

# 千葉市ワンルームマンション建築指導要綱の概要

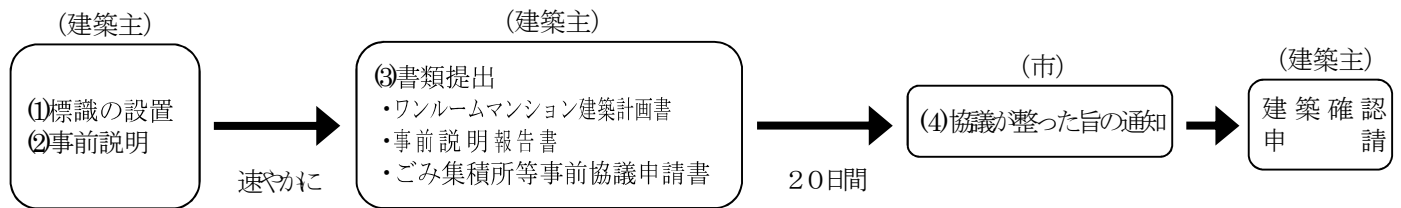
本市では、ワンルームマンションの建築に伴う紛争を未然に防止し、良好な住環境を保持できるよう建築及び管理に関する基準を本要綱で定めていますので、遵守するようお願いいたします。

## 1 対象建築物【要綱第2条】

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㎡以下の住戸を6戸以上かつ総戸数の3分の1以上有する建築物が対象となります。

なお、住戸には、浴室、便所、湯沸場等を設けた事務所等も含まれます。

## 2 手続きの流れ



### (1) 標識の設置【要綱第4条、施行要領第3条】

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(右図)を設置してください。

標識は、敷地が道路に接する部分(敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)に、地面から標識の下端までの高さが概ね1mとなるよう設置してください。

### (2) 事前説明

#### 【要綱第10条、施行要領第8条】

標識を設置した後、敷地境界線から15m以内の範囲に居住する者(近隣居住者:P4参照)に対して、建築計画の説明を行ってください。説明の内容や資料は右下表のとおりです。

近隣居住者に当該資料を示して説明をしてください。

なお、近隣居住者及び計画敷地の自治会から説明を求められた場合は、速やかに対応してください。

※3回以上の訪問を行ったうえで不在の場合は、説明資料の投函をお願いいたします。

### (3) 書類提出【要綱第5条、第6条、第10条、施行要領第4条、第5条、第8条】

確認申請の日の20日前までに、「ワンルームマンション建築計画書」、「事前説明報告書」及び「ごみ集積所等事前協議申請書」を市に提出してください。

### (4) 協議が整った旨の通知【要綱第7条】

市は、協議が整ったときは、建築主にその旨を通知します。

| 建築計画のお知らせ  |      |      |         |   |
|--|------|------|---------|---|
| 敷地の地名地番  |      |      |         |   |
| 建築物の概要   | 名称   |      |         |   |
|  | 用途   | 住戸数  | ワンルーム住戸 | 戸 |
|  | 敷地面積 | 棟数   | その他住戸   |   |
|  | 建築面積 | 階数   | 戸       |   |
|  | 延べ面積 | 高さ   |         |   |
|  | 構造   |      |         |   |
|  | 着工予定 | 完了予定 |         |   |
| 建築主  | 住所   |      |         |   |
|  | 氏名   |      |         |   |
| 設計者  | 住所   |      |         |   |
|  | 氏名   |      |         |   |
| 工事施工者  | 住所   |      |         |   |
|  | 氏名   |      |         |   |
| 標識設置年月日  |      | 年    | 月       | 日 |
| この標識は、千葉市ワンルームマンション建築指導要綱に基づき設置したものであります。<br>この建築計画についての説明を求められる方は、下記へご連絡下さい。<br>(連絡先) 電話 ( ) - - 担当 |      |      |         |   |

(注意) 標識の大きさは、縦90cm以上、横90cm以上とすること。

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 説明内容 | ① 建築物の規模、構造及び用途              |
|      | ② 敷地の規模                      |
|      | ③ 敷地内における位置                  |
|      | ④ 工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要       |
|      | ⑤ 建築計画に関する連絡先                |
| 説明資料 | ① 上記の説明内容がわかる資料              |
|      | ② 配置図(敷地境界から建物までの距離を明示)      |
|      | ③ 各階平面図(開口部の位置を明示、間取の記載は省略可) |
|      | ④ 立面図(2面以上、建物の高さを明示)         |
|      | ⑤ ※ <sup>1</sup> 実日影図        |

