ 計画図のとおり、新設（ m² ）します。
- ☐ 既設の収集所を利用します。

ごみ収集所については、上記のとおり協議しました。

.....自治会	会	長.....
	電	話 ー
第.....区	区	長.....
	電	話 ー

第 7 号様式(第 2 2 条関係)

表 示 板

管理人又は受託管理者の連絡先		
建 築 の 名 称		
昼 間 時から 時まで	管 理 場 所	
	管理者氏名 又は名称	
	電 話 番 号	
夜間及び	管 理 場 所	
	管理者氏名 又は名称	
緊 急 時	電 話 番 号	

60 センチメートル以上

60 センチメートル以上