

# 千葉県ワンルームマンション建築指導要綱

## (目的)

**第1条** この要綱は、本市におけるワンルームマンション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、建築に伴う紛争の未然防止を図るとともに、良好な居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) ワンルーム形式の住戸 1住戸の専用面積（ベランダ、メーターボックス、パイプスペース等を除く。）が29平方メートル以下の住戸（浴室、便所、湯沸場等を設けた事務所等を含む。）をいう。
- (2) ワンルームマンション ワンルーム形式の住戸を6戸以上かつ総戸数の3分の1以上有する建築物をいう。
- (3) 建築主 ワンルームマンションの建築に関する工事の請負契約の注文者又は自らその工事を行う者をいう。
- (4) 所有者等 ワンルームマンションの所有者（区分所有者を含む。）又は管理者をいう。
- (5) 近隣居住者 ワンルームマンションの敷地境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲に居住する者をいう。

## (建築主等の責務)

**第3条** 建築主及び所有者等は、ワンルームマンションを建築し、又は管理するにあたっては、周辺の住環境への影響に十分配慮し、円滑な近隣関係の保持に努めるものとする。

## (標識の設置)

**第4条** 建築主は、周辺住民にその建築計画を周知するため、建築予定地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示した標識（様式第1号）を設置するものとする。ただし、千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成7年千葉市条例第53号）の適用を受ける場合にあっては、同条例第6条第1項に規定する標識を設置する際に、当該標識にワンルーム形式の住戸数及び千葉県ワンルームマンション建築指導要綱に基づき設置する旨を併せて記載するものとする。

2 前項本文に定める標識は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第89条第1項の規定による表示をする日まで設置するものとする。

## (建築計画書の提出)

**第5条** 建築主は、前条第1項に規定する標識を設置したときは、速やかに、ワンルームマンション建築計画書（様式第2号。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 建築主は、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定に基づき建築確認の申請書を提出しようとする日の20日前までに、建築計画書を提出するものとする。

## (ごみ処理に関する協議)

**第6条** 建築主は、建築計画書を市長に提出する際に、ごみ集積所等事前協議申請書（様式第3号）を併せて提出し、市の関係課と協議するものとする。

## (協議が整った旨の通知)

**第7条** 市長は、前2条に規定する協議が整ったときは、建築主にその旨を通知するものとする。

## (建築に関する基準)

**第8条** 建築主は、次に掲げる基準に適合するように、ワンルームマンションを建築するものとする。

- (1) ワンルーム形式の住戸の1住戸当たりの専用面積は20平方メートル以上とすること。
- (2) 近隣居住者のプライバシーを保護するため、必要な措置を講ずるものとし、窓、縁側（ベランダを含む。）、共用廊下、共用階段については、特に考慮すること。
- (3) ごみ集積所を確保すること。
- (4) 自動車駐車施設及び自転車駐車を確保すること。

## (管理に関する基準)

**第9条** 建築主及び所有者等は、次に掲げる基準に適合するようにワンルームマンションの管理に関する

措置を講じ、近隣居住者から問い合わせがあったときは、速やかに応じるものとする。

- (1) 管理人を定め、管理人の氏名、連絡先等を明記した表示板（様式第4号）を出入り口等の見やすい場所に設置すること。
- (2) ワンルーム形式の住戸を30戸以上有するワンルームマンションには、原則として管理人を常駐させること。ただし、管理業者への委託又は建築主や所有者等がワンルームマンションに居住若しくは隣接地に居住するなど、常駐することなく対応することが可能である体制を整えている場合は、この限りでない。
- (3) 不法駐車等の迷惑行為の禁止、ごみ処理方法の徹底及び地元町内自治会への協力等の事項を定めた管理規約を作成し、その写しを市長に提出するとともに、入居者に遵守させるようにすること。
- (4) 不法駐車等の禁止を入居者に徹底させるための表示板（様式第5号）を、敷地内で道路に面した見やすい場所に設置すること。
- (5) 管理人を変更したときは、速やかに変更届（様式第6号）を提出すること。

#### **（事前周知及び事前説明）**

**第10条** 建築主は、第4条に規定する標識を設置した後、直ちに近隣居住者に対して建築計画の周知を行い、周知した内容について事前周知報告書（様式第7号）を建築計画書とともに、提出するものとする。

2 建築主は、建築予定地の近隣居住者及びワンルームマンションの敷地の町内自治会からワンルームマンションの建築及び管理について説明を求められたときは、速やかに応じ、その内容について事前説明報告書（様式第8号）を提出するものとする。

#### **（計画の変更）**

**第11条** 建築主は、建築計画書を提出した後建築計画を変更しようとするときは、変更届を提出し、市長と協議するものとする。

#### **（概要書の閲覧）**

**第12条** 市長は、標識の内容及び届出経過を記した概要書を作成し、閲覧に供するものとする。

#### **（あっせん）**

**第13条** 市長は、近隣居住者及び建築主（以下「紛争当事者」という。）の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前2項の申出は、当該紛争に係るワンルームマンションの建築工事の着工前に行わなければならない。