※<sup>1</sup>建築予定地が住居系地域内又は用途地域の指定のない区域内に3階建て以上のワンルームマンションを建築する場合に限る。

### 3 提出書類【要綱第5条、第6条、第10条、施行要領第4条、第5条、第8条】

下記表の全ての書類を一緒に提出してください。また、当該図書（管理規約、管理人等表示板、不法駐車禁止表示板及び説明資料は除く。）には、一級建築士、二級建築士又は木造建築士である旨の表示をして記名してください。

| 提出書類  | 添付図書   | 明示すべき事項   | 必要部数         |
|---|--|---|--------------|
| ワンルームマンション<br>建築計画書<br>(様式第2号)                    | 千葉市都市図   | 計画敷地を赤で表示   | いずれも<br>1部ずつ |
|   | 配置図  | 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、ごみ集積所の位置、自動車駐車施設の位置、自転車駐車場の位置、管理人等表示板の位置、不法駐車禁止表示板の位置、※ <sup>2</sup> プライバシー対策 |              |
|   | 各階平面図  | 縮尺、方位、専用面積表、間取、各室の用途、設備、(※ <sup>2</sup> )   |              |
|   | 立面図(2面以上)  | 縮尺、開口部の位置、最高高さ、軒高、(※ <sup>2</sup> )   |              |
|   | 標識の写真  | 標識の位置が分かるもの(遠景)、標識の文字が読めるもの(近景)   |              |
|   | 管理規約   |   |              |
|   | 管理人等表示板<br>(様式第4号)<br>不法駐車禁止表示板<br>(様式第5号)   | 管理人等氏名・住所、決定していない項目は「未定」と記載<br>(配置図に設置箇所を表記)  |              |
| ※ <sup>1</sup> 実日影図<br>(※ <sup>1</sup> P1 最下部に記載) | 縮尺、寸法、方位、当該敷地及び建築物の位置、近隣住民の建物・道路等の位置、敷地境界線、当該建築物の実日影(北緯36°00、東経140°07の冬至日の真太陽時による9時から15時まで、計画敷地の平均地盤面に生じる日影の形状)<br>(千葉市都市図をもとに作成可) |   |              |
| ごみ集積所等事前<br>協議申請書<br>(様式第3号)                      | 千葉市都市図   | 計画敷地を赤で表示   | 1部           |
|   | 配置図  | 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、ごみ集積所の位置、自動車駐車施設の位置、自転車駐車場の位置   | 2部           |
|   | ごみ集積所の構造図  | 平面図、断面図   | 2部           |
| 事前説明報告書<br>(様式第8号)                                | 説明世帯位置図  | 敷地境界線、敷地境界線から水平距離15mの線、近隣居住者の位置、説明を行った近隣居住者における番号   | いずれも<br>1部ずつ |
|   | 説明資料   | 説明に用いた資料  |              |

※<sup>2</sup>近隣居住者のプライバシーを保護するための対策事項を図面・文章などに表記

### 4 建築に関する基準【要綱第8条、施行要領第5条、第6条】

#### (1) 1住戸の専用面積の確保

1住戸当たりの専用面積(ベランダ、メーターボックス、パイプスペース等を除く。)は、20㎡以上で計画してください。

#### (2) プライバシーの保護

近隣居住者のプライバシーを保護するため、必要な措置を講じてください。なお、窓、縁側(ベランダ含む)、共用廊下、共用階段は特に考慮してください。(図面・文章などで、対策事項を表記してください。)

