

船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式共同住宅の建築計画及び管理について、建築主等に対する指導基準等を定めることにより、近隣居住者等との紛争を未然に防止するとともに、良好な居住環境を確保す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) ワンルーム形式住戸 専用面積が25平方メートル未満の住戸で、専ら単身者用として使用されるものをいう。
- (2) ワンルーム形式共同住宅 ワンルーム形式住戸を8戸以上有する共同住宅又は長屋をいう。
- (3) 建築主等 ワンルーム形式共同住宅の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 近隣居住者等 ワンルーム形式共同住宅の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者をいう。

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅の建築及び管理にあたっては、近隣居住環境に及ぼす影響に十分配慮しなければならない。

- 2 建築主等は、近隣居住者等との間にワンルーム形式共同住宅に関する紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じたときは自主的に解決に当たらなければならない。

(標識の設置)

第4条 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅を建築しようとするときは、近隣居住者等に建築に係る計画の周知を図るため、標識（第1号様式）を建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

- 2 前項に規定する標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請（以下「確認申請等」という。）をしようとする日の少なくとも14日前から法第89条第1項に規定する確認の表示をする日までとする。

(標識の設置の報告)

第5条 建築主等は、前条第1項に規定する標識の設置をしたときは、速やかに標識設置報告書（第2号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に報告しなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 配置図（建築物の外壁から隣接地境界までの最小壁面距離を特記すること。並びにゴミ収置場所、自転車及びバイク等の置場を明示すること。）
- (3) 平面図
- (4) 立面図（四方向の図面で、その一方向に建築基準法施行令に規定する建築物の高さを明記すること。）
- (5) 近隣状況図（建築物の敷地境界線、構造、階数、用途、及び近隣居住者等を表示した

周辺地域の状況図)

- 2 建築主は、建築に係る計画を変更したときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正し、標識記載事項変更届（第3号様式）により、市長に届け出なければならない。
- 3 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去し、標識撤去報告書（第4号様式）により、市長に報告しなければならない。
- 4 市長は、必要に応じ前3項に規定する図書以外の図書の提出を求めることができる。

(近隣居住者等への説明)

第6条 建築主等は、第4条第1項に規定する標識の設置をしたときは、建築基準法の規定による確認申請等をしようとする前までに、近隣居住者等及び近隣居住者等が加入している自治会又は町会の長に建築計画の概要及び管理方法等について説明しなければならない。

(説明結果の報告)

第7条 建築主等は、前条の規定による措置を講じたときは、速やかにその旨を説明結果報告書（第5号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に報告しなければならない。

- (1) 説明用資料（計画概要書、平面図、立面図等）
- (2) ゴミ収置場所確認済図面

(適用除外)

第8条 前4条の規定（第6条の規定による近隣居住者等への管理方法等についての説明の部分及び自治会又は町会の長への説明の部分を除く。）は、ワンルーム形式共同住宅の建築において、船橋市環境共生まちづくり条例（平成7年船橋市条例第21号）第15条の規定が適用される場合には、適用しないものとする。

(建築に関する基準)

第9条 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅の建築をしようとするときは、次に掲げる基準に適合するよう計画し、施工するものとする。

- (1) ワンルーム形式住戸1戸当たりの専用面積は、16平方メートル以上とすること。
- (2) ワンルーム形式住戸の計画戸数が30戸以上の場合には、管理人室（1DK以上のもの）を設けること。
- (3) ゴミ収置場所は、計画戸数が15戸未満の場合には最低1.5平方メートル、15戸以上にあつては計画戸数に1戸当たり0.1平方メートルを乗じて得た面積以上を確保し、その位置等については市と協議すること。
- (4) 計画戸数以上の自転車及び自動二輪車等を駐車できる置場（1台当たりの標準面積は1.14平方メートルとする。）を設けること。ただし、住戸総数と同数以上の駐車ができる機械式等の駐車施設を設置する場合は、この限りでない。
- (5) 屋外階段及び開放廊下には、適当な防音措置を講ずること。
- (6) 玄関等、出入口の扉には、開閉時の衝撃音を和らげる措置を講ずること。
- (7) 南側を除く各面の開口部、屋外階段、開放廊下等には、目隠し等の適当な措置を講ずること。
- (8) 敷地内の空地は、できる限り植栽し緑化を図ること。

(管理に関する遵守すべき事項)

第10条 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅の管理に関し、次に掲げる事項を遵守するものとする。

