

# 川口市ワンルームマンション等の建築 及び管理に関する条例のあらまし

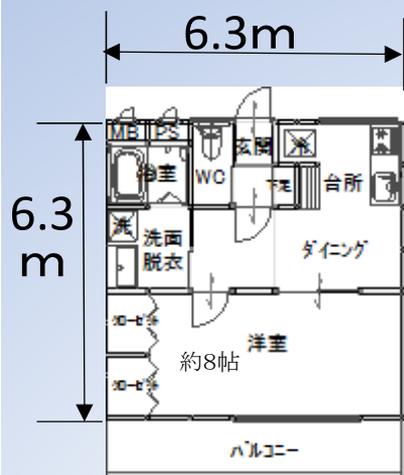


近年、ワンルームマンションやワンルームアパートなどの共同住宅、長屋などが増加している一方で、近隣住民との廃棄物等などのトラブルが増加している現状があります。

そこで、これらの建築や管理について、基本的な事項を定めることで、良好な生活環境と住環境の形成を図り、地域にお住まいの市民の皆さんとの良好な近隣関係を形成し、維持していくことを目的とした「川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」を制定しました。

**川口市**  
**平成28年12月**

# ○この条例の対象となる建築物の基準は？



マンションやアパート等の建築物のうち、1戸の床面積が40㎡未満の住宅(ワンルーム住戸といいます)を含む、全て又は一部が共同住宅及び長屋である建築物が対象となります。(床面積の算定は建築基準法、施行令他のおりです)

なお、**ワンルーム住戸を15戸以上含む共同住宅及び長屋を、ワンルームマンション等**といいます。

参考までに左図の間取りで40㎡位です。なお、本条例では1K、1DK、2Kなどの間取りにかかわらず40㎡未満のものは「ワンルーム住戸」となります。

# ○このワンルーム住戸を含む建築物はどんな義務があるの？

## 平成29年1月1日以降に新築するワンルーム住戸を含む建築物

**(A) 建築期間の義務等**  
(新築前から竣工までの間のワンルームマンション等が対象)

対象住戸数が

15戸以上→下図AのA①～A⑮の義務

30戸以上→上記15戸以上の義務のほかA⑯の義務(A①～A⑯の義務)

**(B) 管理期間の義務等**  
(竣工後の全てのワンルーム住戸を含む建築物が対象)

対象住戸数が

2戸～14戸→右下図BのB①～B②の努力義務

15戸以上→右下図BのB②～B⑥、B⑧の義務

30戸以上→上記15戸以上の義務のほかB⑦の義務(B②～B⑧の義務)

**(C) 既存のワンルーム住戸の義務等** (平成29年1月1日以前からある全てのワンルーム住戸を含む建築物が対象)(着工済を含む)

対象住戸数が

2戸～14戸→右下図CのC①～C②の努力義務

15戸以上→右下図CのC②～C④の義務

## A 建築期間における義務等

### 【建築主等の義務】

- A① ワンルーム住戸の専用面積を25㎡以上/戸とする努力義務
- A② ワンルーム住戸1戸につき、1台以上の駐輪施設の設置義務
- A③ 廃棄物保管場所の廃棄物の保管方法の措置義務(一般廃棄物と再生利用対象物の分別措置等)
- A④ 管理計画(管理者等の配置その他管理体制の計画・廃棄物の排出方法、駐輪施設の使用法その他の良好な近隣関係の形成及び措置のために必要な事項)の作成義務
- A⑤ 管理計画の所有者等への引継ぎ義務
- A⑥ 工事現場の安全確保、騒音振動軽減等の努力義務
- A⑦ 事前協議義務(標識の設置前までにA②～A④について協議)
- A⑧ 建築の計画を記載した標識の設置義務及び届出義務
- A⑨ 建築計画又は管理計画の隣接住民等への説明義務及び報告義務
- A⑩ 隣接住民等の意見への回答義務及び報告義務
- A⑪ 建築確認申請前までにA⑦～A⑩の手続完了確認の通知を受領する義務
- A⑫ 検査完了申請前までにA②～A④の義務を履行したことの報告義務
- A⑬ 建築主等、建築計画又は管理計画に変更がある場合の必要なA⑦以降の手続を再度行う義務並びに変更届提出義務
- A⑭ 工事取止めの場合の届出義務
- A⑮ 町会等への加入等に関する案内の配布等、良好な近隣関係の形成のための努力義務

