

本庄市ワンルーム形式集合住宅の 建設に関する指導要綱

目 次

お願い

指導要綱

- 目的（第1条）
- 用語の定義（第2条）
- 適用範囲（第3条）
- 標識の設置（第4条）
- 近隣住民への説明（第5条）
- 計画書の提出（第6条）
- 建築計画の基準（第7条）
- 管理の基準（第8条）

附則

様式第1号

様式第2号

添付書類

本 庄 市

ワンルーム形式集合住宅を 計画している皆様へのお願い

最近本市においても、ワンルーム形式集合住宅の建築に伴い、周辺の住環境に与える影響等が原因となって建築紛争が生じる傾向にあります。

このたび本庄市では、建築主等と近隣関係住民との良好な近隣関係の維持及び紛争の未然防止を図ることを目的として「本庄市ワンルーム集合住宅の建築に関する指導要綱」を制定いたしました。

建築主をはじめとする関係者の皆様におかれましては、是非この指導要綱の内容をご理解いただき、今後とも住みよいまちづくりを推進するためにご協力をお願いいたします。

本 庄 市

本庄市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱

平成18年1月10日
本庄市告示第195号

(目的)

第1条 この要綱は、市内におけるワンルーム形式集合住宅の建築、管理等に関し、建築主等と近隣関係住民との良好な近隣関係の維持及び紛争の未然防止を図るとともに、周辺住環境と調和のとれた住み良いまちを形成することを目的とする。

(用語の定義)

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) ワンルーム形式住戸 一区画の床面積(ベランダ、バルコニー及びパイプシャフト等を除く)が25平方メートル未満の住戸又は住室をいう。
- (2) ワンルーム形式集合住宅 ワンルーム形式住戸で構成される建築物をいう。
- (3) 建築主等 ワンルーム形式集合住宅の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 近隣関係住民 ワンルーム形式集合住宅の敷地境界線から、当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある居住の用に供する建築物の所有者、管理者又は居住者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市内に建築される15戸以上のワンルーム形式集合住宅について適用するものとする。

(標識の設置)

第4条 建築主等は、ワンルーム形式集合住宅の建築確認申請を提出する日の14日前までに、当該敷地の見やすい場所に予定建築物概要を記載した標識(様式第1号)を設置するものとする。ただし、当該建築計画において建築主等が埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱第4条の規定による標識を設置した場合はこ

の限りでない。

(近隣住民への説明)

第5条 建築主等は、近隣関係住民から建築計画、入居後の管理方法等について説明を求められたときは、速やかに説明を行うものとする。近隣住民と紛争が生じたときは、責任をもって解決に努めること。ただし、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱の対象となるものについては、敷地境界線から、建築物の高さの2倍の距離の範囲に居住する者又は居住の用に供する建築物の居住者若しくは管理者とする。(建築物の周囲に広い空地等がある場合はこの限りでない。建築開発課と協議すること。)

(計画書の提出)

第6条 建築主等は、第4条及び第5条の措置をとった後速やかにワンルーム形式集合住宅に係る計画書(様式第2号)を市長に提出し、協議するものとする。

(建築計画の基準)

第7条 ワンルーム形式集合住宅の建築計画の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 一住戸の床面積(ベランダ、バルコニーパイプシャフト等を除く)は、16平方メートル以上とすること。
- (2) 敷地内は、敷地面積の3パーセント程度緑化すること。
- (3) 雨水処理については、宅地内処理とすること。(オーバーフローについては側溝放流可能)
- (4) 居住者用の自動車駐車場は、5戸に1台分程度を確保すること。寮等については、外来者用及び緊急車両用として、10戸に1台分程度を確保すること。(5戸に1台は適用しない)自転車(自動二輪車等)の駐輪場は、1戸に1台分程度を、敷地内に確保すること。
- (5) ゴミ置場の設置等については、環境部局と協議し必要な措置を講じること。
- (6) 近隣住民のプライバシーを侵害しないための必要な措置を講じること。

(管理の基準)

第8条 ワンルーム形式集合住宅の管理の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 建築主又は管理者は、適切な管理が行われるように管理の基準を作り管理体制を明確にすること。
- (2) 管理者の名称及び連絡先を明示した表示板(様式第3号)を建築物の出入口等の見やすい場所に設置すること。
- (3) 建物の管理を十分行うとともに、常に入居者を把握し近隣住民からの苦情等については誠意をもって対応すること。

(入居者の遵守事項)

