



狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する

指導指針



狭山市都市建設部建築審査課

電話04-2953-1111(代表)

狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針の概要

【目的】

この指針は、狭山市宅地等の開発に関する指導要綱（平成5年10月1日告示第144号。）に定めるもののほか、市内におけるワンルーム形式集合住宅の建築に関し、建築主等に対しての要請事項を定め、もって地域住民との紛争の未然防止に努めるとともに、良好な住環境を確保することを目的とします。

【適用の範囲】

この指針は、敷地面積500平方メートル未満のワンルーム形式集合住宅に適用するものです。

【適用対象】

1住戸（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く床面積が25平方メートル未満のものに限る。）の居住室が1で、その住戸が7以上で構成する建築物が対象となります。

【適用を受ける場合の手続き】

1 標識の設置

建設予定地内の見やすい場所に、事前協議申請書を提出する日の2週間前までに、予定建築物の概要を示した標識（様式第1号）を設置してください。

2 近隣関係者への説明

標識を設置後、速やかに計画敷地境界線から水平距離で建築物の高さの2倍の範囲の関係者に対して、建築計画、管理計画等の内容について説明を行い、周知に努めてください。そして、説明の状況等について、近隣関係者説明報告書（様式第2号）に整理してください。

なお、次の中高層建築物に該当する場合は、「狭山市宅地等の開発に関する指導要綱」に規定する日影が生じる範囲（日影図を添付）も対象になりますのでご注意ください。

ア 用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物

イ 用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は工業専用地域以外の地域における高さが10メートルを超える建築物

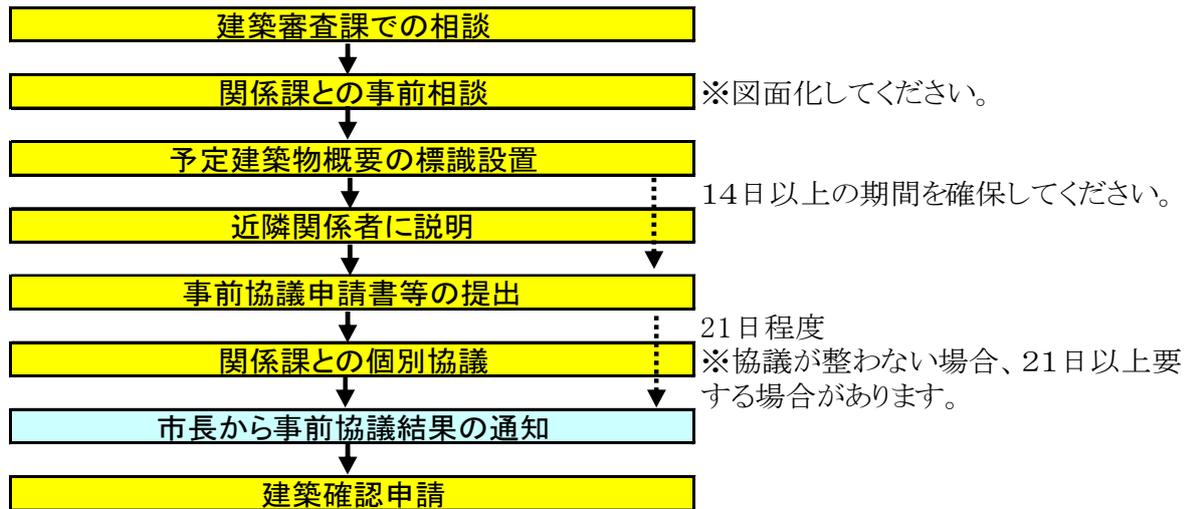
3 事前協議申請書の提出

狭山市ワンルーム形式集合住宅事前協議申請書（様式第3号）に事業計画等の関係書類を添付のうえ提出し、関係課と協議してください。

4 事前協議結果（協議が整った旨）通知

3の協議が整ったときは、市から建築主等にその旨を通知します。確認申請の手続きは、その後に行ってください。

【手続きフロー】



【適用を受ける場合の基準】

指導指針の適用を受ける場合は、以下の基準により建築及び管理を行ってください。

○建築に関する基準

- 1 ワンルーム形式の1住戸の床面積は、16㎡以上としてください。
- 2 狭山市集合住宅のごみ集積所に関する取り扱いに基づき、ごみ集積所を設置してください。
- 3 次の用途地域の区分に基づき、戸数に応じた駐車場を敷地内に設置してください。