- (1) 管理業務が確実にできるよう、当該住宅の管理者の名称及び連絡先を明示した表示板（第6号様式）を建物出入口の見やすい場所に設置し管理体制に万全を期すること。
- (2) ワンルーム形式住戸の計画戸数が30戸以上の場合は管理人を、30戸未満の場合は居住者の中から町会との連絡等を行う代表者を置くよう努めること。
- (3) 近隣居住者等に迷惑を及ぼさないため、次に掲げる事項を明記した管理規約等を定めること。
 - (ア) 自転車及びバイク等は指定した場所以外には置かないこと。
 - (イ) 自動車の所有者又は使用者は、駐車場を確保し、付近路上等には駐車しないこと。
 - (ウ) ゴミは、市指定の分別方法により指定日時に指定場所へ搬出すること。
 - (エ) 夜間の外出に伴う騒音及び夜間におけるテレビ、ラジオ、カラオケ、楽器等の騒音により、迷惑を及ぼさないこと。
 - (オ) 洗濯機等は、バルコニー、テラス等外部に置かないこと。
 - (カ) 植栽等の維持管理に努めること。
 - (キ) その他近隣居住者等との融和を図ること。

附 則

この要綱は、昭和62年10月15日から施行する。

附 則

この要綱は、平成7年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年12月13日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

第1号様式

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
敷地の地名地番			
用途地域		高度地区	
主要用途		工事種別	
階数	地上階・地下階	高さ	m
住戸数	戸(内ワルム戸)	駐車場の台数	台
構造			
建ぺい率(限度)	% (%)	着工予定	年 月
容積率(限度)	% (%)	完成予定	年 月
敷地面積	m ²	延べ面積	m ²
建築面積	m ²	(建築物全体)	(m ²)
建築主	住所 氏名		
設計者	住所 氏名	電話番号	
施工者	住所 氏名	電話番号	
標識設置年月日			
<p>・この標識は、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第4条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・この設置に引き続き、建築主等から近隣居住者等に建築計画に関する説明を行います。</p> <p>・上記建築計画についてのお問い合わせは、下記の者にご連絡ください。</p> <p>(連絡先) 住所 氏名 電話番号</p>			

注 材質は風雨に耐えるものとする。

第2号様式

標識設置報告書

令和 年 月 日

船橋市長 へ

住所（所在地）

建築主 名称

氏名（代表者氏名）

電話番号

標識を設置したので、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第5条第1項の規定により次のとおり報告します。

標識設置年月日			
標識設置位置	別紙のとおり		
建築物の名称			
敷地の地名地番			
用途地域		高度地区	
その他の地域、地区、街区		防火地域	
主要用途		工事種別	
階数	地上 階・地下 階	高さ	m
住戸数	戸(内ワンルーム 戸)	駐車場の台数	台
構造			
建ぺい率(限度)	% (%)	着工予定	年 月
容積率(限度)	% (%)	完成予定	年 月
	申請の部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	m ²		m ²
建築面積	m ²	m ²	m ²
延べ面積 (建築物全体)	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)
設計者	住所 氏名	電話番号	
監理者	住所 氏名	電話番号	
施工者	住所 氏名	電話番号	

別 紙2

標識設置位置図

遠景及び近景の写真をのり付けしてください。

写 真 撮 影 日

令和

年

月

日

注 1 標識設置位置図には、敷地の形状、方位、道路及び標識設置箇所を明記してください。

2 遠景の写真は設置箇所がわかる程度に、近景の写真は標識の文字が読める程度に鮮明なものにしてください。

第3号様式

標識記載事項変更届

令和 年 月 日

船橋市長 あて

住所（所在地）

建築主 名称

氏名（代表者氏名）

電話番号

標識の記載事項を変更したので、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第5条第2項の規定により次のとおり届け出ます。

建築物の名称			
敷地の地名地番		船橋市	
	変更事項	変更前	変更後
建築計画の変更			
建築主の変更			
変更理由			

注 変更に係る関係図書を添えてください。

第4号様式

標識撤去報告書

令和 年 月 日

船橋市長 あて

住所（所在地）
名称
建築主 氏名（代表者氏名）
電話番号

建築計画の中止により標識を撤去したので、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第5条第3項の規定により次のとおり届け出ます。

建築物の名称	
敷地の地名地番	
標識を撤去した日	
建築計画中止の理由	
備考 (担当者連絡先等)	

第6号様式

40 cm	
管 理 者 連 絡 先	
建築物の名称	
建築物の所在地	
管理者連絡先 住所・氏名	電話番号
30 cm	

注 材質は風雨に耐えうるものとする。