

「小田原市ワンルーム等建築物  
指導基準」のあらまし

# ○小田原市ワンルーム等建築物指導基準

(昭和63年 1月 1日)

(趣旨)

**第1条** この基準は、ワンルーム等建築物の建築に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の確保を図るため、ワンルーム等建築物の建築計画、管理等について必要な指導基準を定め、建築主等にその協力を要請することに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

**第2条** この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) ワンルーム等建築物 1住戸の専用面積が30平方メートル未満であり、かつ、浴室、便所及び湯沸場等を設けた形式（以下「ワンルーム形式住宅」という。）の住宅、事務所等を6戸以上有する建築物をいう。
- (2) 建築主 ワンルーム等建築物の建築主をいう。
- (3) 建築主等 建築主、ワンルーム等建築物の所有者及び建築主又は当該所有者からワンルーム等建築物の管理に関する業務の委託を受けた者をいう。
- (4) 近隣住民 ワンルーム等建築物の敷地の境界線から水平距離が15メートルの範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又は占有する者をいう。

(建築主等の責務)

**第3条** 建築主等は、ワンルーム等建築物の建築を計画し、及びその管理方法を定めるに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響を十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとする。

(事前協議)

**第4条** 建築主は、ワンルーム等建築物を建築しようとするときは、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認に係る申請を行う前に、当該ワンルーム建築物の建築計画及び管理計画について市長と協議するものとする。

2 前項の協議に当たっては、建築主は、ワンルーム等建築物事前協議書（様式第1号。以下「事前協議書」という。）に案内図、配置図、各階平面図、立面図、面積表、公図の写し、その他市長が必要と認める書類を添付し、それぞれ2部（市長が別に部数を指定したときは、当該部数）提出するものとする。

3 前2項の規定は、事前協議書の提出後において、建築主が当該ワンルーム等建築物の建築計画又は管理計画を変更する場合に準用する。

(建築計画の事前公開)

**第5条** 建築主は、建築計画の周知を図るため、前条の規定に基づき事前協議書を提出した後、直ちにワンルーム等建築物の敷地内の見やすい場所に建築計画の概要を記載した標識（様式第2号）を、法第89条第1項の規定に基づく表示を行う日まで設置するものとする。

(近隣住民への説明等)

**第6条** 建築主は、近隣住民からワンルーム等建築物の建築計画、管理計画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て説明を行うものとする。この場合において、近隣住民に対する説明に関する経過等の記録の提出を市長が求めたときは、建築主は、これを提出するものとする。

(建築に関する基準)

**第7条** 建築主は、ワンルーム等建築物を建築しようとするときは、次に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。

- (1) ワンルーム形式住宅（管理人室を除く。）が30戸以上ある場合は、管理人室を設置すること。
- (2) 1住戸（管理人室を除く。）の専用面積は、16平方メートル以上とすること。
- (3) 自動車駐車場及び自転車駐車場は、できる限り敷地内に設置すること。ただし、小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成6年小田原市条例第21号）第4条の駐車場整備地区及び同条例第11条第3項の規定により市長が指定した区域については、自動車駐車場の設置を不要とする。
- (4) 敷地内の空地には、できるだけ植栽すること。
- (5) ごみ置場は、原則として敷地内に設置すること。
- (6) 外廊下及び外階段には、適当な防音措置を講ずること。
- (7) 出入口等の扉には、開閉時の衝撃音を和らげる措置を講ずること。

(管理に関する基準)

**第8条** 建築主は、ワンルーム等建築物の管理について、次に掲げる基準に適合するよう計画するものとする。

- (1) ワンルーム形式住宅（管理人室を除く。）が30戸以上ある場合は、管理人を置くこと。
- (2) ワンルーム形式住宅（管理人室を除く。）が30戸未満の場合は、管理の委託等適切な措置を講ずること。ただし、管理人を置く場合は、この限りでない。
- (3) 管理人等の氏名、連絡先等を記載した表示板（様式第3号）を敷地内の見やすい場所に設置すること。
- (4) 入居者規則等に次に掲げる事項を定めて、入居者に遵守させること。
  - ア 住居部分では、建築確認通知書及び入居契約の内容に沿った利用をすること。
  - イ ごみ置場は、常に清潔に保つとともに、決められた分別方法及び収集方法に従うこと。
  - ウ 他人の通行の支障となる路上駐車をしないこと。
  - エ 騒音及び振動を発する等近隣住民に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

