

千代田区  
ワンルームマンション等  
建築物に関する  
指導要綱

良好な近隣関係及び  
地域の健全な生活環境の  
保持・向上のために

千代田区

## ワンルーム形式集合建築物を建築される方へ

千代田区は、「多様な人々が住み、働き、集う、心豊かなまち千代田」の実現をめざして、景観まちづくりを始め各種施策を進めております。

この中にあって、ワンルームマンション等建築物は、これまでの地域の環境になじまない形で建築が進められ、地域環境の変化や入居者の生活様式の相違により、近隣住民に不安をもたらしたり、紛争に発展することがあります。

そこで千代田区では、近隣住民との紛争を未然に防止するため、「千代田区ワンルームマンション等建築物に関する建築指導要綱」を昭和61年7月1日から実施しています。

さらに、平成15年1月1日からは、竣工後における建物の管理办法等のソフト面に関わる事項を追加し、平成16年8月1日からは、ファミリー向け住戸の設置や竣工時の検査の実施等の項目の追加と、対象区画を住戸のみに限定する等の改正を行ないました。また、平成22年8月1日からは、住戸の専用面積に関する規定を25m<sup>2</sup>以上に改正しました。

ワンルームマンション等建築物を建築するにあたっては、この要綱にしたがって、良好な近隣関係及び地域の健全な生活環境の保持・向上を図られるようお願いします。

## 目 次

表紙

ワンルームマンション建築物を建築される方へ

目次

ワンルームマンション等建築物事前協議のあらまし ······ 1

ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱フロー ······ 2

設計上の留意事項 ······ 3

維持管理上の留意事項 ······ 4

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱 ······ 5

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要領 ······ 10

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱 様式 ··· 14

第1号様式 建築計画届出書 ······ 15

第2号様式 標識（建築計画のお知らせ） ······ 18

第3号様式 標識設置届 ······ 19

第4号様式 説明会等報告書 ······ 20

第5号様式 建築計画変更届出書 ······ 21

第6号様式 工事完了届 ······ 24

第7号様式 適合証（区が発行する） ······ 25

第8号様式 維持管理報告書 ······ 26

## ワンルームマンション等建築物 事前協議のあらまし

### 1. ワンルームマンション等建築物

下記の2条件に該当する建築物が対象になります。

- 1) 1住戸の専用面積と住戸数 30m<sup>2</sup>以下の住戸が、10戸以上の建築物
- 2) 建築物の階数 階数4以上の建築物（階数には地下を含みます。）

### 2. 事前協議の進め方

- 建築確認申請等を行う前に、建築計画や管理方法等について協議するため、「建築計画届出書」を提出（正副2部、A4ファイル綴じ）してください。  
なお、申請等の手続きについては、次ページのフロー図を参照してください。

### 3. 標識設置・住民説明

- <sup>\*1</sup>隣接関係住民及び近隣関係住民に周知を図るため、標識を設置し、標識設置届を提出してください。

<sup>\*1</sup> 隣接関係住民に計画・管理等の説明をし、説明会等報告書を提出してください。

- 千代田区中高層建築物の建築に係る紛争予防と調整に関する条例の標識に下記※3の内容を併記することで本要綱を兼ねることができます。

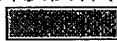
※3 本要綱の標識設置の併記する文

「この標識は、千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第9条第1項の規定により設置したものです。」

