

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、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。