

野田市ワンルーム形式集合建築物指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式集合建築物の建築計画及び管理について必要な指導基準を定めることにより、建築等に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資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) ワンルーム形式集合建築物 ワンルーム形式住戸を有する共同住宅、長屋その他の建築物をいう。
- (2) ワンルーム形式住戸 一の住戸の床面積（バルコニーその他これに類する部分を除いた面積をいう。以下同じ。）が25平方メートル未満のものをいう。
- (3) 建築主等 ワンルーム形式集合建築物の建築主、所有者及び管理する者をいう。
- (4) 近隣住民 ワンルーム形式集合建築物の敷地境界線から当該建築物の軒の高さのおおむね2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地を所有する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、一団とみなされる区域内のワンルーム形式集合建築物のうち、ワンルーム形式住戸の戸数が4以上のものに適用する。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、ワンルーム形式集合建築物の建築を計画するに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

- 2 建築主等及び近隣住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し自主的に解決するよう努めなければならない。
- 3 所有又は管理に当たっては、地域住民としての自覚と責任を持ち、地域の発展に努めるとともに、入居者に対して同様の指導を行わなければならない。

(事前協議)

第5条 建築主等は、法令の定めによる申請をする前に、ワンルーム形式集合建築物事前協議書(別記第1号様式)を市長に提出し、協議するものとする。

- 2 この要綱の適用を受け、かつ、野田市宅地開発指導要綱の適用を受けるワン

ルーム形式集合建築物については、前項の事前協議書を宅地開発事前協議書と兼ねることができる。

- 3 市長は、第1項の規定により提出された建築計画について計画の適否、設計その他について調査、検討し、建築主等にワンルーム形式集合住宅建築物計画検討結果通知書（別記第2号様式）により回答するものとする。

（建築計画の事前公開）

第6条 建築主は、ワンルーム形式集合住宅建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に工事が完了するまで、公開板（別記第3号様式）を設置しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の規定により公開板を設置したときは、速やかに公開板設置報告書（別記第4号様式）を市長に提出しなければならない。

（近隣住民への説明）

第7条 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の内容（規模、構造、用途及び管理方法等）について関係資料を提示して、説明会等の方法により説明を行わなければならない。

- 2 建築主等は、第2条第4項にかかげる者以外の者から説明を求められたときは、説明をしなければならない。

- 3 建築主等は、第1項の規定により行った説明会等の内容について、説明経過報告書（別記第5号様式）を市長に提出しなければならない。

（建築に関する基準）

第8条 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物の建築については、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 一の住戸の床面積は16平方メートル以上で、かつ、居室の天井高は2.3メートル以上とすること。
- (2) 管理人室を設置すること。ただし、ワンルーム形式住戸の戸数が30未満であって委託等により適切な管理ができると市長が認めた場合は、この限りでない。
- (3) 住戸の戸数が10以上の場合は、ゴミ集積所について、清掃担当課と協議し指導に従うこと。
- (4) 自動車の駐車場については、おおむね計画戸数の70パーセントの台数が駐車できる用地を確保すること。
- (5) バイク及び自転車等の置場を極力確保すること。
- (6) 外廊下、外階段及び出入口扉等には衝撃音を和らげる措置をすること。
- (7) 開放廊下や窓には近隣居住者のプライバシーを保護するために、必要な措置をすること。
- (8) 敷地内の空地には、極力植栽に努め地域の生活環境との調和に配慮する

こと。

(管理に関する基準)

第9条 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物の管理について、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 前条第2号の規定により管理室を設置するときは、常駐する管理人を置くこと。
- (2) ワンルーム形式集合建築物の外部から見やすい場所に、管理人の住所、氏名及び連絡先等を記入した表示板(別記第6号様式)を設置すること。
- (3) 建築主等は、次に掲げる事項を明記した管理規則等を定め、入居者に周知徹底を図るとともに、これらの事項について入居者全員の目につく場所に掲示すること。
 - ア バルコニー及び廊下等には洗濯機及び自動乾燥機等を置かないこと。
 - イ ゴミは、市の指定する日時及び場所に搬出するとともに、当該場所を常に清潔に保つこと。
 - ウ 公序良俗に反する行為及び騒音、振動を発するなど近隣住民に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
 - エ 周辺道路への自動車、バイク及び自転車等の路上駐車をしないこと。
 - オ 入居者は表札を設置すること。

(用途変更の禁止)

第10条 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物の各住戸を宿泊又は休憩の用に供する営業施設等への用途変更を行わないとともに、入居者に対して同様の指導を行うものとする。

(指導及び勧告)

第11条 市長は、建築主等に対し、必要に応じ資料の提出を求めるとともに、この要綱を遵守させるため、必要な指導及び勧告を行うことができるものとする。

(委任)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和62年12月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現に建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定による申請が行われているもの及び野田市宅地開発指導要綱の規定による宅地開発事前協議書の提出が行われているものには、この要綱は適用しない。