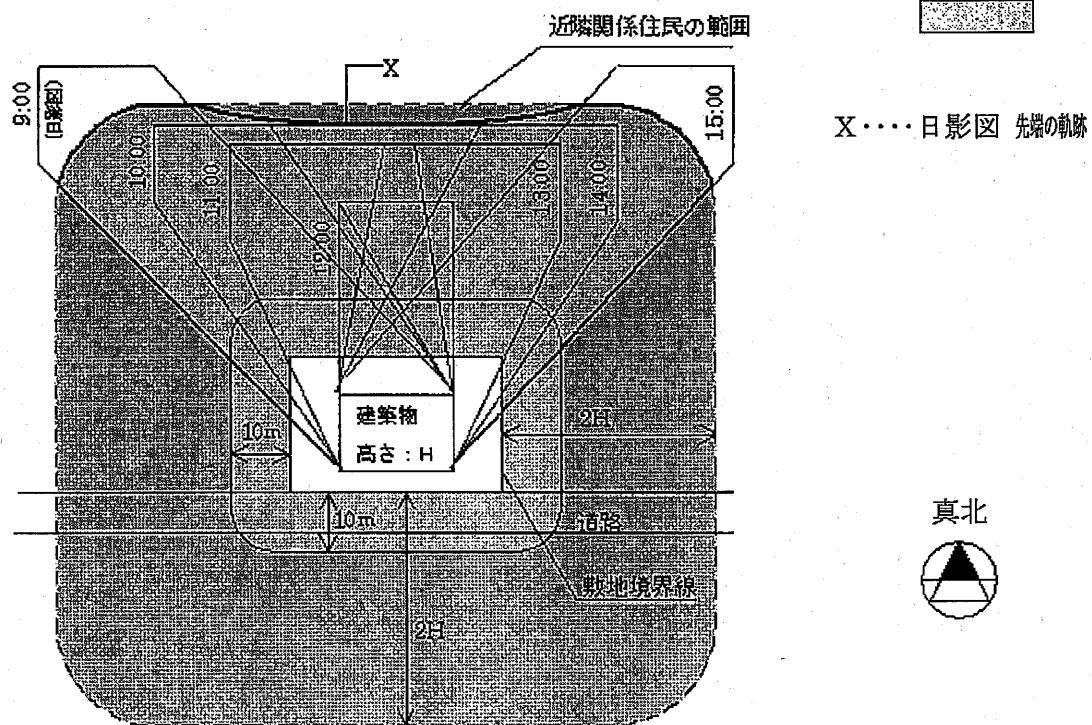
### 4. 住民説明の範囲

- 近隣関係住民・隣接関係住民の説明範囲図

※1 隣接関係住民

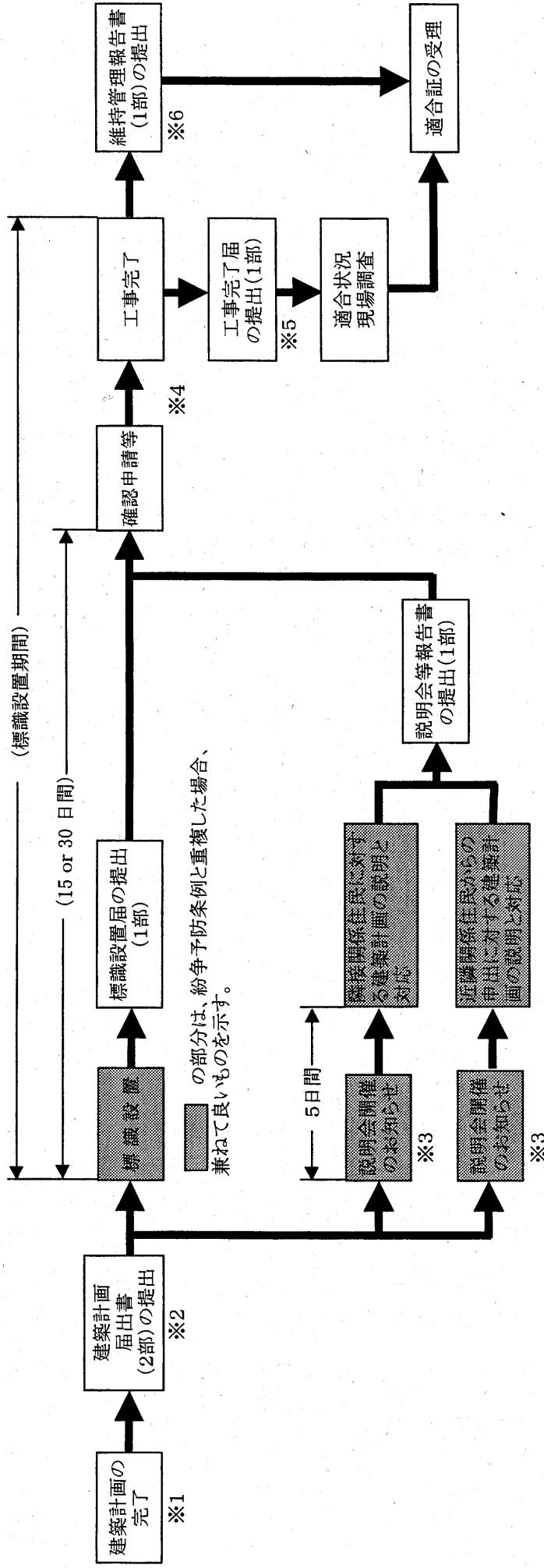


※2 近隣関係住民



## ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱 フロー

この図は、ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱の手続きをまとめたものです。



- ※1 対象建築物は、下記の2条件を満たす建築物です。  
 ア. 専用面積が30m<sup>2</sup>以下の戸戸が、10戸以上  
 イ. 階数が4以上(地上3階、地下1階も該当)  
 建築計画届出書の提出をした後に、事前協議となります。  
 説明会を開催する場合に必要となります。(個別訪問の際は不要です。)  
 説明会そのものは、紛争予防条例によるものと兼ねることができます。  
 協議内容について変更が生じた場合は、建築計画変更届出書を提出してください。
- ※5 工事が完了しましたら、協議した内容の適合状況を確認するため、現場を調査させていただきます。速やかに工事完了届を提出し、建物の引渡し前に調査ができるよう、日程調整をお願いします。
- ※6 維持管理報告書は、工事完了後、速やかに提出して下さい。なお、建築工事完了後に提出する第1回目の維持管理報告書には、作成した建物の使用規則・管理規約等を添付して提出してください。

- ※7 提出書類等は以下のとおりです。  
 (1) 建築計画届出書の提出(正副2部、A4版ファイル綴じ)  
 ・建築計画届出書(p12~14)  
 ・添付資料：案内図、配置図、各階平面図、立面図、仕様書等  
 (2) 標準設置届の提出(1部)  
 ・標準設置届(p16, 17)  
 (3) 説明会等報告書の提出(1部)  
 ・説明会等報告書(p18)  
 ・説明を行った関係住民の名簿及び説明に使用した資料を添付してください。  
 (4) 建築計画変更届出書の提出(正副2部)  
 ・建築計画変更届出書(問い合わせください)  
 (5) 工事完了届の提出(1部)  
 ・建築計画届出書の提出(問い合わせください)  
 (6) 維持管理報告書の提出(建築工事完了後毎年1回、1部)  
 ・維持管理報告書(p20, 21)  
 ・建築工事完了後の報告には、建物の使用規則・管理規約等を添付

## 設計上の留意事項

### 1. 地域の環境

- (1) 空地と緑化 空地・緑化を確保し、界隈の景観に配慮するよう努めてください。
- 緑化の相談……千代田区 環境安全部 環境・温暖化対策課 内線2875
- (2) ゴミ保管施設 ゴミ保管施設は、屋根・壁で囲った閉鎖型構造にしてください。
- 広さの相談……千代田清掃事務所 外神田1-1-6 ☎ 3251-0566
- (3) 自転車等の置場 自転車・バイク等の駐車場は、1住戸に1台以上設けてください。
- (4) プライバシー 隣家を見下ろすことのできる開口部には、目隠し等を設けるようしてください。
- (5) 静寂な住環境 外階段・開放廊下の床仕上げ及び玄関ドア等（開閉時）は、防音仕様としてください。  
室外機（冷暖房・給湯等）及び台所等からの換気口の設置場所は、周辺環境に配慮してください。  
なお、室外機等は、外部からの見え方（景観）とともに安全を考えて、設置場所・方法を検討してください。
- (6) 駐車場の確保 「東京都駐車場条例」、「千代田区福祉のまちづくりに係る共同住宅整備要綱」の対象建物は、担当課へご相談ください。  
なお、巡回管理・引越し用の駐車スペースを計画するように努めてください。
- 駐車場付置の相談……千代田区 まちづくり推進部 建築指導課 内線2821~3

