船橋市ワンルーム形式共同住宅
に関する指導要綱の手引き

「**ワンルーム形式共同住宅**」の建築に係る建築紛争予防と建築基準

船橋市 建築部 宅地課

１．必要な手続き

ワンルーム形式共同住宅に該当する場合、主に**建築に関する基準を満たすこと**、**近隣居住者等へ建築計画の周知を行うこと**、**管理に関する事項を遵守すること**が必要となります。

※ 手続きについては、**手続きの順序（P.3）に従い**、行ってください。

○手引きにおける根拠法令の表記凡例 条例 … 船橋市環境共生まちづくり条例 規則 … 船橋市環境共生まちづくり条例施行規則 要綱 … 船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱

※ ワンルーム形式共同住宅とは…　専用面積 25 ㎡未満の住戸を 8 戸以上有する共同住宅又は長屋

２．建築に関する基準

① 一住戸の専用面積は **16 ㎡以上**としてください。

② **ゴミ置場**を設けてください。ワンルームの計画戸数によって以下の面積が必要です。

計画戸数	必 要 面 積
15 戸未満	1．5 ㎡以上
15 戸以上	計画戸数 × 0．1 ㎡以上

※ 本要綱とは別にクリーン推進課と事前協議が必要です。

③ **自転車等の駐車場所**を下記の面積以上設けてください。ただし、住戸総数と同数以上の駐車が可能な機械式等の駐車施設を設置する場合は、この面積要件の緩和があります。

計画戸数×1．14 ㎡(1台当たりの標準面積)

④ ワンルーム形式住戸の計画戸数が 30 戸以上の場合は、1DK 以上の**管理人室**を設けてください。

⑤ 屋外階段と開放廊下に適当な**防音措置**を講じてください。

⑥ 玄関等の出入口の扉に開閉時の**衝撃音を和らげる措置**を講じてください。

⑦ 南面を除く各面の開口部、屋外階段、開放廊下等に**目隠し等**を設けてください。

⑧ 敷地内の空地は出来る限り植栽で**緑化**を図ってください。

《問い合わせ先》

船橋市役所　建設局建築部宅地課　総務係

電 話 番 号　047-436-2694 ･2695

Ｅ メ ー ル　takuchi@city.funabashi.lg.jp

※ 船橋市のホームページでも、この手引きの内容をご覧いただけます。

３．建築計画の周知

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と管理方法等について説明してください。

※ 近隣居住者等とは 敷地境界線から建築物の高さの 2 倍の範囲内の土地又は建物の所有者及び居住者です。

４．管理に関する遵守事項

要綱第 10 条の規定をご参照ください。

５．環境共生まちづくり条例（中高層建築物）にも該当する場合

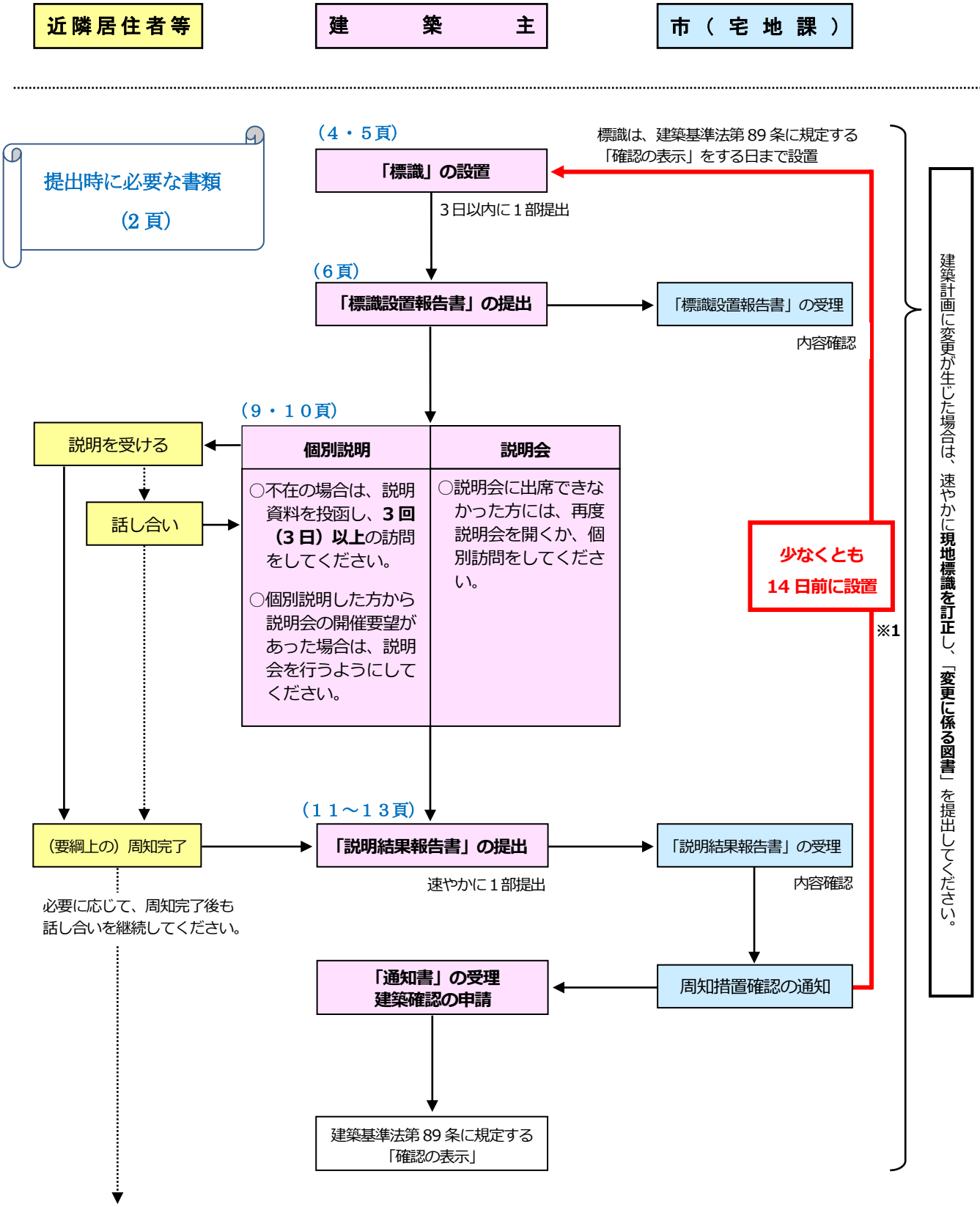
- 周知期間は、条例に規定の期間となります。
- 標識は、条例に規定の標識を設置してください。
- 様式は、条例に規定のものとなりますが、標識設置報告書の提出時には、要綱に規定の「標識設置報告書の別紙1」を添付してください。
- 説明範囲は、条例に規定の説明範囲となりますが、この場合も自治会長又は町会長への説明は必要です。

