

野田市告示第54号

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、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) 近隣居住者 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ある土地及び建築物の所有者又は居住者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の規定は、一団とみなされる区域内的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。

(建築主等及び近隣居住者の責務)

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 建築主等及び近隣居住者は、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、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認の申請をする前に、建築計画についてワンルーム形式集合建築物事前協議書を市長に提出し、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（平成31年野田市告示第108号）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同要綱第7条第1項の宅地開発事業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及び検討し、建築主等にワンルーム形式集合建築物計画検討結果通知書により通知するものとする。

(建築計画の事前公開)

第6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、近隣居住者に建築計画の周知を図るため、建築敷地の見やすい場所に工事が完了するまで、公開板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を市長に提出しなければならない。

(近隣居住者等への説明)

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、近隣居住者に建築に係る計画の内容（規模、構造、用途、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、近隣居住者以外の者から建築に係る計画の内容（規模、構造、用途、管理方法等）について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項又は第2項の規定により行った説明の内容について、

説明経過報告書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、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) ごみ集積所について、ごみ集積所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、自転車等の置場を可能な限り確保すること。
- (6) 外廊下、外階段、出入口扉等には衝撃音を和らげる措置をすること。
- (7) 開放廊下及び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、可能な限り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号の管理人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、連絡先等を記入した表示板を設置すること。
- (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、当該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、廊下等には洗濯機、自動乾燥機等を置かないこと。
 - イ ごみは、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並びに騒音及び振動を発する等の近隣居住者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、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。

(補則)

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 この告示は、公示の日から施行する。

(野田市宅地開発指導要綱の一部改正)

2 野田市宅地開発指導要綱（平成31年野田市告示第108号）の一部を次のように改正する。

第3条第1項第2号中「に該当する」を「（令和8年野田市告示第号）の適用を受ける」に改める。