

まちづくり委員会資料

請願の審査

請願第3号 住環境保全のため、109戸大ワンルームマンション計画の変更を求める請願

請願第9号 ワンルームマンション計画の変更を求める請願

資料1 請願第3号関連（建築計画の計画概要等）P1～P10

資料2 請願第9号関連（建築計画の計画概要等）P11～P17

資料3 「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」
の改正について P18

資料4 パブリックコメント資料 P19

参考資料 川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱（案）P20～P23

「(仮称) 中原区西加瀬プロジェクト」

「(仮称) 中原区西加瀬プロジェクト

「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」及び
「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」の手続き等の経過

建築計画の計画概要

- 1 事業者 住所 東京都中野区東中野 4-6-2
氏名 株式会社 伸和技研
代表取締役 熊谷 善徳
- 2 設計者 住所 東京都渋谷区渋谷 2-14-13 岡崎ビル 408
氏名 株式会社 デザイン・ファクトリー
代表取締役 長谷川 寛
- 3 工事施工者 住所 東京都港区芝浦 3-17-11
氏名 株式会社 合田工務店
専務取締役 篠原 毅彦
- 4 事業計画の名称 (仮称) 中原区西加瀬プロジェクト
- 5 建設地の地名・地番 川崎市中原区西加瀬 169-1
- 6 地域地区等

用途地域	第1種住居地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第3種高度地区(最高高さ20m)
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
日影規制	5h/3h・4m

- 7 建築物の用途 共同住宅(ワンルーム)
- 8 構造及び階数 鉄筋コンクリート造 地上5階
- 9 敷地面積 1174.45㎡
- 10 建築面積 733.97㎡
- 11 延べ面積 2997.93㎡
- 12 建築物の高さ 15.30m
- 13 住戸数 109戸
- 14 予定工期 平成27年5月1日～平成28年3月31日

平成26年11月20日	市が事業者からの事前届出書を受理
〃	市がワンルーム形式集合住宅等建築計画書を受理
平成27年 1月15日	市が事業者からの事業概要書を受理
1月20日	事業者が事業計画通知書を通知
〃	事業者が標識を設置
〃	事業者が個別説明を行う(22日まで)
1月22日	市が事業者からの標識設置届を受理
1月29日	事業者が住民説明会を開催(近隣関係住民26名)
2月 2日	近隣関係住民から事業者へ要望書提出(1通)
2月 6日	事業者が要望書に対する見解書を近隣関係住民に通知
2月 9日	事業者からの説明報告書 受理
2月18日	ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の協議完了
2月23日	近隣関係住民から市長への意見書 受理(12通)
3月 6日	事業者から近隣関係住民へ意見書に対する見解書を 通知
3月 6日	市が事業者からの承認申請書を受理
3月 9日	市が承認通知書を交付

承認後の経過

平成27年 3月23日	指定確認検査機関による建築確認済証の交付
-------------	----------------------

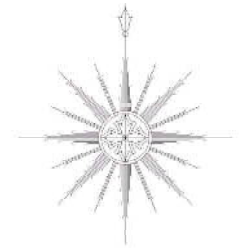
※は川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱の手続きの経過を示す