６．船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する必要書類等

⑴ 標識の設置時　各 1 部
① 標識設置報告書（第 2 号様式） ② （標識設置報告書）別紙 1 ③ （標識設置報告書）別紙 2 ④ 案内図 ⑤ 近隣居住者等範囲図 ⑥ 配置図（建築物から敷地境界線までの最小壁面距離、ゴミ置場・自転車等の駐車場所を記載） ⑦ 平面図、立面図（4 方向以上の図面で、高さを明記すること） ⑧ 説明資料（計画概要書･平面図･立面図等）
⑵ 説明結果の報告時　各 1 部
① 説明結果報告書（個別説明用）（第 5 号様式その 1） ② 説明結果報告書（説明会用）（第 5 号様式その 2） 説明方法により異なるため注意。 ③ クリーン推進課発行の「通知書」・「確認済印の入った配置図」の写し
⑶ 管理に関する様式
管理者連絡先表示板（第 6 号様式）

手続の順序

建築主はワンルーム形式共同住宅に該当する場合、以下の順序に従って、手続きを進めてください。



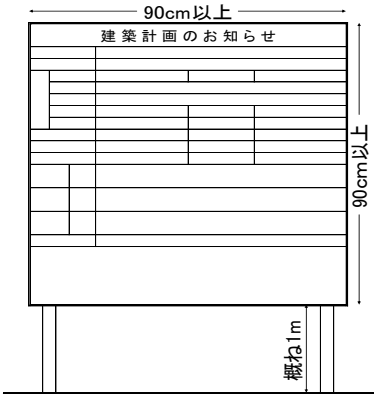
※1　確認申請書等の手続き前までに、上記の手続きを完了してください。

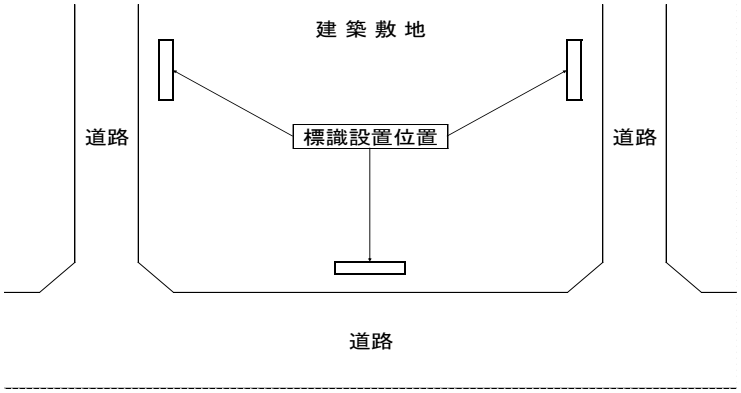
標識の設置

建築主は、近隣居住者等に建築に係る計画の周知を図るため、計画地に**標識**（第 1 号様式）**を設置**し、**設置後 3 日以内**に**標識設置報告書**（第 2 号様式）**と関係図書を提出**してください。

