

鎌ヶ谷市

小規模住戸形式集合住宅の
建築に関する指導要綱



平成4年11月1日施行
(平成20年4月1日改正)

鎌ヶ谷市 都市建設部 建築住宅課

Tel.047(445)1141 Fax.047(445)1400

鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱

(平成4年9月25日告示第102号)
改正 平成16年4月28日告示第46号
平成20年3月26日告示第29号

鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱（昭和62年鎌ヶ谷市告示第93号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この要綱は、小規模住戸形式集合住宅の入居者とのコミュニケーションが難しいことによる近隣住民の不安の解消を図るとともに、建築後の適切な管理を実現するため、事業者、所有者又は管理者（以下「事業者等」という。）に対して行う指導について必要な事項を定め、もって住み良い街づくりを実現することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- （1） 小規模住戸 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室をいう。
- （2） 小規模住戸形式集合住宅 小規模住戸によってその全部又は一部が構成される建築物をいう。
- （3） 事業者 小規模住戸形式集合住宅の建築主、工事監理者、設計者及び工事施工者をいう。
- （4） 近隣居住者 建築物の敷地境界線からの距離が当該建築物の高さの2倍以内の区域に居住する者及び土地を所有する者をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、小規模住戸形式集合住宅のうち、前条第1号に該当する住戸を5戸以上有する建築物に適用する。ただし、次に掲げる項目にすべて該当する寄宿舍及び寮を除く。

- （1） 管理人が居住すること。
- （2） 管理規約等の制定により管理体制が確立されていること。
- （3） 1住戸ごとに浴室、便所及び台所がないこと。

（事業者等の責務）

第4条 事業者等は、建築計画策定後、速やかに当該敷地の道路（2以上の道路がある場合には、それぞれの道路）に面する見やすい場所に法第89条第1項の規定による確認があった旨の表示をするまでの間、事業公開板（別記第1号様式）を設置するとともに、建築計画について次の各号に掲げる事項を記載した事業計画書を作成し、近隣居住者及び敷地の属する自治会（町会）の代表者に対して説明するものとする。

- （1） 建築主、代理者、設計者及び工事施工者の住所並びに氏名
- （2） 敷地面積、建築面積及び延べ面積
- （3） 敷地の形状及び規模、建築物の配置並びにその他の土地利用計画
- （4） 建物用途及び戸数
- （5） 建物の規模及び構造
- （6） 工事期間、工事中の作業時間及び工事車両等の安全対策
- （7） 入居後の管理体制
- （8） 説明者の住所、氏名及び連絡先
- （9） その他必要事項

2 事業者等は、前項の説明をする場合において、近隣居住者から説明会の開催を求められたときには、速やかにその説明会を開催するとともに、市長に経過報告書を提出するものとする。

3 事業者等は、紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合においては自主的に紛争の解決

に当たるものとする。

(事前協議)

第5条 事業者等は、法第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「確認申請書」という。）の提出の前に、小規模住戸形式集合住宅事前協議申請書（別記第2号様式。以下「事前協議申請書」という。）に係る各課受付簿（別記第3号様式）、誓約書（別記第4号様式）、近隣説明概要書（別記第5号様式）、管理計画書（別記第6号様式）及び次の表に掲げる区分に応じて建築確認申請用申告書を添えて市長に提出するものとする。

関係各課	場所	事前協議申請書写	2500分の1都市計画図	建築確認申請用申告書	配置図
都市計画課 都市政策室	庁舎4階	2部	1部	2部	1部
都市計画課 開発指導室	庁舎4階	2部	1部	1部	1部
道路河川整備課	庁舎4階	2部	1部	1部	1部
道路河川管理課	庁舎4階	2部	1部	2部	1部
下水道課	庁舎4階	2部	1部	1部	1部
クリーン推進課	庁舎1階	2部	1部	不要	1部
市民活動推進課	庁舎1階	2部	1部	不要	1部

2 前項の規定は、法第77条の18から第77条の21までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者の確認を受けようとする場合に準用する。

3 市長は、第1項の事前協議申請書を受理した場合は、申請に係る事項を審査し、その結果を小規模住戸形式集合住宅事前協議申請書に関する回答書（別記第7号様式）により建築主に通知するものとする。
(建設基準)