請願 第3号

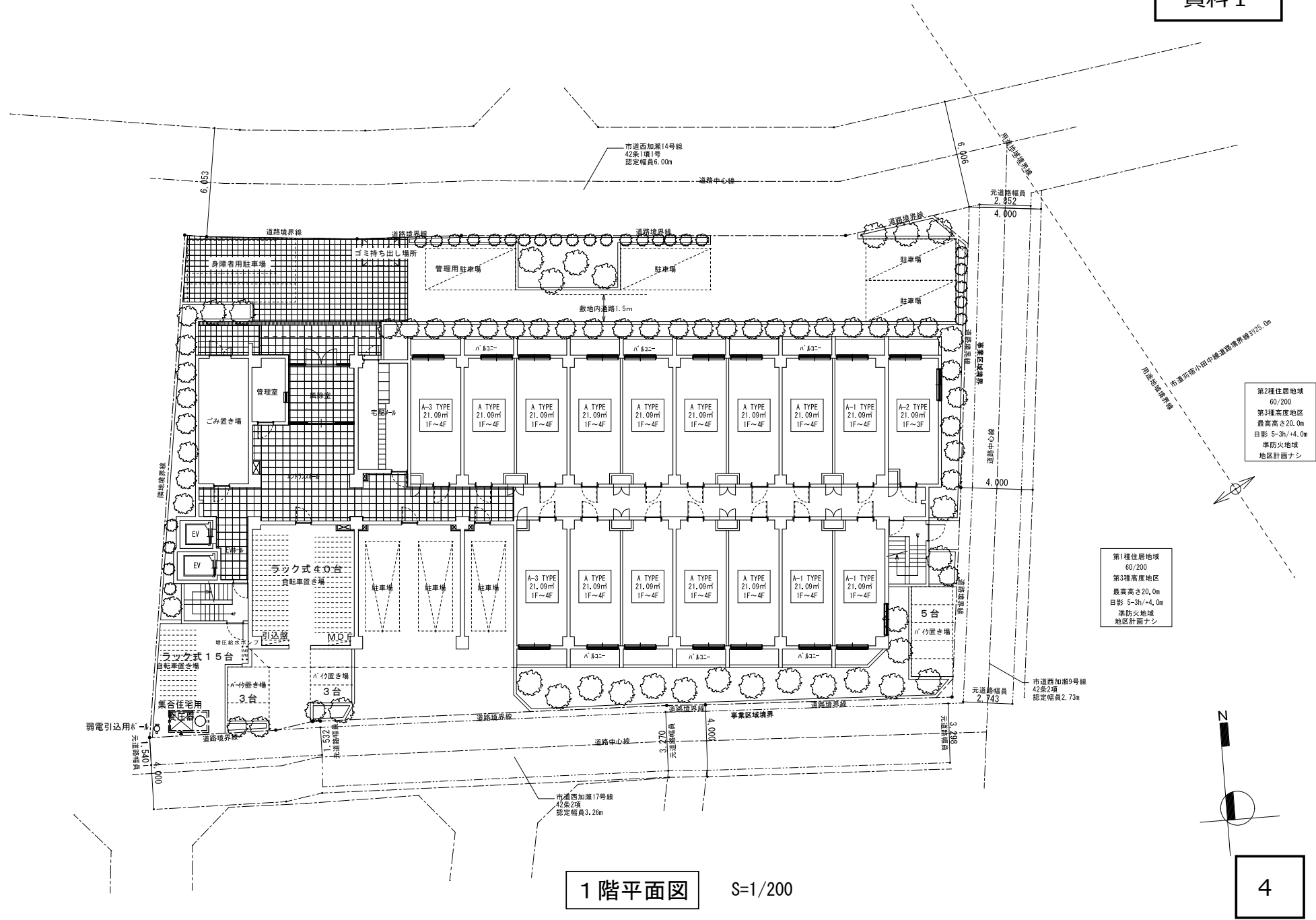
住環境保全のため、109戸
大ワンルームマンション計画の
変更を求める請願

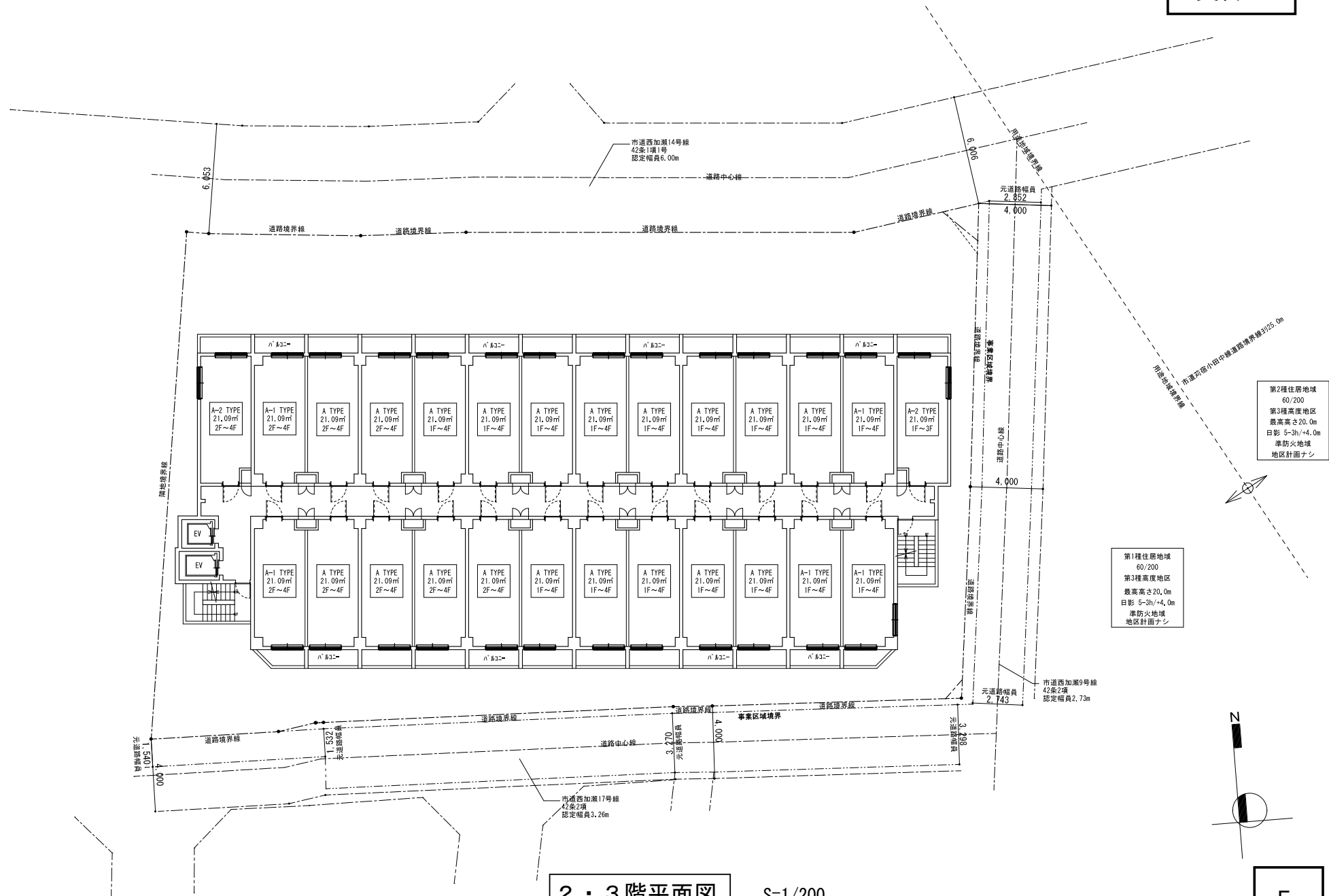
案内図



S=1:2,500

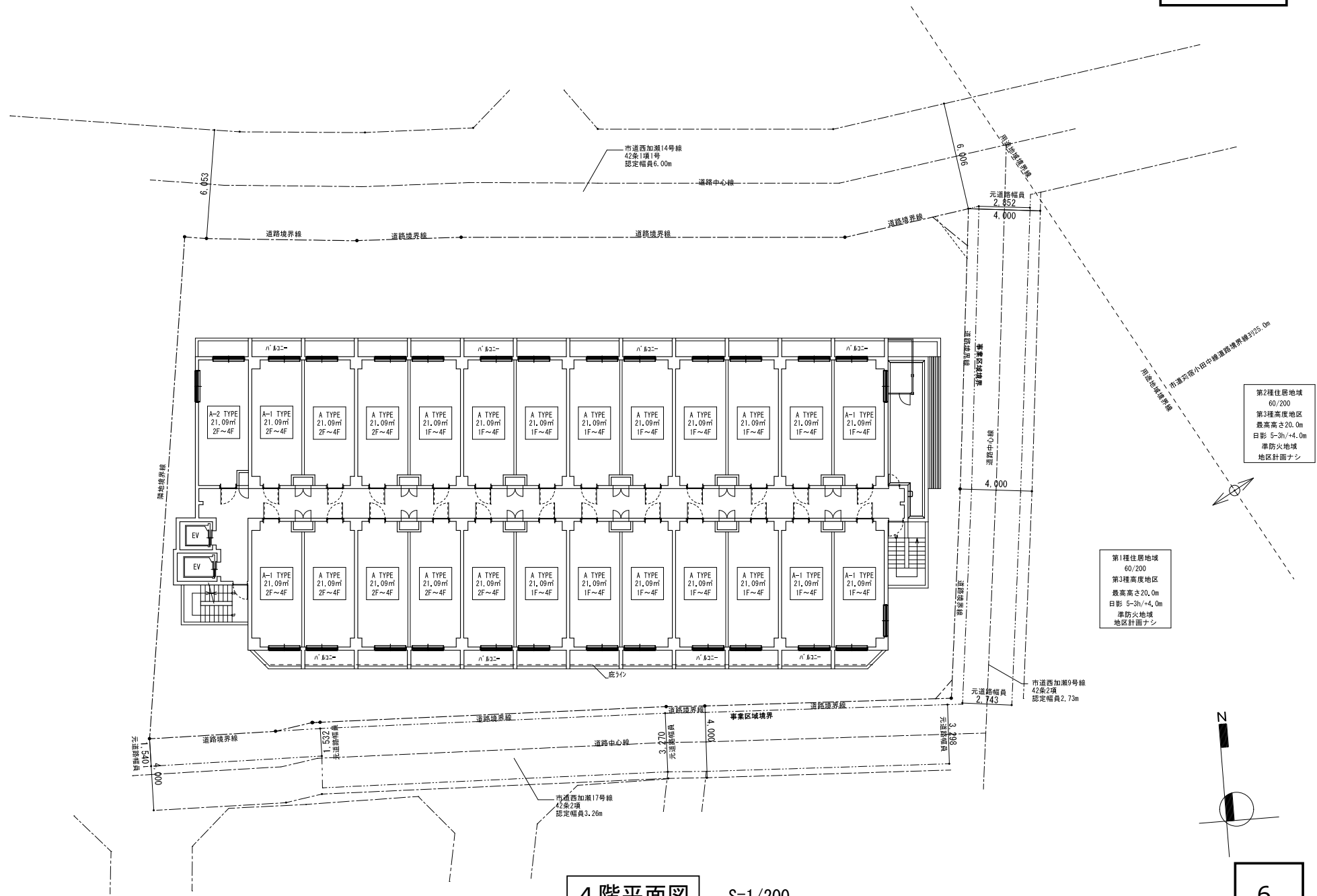






2・3階平面図

S=1/200

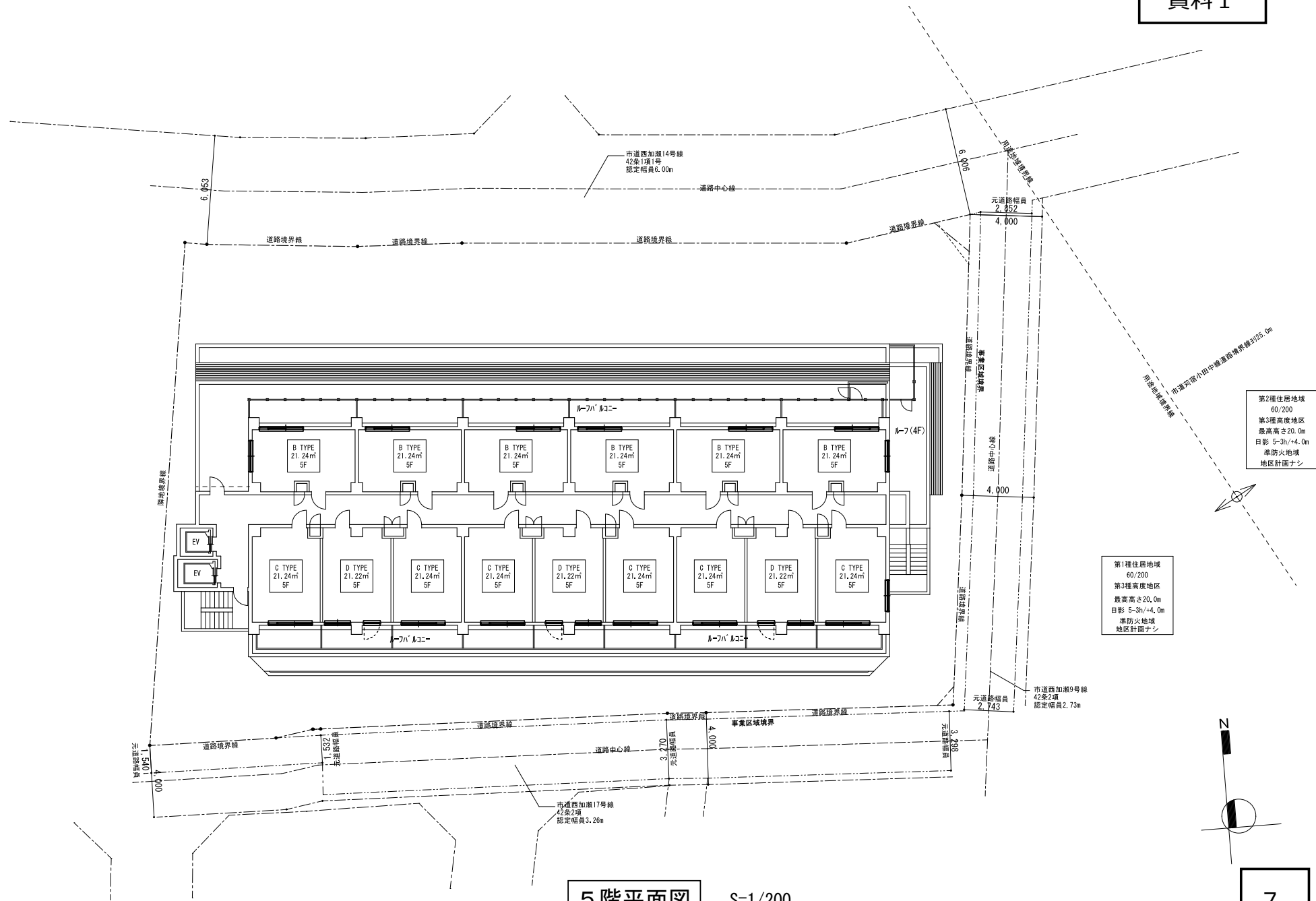


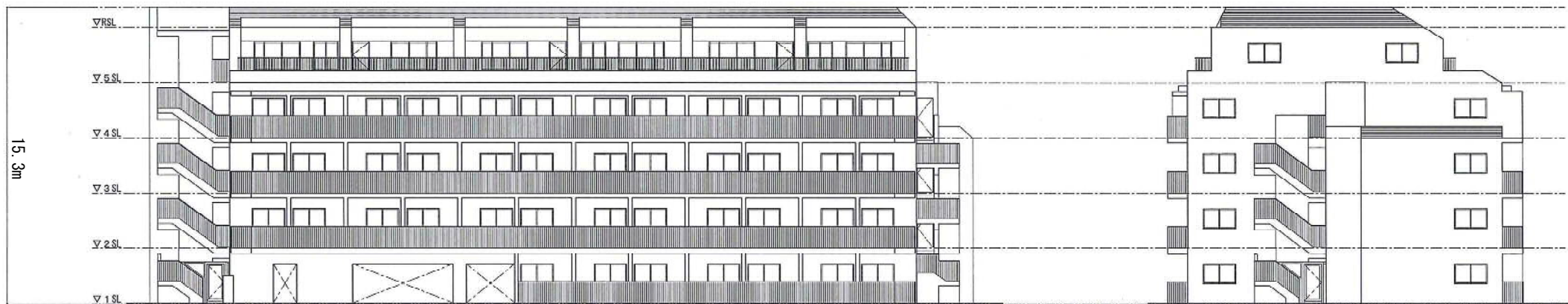
第2種住居地域
60/200
第3種高度地区
最高高さ20.0m
日影 5-3h/+4.0m
準防火地域
地区計画ナシ

第1種住居地域
60/200
第3種高度地区
最高高さ20.0m
日影 5-3h/+4.0m
準防火地域
地区計画ナシ

4階平面図

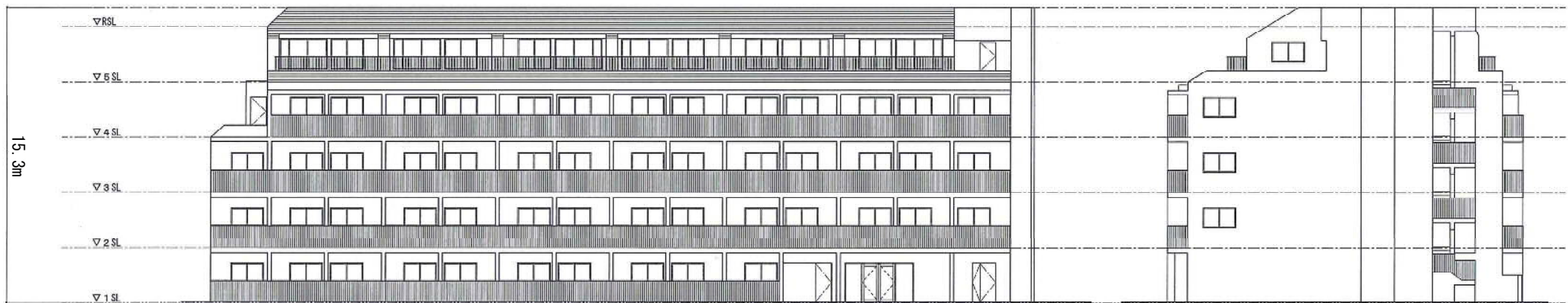
S=1/200