① 標識の設置場所

標識は、下図を参考に、前面道路に接した建築敷地内に設置してください。

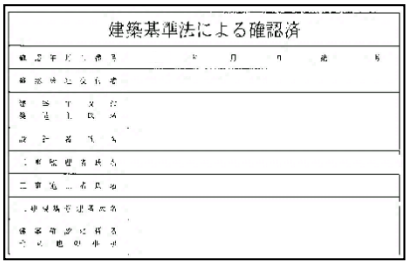




- 複数の道路に接する場合は、**それぞれ標識を設置**してください。
- 標識は、「社団法人千葉県建築士事務所協会」で購入できます。
- 標識は、風雨等により容易に破損や倒壊しない方法で設置し、維持管理をしてください。

② 標識の設置期間

建築確認申請等をする日の少なくとも 14 日前から建築基準法第 89 条に規定する確認の表示を設置する日まで設置してください。



③ 標識設置報告書の作成要領

- 提出部数は **1 部**です。関係図書の図面（P.2 参照）全てに、方位・縮尺を明記してください。
- 縮尺は、**A3** を限度として、わかりやすいものにしてください。
- 必要に応じて電波障害調査報告書・造成計画図などをご提出いただく場合があります。

④ 標識の記載事項の変更

建築計画の変更に伴い標識の記載事項に訂正が生じた場合は、速やかに**現地標識を訂正**し、**標識記載事項変更届**（第 3 号様式）**と変更に係る図書を提出**してください。

また、**変更内容について近隣居住者等へ周知**してください。

⑤ 標識の撤去

建築計画の変更により中高層建築物に該当しなくなった場合や建築計画を中止した場合は、速やかに**現地標識を撤去**し、**標識撤去報告書**（第 4 号様式）**を提出**してください。

また、**変更内容や中止について近隣居住者等へ周知**してください。

標識記入例

第１号様式

建築計画のお知らせ

建築物の名称	(仮称)船橋市ハイツ		
敷地の地名地番	船橋市湊町 2-2784-894 ほか 2 筆		
用途地域	第一種住居地域	高度地区	第一種高度地区(20m)
主要用途	共同住宅	工事種別	新築
階数	地上 2 階･地下 0 階	高さ	9.899m
住戸数	12 戸(内ワンルーム 8 戸)	駐車場の台数	1 台
構造	鉄筋コンクリート造 ・一部鉄骨造		
建ぺい率（限度）	59.63%(60%)	着工予定	令和○○年○○月
容 積 率（限度）	119.26%(200%)	完成予定	令和○
敷地面積	234.56 ㎡	延べ面積（建築物全体）	279.72 ㎡ (321.09 ㎡)
建築面積	139.86 ㎡		

ワンルーム形式住戸（専用面積 25 ㎡未満）の数を記入

上段：容積対象延べ面積
下段：総延べ面積

建築主	住　所	千葉県船橋市○○町 345－6
	氏　名	株式会社○○○　代表取締役　○○　○○
設計者	住　所	千葉県船橋市○○町 456－7
	氏　名	○○○設計事務所　○○　○○　　電話番号 047-436-○○○○
施工者	住　所	千葉県船橋市○○町 345－6
	氏　名	株式会社○○○　代表取締役　○○　○○　　電話番号 047-436-○○○○
標識設置年月日		令和○○年○○月○○日

・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。

・この設置に引き続き、建築主から近隣居住者等に建築計画に関する説明を行います。

・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。

（連絡先）住　所　千葉県船橋市○○町 456-7

氏　名　○○○設計事務所　○○　○○　　電話番号　047-436-○○○○

※標識記入例を参考に漏れのないようにしてください。

標識設置報告書記入例

第２号様式

標識設置報告書

令和○○年○○月○○日

船橋市長　　あて

住所（所在地）千葉県船橋市○○町 345－6
建築主　名称　株式会社○○○
氏名（代表者氏名）代表取締役　○○　○○
電話番号　　047-436-○○○○

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	令和○○年○○月○○日		
標識設置位置	別紙のとおり		
建築物の名称	（仮称）船橋市ハイツ		
敷地の地名地番	船橋市湊町 2-2784-894 ほか２筆		
用途地域	第１種住居地域	高度地区	第１種高度地区(20m)
その他の地域、地区、街区	該当なし	防火地域	指定なし
主要用途	共同住宅	工事種別	新築
階数	地上２階・地下０階	高さ	9.899m
住戸数	12 戸(内ワンルーム8戸)	駐車場の台数	１台
構造	鉄筋コンクリート造		
建ぺい率（限度）	59.63%　(60%)	着工予定	令和○○年○○月
容 積 率（限度）	119.26%　(200%)	完成予定	令和○○年○○月

ワンルーム形式住戸（専用面積 25 ㎡未満）の数を記入

	申 請 の 部 分	申請以外の部分	合　　計
敷地面積	234.56 ㎡		234.56 ㎡
建築面積	139.86 ㎡		139.86 ㎡
延べ面積（建築物全体）	279.72 ㎡ (321.09 ㎡)		279.72 ㎡ (321.09 ㎡)