#### 附 則

この基準は、昭和63年1月1日から施行し、同日以後に法第6条第1項の規定に基づく申請を行うワンルーム建築物の建築について適用する。

#### 附 則（平成16年3月25日）

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

#### 附 則（平成28年4月1日）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

## ワンルーム等建築物指導基準の建築計画及び管理計画に関する基準の取扱い

### ◎ 建築に関する基準（第7条）

#### （1）管理人室

管理業務を行うのに必要な規模（5平方メートル）以上とする。

#### （2）専用面積

1住戸の専用面積には、ベランダ、バルコニー等は含まれない。

#### （3）自動車駐車場、自転車駐車場

##### （自動車駐車場）

ア 設置場所は、原則として敷地内に確保すること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、別途協議による。

なお、「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」第4条の駐車場整備地区及び同条例第11条第3項の規定により市長が別に指定した区域については自動車駐車場の設置を不要とする。

イ 駐車台数については、

用途地域が 商業地域及び近隣商業地域 計画戸数の1/5以上

その他の用途地域 計画戸数の1/3以上

用途の指定がない地域 計画戸数の1/2以上

ただし、「小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適用を受けられる場合は同条例の規定による。

ウ 駐車ますは、1台につき、幅2.3メートル以上、奥行5.0メートル以上とする。

（特殊の装置を用いる駐車施設で、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるもので、構造上安全が確認されているもの及び利用に支障がない場合は適用しない）

ただし、「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」により設置する車いす使用者用駐車区画の場合は同条例の規定による。

エ 位置を配置図に記入する。

なお、敷地内通路部分は不可とする。

##### （自転車駐車場）

ア 駐車台数は、1戸に1台以上とする。

イ 駐車ますは、自転車1台につき、幅0.6メートル以上、奥行1.9メートル以上とする。（特殊の装置を用いる場合であって、自転車等を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるもので、構造上安全なものについては適用しない）

ウ 位置を配置図に記入する。

なお、敷地内通路部分は不可とする。

#### （4）植栽

ア 空地をできる限り植栽する。

イ 植栽計画を配置図に記入する。

#### （5）ごみ置場

ア 設置場所、面積等については環境事業センターと事前協議する。

イ 位置を配置図に記入する。

◎管理に関する基準（第8条）

（1）管理人とは

ア 建築主等が自ら居住又は隣接地等に居住し、当該建築物の管理を行なうもの。

イ 建築主等から管理業務委託を受けて管理を行なうもの。

（2）管理人を置くとは

管理人が常駐、駐在又は巡回により24時間管理する形態をいう。

（3）表示板

設置場所を配置図又は平面図に記入する。

（4）入居者規則等とは

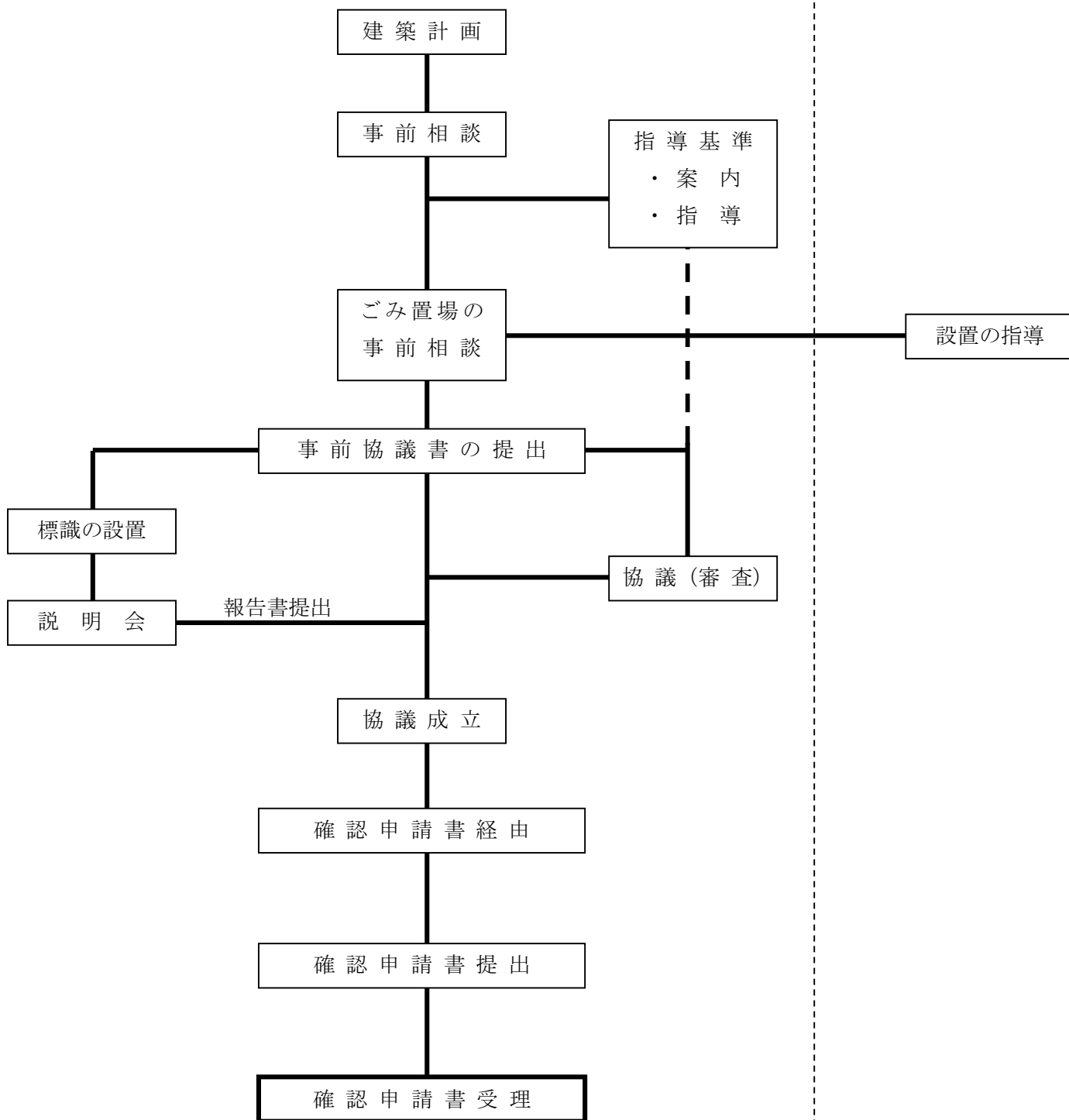
ア 入居者規則等とは、入居に当たって、賃借人が遵守すべき事項を入居規則で定める場合のほか、賃貸借契約書で賃借人の遵守すべき事項を規定する場合をいう。