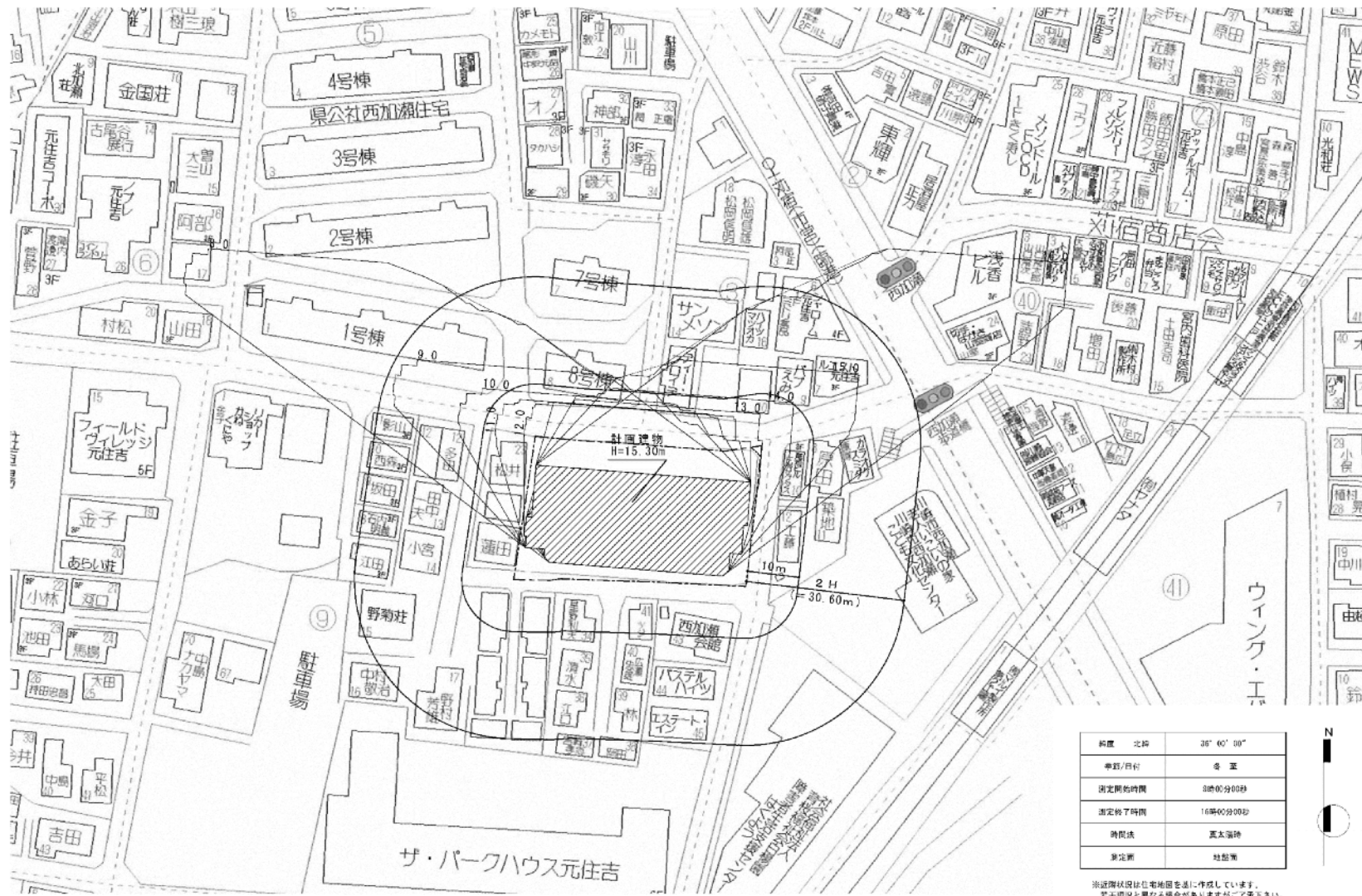
南側立面图

東側立面图



北側立面图

西側立面图



日影図

請願に対する事業者の見解

	請願項目	事業者の見解
1	一戸建てかファミリー型マンションへの計画変更、せめてファミリー型タイプの併設に建築計画の変更をするよう事業者に働きかけていただきたいこと	本計画はワンルームマンションとしての収支を見込んで用地取得をしておりますので計画を変更することは出来かねます。
2	事業者は説明会を開催し、住民要望に耳を傾け誠意を持って話し合うこと	計画そのものの変更、工事協定書締結まで着工しない事などの議題については対応出来かねますが、工事の説明や工事協定書の内容協議であれば説明会を開催させていただきます。
3	事業者は、工事協定書を締結し、締結までは工事着工はしないこと	工事協定書の締結まで工事着工をしないことについては対応出来かねますが、新築工事の工事協定案を提出させて頂いております。内容についてのご質問等がございましたら、対応させて頂く準備をしております。