第6条 事業者等は、小規模住戸形式集合住宅の建設については、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 1住戸又は住室の床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）は、おおむね16平方メートル以上とすること。
- (2) 管理人室を設置すること。ただし、建築物の住戸又は住室が30戸未満であり、建築物規模及びその管理方法から管理人室を設置しなくても支障ないものと市長が判断した建築物については、この限りではない。
- (3) 敷地内は、植栽等により緑化に努めること。
- (4) 1住戸当たり1台以上の自転車、バイク等が駐輪できるスペースを敷地内に確保すること。
- (5) 次の割合により算出された台数以上の自動車を駐車させることができる駐車場を敷地内に設置すること。なお、算定した台数に小数点以下の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。

敷地面積	戸数に対する割合
200平方メートル未満	10パーセント
200平方メートル以上 300平方メートル未満	15パーセント
300平方メートル以上 400平方メートル未満	20パーセント
400平方メートル以上 500平方メートル未満	25パーセント

(6) ごみ集積所については、事前協議申請書を提出する前に担当課と協議すること。

(管理基準)

第7条 事業者等は、小規模住戸形式集合住宅の管理については、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 管理人を常駐させること。ただし、建築物の住戸又は住室が30戸未満で入居者による自動車等の路上駐車の防止、ごみ等の適切な処理及び近隣居住者からの苦情処理、自治会（町会）との連絡事項の伝達等について、適切な管理体制を確保するため管理を委託する等必要な措置を講じた場合は、この限りではない。
- (2) 小規模住戸形式集合住宅の外部から見やすい場所に、近隣居住者からの緊急連絡の用に供する連絡表示板（別記第8号様式）を設置すること。

(管理規約の制定)

第8条 事業者等は、その所有又は管理に係る小規模住戸形式集合住宅の入居者相互の秩序及び地域の良好な生活環境等を保持するため、次に掲げる事項を管理規約として定め、これを入居者が遵守するよう指導するものとする。

- (1) 騒音及び振動等により近隣居住者に迷惑を及ぼさないようにすること。
- (2) 清掃施設等の清掃を行い、ごみの収集日以外には、ごみをごみ集積所に搬入しないようにすること。
- (3) 危険物又は悪臭のある物品等を敷地内に持ち込まないようにすること。
- (4) 事業者等は、小規模住戸形式集合住宅の入居者に路上駐車等を行わせないようにすること。
- (5) 自治会(町会)への加入及び地域住民が実施する地域活動等に参加・協力すること。

(補則)

第9条 この要綱の適用を受け、かつ、鎌ヶ谷市宅地開発指導要綱の適用を受ける小規模住戸形式集合住宅については、第6条第3号、第5号及び第6号の規定は適用しないものとする。

2 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

1 この要領は、昭和62年11月16日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成4年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱(昭和62年鎌ヶ谷市告示第93号)により既に協議済又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

附 則

この告示は、平成20年4月1日から施行する。

別記

第1号様式（第4条関係）

小規模住戸形式集合住宅・建築計画のお知らせ（公開板）

建築物の名称

敷地の地名地番

主要用途

建築物の計画戸数 戸（小規模住戸 戸）

建築物の概要 地上 階（高さ m）

地下 階

敷地面積 m²

建築面積 m²

延べ面積 m²

建築主 住所
氏名 電話（ ）

設計者 住所
氏名 電話（ ）

施工者 住所
氏名 電話（ ）

この公開板は、鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱第4条第1項の規定に基づき設置したものです。

この内容についての問い合わせは下記にお願いします。

連絡先

電話（ ）

設置年月日 年 月 日

※ タテ90cm以上 × ヨコ90cm以上とする。

第2号様式（第5条関係）

（表面）

小規模住戸形式集合住宅事前協議申請書

年 月 日

鎌ヶ谷市長 様

申請者 住所

氏名

電話 ()

鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱第5条の規定により次のとおり申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は事実と相違ありません。

代理者資格 住所・氏名	() 建築士 () 登録第 号
建築士事務所名	() 建築士事務所 () 登録第 号 電話 ()
設計者資格 住所・氏名	() 建築士 () 登録第 号
建築士事務所名	() 建築士事務所 () 登録第 号 電話 ()
工事監理者資格 住所・氏名	() 建築士 () 登録第 号
建築士事務所名	() 建築士事務所 () 登録第 号 電話 ()
工事施工者 住所・氏名	建設業の許可 大臣・知事 第 号 電話 ()
敷地の地名地番	鎌ヶ谷市
主要用途	建築規模 造 階建 戸 (うち小規模住戸 戸)
	申請部分 申請以外の部分 合計 ※ 敷地面積との比
敷地面積	m ² m ² m ²
建築面積	m ² m ² m ² %
延べ面積	m ² m ² m ² %
小規模住戸の タイプ別面積戸数	m ² 戸 最高の高さ m
	m ² 戸 最高の軒の高さ m
	m ² 戸 小屋裏の有無
	m ² 戸 便所の種類
外階段・開放廊下	有 (構造: 鉄骨・RC・他)、無
管理人室	有 (m ²)、無 管理の委託 有、無
土地利用計画	駐輪場 駐車場 緑地ごみ集積所
	台 m ² 台 m ² m ² % m ²
工事着手予定日	年 月 日 工事完了予定日 年 月 日