イ 入居者規則等は、事前協議書に添付する。

小田原市ワンルーム等建築物指導基準  
手続きの流れ

建築主等及び建築指導課

環境事業センター  
TEL. 34-7325



様式第1号（第4条関係）（表）

ワンルーム等建築物事前協議書（変更）						
年 月 日						
小田原市長 様						
住 所 建築主 氏 名 電 話						
小田原市ワンルーム等建築物指導基準第4条の規定により、次のとおり協議します。						
代理人	住所・氏名					
	電話					
設計者	住所・氏名					
	電話					
工事施行者	住所・氏名					
	電話					
敷地	所在地	小田原市				
	用途地域		防火指定			
	駐車場整備地区(※1)又は市長が指定した区域(※2)				内・外	
建築物	主要用途			工事種別		
	敷地面積	㎡	建ぺい率	%	最高の高さ	m
	建築面積	㎡	容積率	%	軒高	m
	延床面積	㎡	地上階・地下階		構造	
	戸数	ワンルーム形式住宅		戸	その他	
		合計		戸		
受付欄	年 月 日	協 議 欄		年 月 日	協議済	
		年度 第	号	年度 第		
				号		

※1) 小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例第4条の駐車場整備地区をいう。

※2) 小田原市建築物における駐車施設の附置等に関する条例第11条第3項の規定により市長が指定した区域をいう。

(裏)

協議事項					
建	管理人室	有 (          m <sup>2</sup> ) ・ 無			
	住戸・専用面積	m <sup>2</sup> 戸		m <sup>2</sup> 戸	
築		駐 車 場 等	自動車	m <sup>2</sup> (    台 )	自転車
	ごみ置場	設置 (                  m <sup>2</sup> ) ・ その他 (                  )			
計	ごみ置場協議日	年    月    日		空地の植栽	
	画	外 廊 下	構造                          ・ 防音措置		
外 階 段		構造                          ・ 防音措置			
出 入 口 等 扉		構造                          ・ 防音措置			
管	管 理 人	住所			
		氏名		電話	
理	受 託 管 理 者	住所			
		氏名		電話	
計	管 理 体 制				
	表 示 板 の 位 置				
	入 居 者 規 則 等				
説 明 会 経 過					標 識
備 考					

添付書類 案内図、配置図、各階平面図、立面図、面積表、公図の写し、その他市長が必要と認める書類



様式第2号（第5条関係）

90 cm以上

90  
cm  
以上

建築計画の概要

着工予定 年 月 日ごろ

敷地の地名等	小田原市		
用途		敷地面積	
建築面積		延床面積	
構造		階数	
最高の高さ		計画戸数	
建築主	住所又は所在地 氏名又は名称 電話 ( )		
連絡先	住所又は所在地 氏名又は名称 電話 ( )		

この計画の概要等についての問い合わせは、上記連絡先までお願いします。

年 月 日設置

地  
上  
90  
cm  
以上

様式第3号 (第8条関係)

45 cm以上

30  
cm  
以  
上

連絡先		
この建物の管理人は、次のとおりです。		
管理人	住 所 氏 名	電 話
受託管理者	住 所 氏 名	電 話