用途地域	確保率
商業地域	20%以上
近隣商業地域	30%以上
第1種・第2種低層住居専用地域	60%以上
第1種中高層住居専用地域	60%以上
その他の地域	50%以上

- ・確保率とは、計画戸数に対する確保した駐車場の数の割合をいう。
- ・敷地内の設置が困難な場合は、一部を敷地から概ね500m以内に確保してください。
- ・駐車場の1台あたりの必要面積は、普通車で2.5m×5.0mを標準。

- 4 戸数に応じた駐輪場を設けてください、
 - ・敷地内に1戸あたり0.5台以上。
 - ・1台あたりの必要面積は、0.6m×1.8mを標準。
- 5 雨水は、敷地内で処理するようにしてください。
- 6 近隣居住者のプライバシーを確保するため、必要な措置を講じてください。

○管理に関する基準

- 1 管理者を定め、名称、連絡先を明記した表示場（様式第5号）を出入り口等の見やすい場所に設置してください。
- 2 計画戸数が30戸以上の場合は、原則として管理人を常駐させてください。
- 3 不法駐車等の迷惑行為の禁止、ごみ処理方法の徹底、地元自治会への協力などの事項を定めた管理規約を作成してください。

○工事完了の確認

工事完了の確認検査は、関係課（事前協議先一覧を参照）が個別に行いますので、日程等を調整してください。

【問い合わせ先】

建築審査課 建築審査担当 電話 04(2953)1111 内線2172
 FAX 04(2954)8877
 メールアドレス kentiku@city.sayma.saitama.jp

事前協議関係課一覧

(第12条関係)

担当部課名		協議事項等
市民部	自治文化課	自治会等に関する事
	交通防犯課	駐車場、交通安全施設、防犯灯に関する事
環境経済部	環境課	電波障害、騒音、旅館業、墓地等に関する事
	奥富環境センター	ごみ集積所に関する事 ☎04-2953-2831
都市建設部	建設総務課	道路、水路敷地の払下げに関する事
	建築審査課	建築基準法、中高層建築物、ワンルーム指針、リサイクル法、国土法、公拓法、屋外広告物等に関する事
	開発審査課	開発事前協議、開発許可等に関する事
	道路維持課	道路占用・施工、維持管理、及び雨水対策に関する事
	みどり公園課	緑化、公園に関する事
	都市計画課	都市計画、生産緑地等に関する事
	道路整備課	都市計画道路の整備に関する事
上下水道部	水道施設課	水道メーターの設置場所に関する事、給水装置、貯水槽装置等に関する事、上水道施設に関する事
	下水道施設課	下水道施設、排水設備に関する事
学校教育部	学務課	通学路に関する事

※事業により、この他に協議が必要となる場合があります。

近隣関係者説明報告書（第 回）

年 月 日

（宛先）狭山市長

建築主 住 所
氏 名 印
電 話

建築計画等の説明を実施したので、狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針第6の2の規定により、次のとおり報告します。

記

建築物の用途			
建築場所	狭山市		
説明者	会社名	氏名	連絡先電話番号
説明日時等	年 月 日 () 午前・午後 時 分～ 時 分		<input type="checkbox"/> 個別説明 <input type="checkbox"/> 説明会
添付図書	近隣関係者一覧表、近隣関係者の位置図、説明資料、質疑応答の要旨、その他参考となる資料		