(30戸以上の場合)

A⑯ 管理人室の設置義務(設備含む)

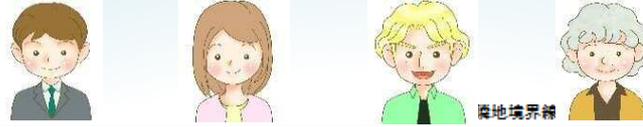
建築主から所有者に引継ぐ事項

○ ○ 駐輪施設など検査を受けた項目  
事前協議を終了した管理計画

# ワンルーム条例による新しいワンルームマンション等のイメージ

## キュボランマンション

管理者 株式会社キュボコミュニティ  
 代表取締役 きよぼらん 太郎  
 住所 川口市青木2-1-1  
 電話 048-258-〇〇××  
 管理人 株式会社キュボ管理 きよぼ 課  
 電話 048-258-△△××



## 『管理人室イメージ』

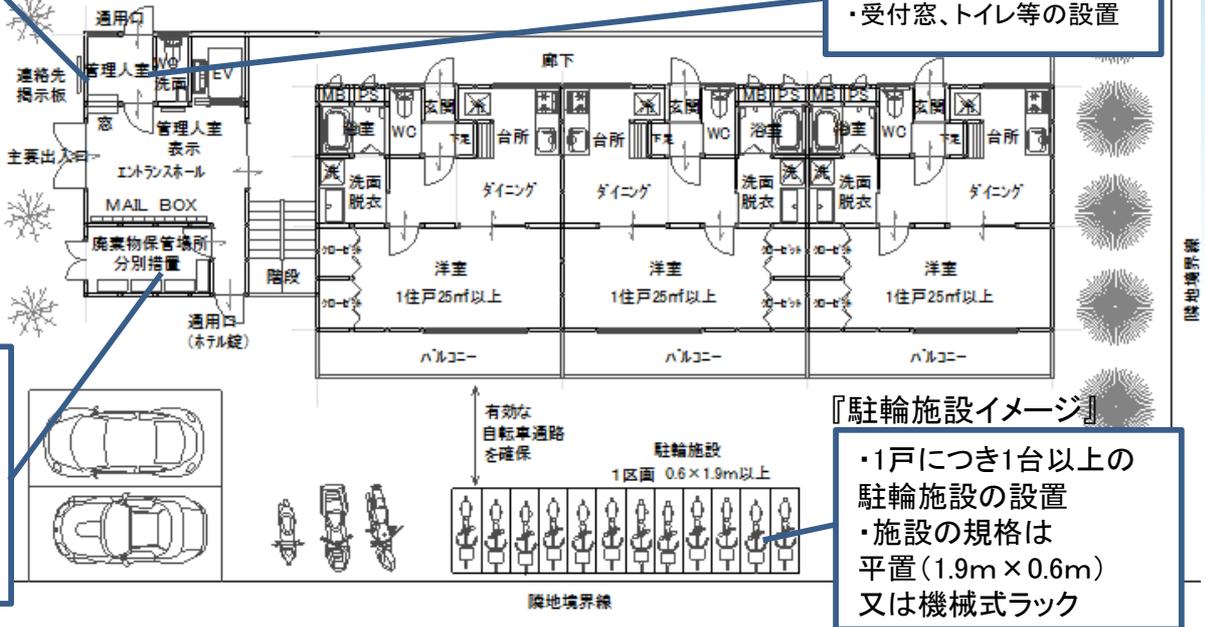
- ・容易に訪問可能な場所
- ・管理人室の表示
- ・受付窓、トイレ等の設置

## 『連絡先表示板イメージ』

- ・主要な出入口等の見えやすい場所に設置

## 『ゴミ保管方法イメージ』

- ・廃棄物と資源物の間仕切りの設置
- ・資源物の品目毎の籠等による分別
- ・入居者が理解できる分別方法の表示



## 『駐輪施設イメージ』

- ・1戸につき1台以上の駐輪施設の設置
- ・施設の規格は平置(1.9m×0.6m)又は機械式ラック

○トラブルが深刻化する前に  
**管理人室**や**連絡先表示板**を**設置**することにより、隣接にお住まいの方等が**コミュニケーションを図りやす**くなり、トラブルが深刻化する前に対処することができます。

