

松戸市ワンルーム形式共同住宅 に関する指導要綱

松 戸 市

お 願 い

松 戸 市

松戸市域においては、昭和60年代前半からいわゆるワンルームマンションの増加とともに、入居者のゴミ処理の不徹底、自動車等の路上駐車による交通障害、冷暖房機器等の使用に起因する騒音の発生等による地域の生活環境に及ぼす問題あるいは入居者と地域住民とのコミュニケーションの欠如等による良好な近隣関係の形成阻害等の様々な問題が発生するに至りました。

これらのことから、本市では、昭和62年10月1日に「松戸市ワンルーム形式共同住宅に関する指導指針」を施行し、関係各位のご協力により所要の成果を上げてきました。

しかしながら、依然として地域住民からワンルームマンションの建築及び入居後の管理体制等に関わる問題が指摘されており、また、これらの問題と併せ、建築計画が事前に地域住民に知らされることなく工事に着手されたということなどから、地域住民と建築主との間の紛争となる事例も生じている状況にあります。

これらの問題は、ワンルームマンションに限られたことではありませんが、ワンルームマンションの場合には特に問題となっており、この解決を図るためのより適切な対策を講じることが強く求められております。

そこで、本市ではこれらの問題等の解決に寄与すべく、関係各位のご理解とご協力をいただき様々な努力をしており、その一環として、この度同指針の一部を改正し、建築計画を地元自治会(町会)と近隣住民へ事前に説明すること、敷地内に敷地面積に応じた自動車駐車場を設置すること及び適切な管理体制(管理規約を含む。)を確保するための具体的な措置をとることを規定するとともに、名称も「松戸市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱」として本年10月1日から施行することに致しました。

つきましては、この趣旨を是非ご理解いただき、この要綱の円滑な施行になお一層ご協力くださるようお願い申し上げます。

また、共同住宅の建築計画を策定される場合には、できる限り地域住民とのコミュニケーション等をより保持することのできるファミリー形式の共同住宅とされるよう併せてお願い申し上げます。

松戸市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式共同住宅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、良好な生活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) ワンルーム形式住戸 一の住戸の床面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除き、各住戸専用のメーターボックス、パイプスペース等の面積を含むものとする。）が25平方メートル未満のものをいう。
- (2) ワンルーム形式共同住宅 ワンルーム形式住戸の数が4以上の共同住宅及び長屋をいう。
- (3) 建築主等 ワンルーム形式共同住宅の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 近隣居住者 建築物の敷地境界線からの距離が当該建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の高さに算入しない。）の1.5倍以内の区域にある建物（居室を有するものに限る。）の所有者及び占有者をいう。

(建築計画の事前公開等)

第3条 ワンルーム形式共同住宅を建築しようとする者は、ワンルーム形式共同住宅に係る建築計画策定後、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく確認申請書（以下「確認申請書」という。）を提出する14日前までに当該敷地の道路に面する見やすい場所に当該建築物の工事に着手するまでの

間、建築計画事前公開板（第1号様式）を設置するとともに、別表に掲げる事項を近隣居住者及び敷地の属する自治会（町会）の代表者に対して説明をするものとする。

- 2 ワンルーム形式共同住宅を建築しようとする者は、前項の説明をする場合において、近隣居住者から説明会の開催を求められた場合には、速やかにその説明会を開催するものとする。

（建築計画書等の提出）

第4条 ワンルーム形式共同住宅を建築しようとする者は、確認申請書を提出するとき（松戸市における宅地開発事業等に関する条例（平成13年松戸市条例第35号）に基づく事前協議書の提出の必要なものについては、当該事前協議書を市長に提出するとき）に、ワンルーム形式共同住宅の建築計画書（第2号様式）及び建築計画事前公開に関する報告書（第3号様式）を市長に提出するものとする。

（住戸の最低面積等）

第5条 建築主等は、ワンルーム形式住戸の床面積については16平方メートル以上、居室の天井高については2.3メートル以上確保するものとする。

（防災措置）

第6条 建築主等は、ワンルーム形式住戸に設置する火気使用器具については、火災予防上有効なものを設置するとともに、消火器その他の消防用設備等の設置について配慮するものとする。

（騒音等防止措置）

第7条 建築主等は、ワンルーム形式住戸に冷暖房機器等を設置する場合には、その使用により発生する騒音等による近接居住者への悪影響を防止するため、設置位置その他について配慮するものとする。

- 2 建築主等は、歩行騒音の発生による近接居住者への悪影響を防止するため、ワンルーム形式共同住宅の屋外階段及び開放廊下の床面の使用材料その他に配慮するものとする。

(目隠しの設置等)