近隣関係者一覧表／説明・意見調整に係る質疑応答及び要望回答

No.	所在地番	建物・土地用途	質疑応答及び回答要望	結果
	所・管・居の別	構造・階数		
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継
	(所・管・居)		Q: A:	済・継

※「No.」は、近隣関係者一覧表及び位置図と整合させる。
 所在地番に係る者の「所＝所有者、管＝管理者、居＝居住者」の別を記入する。
 「構造・階数」は、建物がある場合記入する。
 Q. 質疑及び要望 A. 応答及び回答 Aの結果について、済あるいは継に○をつける。

様式第3号（第7関係）

狭山市ワンルーム形式集合住宅事前協議申請書

狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針第7の1の規定により、次のとおり事前協議を申請します。

年 月 日

（宛先）狭山市長

建築主 住 所
氏 名 印
電 話

代理者住所氏名	電話		
	担当者		
建 築 場 所	狭山市		
戸 数	ワンルーム	戸・その他	(区画)
1住戸の最低面積	m ²	敷地面積	m ²
建 築 面 積	m ²	用途地域	
延 床 面 積	m ²	工事種別	新築・増築・改築
階 数	地上/地階	構 造	造
最 高 の 高 さ	m	最高の軒の高さ	m
工 事 着 手 予 定	年 月	工事完了予定	年 月
添 付 書 類	事業計画書等、委任状、案内図、公図の写し、土地利用計画図、給排水計画図、平面図、立面図、※標識の設置写真（遠近写真）、※近隣関係者説明報告書、※管理規約、※日影図（中高層建築物に限る）、その他市長が必要と認めるもの		

提出部数 正副2部、関係課協議用（※の書類は除く）12部

管理者連絡先		
この建築の管理は、下記の者が行っています。ご用の方はご連絡ください。		
管理者の名称		
連絡先	所在地	
	電話番号	()

35 cm 以上

5 cm

25 cm
以上

注1. 見やすい場所に設置すること。

注2. 材質は、風雨に耐え得るものとする。

狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針

平成 元年 2月18日市長決裁

改正 平成 5年12月28日

改正 平成19年 4月17日

第1 目的

この指針は、狭山市宅地等の開発に関する指導要綱（平成5年10月1日告示第144号。以下「要綱」という。）に定めるもののほか、市内におけるワンルーム形式集合住宅の建築に関し、建築主等に対しての要請事項を定め、もって地域住民との紛争の未然防止に努めるとともに、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2 定義

この指針について、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) ワンルーム形式集合住宅

1住戸（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く床面積が25平方メートル未満のものに限る。）の居住室が1で、その住戸が7以上で構成する建築物をいう。

(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。

第3 適用の範囲

この指針は、敷地面積500平方メートル未満のワンルーム形式集合住宅に適用するものとする。

第4 建築主等の責務

- 1 建築主等は、ワンルーム形式集合住宅の建築に際しては、良好な住環境の確保と地域との融和に努めるものとする。
- 2 建築主等は、建築及び管理に関して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。

第5 標識の設置

建築主等は、第7の1に規定する事前協議申請書を提出する日の2週間前までに、計画敷地内の見やすい場所に様式第1号の標識を設置するものとする。

第6 近隣関係者への説明

- 1 建築主等は、第5の標識を設置した後、速やかに計画敷地境界線から水平距離で建築物の高さの2倍の範囲の土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者（以下「近隣関係者」という。）に対し建築計画、管理計画等の内容について説明を行い、周知に努めるものとする。ただし、計画する建築物が要綱第2条第5号に規定する中高層建築物のときは、同条第10号イの規定によるものとする。
- 2 建築主等は、1の説明の状況等について、様式第2号の近隣関係者説明報告書に整理し、市長に提出するものとする。

一部改正[平成19年4月17日]

第7 事前協議

- 1 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、あらかじめ様式第3号の狭山市ワンルーム形式集合住宅事前協議申請書を提出し、市長と協議するものとする。
- 2 市長は、事前協議が終了したときは、様式第4号の狭山市ワンルーム形式集合住宅事前協議通知書により申請者に通知するものとする。