※印欄は記入しないこと。

事前協議申請図書一覧

要綱第4条の規定による小規模住戸形式集合住宅事前協議申請書を提出する場合は、次に掲げる図書をA4のファイルに綴じ、2部（正・副）提出するものとする。

- (1) 関係各課受付簿（別記第3号様式）※原本を正本に添付
- (2) 委任状（委任する場合に限る）
- (3) 誓約書（別記第4号様式）
- (4) 案内図（縮尺2,500分の1の都市計画図）
- (5) 公図の写し
- (6) 敷地求積図（敷地面積の求積計算式を記載したもの）
- (7) 配置図（方位・道路の名称と幅員・敷地の高低差・建築物の配置〔4方向の壁面後退距離〕・敷地利用計画〔ごみ置場、駐輪場、駐車場、植栽等外構計画〕を明示したもの）
- (8) 各階平面図（各住戸の面積を住戸内に明示したもの）
- (9) 二面以上の立面図
- (10) 二面以上の断面図
- (11) 日影図（日影規制に該当する場合に限る）
- (12) 排水計画系統図（排水流末及び接続する側溝又は排水管の寸法を明記したもの）
- (13) 排水接続同意書（排水施設が民間の場合に限る）
- (14) 事業公開板の設置写真（近景・遠景各1枚撮影したものを台紙に貼付し設置時期を明記したもの）
- (15) 管理規約等
- (16) 近隣建物位置図（別紙作成例参照のこと）
- (17) 近隣説明概要書（別記第5号様式）
- (18) 近隣説明時の事業計画書
- (19) 管理計画書（別記第6号様式）

関係各課受付簿

申請者 住所 氏名

代理者 住所 氏名

敷地の地名・地番 鎌ヶ谷市

都市計画課		道路河川整備課	道路河川管理課
都市政策室	開発指導室		
下水道課	クリーン推進課	市民活動推進課	

第4号様式（第5条関係）
誓

約 書

年 月 日

鎌ヶ谷市長 様

建 築 主	住所 氏名
設 計 者	住所 氏名
工事監理者	住所 氏名
工事施工者	住所 氏名

このたび、鎌ヶ谷市 様に建築を予定している建築物
について、建築途上の建築公害その他の障害の除去に努めるとともに、竣工後におい
ても、近隣居住者との間に紛争が生じた場合は誠意をもって解決にあたることを誓約
いたします。