増築等で既存建築部分が存在する場合に記入

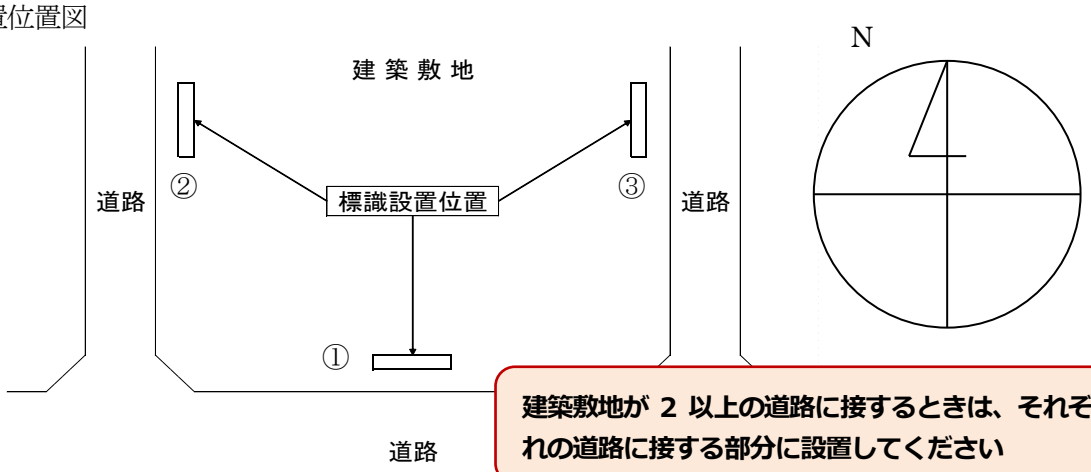
容積対象延べ面積を上段に、総延べ面積を下段に記載

設 計 者	住　所	千葉県船橋市○○町 456
	氏　名	○○○設計事務所　○○ ○○　　電話番号 047-436-○○○○
監 理 者	住　所	千葉県船橋市○○町 456－7
	氏　名	○○○設計事務所　○○ ○○　　電話番号 047-436-○○○○
施 工 者	住　所	千葉県船橋市○○町 345－6
	氏　名	株式会社○○○　代表取締役　○○ ○○　電話番号 047-436-○○○○

別紙２記入例

別　紙２

標識設置位置図



建築敷地が 2 以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に設置してください

遠景及び近景の写真をのり付けしてください。

【近景写真①】②と③は、別紙のとおり

「標識設置報告書」の内容と同一かを確認するため、文字が読めるように撮影してください。
また、記入漏れのないようにしてください

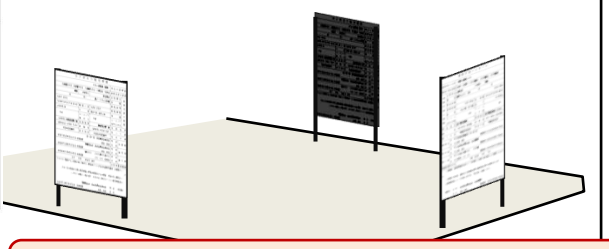
建築計画のお知らせ

建築物の名称	(仮称)船橋市ハイツ		
敷地の地名地番	船橋市湊町 2-2784-894 ほか 2 筆		
用途地域	第一種住居地域	高度地区	第一種高度地区(20m)
主要用途	共同住宅	工事種別	新築
階数	地上 2 階・地下 0 階	高さ	9.899m
住戸数	12 戸(内ワンルーム 8 戸)	駐車場の台数	1 台
構造	鉄筋コンクリート造 ・一部鉄骨造		
建ぺい率（限度）	59.63%(60%)	着工予定	令和○○年○○月
容 積 率（限度）	119.26%(200%)	完成予定	令和○○年○○月
敷地面積	234.56 ㎡	延べ面積（建築物全体）	279.72 ㎡ (321.09 ㎡)
建築面積	139.86 ㎡		
建築主 住所	千葉県船橋市○○町 345－6		
建築主 氏名	株式会社○○○ 代表取締役 ○○ ○○		
設計者 住所	千葉県船橋市○○町 456－7		
設計者 氏名	○○○設計事務所 ○○ ○○	電話番号 047-436-○○○○	
施工者 住所	千葉県船橋市○○町 345－6		
施工者 氏名	株式会社○○○ 代表取締役 ○○ ○○	電話番号 047-436-○○○○	
標識設置年月日	令和○○年○○月○○日		

・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。
・この設置に引き続き、建築主から近隣居住者等に建築計画に関する説明を行います。
・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。