4 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

5 市長は、紛争当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が適正に解決されるよう努めなければならない。

#### **（紛争の申出）**

**第14条** 前条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出は、紛争調整申出書（様式第9号）により行うものとする。

#### **（あっせんの開始の通知等）**

**第15条** 市長は、第13条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うときは、あっせん開始通知書（様式第10号）により紛争当事者に通知するものとする。

2 あっせんの日時及び会場等は、市長の定めるところによる。

#### **（あっせんの打ち切り）**

**第16条** 市長は、あっせんに係る紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

2 市長は、前項の規定によりあっせんを打ち切るときは、あっせん打ち切り通知書（様式第11号）により紛争当事者に通知するものとする。

#### **（あっせんの出席者）**

**第17条** 紛争当事者以外の者は、あっせんに出席することができない。ただし、紛争当事者が次に掲げる者を代理人として選任しその旨書面により市長に届け出た場合にあつては、この限りでない。

(1) 弁護士

(2) その他市長が認めた者

2 市長は、あっせんの手続きのため必要があると認めるときは、当事者の中からあっせんの手続きにおける当事者となる1人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。

3 紛争当事者は、前項の規定により代表者を選定したときは、代表者選定届（様式第12号）を市長に提出するものとする。

**(報告)**

**第18条** 市長は、建築主及び所有者等に対して、この要綱に定める事項に関する報告を求めることができる。

**(勧告)**

**第19条** 市長は、建築主及び所有者等がこの要綱の規定に従わないときは、遵守するよう勧告することができるものとする。

**(委任)**

**第20条** この要綱の施行に関して必要な事項は、都市局長が別に定める。

**附 則**

(施行期日)

1 この要綱は、昭和63年3月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に法第6条第1項の規定に基づく建築確認の申請書が提出され、又は千葉県日照等に関する建築指導要綱第5条の規定に基づく関係書類の提出がなされているワンルームマンションについては、この要綱は適用しない。

**附 則**

(施行期日)

1 この要綱は、平成9年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の千葉県ワンルームマンション建築指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に建築計画書の提出がなされたワンルームマンションについて適用し、同日前に建築計画書の提出がなされているワンルームマンションについては、なお従前の例による。

**附 則**

この要綱は、平成9年8月1日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成11年5月1日から施行する。

**附 則**

(施行期日)

1 この要綱は、平成15年2月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の千葉県ワンルームマンション建築指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に建築計画書が提出されたワンルームマンションについて適用し、同日前に建築計画書が提出されているワンルームマンションについては、なお従前の例による。

**附 則**

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の千葉県ワンルームマンション建築指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以

後に建築計画書が提出されたワンルームマンションについて適用し、同日前に建築計画書が提出されているワンルームマンションについては、なお従前の例による。

#### **附 則**

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年12月20日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現にこの要綱による改正前の様式により調製された用紙は、当分の間、必要な箇所を修正して使用することができる。



## ワンルームマンション建築計画書

建 築 主	氏 名					受付欄
	住 所	連絡先電話番号 (      ) 電子メールアドレス @				
敷 地	地名地番	千葉市          区				台帳No.
	用途地域		建ぺい率      %	容積率          %		
	防火地域	防 火 ・ 準防火 ・ 指定なし				
ごみ集積所		有 ・ 無	申 請 部 分	申請以外の部分	合 計	
用 途		敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
工事種別		建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
高度地区		延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
最高高さ	m	軒高	m	地上	階	地下
				階	階	構造
総住戸数		戸	管 理 人 室		有 ・ 無	
ワンルーム戸数		戸	自 動 車 駐 車 場		台	
その他の住戸		戸	自 転 車 駐 車 場		台	
設計者住所氏名		連絡先電話番号 (      ) 電子メールアドレス @				
監理者住所氏名		連絡先電話番号 (      ) 電子メールアドレス @				
施工者住所氏名		連絡先電話番号 (      ) 電子メールアドレス @				
備 考						

# ごみ集積所等事前協議申請書

年 月 日

(あて先) 千葉市長

建築主 住 所  
氏 名

連絡先電話番号 ( )  
電子メールアドレス @

連絡者名  
連絡先電話番号 ( )  
電子メールアドレス @

千葉市ワンルームマンション建築指導要綱に基づき、次のとおり協議します。

1 建築場所	
2 戸数	
3 敷地面積	m <sup>2</sup>
4 集積所	箇所 m <sup>2</sup>
5 集積所前面の道路	幅(進入路を含む) m、勾配5%(以上・以内)
6 集積所周辺の障害物の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有 歩道幅( m)、ガードレール、電柱、バス停道路標識、上部5m以内の障害物、その他( )</li> <li>・無</li> </ul>
7 ごみ集積所を設置できない場合のごみ処理	
中央・美浜 花見川・稲毛 若葉・緑	環境事業所意見
通知番号	協議済印