### 2. 住宅の環境

- (1) 隣地との間隔 第1種住居地域・第2種住居地域では、隣地境界線から建物外壁面までは、50cm以上離すように努めてください。
- (2) 専用面積 1住戸の専用面積は、25m<sup>2</sup>以上です。  
専用面積は、各住戸に隣接又は住戸内にあり、専用使用されるパイプスペース・メーターBOX等の部分を含んだ、壁芯の床面積になります。
- (3) ファミリー向け住戸の設置 住戸の総戸数が20以上となる場合には、ファミリー向け住戸（専用面積が40m<sup>2</sup>以上）の専用面積の合計が、全住戸の専用面積の合計の3分の1以上となるようにしてください。

### 3. 建物の管理

- (1) 管理人室設置 管理人室を設けて下さい。受付窓・机・イス・電話・照明等の執務スペースをとり、必要に応じて、便所等も設けてください。
- (2) 管理人の設置 住戸の総戸数が30戸未満の場合は定時巡回、30戸以上50戸未満の場合は4時間駐在、50戸以上の場合は8時間駐在とするようにしてください。また、システムによる方法でも構いません。
- (3) 緊急連絡先表示 玄関ホール等の外部の人からも見やすい場所に、建物名称、緊急連絡先等を記載した表示板を掲示してください。
- (4) 建物使用規則等 近隣住民に迷惑を及ぼす恐れのある行為（騒音の発生、ごみの投棄・散乱、違法駐車、自転車等の放置、危険物等の持ち込み等、P4の建物の使用規則等で定める事項参照）を禁止するため、建物使用規則等を作成し、入居者にその内容を確認させてください。
- (5) 住民登録のお願い 販売パンフレット、入居規約等に「住民登録」のお願い等の文章を入れて、入居者に周知・指導を行ってください。

## 維持管理上の留意事項

### 1. 所有者等の責務（要綱第5条）

- 建築主及び所有者等の方は、紛争を未然に防止するため、要綱に定める事項を遵守し、良好な近隣関係を形成・保持するよう努めてください。
- 建築主及び所有者等の方は、建築、所有又は管理するワンルーム形式集合建築物の住宅の入居者に対し、住民登録を行うように指導に努めてください。
- 建築主及び所有者等の方は、建築、所有又は管理するワンルーム形式集合建築物の住宅において、住宅以外の用途に転用しないよう努めるとともに、当該建築物の入居者に対し、町会に加入するように指導に努めてください。

### 2. 入居者の責務（要綱第6条）

- ワンルームマンション等建築物の住宅等を使用する入居者の方は、当該建築物の維持管理を適正に行うとともに、使用規則等を遵守し、良好な近隣関係の形成に努めてください。

### 3. 建物の使用規則等の作成（要綱第24条、要領第16条）

- 建物の使用規則等で以下の事項を定めてください。

#### 建物の使用規則等で定める事項

- 住宅ストックの維持管理(メンテナンス)に関すること
- 騒音、煙草の吸い殻や空缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣関係住民への迷惑行為の禁止に関すること
- 危険物等の持ち込み禁止に関すること
- 周辺道路への自動車及び自転車等の違法駐車の禁止に関すること
- ゴミ保管施設等及び収集指定場所への指定日以外の持ち出し禁止に関すること
- 法令又は使用規則等に違反した者に対する指導措置に関すること
- 近隣関係住民等との間で締結された協定等の遵守に関すること
- 住民登録の実施や町会への加入に関すること
- 住宅の業務転用防止に関すること
- その他建物の維持管理上特に必要と認められること

### 4. 所有者等の定期報告（要綱第28条）

- ワンルームマンション等建築物の所有者又は管理する管理会社等の方は、前項の建物の使用規則等で定める事項等に関し、維持管理報告書によりその状況を区長に報告してください。  
また、報告にあたっては、当該建築物の建築工事完了後、速やかに報告するものとし、それ以降毎年1回、定期的に報告してください。
- なお、建築工事完了後に提出する第1回目の維持管理報告書の提出にあたっては、作成した建物の使用規則・管理規約等を添付して提出してください。

# 千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱

昭和 61 年 6 月 19 日 千建建発第 30 号

改正 平成 14 年 11 月 25 日 14 千ま住発第 348 号

改正 平成 16 年 8 月 1 日 16 千ま住発第 172 号 - 1

改正 平成 22 年 4 月 20 日 22 千ま建指発第 11 号

## 目次

第 1 章 総則（第 1 条 - 第 7 条）

第 2 章 建築に際しての手続（第 8 条 - 第 13 条）

第 3 章 ワンルームマンション等建築物の仕様等（第 14 条 - 第 24 条）

第 4 章 建築工事完了後の手続（第 25 条 - 第 28 条）

第 5 章 補則（第 29 条 - 第 31 条）

## 附則

### 第 1 章 総則

#### （目的）

第 1 条 この要綱は、ワンルームマンション等建築物の建築及び建築工事完了後において発生する紛争を未然に防止するため、その建築計画及び管理等に関する必要な基準を定めることにより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維持及び向上に資することを目的とする。

#### （定義）

第 2 条 この要綱において、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）ワンルーム形式の住戸

主として 1 の居室（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）

第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。以下同じ。）からなる形式で、専用面積が 30 平方メートル以下の住戸をいう。

##### （2）ワンルームマンション等建築物

地階を含む階数が 4 以上で、ワンルーム形式の住戸を 10 戸以上有する建築物をいう。

##### （3）建築主

ワンルームマンション等建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

##### （4）所有者等

ワンルームマンション等建築物の所有者（区分所有者を含む。）又は所有者から委託をうけてこれを管理する者をいう。

##### （5）工事施工者等

ワンルームマンション等建築物に関する設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。

##### （6）建築

法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。

##### （7）近隣関係住民

ワンルームマンション等建築物の敷地境界線からその高さの 2 倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者をいう。