(仮称) N-STAGE元住吉新築工事

建築計画の計画概要

- 1 事業者 住所 東京都新宿区新宿 5-8-1
氏名 日神不動産株式会社 代表取締役 堤幸芳
住所 東京都千代田区六番町 1
氏名 イデア株式会社 代表取締役 夏堀之久
- 2 設計者 住所 東京都千代田区霞が関 1-4-2
大同生命霞が関ビル 3F
氏名 株式会社 オンズデコ 代表取締役 菅野千秋
- 3 工事施工者 未定
- 4 事業計画の名称 (仮称) N-STAGE元住吉新築工事
- 5 建設地の地名地番 川崎市中原区木月四丁目 1629
- 6 地域地区等
- | | |
|--------|------------------|
| 用途地域 | 第一種住居地域・近隣商業地域 |
| 防火指定 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 第3種高度地区(最高高さ20m) |
| 指定建ぺい率 | 60%・80% |
| 指定容積率 | 200% |
| 日影規制 | 5h/3h・4m |
- 7 建築物の用途 共同住宅(ワンルーム)
- 8 構造及び階数 鉄筋コンクリート造 地上6階
- 9 敷地面積 619.26㎡
- 10 建築面積 321.08㎡
- 11 延べ面積 1511.34㎡
- 12 建築物の高さ 17.56m
- 13 住戸数 50戸
- 14 予定工期 平成27年11月1日～平成28年11月1日

(仮称) N-STAGE元住吉新築工事

「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」及び「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」の手続き等の経過

平成27年 5月29日	市が事業者からの事前届出書を受理
6月12日	市がワンルーム形式集合住宅等建築計画書を受理
6月15日	市が事業者からの事業概要書を受理
6月25日	事業者が事業計画通知書を通知
6月26日	事業者が標識を設置し、市へ標識設置届を提出
6月27日	事業者が個別説明を行う(7月3日まで)
7月2日	事業者が住民説明会を開催(近隣関係住民15名)
7月9日	近隣関係住民から事業者へ要望書提出(1通(連名))
7月22日	事業者が住民説明会を開催(近隣関係住民15名)
7月24日	事業者が要望書に対する見解書を近隣関係住民に通知
7月27日	事業者からの説明報告書 受理
8月7日	近隣関係住民から市長への意見書 受理(1通(連名))
8月20日	事業者から近隣関係住民へ意見書に対する見解書を通知
10月6日	ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の協議完了
10月14日	市が事業者からの承認申請書を受理
10月16日	市が承認通知書を交付

承認後の経過

平成27年10月29日	指定確認検査機関による建築確認済証の交付
-------------	----------------------

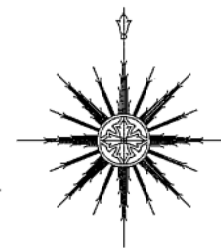
※は川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱の手続きの経過を示す