第8条 建築主等は、近接居住者のプライバシーを保護するため、ワンルーム形式共同住宅の開放廊下その他これに類する部分に、必要とされる範囲内において目隠しその他の適当な措置を講ずるものとする。

(ごみ集積所の設置等)

第9条 建築主等は、ワンルーム形式住戸の数が10以上の場合にあつては、ごみ集積所をワンルーム形式共同住宅の敷地内に設置するものとする。

- 2 建築主等は、前項の規定により設置するごみ集積所を適宜清掃するとともに、市が指定するごみの種類別の搬出及び搬出日時を入居者が遵守するよう指導するものとする。

(駐車場の設置等)

第10条 建築主等は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく近隣商業地域及び商業地域にあつては住戸の数の2分の1以上、その他の地域にあつては住戸の数以上の収容能力を有する自転車及びバイクの置場をワンルーム形式共同住宅の敷地内に設置するものとする。

- 2 建築主等は、ワンルーム形式住戸の数が10以上の場合にあつては、次の割合により算出された台数以上の収容能力を有する自動車の駐車場をワンルーム形式共同住宅の敷地内に設置するものとする。ただし、敷地内に設けることが困難な場合で、敷地境界線から概ね200メートル以内に必要台数を設けた場合等はこの限りでない。

敷地面積	戸数に対する割合
200平方メートル未満	10パーセント
200平方メートル以上 300平方メートル未満	15パーセント
300平方メートル以上 500平方メートル未満	25パーセント

- 3 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅の敷地内の見やすい場所に路上駐車
の禁止等を記載した表示板を設置するとともに、自動車を所有する入居者に
対しては、その者の責任において駐車場を確保するよう指導するものとする。

(敷地内の緑化等)

- 第11条 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅の敷地内空地の緑化に努める
とともに、地域の生活環境との調和に配慮するものとする。

(管理体制)

- 第12条 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅に管理人を置くものとする。
ただし、建築主等が入居者による自動車等の路上駐車防止、ごみの適切な
処理及び近隣居住者からの苦情処理、自治会（町会）との連絡事項の伝達等
について、適切な管理体制を確保するため管理を委託する等必要な措置を講
じた場合は、この限りでない。

- 2 建築主等は、ワンルーム形式共同住宅の敷地内の見やすい場所に、管理人
等への緊急連絡の用に供する連絡表示板（第4号様式）を設置するものとし
る。

(管理規約等)

- 第13条 建築主等は、入居者相互の秩序等及び地域の良好な生活環境等を保
持するため、次に掲げる事項を管理規約等として定め、これを入居者が遵守

するよう指導するものとする。

- (1) 火災の発生の防止（火災報知器等の取り扱いを含む。）に関する事
- (2) ごみの処理（市が指定するごみの種類別の搬出及び搬出日時等を含む。）に関する事
- (3) 自動車、自転車及びバイクの路上駐車等の防止に関する事
- (4) 自動車を所有する者は、自らの責任において駐車場を確保する事
- (5) 騒音等（特に夜間、早朝）の発生の防止に関する事
- (6) 自治会（町会）への加入及び地域住民が実施する地域環境美化運動等への参加・協力に関する事
- (7) その他良好な生活環境を保持する上で必要な事項

（適用除外）

第14条 松戸市における宅地開発事業等に関する条例の適用を受けるワンルーム形式共同住宅については、第9条から第11条までの規定は適用しない。

2 松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則（平成14年松戸市規則第9号）第18条の事業計画公開板にワンルーム形式住戸数を記載したときは、当該ワンルーム形式共同住宅については、第3条第1項（建築計画事前公開板を設置する部分に限る。）の規定は適用しない。

3 松戸市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成19年松戸市条例第33号）第5条第1項の標識にワンルーム形式住戸数を記載したときは、当該ワンルーム形式共同住宅については、第3条第1項（建築計画事前公開板を設置する部分に限る。）の規定は適用しない。

（補則）

第15条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成3年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の松戸市ワンルーム形式共同住宅に関する指導指針の規定により既に協議済又は協議中の事項又は松戸市まちづくり指導要綱の規定により既に協議済又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、松戸市まちづくり指導要綱の規定により既に協議済又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成19年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

1 建築主住所及び氏名	2 設計者住所及び氏名
3 工事施工者住所氏名	4 工事種別
5 利用種別（分譲・賃貸等）	6 各階主要用途
7 階 数	8 構 造
9 基礎工法（種別）	10 敷地面積
11 建築面積	12 延べ面積
13 最高の高さ	14 ワンルーム形式住戸数
15 配置図及び立面図	16 生活排水放流先
17 工事着手年月日	18 工事完成年月日
19 工事作業休日	20 工事作業時間