○トラブルの予防として  
 事前に、**廃棄物保管方法**、**駐輪施設の設置**や**管理体制を定めた管理計画**について、隣接にお住まいの方や町会等に説明・周知する機会を設けることで、トラブルを予防することができます。

※ 建築計画に応じて自動車、自動二輪車及び原動機付自転車にも配慮願います。

## B 管理期間における義務等

**2~14戸**

**【所有者等の責務】**  
 B① 連絡先表示板の設置の努力義務  
 B② 町会等への加入等に関する案内の配布等、良好な近隣関係の形成のための努力義務

**15戸以上**

**【所有者等の責務】**  
 町会等への加入等に関する案内の配布等、良好な近隣関係の形成のための努力義務のほか  
 B③ 駐輪施設、廃棄物保管方法、管理計画を維持又は遵守する義務  
 B④ 連絡先表示板の設置義務及び報告義務  
 B⑤ 入居者に対する管理計画の説明義務  
 B⑥ 所有者等、駐輪施設、廃棄物保管方法、管理計画又は連絡先表示板に変更がある場合の必要なA⑦以降の手続を再度行う義務並びに変更届提出義務  
 B⑦ 管理人室の維持管理義務

**【入居者の責務】**  
 B⑧ 管理計画を遵守する努力義務

## C 既存のワンルーム住戸の義務等

**2~14戸**

**【所有者等の責務】**  
 C① 連絡先表示板の設置の努力義務  
 C② 町会等への加入等に関する案内の配布等、良好な近隣関係の形成のための努力義務

**15戸以上**

**【所有者等の責務】**  
 町会等への加入等に関する案内の配布等、良好な近隣関係の形成のための努力義務のほか  
 C③ 連絡先表示板の設置義務  
 C④ 連絡先表示板を変更した旨の報告義務

※ C③~④は平成29年1月1日から適用されます。

# 新築のワンルームマンション等の手続(平成29年1月1日施行)

建築基準法手続

条例手続

## 建築期間(建築主)

建築主の建築計画  
・管理計画作成

・ワンルームマンション等をどのように建築し、その後の廃棄物や駐輪対策など、どう管理していくか計画を作成します。

### 事前協議

・計画の内容が、ワンルーム条例に整合するかどうか、廃棄物や駐輪施設等の担当課と協議します。

標識の設置→市へ届出

・事前協議が終了したら、建築主は計画敷地の道路面に計画の概要を記載した標識を設置することで計画を周知します。

隣接住民等に計画説明  
→市へ報告

・標識設置を届け出た後に、条例で定めた範囲の隣接住民と町会長又は自治会長に、計画の説明を行います。

### 意見への対応

→市へ報告

・隣接住民等から意見書が提出された場合は書面で回答し、それらの内容を市に報告します。

意見対応報告済証の  
受領

・意見対応報告済証の受領後、建築基準法に基づく確認申請を行います。

確認申請

確認通知後  
着工

完成後施設等の検査

・事前協議した施設等の工事が完了したら市へ報告し、検査を受けます。

建築物の検査  
・検査後竣工

協議内容変更時の  
再手続

・事前協議した内容を変更する場合は、再度事前協議や隣接住民等への説明等の全ての手続を行う必要があります。

## 管理期間(所有者)

所有者へ引継ぎ事項  
説明

・建築主が所有者に所有権を移転する時に、条例で検査した施設等と管理計画を引継ぎます。

連絡先表示板設置  
→市へ報告

・所有者(又は管理組合等)は隣接住民等に配慮し、そのワンルームマンション等の連絡先を記載した表示板を設置します。

入居者への守るべき事  
項の説明

・所有者が引継いだ管理計画のうち、入居者が守らなければならない事項を入居者に説明し、入居者はその遵守に努めます。

管理計画等の変更時の  
再手続

・条例で検査した事項と管理計画を変更する度に、再度事前協議や隣接住民等への説明等の全ての手続を行う必要があります。

新たな所有者に引継ぎ  
事項説明

・新たな所有者に所有権を移転する時に、条例で検査した施設等と管理計画を承継します。



## 既存のワンルームマンション等の手続

・平成29年1月1日時点で既に建っている又は建築基準法の確認済証の交付を受けて着工したワンルームマンション等の所有者や管理者等も、隣接住民等に配慮し、連絡先表示板を設置及び維持管理する必要があります。

また、この連絡先表示板の記載事項に変更があった場合は、7日(市の休日を除く)以内に市に報告する必要があります。