(連絡先) 住 所 千葉県船橋市○○町 456-7
氏 名 ○○○設計事務所 ○○ ○○　　電話番号 047-436-○○○○

【遠景写真】

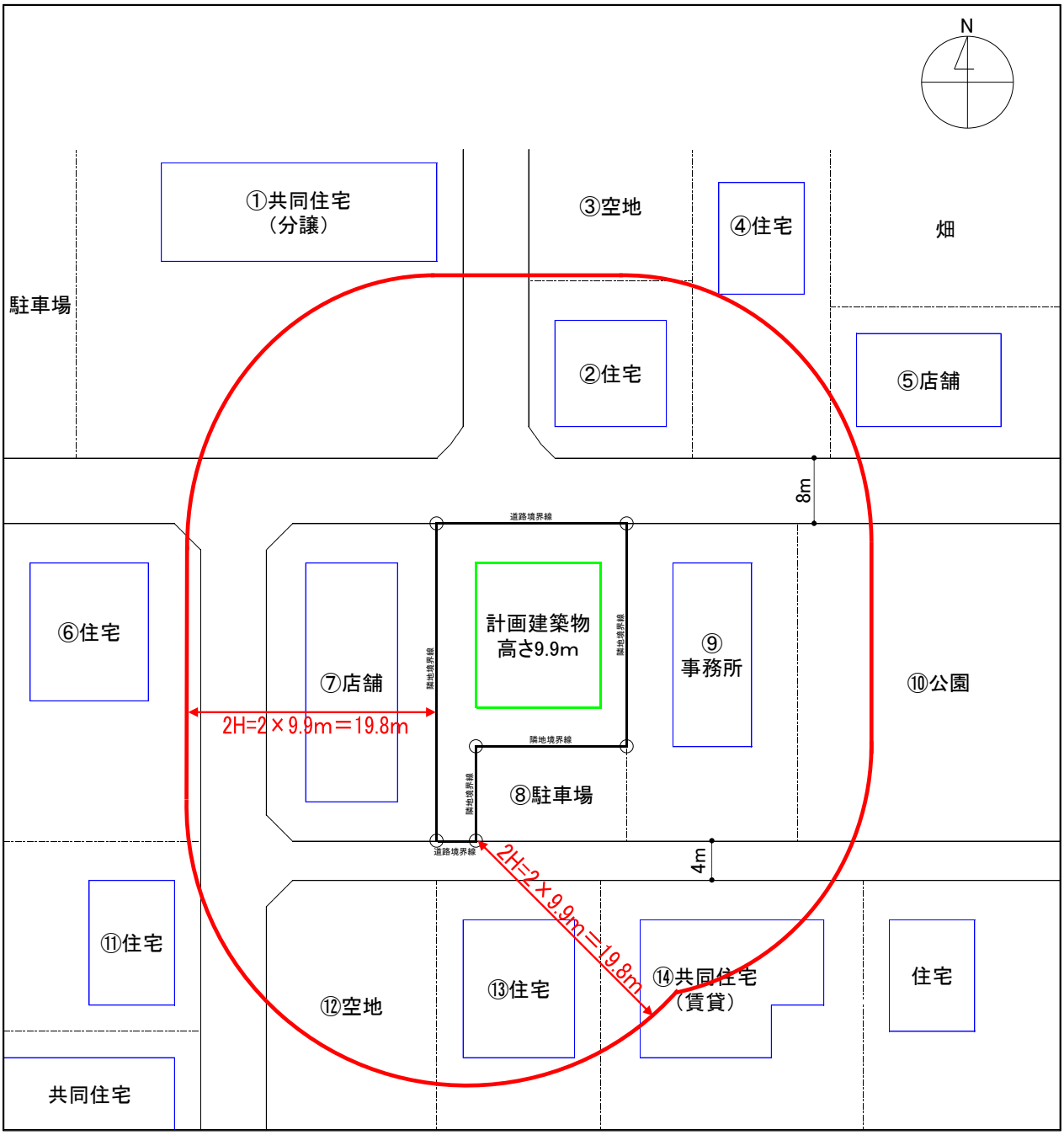


標識の設置状況（場所・高さなど）を確認します

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。

近隣居住者等範囲図作成例



注意事項

・駐輪場、公園、駅、線路等が範囲内にある場合は、説明が必要です。

・敷地の一部でも範囲に入る場合は、説明が必要です。

・範囲内の他、近隣居住者等が加入している自治会又は町会の長にも説明が必要です。

近隣居住者等に対する説明

建築主は、標識設置報告書の提出後、速やかに近隣居住者等に建築計画をご説明ください。いたずらに日時が経過すると、近隣居住者等の不安・不満は募るばかりです。

① 説明の方法

個別説明と**説明会**による方式の２つがあります。下記の点に留意して周知してください。

個別説明方式	・ 近隣居住者等へ個別訪問して、説明資料（図面・文書）を基に、建築計画の概要と決定している工事上の対策などを説明する方式です。 ・ 近隣居住者等が不在の場合は、説明資料・連絡先などを記載した書類をポストなどに投函した上で、**合計３回（３日）以上の訪問**を行い、説明に漏れがないように周知してください。 ・ **市内の近隣居住者等**には、**直接面会にて説明**してください。 ・ **市外居住の所有者**には、説明資料などを**郵送**しての周知でも結構です。ただし、**説明範囲内の隣接市の居住者**には、**直接面会にて説明**してください。 ・ 共同住宅への説明の際、オートロック等で個別訪問できない場合は、賃貸住宅においては**所有者**、分譲住宅においては**管理組合の理事長**より指示を受けて、居住者への周知を行ってください。なお、管理会社が窓口の場合は、所有者や理事長へ連絡をとってもらい、その指示を受けた上で周知してください。 ・ 近隣居住者等から説明会開催の要望が出た場合は、速やかに日時・場所を調整し、説明会方式で説明してください。
説明会方式	・ 建築物の用途が特殊又は規模が大きいなどのため、周辺に与える影響も大きく、また、建築主としても、個別説明方式よりも効果的にその目的を達成しうる場合に、近隣居住者等を一堂に集めて説明する方式です。 ・ **説明会に出席できなかった近隣居住者等には、再度説明会を開くか、個別訪問をして、近隣居住者等への説明に漏れがない**ようにしてください。