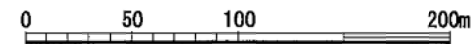
請願 第9号

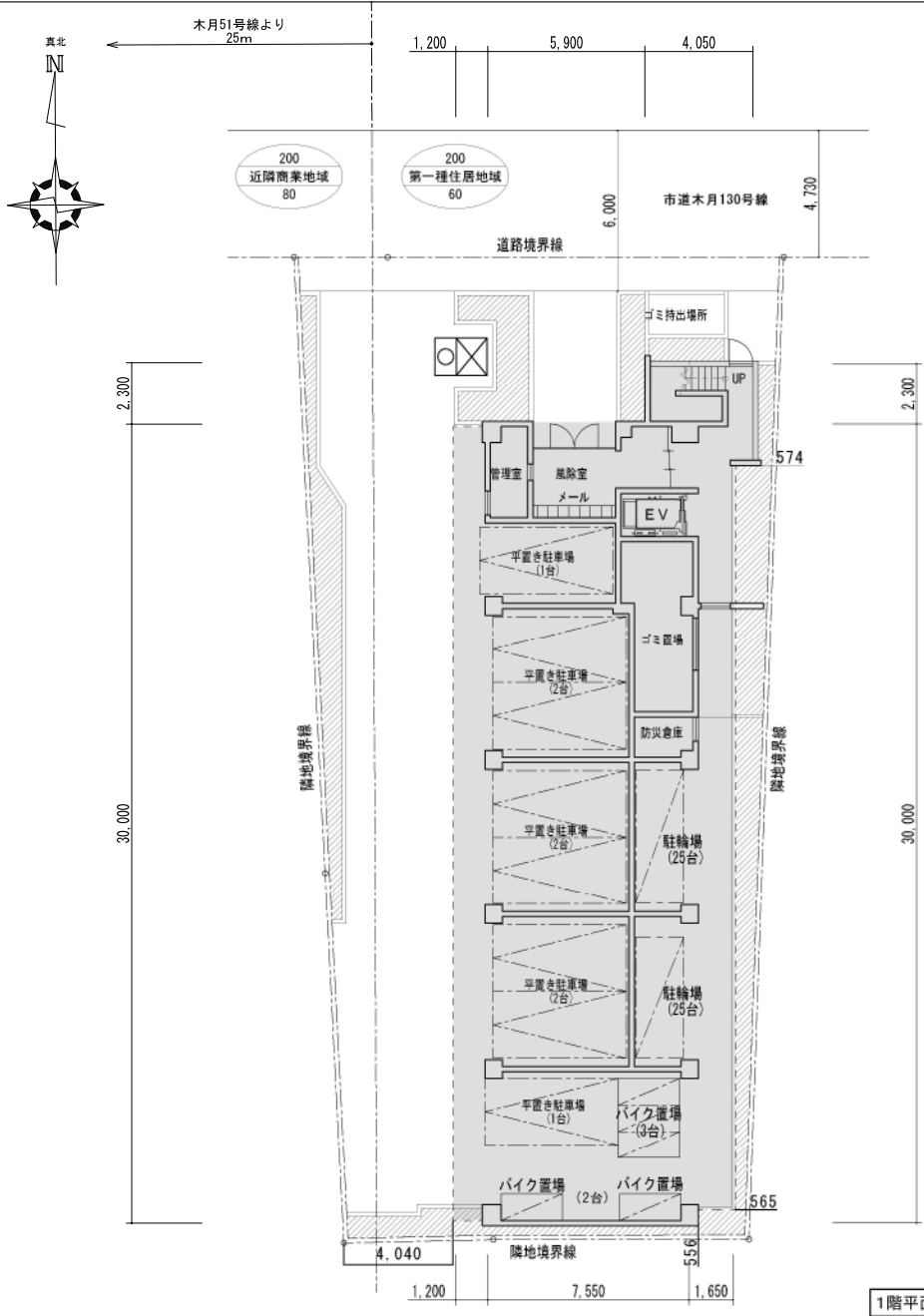
ワンルームマンション計画の
変更を求める請願

案内図



S=1:2,500



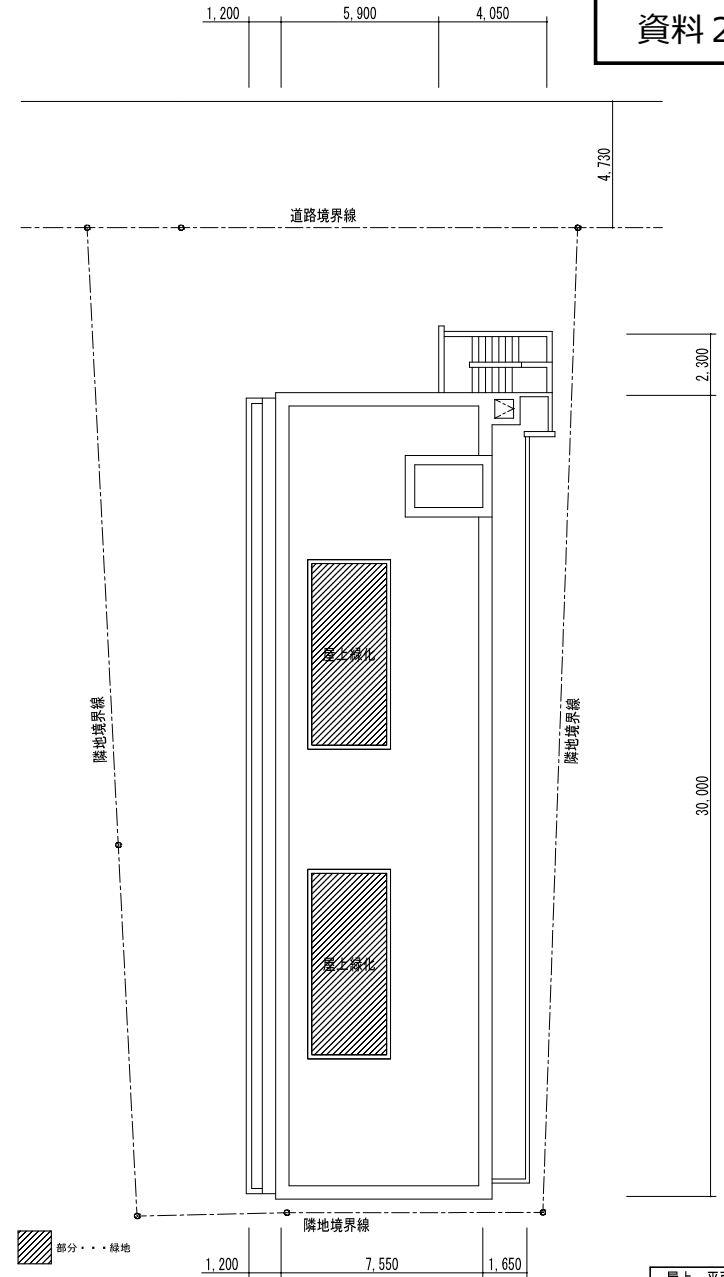
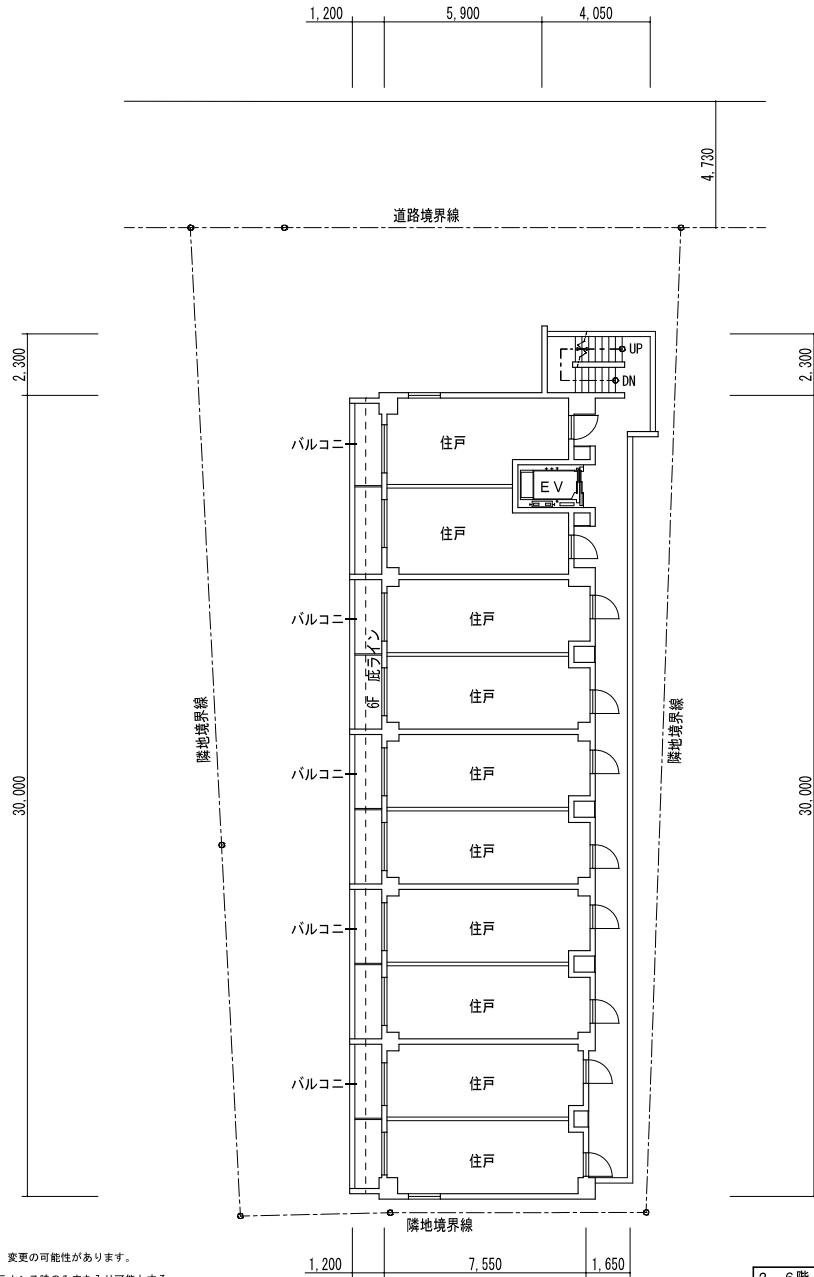


部分・・・緑地

※役所・所轄消防協賛により、変更の可能性があります。
 ※住民は屋上出入不可 メンテナンス時のみ立ち入り可能とする。
 ※隣地との境界はすべてメッシュフェンス(H=1800)設置とする。

1階平面図兼配置図

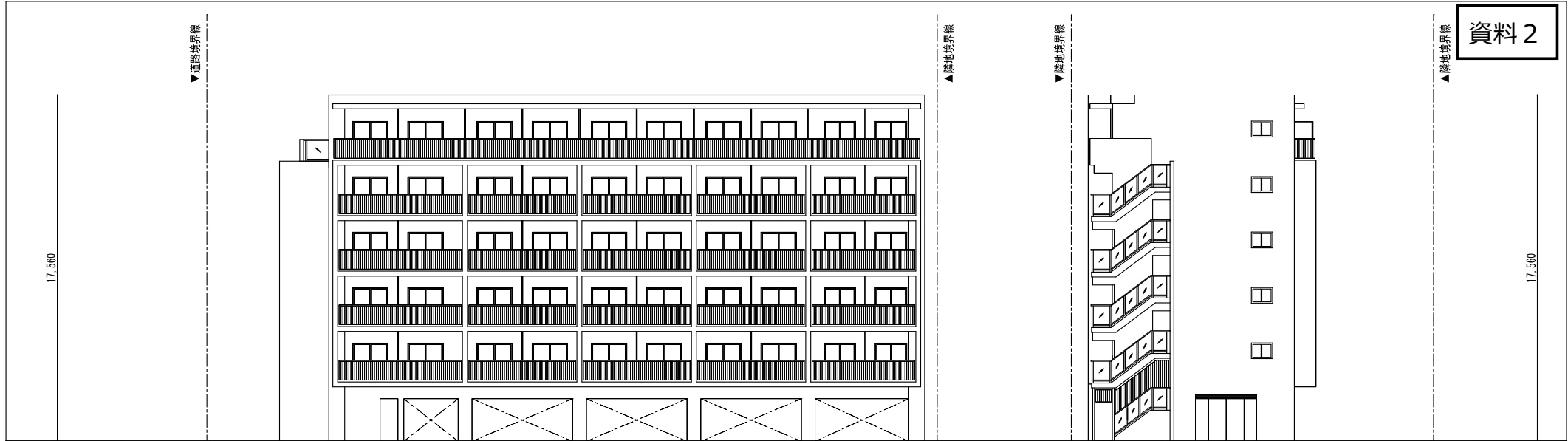
				株式会社 オンスデコ 一級建築士事務所 〒100-0013 東京都千代田区麹町1-4-2大用生命館が隣り13F 一級建築士事務所・建築設計事務所5678号 一級建築士・国土交通大臣登録第88909号・有限 千代		名称 (仮称)N-STAGE元住吉 新築工事 図面名 1階平面図 兼 配置図 縮尺 S=1:200 設計者	
						13	



※役所・所轄消防協により、変更の可能性があります。
 ※住民は屋上出入不可 メンテナンス時のみ立ち入り可能とする。
 ※隣地との境界はすべてメッシュフェンス(H=1800)設置とする。

