

千葉県ワンルームマンション建築指導要綱施行要領

(趣旨)

第1条 この要領は、千葉県ワンルームマンション建築指導要綱（昭和63年3月1日施行。以下「要綱」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(専用面積の算定)

第2条 要綱第2条第1号及び第8条第1号に規定する専用面積の算定は、壁芯を基準に行うものとする。

(標識の設置場所)

第3条 要綱第4条第1項に規定する標識（以下「標識」という。）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おおむね1メートルとなるよう設置するものとする。

(添付図書)

第4条 要綱第5条第1項に規定するワンルームマンション建築計画書（以下「建築計画書」という。）には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 都市図（縮尺2,500分の1のもの）
- (2) 配置図（方位、敷地の境界線、敷地内における建築物並びに要綱第8条第3号及び第4号に規定する施設等を表示するものとする。）
- (3) 各階平面図（住戸の専用面積表並びに各住戸の間取り、用途及び設備等を表示するものとする。）
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 実日影図（縮尺、方位、寸法、道路、建築予定地の敷地及び建築物の位置、敷地境界線、配置、階数、用途、居住者等を表示した図面に、建築物により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの各時刻に計画敷地の平均地盤面に生じさせる日影の形状の線を明示したものとする。）ただし、建築予定地が第6条第1項第4号に規定する住居系地域内又は用途地域の指定のない区域内であり、かつ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。
- (6) 要綱第4条第1項の規定に基づき設置した標識の写真（遠近各1葉）
- (7) 前各号に掲げるもののほか、都市局長が必要と認めるもの

(ごみ集積所の設置基準)

第5条 要綱第8条第3号に規定するごみ集積所は、建築場所を所管する環境事業所と協議の上、「ワンルームマンションの建築におけるごみ集積施設設置基準」に従って設置するものとする。

(自動車駐車施設及び自転車駐車場の設置基準等)

第6条 要綱第8条第4号に規定する自動車駐車施設は、次の各号に掲げる基準により設置するものとする。

- (1) 総戸数に対して次の表に掲げる割合を乗じた台数を収容できる施設を設置すること。

敷地面積	総戸数	割合		
		住居系地域	商業地域	その他の地域
500㎡未満	10戸未満	20%以上	10%以上	10%以上
	10戸以上 20戸未満	30%以上	20%以上	20%以上
	20戸以上 30戸未満	40%以上	30%以上	30%以上
	30戸以上 40戸未満	50%以上		40%以上
	40戸以上	60%以上		60%以上
500㎡以上	—			

- (2) 1台当たりの駐車スペースは、概ね奥行5メートル以上、幅2.5メートル以上とすること。
- (3) 算定した台数に小数点以下の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。
- (4) 「住居系地域」とは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域をい

う。

- (5) 敷地が複数の地域にわたる場合は、敷地の過半が属する地域を適用するものとする。
- (6) 自動車駐車施設は敷地内に確保することを原則とする。ただし、敷地から概ね200メートル以内の場所に規定の駐車台数の駐車施設を設けた場合は、この限りでない。

2 要綱第8条第4号に規定する自転車駐車場は、次の各号に掲げる基準により設置するものとする。

- (1) 総戸数の100パーセント以上の台数を収容できる施設を敷地内に設置すること。
- (2) 1台当たりの駐車スペースは、概ね奥行2メートル以上、幅0.45メートル以上とすること。

(管理規約等)

第7条 要綱第9条第3号に規定する管理規約には、次に掲げる事項を規定するものとする。

- (1) 近隣路上での不法駐車及び自転車の放置の禁止に関する事
- (2) ごみ処理の方法及びこれに反する行為の禁止に関する事
- (3) 騒音及び悪臭発生行為の禁止に関する事
- (4) 風紀を乱し、若しくは公序良俗に反する目的に供するために住戸を使用し、又は他人に使用させることの禁止に関する事
- (5) その他近隣居住者及び他の入居者に迷惑をかける行為の禁止に関する事
- (6) 建築主が要綱第10条に規定する事前説明等において近隣居住者と合意した事項に関する事
- (7) 地元町内自治会への協力に関する事
- (8) 入居者が管理規約に違反した場合の措置に関する事

(事前説明)

第8条 要綱第10条に規定する建築計画の説明の内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) ワンルームマンションの規模、構造及び用途
- (2) ワンルームマンションの敷地の規模
- (3) ワンルームマンションの敷地内における位置
- (4) ワンルームマンションの工事期間、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
- (6) ワンルームマンションによる日照への影響（第4条第1項第5号但し書きに該当する場合）

2 要綱第10条に規定する建築計画の説明に際しては、第4条第2号から第5号に掲げる図書を示すものとする。ただし、同条第3号に規定する各階平面図にあっては、各住戸の間取りを省略することができる。

(計画の変更)

第9条 建築主は、建築計画について、次に掲げる変更をしようとするときは、標識の該当する記載事項を訂正するとともに、要綱第11条に規定する変更届を市長に提出するものとする。この場合において、第4条、要綱第6条及び要綱第10条の規定により提出した図書の記載に変更があるときは、その添付図書のうち変更に係る図書を変更届に添付するものとする。

- (1) 建築物としての同一性が失われない範囲における敷地面積又は建築面積、延べ面積若しくは高さの変更であって、かつ、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの
- (2) 建築主、設計者又は工事施工者の氏名又は住所等の変更
- (3) その他建築物としての同一性が失われない範囲における変更であって、かつ、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの

2 建築主は、前項に規定する変更をしようとするときは、要綱第10条に規定する説明を行った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に対しては、その変更をしようとする事項について、説明するものとする。ただし、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に影響を及ぼさないものについては、この限りでない。

(委任)

第10条 この施行要領の施行に関して必要な事項は、別に定める。

附 則

この要領は、昭和63年3月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成元年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領の施行日以後に建築計画書の提出がなされ、又は千葉市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（以下「関係書類」という。）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、又は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、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成9年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領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

(施行期日)

1 この要領は、平成9年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領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

この要領は、平成11年5月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成15年2月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領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

(施行期日)

1 この要領は、平成27年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領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

(施行期日)

1 この要領は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領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

(施行期日)

1 この要領は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要領による改正後の千葉市ワンルームマンション建築指導要綱施行要領の規定は、この要領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、同日前に近隣居住者に対して建築計画の周知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

(施行期日)

1 この要領は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 令和5年7月1日前に近隣居住者に対して建築計画の周知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。