

## 川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

### (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、寮及び寄宿舍をいう。
- (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、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域(以下「第一種低層住居専用地域等」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、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 用途地域が第一種低層住居専用地域等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たっては、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、速やかに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、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、25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20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（道路交通法（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。）置場を設けること。
- (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。
- (8) 隣接する住民のプライバシーに配慮して、必要に応じて目隠し等を設けること。

（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 ごみ収集日その他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るとともに、入居者に対して町内会・自治会への自発的な加入等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うものから適用する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年3月1日から施行する。