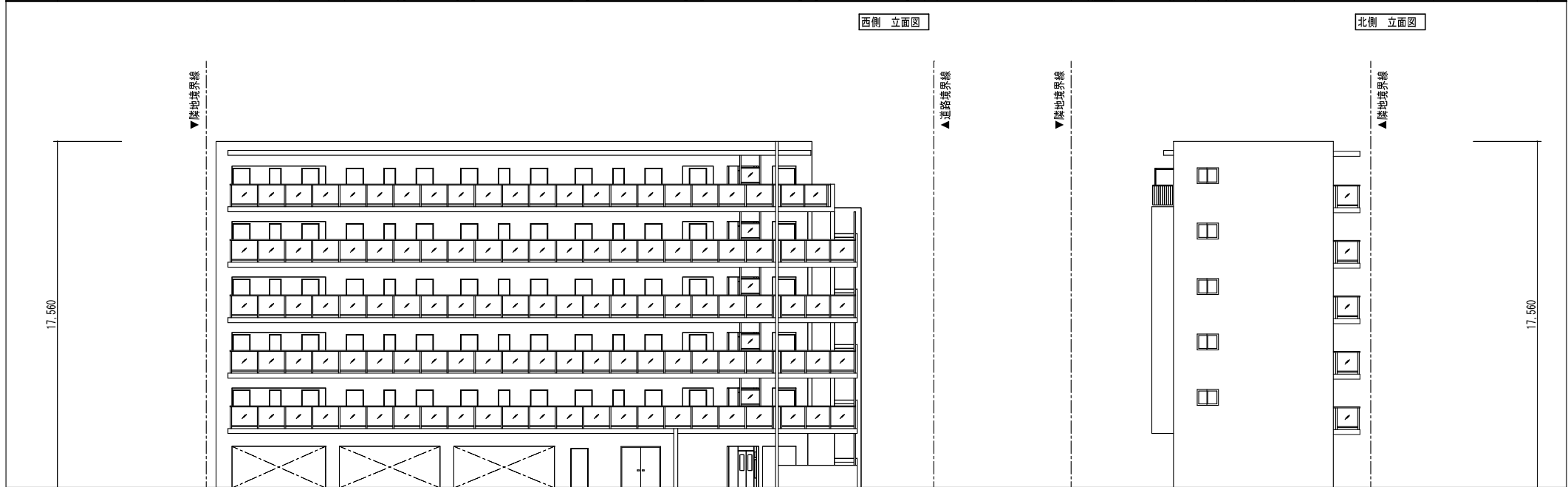
部分・・・緑地

				株式会社 オンスデコ 一級建築士事務所 〒100-0013 東京都千代田区麹町1-4-2大用生命義が隣C15F 一級建築士事務所・建築設計事務所5678号 一級建築士・国土交通大臣登録第88909号・更新 千穂		名称 (仮称)N-STAGE元住吉 新築工事 図面名 2-6階・屋上 平面図 縮尺 S=1:200 設計者		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">14</div>



西側 立面図

北側 立面図

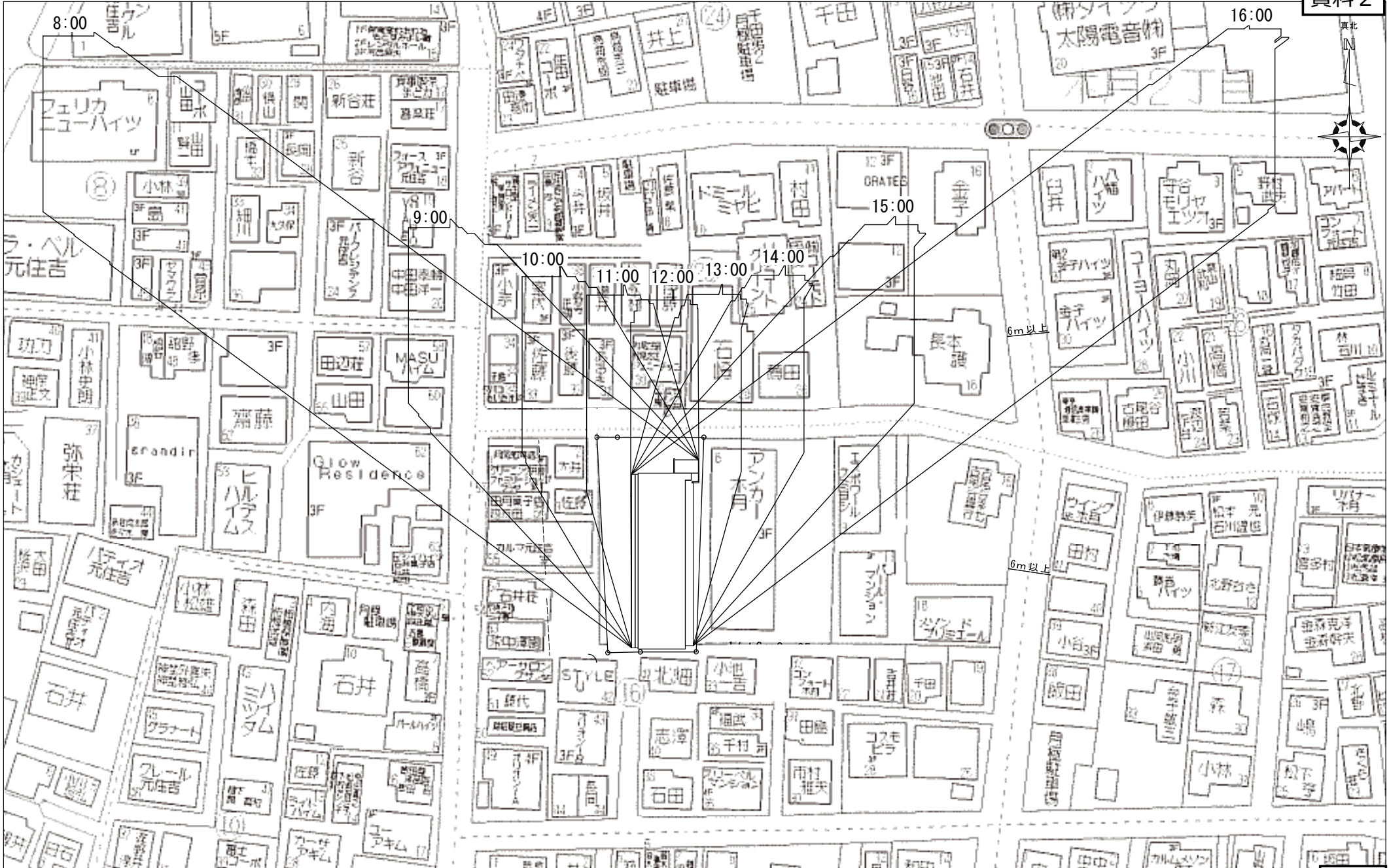


東側 立面図

南側 立面図

※役所・所轄消防協議により、変更の可能性があります。
 ※窓ガラス：すべて透明ガラス
 ※バルコニー：縦格子手摺
 ※共用廊下・階段：手摺(くもりガラス)

				株式会社 オンスデコ 一級建築士事務所 〒100-0013 東京都千代田区雁が関1-4-2大用生命館が隣り16F 一級建築士事務所、東京都建築士登録第56188号 一級建築士・国土交通大臣登録第88909号・更新 千穂		名称 (仮称)N-STAGE元住吉 新築工事 画面名 立面図 縮尺 S=1:200		15
				設計者				



測定面の高さ = 0(m) 緯度 = 36° [冬至] 測定時間: 8時~16時

		名称 (仮称) N-STAGE元住吉 新築工事 図面名 日影図 (測定面GL=0) 縮尺 S=1:600 設計者	
株式会社 オンズデコ 一級建築士事務所 〒100-0013 東京都千代田区有明1-7-17大川生命館4F		一級建築士事務所・東京都建設局登録第56718号 一級建築士・国土交通大臣登録第38909号 佐藤 千秋	

請願に対する事業者の見解

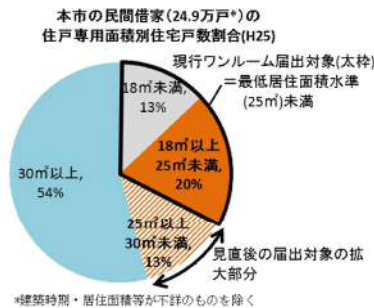
	請願項目	事業者の見解
1	<p>地域の状況を考慮して、総合調整条例をもっと柔軟に適用していただけないか。例えば、私たちが考えていることは、駐車場の設置を免除して、5階建てにする。これによって敷地内の道路の設置が無くなり、緑地面積も確保できます。</p>	/
2	<p>一戸建てかファミリーマンションへの計画変更、せめてファミリー型タイプの併設に計画を変更するよう事業者働きかけていただきたいこと。</p>	<p>ワンルームマンション事業を前提として土地を取得しておりますので、その後のご近隣様との調整の段階で、建物自体や事業の形式に関することまでの調整は難しいと考えます。</p>
3	<p>事業主は、工事協定書を締結し、締結までは工事着工しないこと。</p>	<p>施工者が決定した段階で、工事説明をさせていただきます。協定書の締結については、お約束できませんが、締結に向け努力して参ります。</p>
4	<p>総合調整条例、紛争調整条例など条例に基づき認可された建築物が、その後決められた管理事項が守られなかった場合、それを処罰する方策が決められていない。条例に違反しても、罰則のない条例は意味がないのではないのでしょうか。</p>	/
5	<p>大型ワンルームマンションの場合、管理者を常駐させることを条件に入れていただきたいと考えます。ワンルームマンションは、昼間は無人に近いが、夜間には住民が戻ってきます。夜間に管理人が不在ということは、マンション経営者がマンション管理の役割を放棄した行為と考えます。ファミリーマンションの場合、マンション住民が、自主的に管理組合を結成して管理が行われます。</p>	<p>エントランス付近に夜間連絡先を掲示する予定です。緊急の際は、こちらの連絡先に連絡して頂く事となります。</p> <p>管理員は共用部の清掃やゴミだし等を主な業務として配置しているものであり、管理員がご近隣様や居住者に関する問題について解決をするわけではありません。管理会社担当が扱う事項になります。</p> <p>単に管理員が常駐する事でご近隣様として安心感が増すという点では理解できます。ただ、そのために相当な費用負担を続けていくのは現実的ではないと考えます。</p>