第8 管理体制

建築主等は、次の各号に定めるところにより管理体制を講ずるものとする。

- (1) 建築物の見やすい場所に管理者等の連絡先を明記した様式第5号の表示板を設置し、近隣関係者等からの問い合わせ等に速やかな対応ができるようにすること。
- (2) 次に掲げる事項を参考にして管理規約を定め、入居者に厳守させること。
 - ア ごみ収集処理に関する事項
 - イ 自動車、バイク及び自転車の保管等に関する事項
 - ウ 騒音防止に関する事項
 - エ 自治会活動に関する事項
 - オ その他必要となる事項
- (3) 計画戸数が30以上の場合は、原則として管理人室を設け、常駐の管理人を置くこと。ただし、必要なとき速やかに管理人を派遣することができるなど、適切な管理体制が講じられている場合は、この限りでない。なお、計画戸数が30未満の場合であっても、可能な限り同様な管理体制を講ずること。

第9 最低床面積

建築主等は、1住戸の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）については、原則として16平方メートル以上で計画するものとする。

第10 ごみ集積所等

- 1 建築主等は、原則として狭山市集合住宅のごみ集積所に関する取り扱い（平成4年7月1日市長決裁）によりごみ集積所を設けるものとする。
- 2 建築主等は、ごみの収集等について、自治会及び地区の環境衛生委員会とも十分な協議を行うものとする。

一部改正[平成19年4月17日]

第11 駐車場及び駐輪場

- 1 建築主等は、敷地内に次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる確保率以上の駐車場を設けるものとする。ただし、当該敷地内の設置が困難な場合は、一部を当該敷地からおおむね500メートル以内に確保するものとし、その旨の確約する書面を市長に提出するものとする。

用途地域	確保率
商業地域	20%以上
近隣商業地域	30%以上
第1種・第2種低層住居専用地域	60%以上
第1種中高層住居専用地域	60%以上
その他の地域	50%以上

(注) 確保率とは、計画戸数に対する確保した駐車場の数の割合をいう。

- 2 駐車場の1台あたりの必要面積は、普通車で2.5メートル×5.0メートルを標準とする。
- 3 駐輪場は、敷地内に1戸あたり0.5台以上設けるものとする。
- 4 駐輪場の1台あたりの必要面積は、0.6メートル×1.8メートルを標準とする。
一部改正[平成19年4月17日]

第12 雨水処理

建築主等は、敷地内の雨水については、敷地内及びその周辺にいつ水等の被害が生じないように、原則として敷地内で処理するものとする。

一部改正[平成19年4月17日]

第13 環境保全

- 1 建築主等は、住宅地に隣接してワンルーム形式集合住宅を建築する場合は、近隣住居のプライバシーの確保に努め、開放廊下、窓等に目隠しを設ける等の必要な措置を講ずるものとする。
- 2 建築主等は電波障害が発生するおそれのある場合は、必要な措置を講ずるものとする。

第14 緑化

- 1 建築主等は、敷地内に次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる緑化率以上の緑地を確保するものとする。

用途地域	緑化率
商業地域、近隣商業地域	3%以上
その他の地域	5%以上

(注) 緑化する面積は、敷地面積に緑化率を乗じた面積とする。

- 2 緑地内の植栽は、10平方メートルあたり高木(樹高が2メートル以上かつ成木時に3.5メートル以上の樹木)1本以上及び低木(高木以外の樹木)10本以上の割合で各々植栽するものとする。

一部改正[平成19年4月17日]

第15 補則

この指針に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この指針は、平成元年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この指針は、平成6年1月1日から施行する。
- 2 この指針の施行の際、既に改正前の狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針第5条第1項の規定により、狭山市ワンルーム形式集合住宅事前協議申請書を市長に提出し、受理されているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この指針は、平成19年5月1日から施行する。
- 2 この指針の施行の際、既に改正前の狭山市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導指針第5条第1項の規定により、狭山市ワンルーム形式集合住宅事前協議申請書を市長に提出し、受理されているものについては、なお従前の例による。