共通の注意事項	・ 駐輪場、公園、駅、線路などの場合でも、所有者への説明が必要です。 ・ 所有者は、**法務局などで確認**してください。 ・ 近隣居住者等から説明を求められた時は、速やかに対応してください。 ・ 工事中の諸問題に関しては施工者が責任を持って説明してください。施工者が未定の状態で説明する場合は、決定事項について概略的に説明し、施工者が決定次第、再度、詳細を説明してください。 ・ 建築主より委任を受けて説明する者は、その旨を明らかにしてください。 ・ **ワンルーム形式共同住宅**（専用面積 25 ㎡未満の住戸を８戸以上有する共同住宅又は長屋）**に該当**する場合は、近隣居住者等の加入する**自治会長又は町会長**に説明する必要があります。

② 説明すべき事項

建築主は近隣居住者等に対し、次に掲げる事項について、説明資料をもとに説明してください。

(1) ワンルーム形式共同住宅の**敷地の位置、形態及び規模**

(2) ワンルーム形式共同住宅の**敷地内における中高層建築物の位置、付近の建築物等**の概要

(3) ワンルーム形式共同住宅の**形態、規模、構造及び用途**

(4) ワンルーム形式共同住宅の**工期、工法及び作業方法等**

(5) ワンルーム形式共同住宅の**工事による危害の防止策**
（例：音・振動・埃など）

(6) ワンルーム形式共同住宅の建築に伴って生じる**近隣居住環境に及ぼす影響及びその対策**
（例：日照・プライバシーなど）

③ 近隣居住者等との「話し合い」

建築主は、説明の後、近隣居住者等から質問や要望などが出た場合、次の点に留意して、直ちに「**話し合い**」を進めてください。

- **お互いに話し相手を確認**（多数の場合は代表者を選ぶ。）するなどの**話し合いのルール作り**をしてください。
- 質問・要望などは、一定の期限を設け、まとめて出してもらい、それに対して一つ一つ明確に回答するようにしてください。
- 要望などに対し実行できないことについては、その場限りの安請け合いをしないようにしてください。
- 質問・要望及び回答は、できる限り**文書でやり取り**するようにしてください。
- 話し合いの内容は、その都度文書にまとめ、市に報告するようにしてください。
（指定の報告様式はありません。）
- 話し合いの中で、**建築計画に変更が生じた場合は、計画変更後の資料で近隣居住者等に周知**を行ってください。
- 工事着手前に、近隣居住者等と工事協定書などを結んでおくとスムーズな施工が図れると思います。
- 近接した建築現場と工期が重なり合うときは、工事車両の運行計画などについて協議をしてください。
- テレビ電波障害改善対策として、あらかじめ建築主と近隣居住者等との間で対策時期・対策方法・対策範囲・完成後の維持管理などについて協議し、後のトラブルを防ぐため文書で確認をしておくことが重要です。