1 背景・経緯

- ① 首都圏への人口流入等を背景にワンルームマンションが増加し、昭和62年に、建築紛争予防、円滑な相隣関係形成、良好な住環境保持等を目的とする「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」(以下「要綱」)を策定
- ② 平成21年に、駐車場や駐輪場に関する苦情が寄せられたことなどから、管理用駐車場、自転車及びバイク置場等の適切な整備や事前協議、完了届等による適切な管理体制の把握誘導などの観点で要綱を改正
- ③ 平成26年12月に、「川崎市町内会・自治会の活動の活性化に関する条例」を制定し、住宅建設事業者等への町内会・自治会への加入周知等の誘導
- ④ 平成27年6月に、本市においても、「住環境保全のため、109戸大ワンルームマンション計画の変更を求める請願」が提出され、継続審議となる
- ⑤ 本市におけるワンルームマンションの課題等を把握するため、現地管理状況の調査、管理者等へのアンケート及び宅建団体等へのヒアリングなどによる実態調査を実施
- ⑥ 平成27年9月に、「ワンルームマンション計画の変更を求める請願」が提出

2 課題

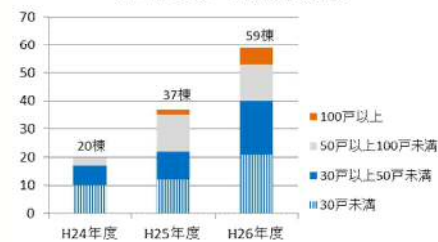
- ① ワンルームマンションは単身者の住まいとして普及しているが、本市住宅基本計画において住宅の質を向上させるために設定している最低居住面積水準(25㎡)に満たない住戸が存在している。
- ② 管理人の駐在は規模等に応じて適宜行われているが、現行要綱は30戸以上一律2時間以上と定めていることから、適正な管理に必要な時間の確保が求められている。
- ③ ワンルームマンションは主に賃貸または分譲転貸であり、短期間での入居者の入れ替わりがあることから、町内会への未加入、地域活動等への不参加など地域コミュニティの希薄化が懸念されている。
- ④ 単身居住者によるごみ出しや路上駐輪、生活騒音など、マナーや管理に対する近隣住民の不安があることから、建築時には、建築主による建築計画や管理等についての丁寧な説明が求められている。



本市のワンルームマンション(30戸以上)の分布状況(H16-H26)



3年間のワンルーム届出棟数推移



3 他都市の動向

- ① 近年のワンルームマンション建設の急増を受け、各都市において、ワンルームマンション規制内容が強化されており、東京23区では、全ての区で条例または要綱による規制がされている。
- ② 他都市による規制の大半は住戸の専有面積の最低限度を定めるものであり、東京都区部ではほとんどが住生活基本計画(全国計画)で目標としている単身者の「最低居住面積水準」である25㎡を基準としている。
- ③ その他、周辺生活環境への配慮、一定時間以上の管理人駐在、ファミリー向け住戸設置なども定めている。

4 要綱見直しの考え方

- ① ワンルームマンションの建設が急増していることを踏まえ、以下の観点から早急に要綱改正を行い、社会的要請に対して柔軟かつ迅速な対応を図る。
 - ・良好な居住環境の整備を誘導するため、最低住戸専用面積の引き上げを行う。
 - ・建物規模に応じた適切な管理を誘導するため、住戸数に応じた管理体制の強化を図る。
 - ・近隣住民と入居者とを結ぶ地域コミュニティへの参加誘導等に関する事項を追加する。
 - ・近隣住民への丁寧な説明を誘導するため、建築主による説明会等を行う。
- ② 新たな要綱による運用状況や住宅基本計画改定等を踏まえ、今後条例制定等も含めて継続的な検討を行う。

5 要綱改正(案)

項目	現行	改正(案)概要
対象	ワンルーム形式の住戸を低層住居専用地域内10戸、その他地域内15戸以上有する共同住宅、寮及び寄宿舎が対象となる	
ワンルーム形式の住戸	専用面積25㎡未満の住戸又は住室	専用面積30㎡未満の住戸又は住室
ワンルーム形式の住戸の専用面積	各住戸の専用面積は18㎡以上とする	各住戸の専用面積は25㎡以上とする(ワンルーム形式の住戸が20戸未満の場合は20㎡以上とできる)
居室の天井高	ワンルーム形式の住戸の居室の天井高は2.3m以上とする	
管理人室	30戸以上の場合、受付窓、便所その他管理業務に必要な設備を設けた管理人室を設置する	
自転車置場	戸数の1/2以上の台数の自転車置場を設ける	
バイク置場	戸数の1/10以上の台数の自動二輪車等置場を設ける	
ごみ置場	事前に環境局所管部署と協議しごみ置場を確保する	
管理人	30戸未満 必要に応じて巡回させる 30戸以上 50戸未満 必要に応じて巡回させる 50戸以上100戸未満 ごみ収集日を含む週5日以上かつ4時間以上駐在させる 100戸以上 ごみ収集日を含む週5日以上かつ8時間以上駐在させる原則、常駐管理とする	30戸未満 必要に応じて巡回させる 30戸以上50戸未満 必要に応じて巡回させる 50戸以上100戸未満 必要に応じて巡回させる 100戸以上 必要に応じて巡回させる ごみ収集日を含む週5日以上かつ4時間以上駐在させる ごみ収集日を含む週5日以上かつ8時間以上駐在させる原則、常駐管理とする
緊急連絡先表示板	管理人不在の場合に緊急に対応できる管理体制を確保し、敷地内の見やすい場所に緊急連絡先表示板を設置する	
管理規約等	路上駐車・駐輪の禁止、ごみの搬出マナー、迷惑行為の禁止等を定めた管理規約等を定め入居者に遵守させる	
管理用駐車スペース	管理に必要な駐車場を確保する(隣地可)	敷地内に管理に必要な駐車場を確保する(ワンルーム形式の住戸が30戸未満の場合隣地可)
事前協議・標識の設置等	建築主はワンルーム建築物の建築計画について事前に市との協議をする ワンルーム建築物の建築計画を周知するため予定地の見やすい場所に標識を設置し市に報告する ワンルーム建築物の工事が完了したときは、管理に関する事項を記載した工事完了届を市に提出する 建築主等(管理者等)は市長が求めた場合、ワンルーム建築物の管理の状況等について報告書を市に提出する	
説明会等	建築主は隣接住民から求められた場合は説明会等を行い説明に努め市に報告する	建築主は隣接住民にワンルーム建築物の建築計画及び管理等について、説明会その他適切な方法により説明を行い市に報告する
地域コミュニティへの形成	規定なし	建築主、所有者及び管理者等は、地域コミュニティの形成に取り組むよう努め、入居者に対して町内会・自治会への加入に資する情報提供に努める

※高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定により登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅、及びその他これに類する施設は要綱の対象外とする。
 ※ワンルーム形式の住戸の住室にあっては、台所(湯沸室)、便所及び浴室(シャワー室)を設けたものに限る。
 ※自転車置場、バイク置場の規模、及び緊急連絡先表示板、管理規約等の記載事項は別に市長が定める。
 ※「川崎市建築物における駐車施設の附属等に関する条例」等により適正な駐車台数の確保を要する。
 ※「川崎市建築物の処理及び再生利用等に関する条例」等による適切なごみ置場の確保を要する。

6 今後のスケジュール

- 平成28年 1月15日～2月15日 パブリックコメント実施予定
- 4月1日 改正「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」公布予定
- 9月1日 改正要綱の施行予定

「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」の改正 について皆様の意見を募集します。

本市においては、建築紛争予防、円滑な相隣関係形成、良好な住環境保持等を目的とする「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」を策定し、昭和 62 年 4 月から運用を行っています。ワンルームマンションへの社会的要請に対して、良好な住環境の整備を誘導するため、最低住戸専用面積の見直しや、建物規模に応じた適切な管理を誘導するため、住戸数に応じた管理体制の見直し、及び近隣住民と入居者とを結ぶ地域コミュニティへの参加誘導等に関する事項を要綱に追加する改正を行うことについて、意見を募集します。