##### （8）隣接関係住民

近隣関係住民のうち次のア又はイに掲げる者をいう。

ア ワンルームマンション等建築物の敷地境界線から 10 メートルの水平距離の範囲内に居住する者

イ ワンルームマンション等建築物の敷地境界線からその高さの 2 倍の水平距離の範囲内でかつ冬至日において真太陽時の午前 9 時から午後 3 時までに当該建築

物の日影が及ぶ範囲内に居住する者

(適用範囲)

第3条 この要綱は、区内におけるワンルームマンション等建築物の建築に適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、ワンルームマンション等建築物の建築及び建築工事完了後において発生する紛争を未然に防止するよう努めなければならない。

(建築主及び所有者等の責務)

第5条 建築主及び所有者等は、紛争を未然に防止するため、この要綱に定める事項を遵守するとともに、良好な近隣関係を形成・保持するよう努め、紛争が発生した場合には、誠意をもってその解決にあたらなければならない。

2 建築主及び所有者等は、その建築、所有又は管理するワンルームマンション等建築物の住戸の入居者に対し、住民登録を行うように指導に努めなければならない。

3 建築主及び所有者等は、その建築、所有又は管理するワンルームマンション等建築物の住戸を、住宅以外の用途に転用しないよう努めなければならない。

4 建築主及び所有者等は、その建築、所有又は管理するワンルームマンション等建築物の入居者に対し、町会等の地縁団体に加入するように指導に努めなければならない。

(入居者の責務)

第6条 ワンルームマンション等建築物の入居者は、当該建築物の維持管理を適正に行うとともに、第24条の使用規則等を遵守し、良好な近隣関係の形成に努めなければならない。

(工事施工者等の協力義務)

第7条 工事施工者等は、第5条に規定する建築主及び所有者等の責務を認識し、建築主及び所有者等とともに紛争の防止及び解決に努めなければならない。

## 第2章 建築に際しての手続

(建築計画の届出及び協議)

第8条 建築主は、ワンルームマンション等建築物を建築しようとするときは、別に要領で定める日までに、この要綱に定める基準についての建築計画を区長に届け出なければならない。

2 区長は前項の規定による届出があった場合は、当該建築計画について審査し、この要綱に定める基準に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置をとるよう要請することができる。

3 建築主は、別に要領で定める日の前日までに、第1項の規定により届け出た内容について、区長と協議しなければならない。

(標識の設置等)

第9条 建築主は、ワンルームマンション等建築物を建築をしようとするときは、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、別に要領で定めるところにより標識を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を別に要領で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第10条 建築主は、ワンルームマンション等建築物を建築しようとする場合において、建築計画の内容について、隣接関係住民に説明会等の方法により説明しなければならない。

2 建築主は、ワンルームマンション等建築物を建築をしようとする場合において、近隣関係住民（隣接関係住民を除く。以下本項において同じ。）からの申し出があったときは、建築計画の内容について説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

3 前2項の規定により、説明会を行う場合の周知方法及び説明会等で説明しなければ

ならない事項は、別に要領で定めるものとする。

4 建築主は第1項及び第2項の規定により説明会等を開催したときは、速やかにその内容について別に要領で定めるところにより区長に報告しなければならない。

(協議の成立)

第11条 区長は、建築主から第9条第2項及び前条第4項による報告を受け、第8条第3項の規定による協議が成立したときは、別に要領で定めるところにより協議書を作成し、双方1通ずつ保管するものとする。

(建築主の変更)

第12条 第8条第3項の規定による協議の成立後に建築主が変更される場合には、当該協議における建築主の地位は、変更後の建築主が承継するものとする。

2 建築主の地位を承継した者は、その旨を区長に報告しなければならない。

(建築計画の変更の届出及び協議)

第13条 建築主又はその地位を承継した者（以下「建築主等」という。）は、この要綱に定める基準に係る建築計画の変更をしようとする場合は、あらかじめ変更をしようとする建築計画を区長に届け出て、協議しなければならない。

2 前項の規定による協議については、第8条第2項、第11条及び前条の規定を準用する。

### 第3章 ワンルームマンション等建築物の仕様等

(住戸の専用面積)

第14条 ワンルームマンション等建築物における各住戸の専用面積は、25平方メートル以上でなければならない。

(ファミリー向け住戸の設置)

第15条 建築主等は、当該ワンルームマンション等建築物の住戸の総戸数が20以上となる場合には、ファミリー向け住戸（専用面積が40平方メートル以上の住戸をいう。）の専用面積の合計が、住戸の専用面積の合計の3分の1以上となるようにしなければならない。ただし、当該建築物の住戸の入居者の全部又は一部が生活上の指導又は援助等を受けながら共同生活を営む住戸並びに高齢者及び身体障害者等の円滑な使用に配慮した構造及び設備等を有する住戸があるときは、当該住戸部分は、戸数及び専用面積の合計からは除くものとする。

(隣地からの壁面後退)

第16条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する第一種住居地域及び第二種住居地域において建築をしようとする建築主等は、ワンルームマンション等建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上確保するよう努めなければならない。

(空地の確保及び緑化の推進)

第17条 建築主等は、ワンルームマンション等建築物の敷地内に空地を確保するとともに、建築物及びその敷地を緑化するよう努めなければならない。

(ゴミ保管施設の設置)

第18条 建築主等は、ワンルームマンション等建築物又はその敷地内に、別に要領で定める基準に従い、ゴミ保管施設を設置しなければならない。

(駐車施設の付置)

第19条 建築主等は、ワンルームマンション等建築物又はその敷地内に、別に要領で定める基準に従い、自動車、自動二輪車、原動機付自転車及び自転車のための駐車施設を設置しなければならない。

(周辺の生活環境への配慮)

第20条 建築主等は、周辺の生活環境に配慮し、防音、防振、防熱、防臭及び近隣の住民のプライバシー保護その他要領で定める措置をとらなければならない。

(管理人室の設置)

