

さいたま市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導基準

(目的)

第1条 この基準は本市内におけるワンルーム形式集合住宅の建築計画及び管理について必要な事項を定め、建築に伴う紛争を未然に防止するとともに良好な居住環境の確保を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この基準中の用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）によるほか次の各号に定めるところによる。

(1) ワンルーム形式集合住宅

主たる居室数が1である住戸で、床面積の合計25平方メートル以下の住戸又は住室（以下「住戸等」という。）を有する共同住宅をいう。

(2) 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。

(3) 設計者等

ワンルーム形式集合住宅の設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。

(適用建築物)

第3条 この基準はワンルーム形式集合住宅で階数が2以上で住戸等の数が15戸以上のものに適用する。

(建築計画に関する事項)

第4条 建築計画は次に掲げる基準によるものとする。

(1) 敷地に関する基準

建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上とすること。ただし、都市計画法による用途地域が商業地域の場合はこの限りでない。

(2) 建築物の規模に関する基準

- ア ワンルーム形式集合住宅の住戸等の床面積は16平方メートル以上とする。
- イ ワンルーム形式集合住宅の住戸等が30戸以上の建築物には管理人室を設けること。

(3) その他

- ア ゴミ置場は原則として敷地内に設けること。
- イ 駐輪場(バイク用を含む)は、住戸あたり1台を基準に敷地内に確保すること。

(管理に関する事項)

第5条 建築主等は、ワンルーム形式集合住宅の適正な管理及び近隣住民からの問い合わせ等に対する迅速な対応が出来るように次の各号に基づき、管理体制を講ずるものとする。

- (1) 住戸等の数が30戸以上の場合、管理人を置くこと。
- (2) 住戸等の数が30戸未満の場合、管理委託等適切な対応を図ること。
- (3) 玄関・ホール等見やすい場所に管理人又は受託管理人の氏名及び連絡先を明記した表示板を設置すること。

(管理規約の制定)

第6条 建築主等は、次の各号に掲げる項目を盛り込んだ管理規約を作成し、入居者に管理規約を厳守するよう指導するものとする。

- (1) 住戸等の部分は建築確認申請書及び契約内容に沿った利用とすること。
- (2) 自動車・オートバイ等を路上駐車させないこと。
- (3) 電気・ガス・水道等の取扱については、事故が発生しないように努めること。
- (4) ゴミ置場は常に清潔に保つとともに、ゴミは定められた収集日に指定の場所に出すこと。
- (5) 共有部分は常に清潔にすること。
- (6) 騒音や悪臭を発生させないこと。
- (7) その他、近隣に迷惑を及ぼさないこと。

(環境整備に関する事項)

第7条 建築主等は、敷地内空地の緑化に努めるとともに近隣住民のプライバシーの保

護等生活環境の保全に留意すること。

(標識の設置)

第8条 建築主等はワンルーム形式集合住宅の建築を行おうとするときは、当該建築敷地が道路に接する部分（2以上の道路に接する場合は、2以上の道路に接する部分）に建築計画の概要を記した標識（様式1号）を建築確認申請の2週間前までに設置し、当該建築計画に関する工事が完了するまでの間存置するものとする。

ただし、本市中高層建築物の建築及び大規模開発等に係る紛争の防止及び調整に関する条例に定める標識を設置した場合はこの限りでない。

2 建築主等は近隣住民から建築計画・工事等について説明を求められたときは速やかに関係資料を提示し、その説明を行うものとする。

(建築計画等の提出)

第9条 建築主等は、ワンルーム形式集合住宅建築計画（様式2号）に関係資料（付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、標識設置写真等）を添えて、建築確認申請時までに市長に提出するものとする。

2 建築主等は、管理人又は受託管理人を選定し、その者の住所及び氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）並びに管理規約を工事完了までに市長に報告するものとする。

(紛争の解決)

第10条 建築主等は近隣住民から建築計画・管理等について説明を求められたときは速やかに関係資料を提示し、その説明を行うものとする。

2 建築主等はワンルーム形式集合住宅の建築に際し、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ものとする。

(委任)

第11条 この基準の施行に関し、必要な事項は別に定める。

附則

- 1 この基準は平成13年5月1日から施行する。
- 2 この基準の施行の際、現に申請済及び申請中のものについては、適用しない。
- 3 この基準の施行の日の前日までに申請されたものについては、従前の例による。

附則

この基準は平成14年4月1日から施行する。

附則

この基準は平成24年4月1日から施行する。

附則

この基準は令和5年4月1日から施行する。

様式第2号（第9条関係）

ワンルーム形式集合住宅建築計画

年 月 日

（あて先）さいたま市長

建築主等 住所
氏名

〔法人にあつては、事務所の
所在地、名称及び代表者名〕

電話番号

さいたま市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導基準第9条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称			
敷地の地名地番			
敷地面積		m ²	
標識設置年月日		年 月 日	
標識設置箇所数		箇所	
建築物等の概要	用途		住戸数 戸
	構造	造	階数 地上階 地下階
	建築面積	m ²	棟数 棟
	延べ面積 (容積対象)	(m ² m ²)	高さ m
工事着手予定年月日	年 月 日	工事完了予定年月日	年 月 日
建築主等の代理人	住所 氏名	電話番号 (担当者氏名)	
設計者	住所 氏名		
工事施工者	住所 氏名		
備考			
建築計画に関する連絡先 氏名 電話番号 工事に関する連絡先 氏名 電話番号			※受付処理

注 ※印のある欄は、記入しないでください。