■ 意見募集期間

平成 28 年 1 月 15 日（金曜日）から平成 28 年 2 月 15 日（月曜日）まで必着。
（当日消印有効）

■ 閲覧場所及び配布場所

川崎市役所（まちづくり局指導部建築指導課窓口）
区役所（市政資料コーナー）、支所及び出張所の閲覧コーナー
教育文化会館、各市民館及び同分館、各図書館及び同分館
かわさき情報プラザ

■ 意見の提出方法

- 1 郵送又は持参 〒210-8577
川崎市川崎区宮本町6番地 明治安田生命ビル7階
川崎市まちづくり局 指導部 建築指導課
- 2 FAX FAX番号：044-200-0984
- 3 電子メール 市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

■ 問い合わせ先

川崎市まちづくり局 指導部 建築指導課 電話番号：044-200-3088

■ その他

- 1 意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。
- 2 電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。
- 3 お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱（案）

（目的）

第1条 この要綱は、ワンルーム形式集合住宅等の建築及び管理について必要な基準を定めることにより、良好な居住環境の確保と管理の明確化を図ることを目的とする。

（用語の意義）

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）によるほか、次に定めるところによる。

- (1) ワンルーム形式集合住宅等 ワンルーム形式の住戸（住室を含む。以下同じ。）を有する共同住宅、寮及び寄宿舎をいう。
- (2) ワンルーム形式の住戸 専用面積（ベランダ、バルコニー及びメーターボックスを除く。以下同じ。）が30平方メートル未満の住戸又は住室（管理人室を除く。）をいう。ただし、住室にあつては、台所（湯沸室を含む。）、便所及び浴室（シャワー室を含む。）を設けたものに限る。
- (3) 建築主等 建築主、所有者及び建築主又は所有者からワンルーム形式集合住宅等の管理業務の委託を受けたものをいう。

（適用の範囲）

第3条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域の指定されている地域において、ワンルーム形式の住戸の数が、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域（以下「低層住居専用地域」という。）内にあつては10戸以上、その他の地域内にあつては15戸以上のワンルーム形式集合住宅

等（以下「ワンルーム建築物」という。）に適用する。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録を受けた高齢者向けの賃貸住宅、その他これに類する高齢者専用住宅等（食堂、共同浴室、機能訓練室又は相談員室等を有する等、明らかに高齢者専用住宅等として利用されることが想定されるもの）は要綱の対象としない。

- 2 用途地域が低層住居専用地域とその他の地域にまたがる場合は、その敷地の過半の属する地域にあるものとみなす。

（建築主等の責務）

第4条 建築主等は、ワンルーム建築物の建築又は管理にあつては、第1条の目的に従い、良好な居住環境の確保及び適正な管理に努めるものとする。

（事前協議）

第5条 建築主は、第6条に規定する標識を設置する前までに、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書（第1号様式）（以下「建築計画書」という。）を市長に提出し、協議するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年条例第29号。以下「総合調整条例」という。）の対象事業に該当する場合は、総合調整条例第12条の事業概要書を提出する前までに、又は川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例（平成7年条例第48号。以下「紛争調整条例」という。）の中高層建築物に該当する場合は、紛争調整条例第9条第1項の標識を設置する前までに、建築計画書を提出し、協議するものとする。

- 3 前2項の協議事項について変更が生じた場合は、建築主は速やかにその変更について

ワンルーム形式集合住宅等建築計画書（変更）（第1号様式）を市長に提出するものとする。

（建築計画の事前公開）

第6条 建築主は、ワンルーム建築物の建築を行う場合は、建築計画の周知を図るため、当該建築物の予定地の見やすい場所に、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知をしようとする日の14日前までに、建築計画の概要を記載した標識（第2号様式）を設置し、速やかに標識設置届（第3号様式）を市長に提出するものとする。

2 総合調整条例第13条第1項又は紛争調整条例第9条第1項の規定により標識を設置した場合においては、前項の規定による標識を設置したものとみなす。

3 第1項に規定する標識は、第10条の届出を提出するまで設置しなければならない。

4 建築主は、第1項に規定する標識を設置した場合は、建設予定地の隣接する住民に、ワンルーム建築物の建築計画及び管理等について、説明会その他適切な方法により説明を行い、その説明の内容について、速やかに、市長に説明報告書（第4号様式）を提出するものとする。

（建築に関する基準等）

第7条 建築主は、ワンルーム建築物を建築しようとする場合は、次の基準に適合するよう計画するものとする。

(1) ワンルーム形式の住戸の専用面積は、2.5平方メートル以上とすること。ただし、ワンルーム形式の住戸の数が20戸未満の場合は2.0平方メートル以上とすることができる。

(2) ワンルーム形式の住戸の居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。

(3) ワンルーム形式の住戸の数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。

(4) ワンルーム形式の住戸の数の2分の1以上の台数の自転車置場を設けること。

(5) ワンルーム形式の住戸の数の10分の1以上の台数の自動二輪車等置場（道路交差点法（昭和35年法律105号）第2条第1項第10号に規定する原動機付自転車及び同法第3条に規定する大型自動二輪車及び普通自動二輪車をいう。）を設けること。

(6) ごみ置場を確保すること。

(7) 敷地内の空地は、できる限り植栽をすること。

（管理に関する基準）

第8条 建築主は、ワンルーム建築物を建築しようとする場合は、次の各号に掲げるワンルーム形式の戸数に応じ、それぞれ当該各号に掲げる基準に適合する管理人（建築主等からワンルーム建築物の管理業務の委託を受け、ごみの搬出及び集積場の管理、緊急時の連絡等の業務を行う場合は、当該建築主等を管理人とみなす。以下同じ。）を配置するものとする。ただし、建築主等が、管理人の業務を行う場合は、当該建築主等を管理人とみなす。

(1) 100戸以上の場合 常時駐在すること。ただし、ごみ収集日を含む週5日以上、かつ1日当たり8時間以上管理人が駐在する場合であって、管理人が不在の時間帯についても管理人による管理と同等の管理が行えると認められるときはこの限りではない。

(2) 50戸以上100戸未満の場合 ごみ収集日を含む週5日以上、かつ1日当たり8時間以上駐在すること。

(3) 50戸未満の場合 ごみ収集日を含む週5日以上、かつ1日当たり4時間以上駐在すること。ただし、30戸未満の場合 必要に応じて巡回して管理することができる。

2 建築主等は、管理人が不在の場合は、入居者及び近隣住民（以下、「関係者」という）からの苦情等に緊急に対応できる管理体制を確保するものとし、その連絡先を記載した緊急連絡先表示板（第5号様式）を、当該ワンルーム建築物の敷地内で関係者が見やすい場所に設置しなければならない。

3 建築主等は、近隣に迷惑を及ぼさないようにするため管理規約等を定め、入居者にこれを遵守させるものとする。

4 建築主等は管理に必要な駐車場を確保すること。ただし、ワンルーム形式の住戸の数が30戸未満で、当該敷地から近接した場所に駐車施設を確保できる場合などは、この限りではない。

(地域コミュニティの形成)

第9条 建築主等は、地域との良好なコミュニティ形成に取り組むよう努め、入居者に対して町内会・自治会への自発的な加入に資する情報を提供するよう努めなければならない。

(工事完了届)

第10条 第5条の規定により協議をした建築主は、当該協議に係るワンルーム建築物の工事が完了したときは、管理に関する事項を記載した工事完了届（第6号様式）を市長に提出するものとする。

(管理状況の報告)

第11条 建築主等は、市長からワンルーム建築物の管理の状況等について、報告を求められた場合は、報告を行わなければならない。

2 建築主等は、ワンルーム建築物を第三者に転売、譲渡又は転貸する場合は、この要綱の規定に基づく協議内容等について、当該第三者に承継させなければならない。

(委任)

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、昭和62年4月1日から施行し、昭和62年6月1日以降に法第6条第1項の規定に基づく確認の申請を行うものから適用する。
- 2 この要綱の施行の際、現に中高層建築物の建築指導に関する実施細目第4項に基づき標識設置報告書を提出しているものについては、この要綱は適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成5年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱は、平成5年10月1日以降、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の提出があったものから適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 第3条及び第7条第4号の規定の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）附則第3条に規定する告示の日までの間は、同号中「第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域」とあるのは「第1種住居専用地域」と、「第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域」とあるのは「第2種住居専用地域」と、「第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域」とあるのは「住居地域」とする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成9年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱は、平成9年10月1日以降、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の提出があったものから適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱は、平成16年4月1日以降適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成21年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱は、平成21年10月1日以降、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知を行なうものから適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱は、平成28年9月1日以降、ワンルーム形式集合住宅等建築計画書の提出があったものから適用し、同日前に当該計画書及び標識設置報告書の提出があったものについては、なお、従前の例による。