第 21 条 建築主等は、ワンルームマンション等建築物に、別に要領で定める基準に従い、管理人室を設置しなければならない。

(管理人の設置)

第 22 条 建築主等又は所有者等は、ワンルームマンション等建築物に、別に要領で定める基準に従い、管理人を設置しなければならない。

(緊急連絡先等の表示)

第 23 条 建築主等又は所有者等は、ワンルームマンション等建築物に、別に要領で定める基準に従い、緊急連絡先等の表示板を設置しなければならない。

(使用規則等)

第 24 条 建築主等又は所有者等は、別に要領で定めるところにより、あらかじめ建物の使用規則等を作成し、居住者に遵守させなければならない。

2 建築主等又は所有者等は、前項に規定する使用規則等を区長に提出するものとする。

#### 第 4 章 建築工事完了後の手続

(工事の完了の届出及び調査)

第 25 条 建築主等は、ワンルームマンション等建築物の建築工事が完了したときは、別に要領で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があったときは、区職員のうちから区長が指定する者に、この要綱に定める基準に係る適合状況について調査をさせることができる。

3 前項の規定による調査を行う場合において、当該ワンルームマンション等建築物及びその敷地内に立ち入るときは、あらかじめ建築主等の承諾を得なければならない。

(建築主等に対する要請)

第 26 条 区長は、前条第 2 項の規定による調査により、当該ワンルームマンション等建築物がこの要綱に定める基準に適合していないと認めるときは、建築主等に対し、この要綱に定める基準に適合させるために必要な措置をとるよう要請することができる。

(適合証の交付)

第 27 条 区長は、第 25 条第 2 項の規定による調査により、当該ワンルームマンション等建築物がこの要綱に定める基準に適合していると認めるときは、建築主等に対し、これらの基準に適合していることを証する証票を交付するものとする。

(維持管理報告)

第 28 条 所有者等は、別に要領で定めるところにより、ワンルームマンション等建築物の管理の状況を区長に報告するものとする。

#### 第 5 章 補則

(勧告)

第 29 条 区長は、建築主等が第 8 条第 1 項又は第 13 条第 1 項の規定による届出又は協議を行わないときは、当該建築主等に対し、届出又は協議を行うよう勧告することができる。

2 区長は第 26 条の規定による要請を受けた建築主等が当該要請の全部又は一部を受け入れないときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

(条例との関係)

第 30 条 ワンルームマンション等建築物で、千代田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年千代田区条例第 22 号。以下「区条例」という。）又は東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 64 号。以下「都条例」という。）の適用を受けるものにあっては、次の各号に定めるところによる。

(1) 第 9 条第 1 項に規定する標識は、区条例第 5 条第 1 項の標識又は都条例第 5 条第 1 項の標識に、この要綱の規定による設置であることをあわせて表示することをも

って、その設置があったものとする。

- (2) 第 10 条に規定する説明会等は、区条例第 6 条第 1 項及び第 2 項の説明会等の開催又は都条例第 6 条第 1 項の説明会等の開催と同時に行うことができる。この場合において説明すべき事項は、第 10 条第 3 項の規定を準用する。
- (3) 第 9 条第 2 項及び第 10 条第 4 項に規定する報告は、区条例第 5 条第 2 項及び第 6 条第 3 項に規定する報告並びに都条例第 5 条第 2 項及び第 6 条第 2 項に規定する報告とは別に、別に要領で定めるところにより行うものとする。

(委任)

第 31 条 この要綱の施行について必要な事項は、別に要領で定める。

附 則

- 1 この要綱は、昭和 61 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日において、既に建築確認申請中の建築物又は建築確認後であっても工事完了前の建築物については、可能な範囲においてこの要綱を適用する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 15 年 1 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日において、既に建築確認申請中の建築物又は建築確認後であっても工事完了前の建築物については、可能な範囲においてこの要綱を適用する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 16 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日において、既に協議が完了し、確認済証の交付を受けている建築物については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成 22 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日において、既に協議が完了し、確認済証の交付を受けている建築物については、なお従前の例による。

## 千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要領

平成 16 年 8 月 1 日 16 千ま住発第 172 号 - 2  
改正 平成 22 年 4 月 21 日 22 千ま建指発第 17 号

### (趣旨)

第1条 この要領は、千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱（昭和 61 年 6 月 19 日 千建建発第 30 号。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要領において使用する用語は、要綱において使用する用語の例による。

### (専用面積)

第3条 専用面積とは、住戸における壁その他の区画の中心線で囲まれた部分並びに住戸に隣接又は住戸内に設けられ専用使用するパイプスペース及び メーターBOX の水平投影面積の合計をいい、バルコニー及びアルコープ並びに他の住戸と共用されているパイプスペース及びメーターボックスは除いたものをいう。

### (建築計画の届出)

第4条 要綱第 8 条第 1 項の規定による計画の届出は、建築計画届出書（別記第 1 号様式）に次に掲げる設計図書を添付し、正副 1 部ずつ提出することにより行うものとする。

(1) 案内図（敷地の位置を表示すること。）

(2) 配置図（外壁後退距離、緑地等を表示すること。）

(3) 各階平面図（次の各号に掲げる事項を表示すること。）

ア ゴミ保管施設

イ 駐車施設

ウ 管理人室及び緊急連絡先等の表示板の位置

エ 条例の対象となる住戸の明示及び住戸専用面積

(4) 立面図（4 面。目隠し等の施設、ファン排気口等を表示すること。）

(5) 断面図（道路斜線、階高等を表示すること。）

(6) 仕様書等（次の各号に掲げる事項について、仕様書又は前 5 号の図書に表示すること。）

ア 屋外階段の構造

イ 開放廊下の構造

ウ 玄関のドア及びドアチェック

エ 冷暖房給湯器具及び換気扇

オ 揚水ポンプ

カ 汚水槽及び貯留槽

キ 区画を構成する壁、床等の構造

ク その他、近隣関係住民の生活環境に影響を与えると思われる事項

2 要綱第 8 条第 1 項の要領で定める日とは、千代田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則（昭和 53 年千代田区規則第 2 号。以下「紛争予防規則」という。）第 5 条各号に定める日をいう。この場合において、「中高層建築物」とあるのは、「ワンルームマンション等建築物」と読み替えるものとする。