第5号様式（第5条関係）

近隣説明概要書

年 月 日

鎌ヶ谷市長

様

申請者 住所

氏名

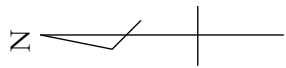
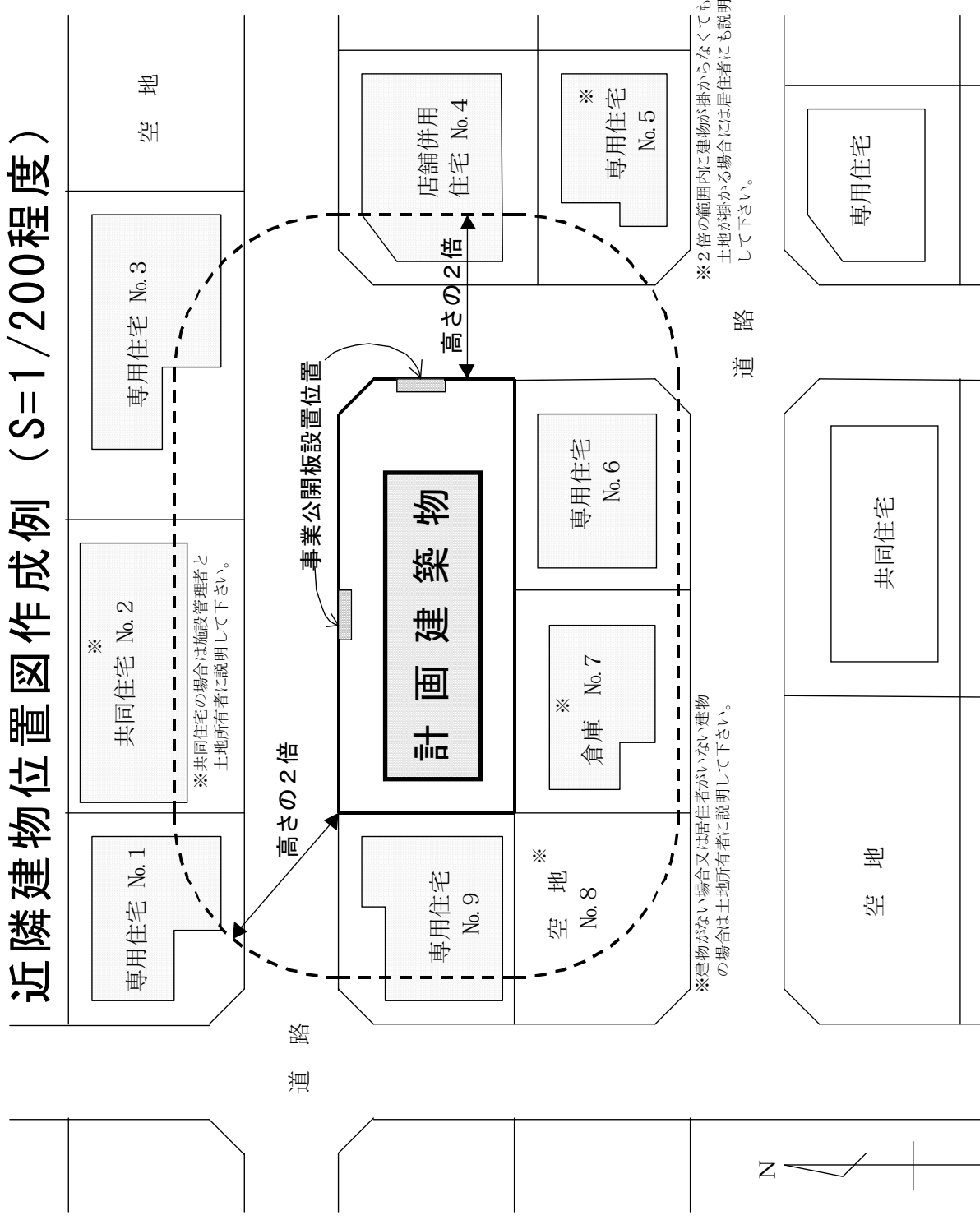
電話 ()

近隣居住者等に対して、次のとおり計画概要等を説明しました。

番号	所有別	地番 (地名は不要)	世帯主又は土地 所有者の住所・氏名	説明を受けた 者の氏名	続柄	説明年月日	要望事項等
				電話番号		説明者氏名	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	
	土地 家屋			()		年 月 日	

※自治会（町会）の代表者の場合は、自治会名及び職名を明記すること。

近隣建物位置図作成例 (S=1/200程度)



管 理 計 画 書

この小規模住戸形式集合住宅の管理については、下記のとおり行います。

記

建築物所在地		
建築物名称		
常駐管理者	住所 氏名	室名 電話 ()
常駐管理者を置かない場合		
管理者の 連絡先	住所 氏名	電話 ()
夜間等の 連絡先	住所 氏名	電話 ()
緊急時の 連絡先	住所 氏名	電話 ()

小規模住戸形式集合住宅事前協議申請書に対する回答書

第 号
年 月 日

様

鎌ヶ谷市長

事前協議のあった下記建築物に関して、鎌ヶ谷市小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導要綱第5条第2項の規定により、次のとおり回答します。

記

敷地の地名地番					
敷地面積	m ²	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
建築規模	造 階建 戸（うち小規模住戸 戸）				

.....

.....

.....

.....

.....

.....

第8号様式（第7条関係）（常駐管理者を置く場合）

管 理 連 絡 先	
建 築 物 の 名 称	
建 築 物 の 所 在 地	
管 理 者	住所 氏名 室名 電話 ()

※ タテ30cm以上 × ヨコ40cm以上とする。

（常駐管理者を置かない場合）

管 理 連 絡 先	
建 築 物 の 名 称	
建 築 物 の 所 在 地	
管 理 者	住所 氏名 電話 () 担当者
上記連絡先の業務時間は午前 時から午後 時までです。	
時間外の連絡先	住所 氏名 電話 () 担当者

※ タテ30cm以上 × ヨコ40cm以上とする。