#### (3) ごみ集積所の設置

ごみ集積所は、原則として敷地内に設置してください。なお、設置場所及び保管の方法については、所管の環境事業所(P4参照)と協議してください。

#### (4) 自動車駐車施設の設置

- 1台あたりの駐車スペースは、幅2.5m以上、奥行5m以上としてください。
- 必要設置台数は、総戸数に対して右表に掲げる割合を乗じた台数としてください。
- 自動車駐車施設は敷地内に設置してください。ただし、敷地内に設置することが困難な場合は、敷地から200m以内の場所に駐車施設を設置することができます。その場合は、敷地内に設置できなかった必要設置台数を月極駐車場に確保することの誓約書(建築主の押印が必要)と案内図を提出してください。

| 敷地面積   | 総戸数            | 割合    |       |                       |
|--------|----------------|-------|-------|-----------------------|
|        |                | 住居系地域 | 商業地域  | その他の地域<br>(近隣商業地域を含む) |
| 500㎡未満 | 10戸未満          | 20%以上 | 10%以上 | 10%以上                 |
|        | 10戸以上<br>20戸未満 | 30%以上 | 20%以上 | 20%以上                 |
|        | 20戸以上<br>30戸未満 | 40%以上 | 30%以上 | 30%以上                 |
|        | 30戸以上<br>40戸未満 | 50%以上 |       | 40%以上                 |
|        | 40戸以上          | 60%以上 |       | 60%以上                 |
| 500㎡以上 | -              | 60%以上 |       | 60%以上                 |

## (5) 自転車駐車場の設置

- ・ 1台あたりの駐車スペースは、幅0.45m以上、奥行2m以上としてください。
- ・ 必要設置台数は、総戸数の100%以上とし、自転車駐車場は敷地内に設置してください。
- ・ 自転車ラックを設ける場合は、自転車ラックのカタログを提出してください。

## 5 管理に関する基準【要綱第9条、施行要領第7条】

- (1) 管理人を定め、管理人の氏名、連絡先を明記した表示板(※<sup>3</sup>)を出入口等の見やすい場所に設置してください。
- (2) ワンルーム形式の住戸を30戸以上有する場合は、管理人を常駐させてください。ただし、管理業者への委託又は建築主や所有者等が当該建物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除きます。
- (3) 管理規約(※<sup>3</sup>)を作成してください。
- (4) 不法駐車禁止を入居者に徹底させるための表示板(※<sup>3</sup>)を、敷地内で道路に面した見やすい場所に設置してください。

※<sup>3</sup>表示板の様式、管理規約の参考見本は、市HP(P4「問い合わせ先」参照)をご覧ください。

## 6 建築主等の責務【要綱第3条、第8条、第9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、次の項目を参考にして、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て下さい。

### 1 プライバシー対策

- ・ 近隣住民の居室内の様子が見通せるような場合は、お互いのプライバシーを守るよう配慮しましょう。
- ・ 自分の敷地の都合だけでなく、周囲との相隣関係に配慮し、境界近接の住戸の開口部は周辺建物の開口部と向かい合わせにならないよう工夫しましょう。

(工夫の例)

- ・ 窓ガラスを不透明なものにする。
- ・ 窓、バルコニー、廊下等に目隠しを設ける。
- ・ 屋外階段の位置、形状の工夫をする。

### 4 管理規約の作成

- ・ 良好な住みよい生活環境が保持されるよう、管理規約を作成してください。

(主な内容)

- ・ 不法駐車及び自転車の放置の禁止について
- ・ ごみ処理の方法について
- ・ 騒音及び悪臭発生行為の禁止について
- ・ 風紀を乱す行為等の禁止について
- ・ 近隣住民と合意した事項について
- ・ 地元町内会への協力について
- ・ 管理規約に違反した場合の措置について 等

### 2 ごみ集積所の確保

- ・ 収集車両や作業員等の活動、住民の利便、交通の状況等を考慮しましょう。なお、設置にあたっては、所管の環境事業所(P4「問合せ先」参照)と事前に協議してください。

(周辺環境の配慮)

- ・ 臭気や廃棄物の飛散防止などの必要な措置を講じましょう。

### 5 工事中の配慮

- ・ 工事による近隣への影響を最小限にとどめるため、作業方法や作業時間、工事車両の通行、作業員の規律の徹底などに配慮してください。
- ・ 近隣住民等へ説明する場合は、専門用語を避けて、住民の方が理解しやすい言葉を使用するよう心掛けてください。