説明結果報告書の作成要領

説明が終了次第、下記の事項を参考に**説明結果報告書**（第5号様式）を作成し、**説明資料**を添えて、速やかに提出してください。

なお、**個別説明方式と説明会方式とで報告書の様式が異なります**のでご注意ください。

項　目	注　意　事　項
建 築 主	・ 建築主が法人の場合は、その名称・代表者職・氏名及び事務所の所在地をご記載ください。 ・ 住所は、丁目・番・号をご記載ください。
建築物の名称	・ 仮称の場合は「（仮称）〇〇共同住宅」のようにご記載ください。
敷地の地名地番	・ 地番は、枝番までご記載ください。
説明資料	・ あいさつ文・工事概要書・説明資料・配置図・平面図・立面図・日影図など、説明に使用した資料の名称をご記載ください。
番　　号	・ **近隣居住者等範囲図に記載の番号**と一致させてください。 ・ **土地又は建築物の所有者・居住者の別を番号の下に明記**してください。（店舗等の場合でも**（居）**の記載が必要です）
住所及び氏名	・ 近隣居住者等の現住所と氏名（名称）をご記載ください。 ・ 居住者の氏名が把握できなかった場合は、「**不明**」とご記載ください。なお、**所有者の氏名を不明とすることはできません。** ・ 所有者の現住所が市外の場合は、**市外の住所**をご記載ください。
説明月日	・ **説明日（訪問日）**をご記載ください。
説 明 者	・ 近隣居住者等に**説明を行った者**の氏名をご記載ください。
質問・要望事項等	・ 近隣居住者等からの質問・要望事項などを簡潔にご記載ください。 ・ 要望がなかった場合は、「**特になし**」とご記載ください。 ・ 面会できず資料投函し、その後連絡がなかった場合は、「**提出日現在連絡なし**」とご記載ください。
応答・対応	・ 上記の質問・要望事項等に対する建築主の応答・対応をご記載ください。 ・ やむを得ず説明資料を投函や郵送した場合は、その旨をご記載ください。

・ 提出部数は**1部**です。説明資料の全ての図面に、方位・縮尺を明記してください。
・ 縮尺は、A3を限度として、わかりやすいものにしてください。
・ 説明結果報告書に、**近隣居住者等の署名や捺印は必要ありません。**
・ **ゴミ置場**について、クリーン推進課と事前協議した場合は、**クリーン推進課発行**の「**通知書**」と「**確認済印が入った配置図**」**の写しを提出**してください。

説明結果報告書記入例

第５号様式（その１）

説明会を開催した場合は、第５号様式（その２）を使用する

説明結果報告書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

船橋市長　　あて

住所（所在地）千葉県船橋市〇〇町 345－6

建築主　名称　株式会社〇〇〇

氏名（代表者氏名）代表取締役　〇〇　〇〇

近隣居住者等への説明を行ったので、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第７条の規定により次のとおり報告します。

・近隣居住者等範囲図の番号と一致させる
・所有者・居住者の別を番号の下に記入する

	-894 ほか 2 筆
説　明	あいさつ文・工事概要書・説明資料・配置図・平面図・立面図・日影図

番号	住所及び氏名	説明月日	説明者	質問・要望事項等	応答・対応
1 (所･居)	〇〇町 1-23-1 船橋　太郎	4/10	設計 〇〇	プライバシー対策について	一部に目隠しを設置することを説明し、了承を得る
2 (所･居)	〇〇町 1-23-2 能村　昭三	4/10 4/15	設計 〇〇 △△	別紙議事録参照	4/10 不在、資料投函 4/15 別紙議事録参照
3 (所･居)	〇〇町 1-23-3 須々木　浩	4/10	設計 〇〇	工事方法について	概略を説明。施工会社が決まり次第、詳細を説明する
4 (所･居)	〇〇町 1-23-4 野島　大地	4/10 4/12	設計 〇〇	日影への影響について	4/10 不在、資料投函 4/12 日影図にて説明し、了承を得る
5 (所･居)	〇〇町 1-23-5 山上	4/1 4/12			4/10 不在、資料投函 4/12･15 不在 提出日現在連絡なし
6 (所･居)	〇〇町 川野	4/10	設計 〇〇	特になし	図面にて説明する
7 (所)	市川市〇〇5-39-23 喜村　鳳作(駐車場)				4/15 資料郵送 提出日現在連絡なし
8 (所･居)	〇〇町 1-23-7 船橋市マンション (56 戸分譲) 富久理事長	4/10 4/11	設計 〇〇	理事会で説明するので資料を10部ほしい 何かあれば連絡する	4/10 理事長に説明し指示を仰ぐ 4/11 理事会用に資料10部渡す 提出日現在連絡なし
9 (所･居)	〇〇町 1-2 船橋市Ｂハイ (20 戸賃貸) 守村　義雄	4/15	設計 △△		各居住者へはポスト投函との指示を受ける 全20戸に投函する 提出日現在連絡なし