- 添付図面 (1) 千葉市都市図 (1/2, 500) 1部  
 (2) 配置図 (位置等を表示すること) 2部  
 (3) ごみ集積所の構造図 (断面等) 2部

## 管 理 人 等 表 示 板

建築物の名称		
管 理 人	氏 名	
	住 所	
	電 話	
所 有 者	氏 名	
	住 所	
	電 話	

(縦 2 5 センチメートル以上, 横 3 5 センチメートル以上)

※ 表示板は, 容易に破損しない材質とすること。



この建物の駐車台数は            台です。

入居者及び関係者は路上駐車を

しないでください。

管理人            氏    名

(縦40センチメートル以上, 横65センチメートル以上)

※ 表示板は, 容易に破損しない材質とすること。

# 変更届

年 月 日

千葉県市長様

建築主 住所  
氏名

連絡先電話番号 ( )

電子メールアドレス @

建築計画を変更しましたので、千葉県ワンルームマンション建築指導要綱第11条の規定により、次のとおり届け出ます。

建築計画書受付番号			
建築計画書受付年月日	年 月 日		
	変更前	変更後	増減
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
最高高さ	m	m	m
軒高	m	m	m
階数	階	階	階
総住戸数	戸	戸	戸
ワンルーム戸数	戸	戸	戸
その他の住戸数	戸	戸	戸
駐車場	台	台	台
駐輪場	台	台	台
その他の事項			
変更理由			※ 受付 欄

## 事前周知報告書

建築物の名称			
敷地の地名地番			
標識設置年月日	年	月	日
周知日	年	月	日 ~ 年 月 日
周知件数	件		
添付図書	1 周知範囲図		
	2 周知資料		
番号	近隣居住者の 住所及び氏名	周知年月日	周知方法

(注意)

- 1 周知範囲図には、敷地、敷地境界線から水平距離15メートルの線及び近隣居住者の位置を図示して下さい。
- 2 番号は、周知範囲図の付番と合わせて記入してください。

# 事前説明報告書

年 月 日

千葉県市長様

建築主 住所  
氏名

連絡先電話番号 ( )

電子メールアドレス @

千葉県ワンルームマンション建築指導要綱第10条第2項の規定により事前説明を行いましたので、次のとおり報告します。

建築物の名称					
敷地の地名地番					
標識設置年月日	年	月	日		
説明日	年	月	日		
説明世帯数					
添付図書	1 説明世帯位置図				
	2 説明資料				
番号	説明世帯の住所及び氏名	説明世帯からの意見・要望内容	説明世帯からの意見・要望に対する回答等	説明年月日	説明者氏名

(注意)

1. 番号は、説明世帯位置図の付番と合わせて記入してください。
2. この報告書は、説明日から概ね7日以内に提出して下さい。

# 紛争調整申出書

年 月 日

(あて先) 千葉市長

申出者 住 所  
氏 名

電 話 ( ) -

千葉市ワンルームマンション建築指導要綱第13条の規定により、次のとおり紛争の調整を申し出ます。

建 築 物 の 名 称	
建 築 敷 地 の 地 名 地 番	千葉市 区
調 整 を 求 め る 相 手 方 の 住 所 氏 名 及 び 電 話 番 号	電話 ( ) -
紛 争 調 整 を 求 め る 事 項	プライバシー・ごみ集積所・駐車場・その他 ( )
交 渉 経 過 の 概 要	
そ の 他 参 考 と な る 事 項	

- (注意)
- 1 紛争調整を求める事項については、該当する事項に○を付けてください。
  - 2 代表者を選定した場合は、代表者を申出者としてください。この場合は、併せて代表者選定届（様式第12号）を提出してください。

あ っ せ ん 開 始 通 知 書

住 所  
氏 名 様

千葉市長



千葉市ワンルームマンション建築指導要綱第13条に規定するあっせんを行いますので、通知します。ついては、次により出席してください。

建 築 物 の 名 称	
建 築 敷 地 の 地 名 地 番	千葉市 区
あ っ せ ん の 相 手 方 の 住 所 ・ 氏 名	
あ っ せ ん を 行 う 日 時	年 月 日 午前・午後 時
あ っ せ ん を 行 う 場 所	

あ っ せ ん 打 切 通 知 書

住 所  
氏 名 様

千葉市長



年 月 日付 第 号により通知をした件については、千葉市ワンルームマンション建築指導要綱第16条第1項の規定により、あっせんを打ち切りますので、次のとおり通知します。

建 築 物 の 名 称	
建 築 敷 地 の 地 名 地 番	千葉市 区
あっせんの相手方の 住 所 ・ 氏 名	
あっせん打ち切りの理由	

# 代表者選定届

年 月 日

(あて先) 千葉市長

千葉市ワンルームマンション建築指導要綱第17条第3項の規定により、次のとおり代表者を選定しましたので届け出ます。

届出人 (紛争当事者)

氏 名	住 所

代表者

氏 名	住 所
	電話 ( )
	電話 ( )
	電話 ( )