### 3 自動車駐車施設及び自転車駐車場の確保

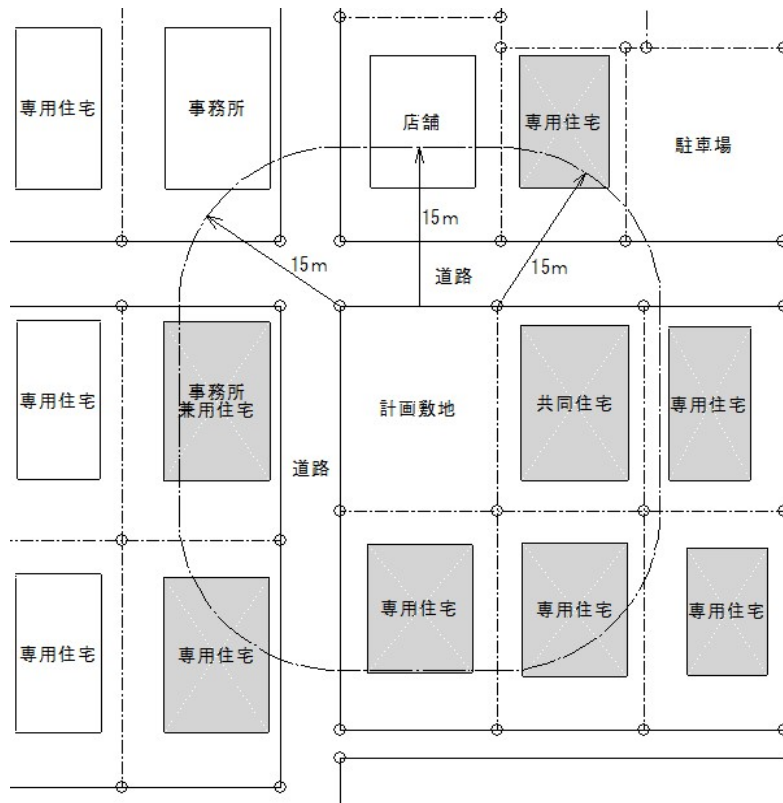
- ・ 自動車の不法駐車は地域の生活道路を閉塞し、緊急車両の通行を阻害することにもなります。住戸数に応じた十分な駐車場を確保しましょう。(必要台数については、P2「4 建築に関する基準」参照)
- ・ 駐輪場についても、戸数に応じた台数を敷地内に確保し、路上に自転車を放置して近隣住民の迷惑にならないようにしましょう。
- ・ 必要に応じて荷捌きスペースなども確保しましょう。



## 7 紛争の調整(あっせん)【要綱第13条】

近隣居住者と建築主とで十分に話し合いを行ったにもかかわらず、その問題解決が困難となった場合には、紛争の解決に向けて、市職員の立会いのもと紛争当事者双方で話し合いを行います。

【事前説明の対象となる近隣居住者（網掛け部分）】



問合せ先

■本要綱の全般に関すること

千葉県都市局建築部建築指導課

〒260-8722 千葉県中央区千葉港1-1 千葉県役所新庁舎低層棟4階

TEL:043-245-5836 FAX:043-245-5887 e-mail:shido.URC@city.chiba.lg.jp

※申請に係る様式、要綱、施行要領等は、市HPをご覧ください。

- ・ワンルームマンション建築指導要綱の概要

<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/shido/oneroom.html>

〈要綱概要〉



- ・様式のダウンロード

<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/shido/download2.html>

〈様式ダウンロード〉



■ごみ集積所の設置に係る事前協議に関すること

千葉県環境局資源循環部収集業務課 中央・美浜環境事業所（中央区・美浜区 担当）

〒260-0001 千葉県中央区都町1307

TEL:043-231-6342 FAX:043-233-8046

千葉県環境局資源循環部収集業務課 花見川・稲毛環境事業所（花見川区・稲毛区 担当）

〒263-0054 千葉県稲毛区宮野木町2147-7

TEL:043-259-1145 FAX:043-257-6561

千葉県環境局資源循環部収集業務課 若葉・緑環境事業所（若葉区・緑区 担当）

〒266-0002 千葉県緑区平山町1045-5

TEL:043-292-4930 FAX:043-292-4305

■千葉県都市図に関すること

- ・千葉県都市図のダウンロード（都市計画課HP）

<https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/map-download.html>

作成日：令和5年12月