3 要綱第 8 条第 3 項の要領で定める日とは、紛争予防規則第 5 条第 1 号に掲げる手続きを行おうとする日をいう。

### (標識の設置等)

第5条 要綱第 9 条の規定により設置する標識の様式は、別記第 2 号様式によるものとし、標識の設置については、紛争予防規則第 4 条から第 7 条までの規定を準用する。この場合において、「中高層建築物」とあるのは、「ワンルームマンション等建築物」と読

み替えるものとする。

2 建築主は、要綱第9条第2項に規定する届出をしようとするときは、標識設置届(別記第3号様式)により区長に届け出なければならない。

(説明会等の開催)

第6条 建築主は、要綱第10条第1項及び第2項に規定する説明会を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を掲示等の方法により隣接関係住民及び申し出のあった近隣関係住民に周知させなければならない。

2 要綱第10条第1項及び第2項の規定により説明しなければならない事項は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 紛争予防規則第9条第2項各号に掲げるもの。この場合において、「中高層建築物」とあるのは、「ワンルームマンション等建築物」と読み替えるものとする。

(2) ワンルームマンション等建築物の使用開始後の管理体制等

3 建築主は、要綱第10条第4項に規定する届出をしようとするときは、説明会等報告書(別記第4号様式)により区長に届け出なければならない。

(協議書)

第7条 要綱第11条及び第13条第2項の規定に基づき作成する協議書は、第4条第1項の規定により提出された建築計画届出書又は第8条の規定により提出された建築計画変更届出書に協議済印を押印したものを持ってあてるものとする。

(建築計画の変更の届出)

第8条 要綱第13条第1項の規定による届出は、建築計画変更届出書(別記第5号様式)に、第4条第1項各号に掲げる設計図書のうち変更に係るものを添付し、正副1部づつ提出することにより行うものとする。

(隣地からの壁面後退)

第9条 要綱第16条の外壁又はこれに代わる柱の面には、開放廊下、屋外階段、出窓、バルコニー、ベランダ等を含めるものとする。

(ゴミ保管施設の設置基準)

第10条 要綱第18条のゴミ保管施設は、屋根及び壁で囲った閉鎖型構造で、周辺の生活環境に配慮した位置に設置するものとする。またその規模については、所管課と別途協議するものとする。

(駐車施設の付置基準)

第11条 要綱第19条の要領で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 巡回管理及び引っ越し用等の自動車のための駐車施設を設置すること。

(2) 自動二輪車、原動機付自転車及び自転車のための駐車施設は、当該建築物の住戸の総戸数以上の台数分を設置すること。

(周辺の生活環境への配慮)

第12条 要綱第20条の要領で定める措置は、次に掲げるとおりとする。

(1) 隣地に面する窓、廊下等の設置にあたっては、近隣の住民のプライバシーの保護に配慮し、視線を遮る等の措置を講ずること。

(2) 屋外階段及び開放廊下等の床面は、防音を考慮した材料で仕上げること。

(3) 玄関等のドアには、開閉時の衝撃音をやわらげるような工夫を施すこと。

(4) 冷暖房給湯器具、換気扇、揚水ポンプ、貯留槽等(設備配管を含む。)を設置する場合は、隣家の開口部の位置を考慮し防音、防振、防熱、防臭等の対策を講ずること。

(管理人室の設置基準)

第13条 要綱第21条の要領で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 管理人室は、当該建築物の出入口を見通すことができる場所に設置するとともに、

管理人室である旨の表示をすること。

(2) 管理業務を行うにあたり必要な受付窓、机、イス、電話、照明等のスペース及び便所を備えること。

(管理人に関する基準)

第 14 条 要綱第 22 条の要領で定める基準は、住戸の総戸数に応じ、次のとおりとする。

(1) 住戸の総戸数が 30 戸未満の場合は、管理人を定時巡回させる。

(2) 住戸の総戸数が 30 戸以上 50 戸未満の場合は、休日を除き、管理人を日中 4 時間程度駐在させる。

(3) 住戸の総戸数が 50 戸以上の場合は、休日を除き、管理人を日中 8 時間程度駐在させる。

2 前項の規定にかかわらず、管理人に代わる確実な管理業務を行うシステムを設けたときは、前項の基準を充たす管理人を設置したものとみなす。この場合、建築主等及び所有者等は、当該システムを明らかにした資料を提出するものとする。

(緊急連絡先等の表示に関する基準)

第 15 条 要綱第 23 条の緊急連絡先等の表示板は、壊れにくい素材かつ適當な大きさとし、次の事項を明示の上当該建築物の出入口の見やすい場所に設置するものとする。

(1) 建築物の名称

(2) 管理人の氏名又は管理会社の名称

(3) 駐在又は巡回時間

(4) 不在時の緊急連絡先の名称、所在地及び電話番号

(使用規則等)

第 16 条 要綱第 24 条の使用規則等には、次の事項を定めるものとする。

(1) 住宅ストックの維持管理に関すること。

(2) 騒音、煙草の吸い殻や空缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣関係住民等への迷惑行為の禁止に関すること。

(3) 危険物の持ち込み禁止に関すること。

(4) 周辺道路への自動車及び自転車等の違法駐車の禁止に関すること。

(5) ゴミ保管施設等及び収集指定場所への指定日以外の持ち出し禁止に関すること。

(6) 法令又は使用規則等に違反した者に対する指導措置に関すること。

(7) 近隣関係住民等との間で締結された協定等の遵守に関すること。

(8) 住民登録の実施や町会への加入に関すること。

(9) 住宅の業務用途への転用防止に関すること。

(10) その他建物の維持管理上特に必要と認められること。

(工事完了届)

