

木更津市ワンルーム形式集合建築物指導指針

制定 昭和63年4月1日

改正 平成5年4月1日

改正 平成18年3月1日

(目的)

第1条 この指針は、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、建築主等に対する指導事項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、良好な住環境の保持に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この指針において、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 1区画の専用面積（ベランダ、バルコニー等を除いた面積をいう。以下同じ。）が25平方メートル以下の住宅、事務所等（以下「住戸」という。）をいう。
- (2) 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集合建築物をいう。
- (3) 建築主等 ワンルーム形式集合建築物の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 設計者等 当該建築物の設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (5) 近隣住民 当該建築物の敷地の隣接住民並びに当該敷地の境界線から当該建築物の高さのおおむね2倍の水平距離に居住する者をいう。

(適用範囲)

第3条 この指針は、ワンルーム形式住戸8戸以上のワンルーム形式集合建築物について適用する。

(建築主等及び設計者等の責務)

第4条 ワンルーム形式集合建築物の建築主等は近隣住民に対し、次に掲げる方法により建築計画及び建築後の管理方法を周知しなければならない。

- (1) 事前協議前に敷地の見やすい場所に当該建築物の工事完了するまでの間、建築計画事前公開板（第1号様式）を設置するものとする。
- (2) 近隣住民から建築計画及び管理方法等について説明を求められたときは、説明会等を行うものとする。

2 建築主等及び設計者等は、近隣住民との間に紛争等が生じた場合は、責任をもって解決しなければならない。

3 建築主等は、近隣住民と協力して当該地域の良好な住環境の保持に努めるとともに、入居者に対してもその徹底を図るものとする。

(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項の規定による建築確認申請書を提出する前に、建築計画、管理計画及び近隣住民説明について明記したワンルーム形式集合建築物事前協議申請書（第2号様式）により、市長と協議するものとする。

2 前項の規定による協議が整った場合は、市長はワンルーム形式集合建築物事前協議済通知書（第3号様式）を建築主等に交付するものとする。

(建築に関する基準)

第6条 建築主等は、ワンルーム形式集合建築物の建築計画については、次に掲げる基準により行うものとする

- (1) 1住戸の専用面積は、16平方メートル以上とし居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。
- (2) 隣地境界線から当該建築物の外壁面までの水平距離を、有効で1メートル以上とすること。
ただし、商業地域及び近隣商業地域の場合は、この限りでない。
- (3) 騒音については十分配慮すること。
- (4) 収納スペース及び洗濯スペース等は住戸内に計画すること。
- (5) 近隣住民のプライバシー確保のため、目隠し等の設置を考慮すること。
- (6) 敷地内には、可能な限り空地を確保するとともに、植栽等により緑化に努めること。
- (7) 敷地内には、自動車駐車場及び自転車駐輪場を各々住戸数の1/2以上確保すること。
- (8) ごみ集積場を必要に応じて適正な場所に確保すること。
- (9) 建築物の高さは、近隣住民の日照等を配慮して計画すること。
- (10) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認めた基準

(管理に関する基準)

第7条 建築主等は、次に掲げる基準により建築物を管理するものとする。

- (1) 近隣住民への迷惑行為の防止措置を盛り込んだ管理規約等を定め、入居者にこれを遵守させるものとする。

- (2) 管理人室を設置し管理人を置くこと。ただし、ワンルーム形式住戸数が20戸未満であつて、確実な管理が行えると市長が認めた場合は、この限りでない。
- (3) 当該建築物の外部の見やすい場所に、管理者又は管理人の氏名及び所有者の連絡先を明示した表示板（第4号様式）を設置すること。
- (4) 緊急事態が発生したとき、又は近隣住民からの苦情が寄せられたときは、直ちに当該事態に対応できる管理体制を確立すること。
- (5) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認めた基準（報告及び勧告等）

第8条 市長は、この指針の目的を達成するうえで必要と認めるときは、建築主等及び設計者等に対し、報告又は資料の提出を求め、指導又は勧告をすることができる。

附 則

（施行期日）

- 1 この指針は、昭和63年4月1日から施行する。

（適用除外）

- 2 この指針施行の際、建築基準法第6条による確認申請を提出しているワンルーム形式集合建築物については、この指針は適用しない。

附 則

この指針は、平成5年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成18年3月1日から施行する。

別紙 1

添付図書

- 1 付近見取図
- 2 配置図（建築物、ごみ集積場、駐車場等の位置及び敷地内緑化計画等を明示したもの。）
- 3 各階平面図（間取り、各室の用途、壁及び開口部の位置を明示したもの。）
- 4 立面図 2 面以上（開口部、目隠し等の位置を明示したもの。）
- 5 断面図 2 面以上（最高高、天井高等を明示したもの。）
- 6 建築計画事前公開板設置写真
- 7 管理計画書（管理規約等）
- 8 日影図（階数が、3 以上の建築物に限る。）
- 9 その他市長が必要と認めるもの。

別紙 2

管 理 計 画 書

年 月 日

木更津市長

様

申請者住所

氏名

印

このワンルーム形式集合建築物の管理については、下記のとおり行います。

記

建築完了後の管理者となる者の住所・氏名	電話	
建築物所在地	木更津市	
建築物名称		
管理人の有・無	有	無
管理人住所・氏名		
夜間連絡先		
緊急連絡先	電話	電話
備考		

第1号様式

『 建 築 計 画 事 前 公 開 板 』

敷地の地名地番 木更津市
主 要 用 途 (ワンルーム形式住戸 戸)
階 数 地 上 階 ・ 地 下 階
最 高 の 高 さ 地上 メートル
構 造 造
敷 地 の 面 積 平方メートル
建 築 面 積 平方メートル
延 べ 面 積 平方メートル

工事着手予定日 年 月 日
工事完了予定日 年 月 日

(住 所)
建築主
(氏 名) 電話

(住 所)
設計者
(氏 名) 電話

(住 所)
施工者
(氏 名) 電話

設 置 年 月 日 年 月 日

*タテ90cm以上×ヨコ90cm以上とする。

第 2 号様式

ワンルーム形式集合建築物事前協議申請書

木更津市長 様	年 月 日
申請者住所 氏名 電話	印
木更津市ワンルーム形式集合建築物指導指針第 5 条の規定により、事前協議の申請をします。 この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。	
建築主 住所・氏名	電話
設計者 住所・氏名	電話
施工者 住所・氏名	電話
建築完了後の管理者となる者の住所・氏名	電話
建築完了後の所有者となる者の住所・氏名	電話
敷地の地名地番	木更津市
用途地域	防火地域 防火・準防火・指定なし
敷地面積	m ² 建築面積 m ² 延べ面積 m ²
主要用途	工事種別
建築物の概要	高さ 地上 _____メートル
	階数 地上 _____階 ・ 地下 _____階
	構造 _____造 2.5 m ² 未満の住戸数 _____戸
	2.5 m ² 以上の住戸数 _____戸 全住戸数 _____戸
受付年月日	年 月 日 受付番号 第 _____号

第4号様式

管 理 表 示 板

この建物の管理は、次の者が行っています。

管理者	氏 名	
	住 所	電話
管理人	氏 名	
	住 所	電話
所有者	氏 名	
	住 所	電話

* タテ40cm以上×ヨコ50cm以上とする。

材質は、金属板その他これに類するものとする。