狭山市集合住宅のごみ集積所に関する取り扱い

平成 4年 7月 1日
市長 決 裁
改正 平成28年12月 1日

(定義)

1 この取り扱いの集合住宅とは、共同住宅、長屋住宅等（以下「集合住宅」という。）をいう。

(設置)

2 集合住宅のごみ集積所の設置については、着工前に設置場所、面積等について奥富環境センターと協議をすること。

(集合住宅の集積所の収集開始)

3 集合住宅のごみ収集を開始するときは、申請者（利用者代表）若しくは管理責任者が、収集開始希望日の2週間前までに申請書（様式2）を市長に提出しなければならない。

ただし、清掃管理会社、その他の者が集積所の管理を行う場合は、適正な清掃管理を行う旨の清掃実施誓約書を添付すること。

4 前項に掲げるもののほか、特別な事由があると認められる場合には、必要書類を添付すること。

(集合住宅の集積所の設置要件)

5 集合住宅の集積所を新設する場合は、原則として、次に掲げる要件を備えていなければならない。

(1) 4トンの収集車が円滑に通り返ることができ、公道に面し、切り返し、後退をしないような場所であること。

(2) 収集作業の上で、交通上の支障または危険性がない場所であること。

(3) 交通量の多い片側2車線以上の道路沿いでの収集は認めない。

(4) 集積所1箇所の利用世帯数は、10世帯以上であること。

なお、10世帯未満の場合は、周辺の既存集積所の利用若しくは近隣世帯を含めて10世帯以上で申請すること。

(5) 集積所の必要面積は、1世帯当たり0.18㎡（有効面積）以上（単身世帯用の場合は、1世帯当たり0.12㎡以上。）とし、最低10世帯分以上を確保すること。

形状については、概ね1：2の長方形の収集しやすい形状であること。

(6) 集積所の取り出し口は、公道に面し、集積所内には電柱等の障害物を設けないこと。

(7) 集積所フローアは、道路と同程度の高さとする。

(8) 集積所の衛生管理のため水道栓を設置する場合は、収集作業に支障とならない位置に設置すること。

ただし、排水については、関係各課の指導に従うこと。

(9) 集積所に屋根や囲いをする場合の取り出し口は、幅2m、高さ2m以上とし、出来るだけ扉を設置しないこと。

やむを得ず扉を設ける場合は、収集時に使用者側で開閉すること。

(10) ごみ集積所の設置が困難な場合、また、近隣のごみ集積所の利用が困難な場合は、自己での処分について考慮すること。

(集合住宅の集積所の管理)

6 集合住宅の集積所は、当該集積所の利用者全員で維持管理するものとし、常に清潔にし、排出物の散乱防止を図り、環境衛生上支障のないように努めなければならない。

7 集合住宅の集積所を清掃管理会社、その他の者が清掃管理を行う場合は、入居者に収集日程、ごみの出し方などを徹底させ、集積所の不衛生（分別の不徹底、散乱、収集日以外の排出等）を指摘された場合、速やかに対処しなければならない。

また、再三の指摘にも改善されない場合、市長がその集積所を廃止させることができる。

(変更)

8 集合住宅の所有者及び清掃管理会社の変更があった場合は、変更届（様式2）を提出しなければならない。

附 則

1 この取扱いは、平成4年7月1日から適用する。

2 この取り扱いを定める以前に行われたごみ集積所に係る取り扱いについては、すべてこの取り扱いにより行われたものとみなす。

3 この取扱いは、平成11年1月1日から適用する。

4 この取扱いは、平成13年9月1日から適用する。

5 この取扱いは、平成13年10月1日から適用する。

6 この取扱いは、平成28年12月1日から適用する。