第 17 条 要綱第 25 条第 1 項の規定による届出は、工事完了届（別記第 6 号様式）により、引渡し前に行うものとする。

(適合証)

第 18 条 要綱第 27 条の証票は、適合証（別記第 7 号様式）とする。

(維持管理報告書)

第 19 条 要綱第 28 条の規定による報告は、維持管理報告書（別記第 8 号様式）により行うものとする。

2 前項の報告は、当該建築物の建築工事完了後速やかに行うものとし、それ以降も毎年 1 回、定期的に行うものとする。

## 附 則

この要領は、平成16年8月1日から施行する。

---

附 則

この要領は、公布の日から施行する。

## 千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱 様式

- 第1号様式 建築計画届出書
- 第2号様式 標識（建築計画のお知らせ）
- 第3号様式 標識設置届
- 第4号様式 説明会等報告
- 第5号様式 建築計画変更届出書
- 第6号様式 建築計画変更届出書
- 第7号様式 適合証（区が発行する）
- 第8号様式 維持管理報告書（区が定期的に送付する）

第1号様式（第4条第1項関係）

年　月　日

千代田区長 殿

建築主 住所

氏名

印

電話

### 建築計画届出書

下記の建築物について、千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第8条第1項の規定により、関係書類を添えて届け出いたします。

記

1. 建築物の名称			
2. 建築物の敷地	地名地番	千代田区	
	住居表示	千代田区	
3. 連絡先	住 所	地 ( )	
	氏 名		

#### 計画概要

敷地の用途地域地区		住居・商業	容積率	%
		防火・準防火	第1種文教・第2種文教	
建築物の	主要用途		工事種別	
	高さ	地上 m	階 数	地上 階・地下 階
	構造		敷地面積	m <sup>2</sup>
	建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
設計者の	事務所名			
	所在地	地 ( )		
	氏 名			

総戸数	戸	30m <sup>2</sup> 以下の住戸数		戸	
		30m <sup>2</sup> 超、40m <sup>2</sup> 未満の住戸数		戸	
		40m <sup>2</sup> 以上の住戸数		戸	
設計上の留意事項	隣地境界線からの最小距離	m	空地面積	m <sup>2</sup>	
	緑化計画				
	ゴミ保管施設	m <sup>2</sup>	清掃事務所協議	年月日	
	駐車場	台	自転車・バイク置場	台	
	プライバシー保護の措置				
	防音措置	屋外階段床仕上		開放廊下床仕上	
		玄関ドアの措置			
	冷暖房給湯器具等の防音、防熱等対策				
管理に 関する 事項	管理方法	<input type="checkbox"/> 定時巡回( 時、 時、 時) 30戸未満 <input type="checkbox"/> 4時間駐在( 時～ 時) 30戸以上50戸未満 <input type="checkbox"/> 8時間駐在( 時～ 時) 50戸以上 <input type="checkbox"/> 管理システム(システム名)			
		管理者	住所	TEL ( )	
			氏名		
緊急連絡先 表示板	設置場所	<input type="checkbox"/> 玄関ホール <input type="checkbox"/> その他( )			
	素材・サイズ	素材( ) サイズ <input type="checkbox"/> 250×350 <input type="checkbox"/> ( × )			
使用規則等の内容	<input type="checkbox"/> 住宅ストックの維持管理(リテンス)に関すること <input type="checkbox"/> 騒音、煙草の吸い殻や空缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣関係住民への迷惑行為の禁止に関すること <input type="checkbox"/> 危険物等の持ち込み持ち込み禁止に関すること <input type="checkbox"/> 周辺道路への自動車及び自転車等の違法駐車の禁止に関すること <input type="checkbox"/> ゴミ保管施設等及び収集指定場所への指定日以外の持ち出し禁止に関すること <input type="checkbox"/> 法令又は使用規則等に違反した者に対する指導措置に関すること <input type="checkbox"/> 近隣関係住民等との間で締結された協定等の遵守に関すること <input type="checkbox"/> 住民登録の実施や町会への加入に関すること <input type="checkbox"/> 住宅の業務転用防止に関すること <input type="checkbox"/> その他建物の維持管理上特に必要と認められること				

所有等の形態		区分所有・賃 貸・その他 ( )	
住戸タイプ	住戸専用面積 A (m <sup>2</sup> )	戸数 B (戸)	タイプ別専用面積合計 $C = A \times B$ (m <sup>2</sup> )

総戸数 20 以上の場合、以下にも記入すること

	専用面積合計 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)
40 m <sup>2</sup> 未満住戸の専用面積の合計		
40 m <sup>2</sup> 以上住戸の専用面積の合計		
合 計		

第2号様式（第5条第1項関係）

建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地の 地名地番		1/		
建築物の概要	用途		敷地面積	
	建築面積		延べ面積	
	構造		基礎工法	
	階数	地上 階	地下 階	高さ
着工予定	年月日		完成予定	年月日
建築主 (住所) (氏名)				電話( )
設計者 (住所) (氏名)				電話( )
施行者 (住所) (氏名)				電話( )
標識設置年月日	年月日			
<ul style="list-style-type: none"> <li>この標識は、千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第9条第1項の規定により設置したものです。</li> <li>上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。</li> </ul> <p>(連絡先)</p> <p>電話( )</p>				

- ※ 1. 大きさは90cm×90cm以上とすること。
- ※ 2. 要綱第30条第2項により、「千代田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」若しくは「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく標識設置とあわせて表示すること。

第3号様式（第5条第2項関係）

年　月　日

千代田区長 殿

建築主 住所

氏名

印

電話

標識設置届  
変更

下記の建築物に係る標識を 年 月 日に 設置・変更 したので、  
千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第9条第2項の規定により  
届出いたします。

記

1. 建築物の名称				
2. 設計者の住所・氏名				
3. 施行者の住所・氏名				
建築敷地 の 位 置	(1)地名地番	千代田区	住居表示	
	(2)用途地域			
	(3)その他の 地域地区			
5. 主要用途		6. 工事種別		
計画に 係る 建築物	(1)高さ	m	(3)階数	地上 階 地下 階
	(2)構造		(4)基礎工法	
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計
8. 敷地面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
9. 建築面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
10. 延べ面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