第9条 次に掲げる事項等を記載した管理規約を定め入居者に遵守させること。

- (1) ゴミ集積所の清掃の励行及び指定日以外のゴミの持出し禁止に関すること。
- (2) テレビ、ステレオ、楽器等の騒音等による居住者及び近隣住民に対する迷惑行為又は不快行為の禁止に関すること。
- (3) 危険物及び悪臭のある物品等の持込禁止に関すること。
- (4) 自動車又は自転車の所有者に対する近隣路上への駐車及び放置禁止に関すること。
- (5) 敷地内及び周辺的美観の配慮に関すること。
- (6) その他近隣住民に対する迷惑行為の禁止に関すること。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成18年1月10日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日の前日までに、合併前の本庄市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針(平成3年本庄市告示第27号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この指導指針の相当規定によりなされたものとみなす。

様式第 1 号（第 4 条関係）

| | | | | |
|--------------------|-----------------------|-----|--------|---|
| 90cm 以上 | | | | |
| 90 cm 以 上 | 予定建築物（ワンルーム形式集合住宅）の概要 | | | |
| | 建築物の名称 | | | |
| | 地名地番 | 本庄市 | | |
| | 敷地面積 | ㎡ | 建築面積 | ㎡ |
| | 延べ面積 | ㎡ | 建築物の構造 | 造 |
| | 総戸数 | 戸 | 建築物の階数 | 階 |
| | 建築主の住所氏名 | TEL | | |
| | 連絡先住所氏名 | TEL | | |
| 80 cm 以 上 | | | | |

（注） 1 当該敷地の見やすい場所に設置すること。

2 材質は、風雨等に耐えるものとする。

様式第2号(第6条関係)

ワンルーム形式集合住宅に係る計画書 (新規・変更)

年 月 日

本庄市長 様

建 築 主 住所
氏名 印
電話番号

設 計 者 住所
又 は 代 理 者 氏名 印
電話番号

本庄市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱第6条により提出します。
下記の建築物の建築に際し、近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は誠意をもって解決に努めます。

記

| | | | | | | |
|-------------|--|---------------------|------|------------|---|--|
| 建築物の名称 | | | | | | |
| 建築場所 | | 本庄市 | | | | |
| 住宅戸数 | | ワンルーム形式の住戸(25㎡未満) | 戸 | その他(25㎡以上) | 戸 | |
| 敷地面積 | | ㎡ | 建築面積 | ㎡ | | |
| 延べ面積 | | ㎡ | 階数 | 階 | | |
| 形態 | | 分譲・賃貸・他 | 管理人室 | 有 ・ 無 | | |
| 管 理 人 | 管 理 人 を 置 く 場 合 | ○ 常時駐在 | | 電話番号 | | |
| | | ○ 駐在(時 ~ 時) | | | | |
| | | 時間外の連絡先 | 住所 | | | |
| | | | 氏名 | 電話番号 | | |
| 管 理 人 | 管 理 人 を 置 か な い 場 合 | 管 理 方 法 (具体的に記入のこと) | | | | |
| | | | | | | |
| | | 連 絡 先 | 住所 | | | |
| | | | 氏名 | 電話番号 | | |
| 管理規約 | | 別紙のとおり | | | | |
| その他管理に関する事項 | | | | | | |

*常時駐在の場合、管理人室を置いて専任とするか、入居者が管理人となるかを記入すること。

ワンルーム形式集合住宅に係る計画書添付書類

建築確認申請前に下記の書類を1部提出すること。

記

1. 案内図
 2. 配置図（土地利用計画図）
 - ①緑地
 - ②駐車場
 - ③駐輪場
 - ④表示板の位置（管理者の連絡先を明示した表示板）
 - ⑤隣地境界線から外壁面までの距離を記入
 - ⑥緑地計算書
 - ⑦雨水計算書及び断面、管路図
 3. 公図
 4. 平面図
各階平面図（住戸最小面積を記入）
 5. 立面図
2面以上
 6. 標識設置の写真（第4条）
 7. 近隣関係者説明報告書（第5条）
 8. 管理規約（第8条3号）
- 1部

様式第3号(第8条関係)

| | |
|----------|--|
| 60 cm以上 | |
| 管 理 概 要 | |
| 60 cm | 建物名称 |
| 以 | 建物の所在 本庄市 |
| 上 | 建物所有者 |
| | 管理人 住所 氏名 連絡先 (昼) 電話番号 (夜) 電話番号 |
| | 建物概要 造 階建 戸 |
| | 6 cm 以 上 |

- (注) 1 玄関等の見やすい場所に設置すること。
 2 材質は、風雨等に耐えうるものとする。