不在などで、直接説明できなかった場合は、相手側からの反応を記入する

説明した結果、要望等がなかった場合は「特になし」と記入する

市外居住の所有者は資料郵送でも可とする（住所欄は市外の住所）

共同住宅で、賃貸の場合は「所有者」、分譲の場合は「理事長」より指示を受けて、居住者への周知を行う（P.11 参照）

番号	住所及び氏名	説明月日	説明者	質問・要望事項等	応答・対応
10 (所･居)	○○町 1-23-10 仲河商店　仲河	4/12 4/24	設計 △△	(別紙議事録参照)	(別紙議事録参照)
11 (所)	柏市○○7-5-3 船橋鉄道㈱				4/15 資料郵送 提出日現在連絡なし
12 (所)	港区○○7-20-38 蒼樹　孝雄 管理会社 船橋市保証㈱　山新	4/10	設計 ○○	① 特にないので、訪問は必要なし ② 居住者には資料を投函して下さい	① 電話で概要説明する(資料は同日郵送) ② かしこまりました
12 (居)	○○町 1-23-12-101 不明				居住者には資料を投函との の為、投函。 日現在連絡なし
12 (居)	○○町 1-23-12-102 不明	4/12	設計 △△		居住者には資料を投函との指示の為、投函。 提出日現在連絡なし
12 (居)	○○町 1-23-12-201 空室	4/12	設計 △△		4/12 不在 ポストにガムテープが貼られており空室と判断
12 (居)	○○町 1-23-12-202 不明	4/12	設計 △△		居住者には資料を投函との指示の為、投函 提出日現在連絡なし
13 (所･居)	○○町 1-23-14 渡部　卓司	4/10	設計 ○○	工事について詳しく決まったら教えて下さい	資料が出来ましたらまた伺います
14 (所･居)	○○町 1-23-15 伊阪　志藤				資料にて概要説明する
15 (所)	○○台 5-20-3 坂上　麻呂	4/10	設計 ○○	特になし	資料にて概要説明する
15 (居)	○○町 1-23-21 緒川	4/10 4/12	設計		4/10　不在、資料投函 4/12･15　不在 現在連絡なし
16 (所)	○○町 1-23-22 ㈱船橋市（空地）	4/10	設計 ○○		(建築主所有の土地)
17 (所･居)	○○町 1-23-23	4/10	設計 ○○	① バルコニーに目隠しを設置してください。窓も擦りガラスを希望します ② 通学路なので、工事車両の通行が心配です ③ ゴミ置場は屋外にむき出しですか	① バルコニーの目隠しは考えておりません。擦りガラスについては検討します ② 児童の通学時間には、大型車両の通行はしないようにし、工事車両の徐行を徹底します ③ 屋内に躯体で囲み設置します

所有者との連絡窓口が、管理会社の場合は、管理会社を通じて所有者の指示を確認して周知する（管理人の指示によるものは不可）

市内居住者は、場所が離れていても直接訪問する

所有者・居住者が建築主の場合も報告書に記載する

質問・要望事項等に対する建築主の応答・対応を記載

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
敷地面積	㎡		延べ面積（建築物全体）	㎡ （　　㎡）
建築面積	㎡			
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				

・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。

・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。

・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。

（連絡先）　住　所

氏　名　　電話番号

注　材質は風雨に耐えうるものとする。

第２号様式

標識設置報告書

令和　　年　　月　　日

船　橋　市　長　　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	㎡		㎡
建築面積	㎡	㎡	㎡
延べ面積 （建築物全体）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）

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１

<table>
<tr><th colspan="3">建築に関する基準に基づく計画の概要</th></tr>
<tr><td rowspan="4">計　画　戸　数</td><td colspan="2">総住戸数　　戸</td></tr>
<tr><td>ワンルーム（専用面積２５㎡未満）</td><td>そ　の　他</td></tr>
<tr><td>㎡　　戸
㎡　　戸
㎡　　戸</td><td>㎡　　戸
㎡　　戸
㎡　　戸</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>管　理　人　室</td><td colspan="2">有　（　　㎡）　・　無</td></tr>
<tr><td>ゴ　ミ　置　場</td><td colspan="2">㎡
※１５戸未満は１．５㎡以上、１５戸以上は計画戸数×０．１㎡以上</td></tr>
<tr><td>自転車等の置場</td><td colspan="2">㎡　　台
※１台当たりの標準面積は、１．１４㎡×計画戸数
設置形式　（　平面式　・　階層式　・　機械式　・　その他　）
※その他の場合の設置形式（　　）</td></tr>
<tr><td>屋外階段等の防音措置</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>玄関扉の衝撃音を和らげる措置</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>目隠し等の措置</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>緑　地　面　積</td><td colspan="2">有　（　　㎡）　・　無</td></tr>
<tr><td>駐車場の設置</td><td colspan="2">有　（　　㎡）　・　無</td></tr>
</table>

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

建築主
住所（所在地）
名称
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５号様式（その１）

説明結果報告書

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）

近隣居住者等への説明を行ったので、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第７条の規定により次のとおり報告します。

建築物の名称	
敷地の地名地番	船橋市
説　明　資　料	

番号	住所及び氏名	説明月日	説明者	質問・要望事項等	応答・対応

２ページ目以降は、「番号」欄から「応答・対応」欄のある行を１行目としてページを作成してください。

第５号様式（その２）

説明結果報告書

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）

近隣居住者等への説明を行ったので、船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱第７条の規定により次のとおり報告します。

建築物の名称	
敷地の地名地番	船橋市
説明会の回数	第　　回
開催日時	年　月　日（　）　午前・午後　時　分～　時　分
場所	
配布資料	
説明者	
出席者	

質問・要望事項等	応答・対応

２ページ目以降は、「質問・要望事項等」欄・「応答・対応」欄のある行を１行目としてページを作成してください。

第６号様式

４０㎝

３０
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

注　材質は風雨に耐えうるものとする。

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 戸未満の場合は最低 1.5 平方メートル、15 戸以上にあっては計画戸数に 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)　管理業務が確実に行えるよう、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。

※ 附則は全て省略