※ 変更の場合は、変更に係る部分を「朱書き」すること。

第4号様式（第6条第3項関係）

年 月 日

千代田区長 殿

建築主 住所

氏名

印

電話

説明会等報告書

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第10条第4項の規定により届出いたします。

記

建築物の名称				
建築敷地	地名地番	千代田区		
	住居表示	千代田区		
説明経過	年 月 日	※1 説明方法	説明者 氏名	※2 説明概要
				1. 2. 3. 4. 5. 6. 7
				1. 2. 3. 4. 5. 6. 7
				1. 2. 3. 4. 5. 6. 7
				1. 2. 3. 4. 5. 6. 7
				1. 2. 3. 4. 5. 6. 7
備 考				
連絡先		電話 ( )		

※1：説明方法は、個別訪問・説明会等の方法を記入して下さい。

※2：説明概要欄には、説明会で使用した資料を下記の環境下記の番号に従って○印を付けて下さい。

※3：説明を行った関係住民の名簿（原本）及び説明に使用した資料を添付して下さい。

- |        |               |             |             |
|--------|---------------|-------------|-------------|
| 1. 日影図 | 2. 設計図書       | 3. TV障害調査資料 | 4. 工事安全対策資料 |
| 5. 工程表 | 6. 管理人・管理体制資料 | 7. その他 ( )  |             |

第5号様式（第8条関係）

年　月　日

千代田区長 殿

建築主 住所

氏名

印

電話

### 建築計画変更届出書

下記の建築物について変更が生じたので、千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第13条第1項の規定により、関係書類を添えて届け出いたします。

記

1. 建築物の名称			
2. 建築物の敷地	地名地番	千代田区	
	住居表示	千代田区	
3. 連絡先	住 所	〒 ( )	
	氏 名		

#### 計画概要

敷地の用途地域地区		住居・商業	容積率	%
		防 火・準防火 第1種文教・第2種文教		
建築物の	主要用途		工事種別	
	高さ	地上 m	階 数	地上 階・地下 階
	構造		敷地面積	m <sup>2</sup>
	建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
設計者の	事務所名			
	所在 地	( 〒 ( ) )		
	氏 名			

総戸数	戸	30m <sup>2</sup> 以下の住戸数	戸	
		30m <sup>2</sup> 超、40m <sup>2</sup> 未満の住戸数	戸	
		40m <sup>2</sup> 以上の住戸数	戸	
設計上の留意事項	隣地境界線からの最小距離	m	空地面積	m <sup>2</sup>
	緑化計画			
	ゴミ保管施設	m <sup>2</sup>	清掃事務所協議	年月日
	駐車場	台	自転車・バイク置場	台
	プライバシー保護の措置			
	防音措置	屋外階段床仕上		開放廊下床仕上
		玄関ドアの措置		
管理に関する項目	管理方法	定時巡回・4時間駐在( 時~ 時) 8時間駐在( 時~ 時)・管理システム		
		管理者	住所	氏名( )
	緊急連絡先 表示板	設置場所		
		素材・サイズ		
	使用規則等の内 容			
	所有等の形態	区分所有・賃貸・その他( )		

※ 変更に係る部分を「朱書き」すること。

総戸数 20 以上の場合、以下にも記入すること

	専用面積合計 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)
40 m <sup>2</sup> 未満住戸の専用面積の合計		
40 m <sup>2</sup> 以上住戸の専用面積の合計		
合 計		

※ 変更に係る部分を「朱書」すること。

第6号様式(第17条関係)

年 月 日

千代田区長 殿

建築主 住所

氏名

印

電話

工事完了届

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第25条第1項の規定により届出いたします。

記

建築物の名称				
建築敷地	地名地番	千代田区		
	住居表示	千代田区		
協議完了年月日		年 月 日	届出番号	
工 事	着工年月日	年 月 日		
	完了年月日	年 月 日		
調査 連絡先 担当者	住 所	面 ( )		
	氏 名			
備 考				

文 書 番 号  
年 月 日

建築主 住所

氏名 宛

千代田区長名

## 適 合 証

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第25条第2項の規定に基づき調査を行った結果、要綱に定める基準に適合していると認められるため、要綱第27条の規定に基づき下記のとおり通知する。

記

建築物の名称				
建築敷地	地名地番	千代田区		
	住居表示	千代田区		
協議成立年月日		年 月 日	届出番号	
工 事	着工年月日	年 月 日		
	完了年月日	年 月 日		
適合状況調査実施年月日		年 月 日		
調査員職氏名				
調査連絡先担当者	住 所	直 ( )		
	氏 名			

今後は毎年1回定期的に、維持管理報告書（第8号様式）を提出して下さい。調査の時期になりましたら、調査連絡先あてに調査依頼をいたしますので、上記連絡先に変更がありましたら、連絡して下さい。（千代田区建築指導課住環境整備主査）

第8号様式（第19条第1項関係）

年 月 日

千代田区長 殿

(記入者住所氏名)

- ・開発事業者 住所  
・管理会社 氏名  
 電話

### 維持管理報告書

千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱第28条の規定に基づき、下記建築物の維持管理状況について、次のとおり報告します。

記

建築物の名称			
建築物の敷地	地名地番	千代田区	
	住居表示	千代田区	
連絡担当者	住所		TEL ( )
	氏名		

敷地の用途地域地区	住居・商業	容積率	%
	防火・準防火	第1種文教・第2種文教	
建築物の 主要用途		竣工年月	年 月
	高さ 地上 m	階数	地上 階・地下 階
	構造	敷地面積	m <sup>2</sup>
	建築面積 m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
総戸数 戸	30m <sup>2</sup> 以下の住戸数		戸
	30m <sup>2</sup> 超、40m <sup>2</sup> 未満の住戸数		戸
	40m <sup>2</sup> 以上の住戸数		戸
住宅以外の用途			