

# 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

平成28年6月29日条例第46号

## 目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章 建築期間にあるワンルームマンション等（第4条—第20条）

第3章 管理期間にあるワンルームマンション等（第21条—第25条）

第4章 既存のワンルームマンション等（第26条）

第5章 ワンルームマンション等以外のワンルーム住戸を有する建築物の管理（第27条）

第6章 雑則（第28条—第36条）

## 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、ワンルームマンション等の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、良好な生活環境及び住環境の形成を図り、もって地域住民との良好な近隣関係の形成及び維持を図ることを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、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）の例による。

2 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) ワンルーム住戸 建築物の全部又は一部が共同住宅又は長屋である建築物に存する、専用部分の床面積が40平方メートル未満の住戸をいう。

(2) ワンルームマンション等 ワンルーム住戸を15戸以上有する建築物をいう。

(3) 建築 法第2条第13号に規定する建築（建築物を新築する場合に限る。）をいう。

(4) 建築主等 建築主、設計者又は工事施工者をいう。

(5) 所有者等 所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69

号) 第2条第2項に規定する区分所有者を含む。) 、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号) 第2条第3号に規定する管理組合(以下「管理組合」という。) 又は所有者若しくは管理組合から建築物の管理について委任を受けた者(以下「管理者」という。) をいう。

(6) 隣接住民等 次のアからウまでのいずれかに該当する者をいう。

ア ワンルームマンション等に係る敷地が隣接している土地の土地所有者及び土地占有者並びに当該土地上の建物所有者及び建物占有者

イ ワンルームマンション等に係る敷地が道路と接する部分から15メートルの範囲内であり、かつ、当該道路と接する土地の土地所有者及び土地占有者並びに当該土地上の建物所有者及び建物占有者

ウ ワンルームマンション等に係る敷地の属する区域の町会又は自治会(以下「町会等」という。) の長

(7) 建築期間 第10条の規定による協議を開始した日から第18条第1項の規定による通知の交付を受けた日まで(当該通知の交付を受けた後に建築主への当該建築物の引渡しが行われる場合にあっては、当該引渡しの日まで) の期間をいう。

(8) 管理期間 建築期間が終了した日の翌日から当該建築物を除却するまでの期間をいう。

(適用除外)

第3条 国又は地方公共団体が建築又は管理をする建築物及び建築物の敷地が2以上の市又は特別区の区域にまたがって所在する建築物のうち規則で定めるものについては、この条例の規定は、適用しない。

## 第2章 建築期間にあるワンルームマンション等

(ワンルーム住戸の規模)

第4条 建築主等は、建築をしようとするワンルームマンション等のワンルーム住戸の専用部分の床面積を25平方メートル以上とするよう努めなければならない。

(廃棄物の保管方法に関する措置)

第5条 建築主等は、ワンルームマンション等の建築に当たり、廃棄物の保管方法

について、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

(駐輪施設の設置)

第6条 建築主等は、ワンルームマンション等の建築に当たり、ワンルームマンション等の敷地内に、規則で定める基準に従い、ワンルーム住戸1戸につき1台以上の自転車を駐輪することができる施設（以下「駐輪施設」という。）を設けなければならない。

(管理人室の設置)

第7条 建築主等は、建築をしようとするワンルームマンション等がワンルーム住戸を30戸以上有する場合は、当該ワンルームマンション等に、規則で定める基準に従い、当該ワンルームマンション等の管理に係る業務を行うための管理人室を設けなければならない。

(工事中の措置)

第8条 建築主等は、ワンルームマンション等の工事に当たっては、次に掲げる措置を講ずるよう努めなければならない。

- (1) 騒音、振動等の発生を軽減するための最善の方法を採ること。
- (2) 工事関係の車両以外の一般の車両及び歩行者の安全を確保するための最善の方法を採ること。
- (3) 粉じんの飛散を防止するための最善の方法を採ること。

(管理計画の作成等)

第9条 建築主等は、規則で定めるところにより、管理期間におけるワンルームマンション等の管理者等の配置及び業務内容その他の管理体制に関する計画並びに廃棄物の排出方法、駐輪施設の使用法その他の良好な近隣関係の形成及び維持のために必要な事項（以下これらを「管理計画」という。）を定めなければならない。

2 建築主等は、管理期間におけるワンルームマンション等の管理を自ら行わない場合にあっては、所有者等に管理計画を引き継がなければならない。

(事前協議)

第10条 建築主等は、ワンルームマンション等の建築をしようとするときは、規則で定めるところにより、第5条から第7条までの措置及び管理計画について、

市長と協議しなければならない。

- 2 市長は、前項の協議が終了したときは、規則で定めるところにより、協議が終了した旨を書面により通知しなければならない。

(標識の設置)

第11条 前条第1項の規定による協議を終了した建築主等は、建築主の氏名又は名称、ワンルーム住戸の数、第5条から第7条までの措置その他の規則で定める建築の計画（以下「建築計画」という。）に関する事項を記載した標識を、法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証（以下「検査済証」という。）の交付を受ける日まで設置しなければならない。

- 2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、当該標識を設置した日から起算して7日（川口市の休日を定める条例（平成元年条例第55号）第1条第1項に規定する市の休日（以下「市の休日」という。）を除く。）以内に、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

(計画の説明)

第12条 建築主等は、隣接住民等に対し個別の訪問又は説明会の開催により、建築計画及び管理計画に関する事項を説明しなければならない。

- 2 前項の規定により説明会を開催する場合は、建築主が法人の場合にあってはその代表者、役員又は従業者が、建築主が個人の場合にあっては建築主が説明会に出席するよう努めなければならない。

(説明の報告等)

第13条 建築主等は、前条第1項の規定により行った説明の状況を、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

- 2 前項の規定による報告は、第11条第2項の規定による標識の設置の報告をした日から起算して14日を経過した日から行うことができる。

(説明状況報告済証の交付等)

第14条 市長は、前条第1項の報告書に記載すべき事項の記載が十分であると認めるときは、同項の規定による報告を受けた日から起算して5日（市の休日を除く。次項において同じ。）を経過する日から10日（市の休日を除く。同項において同じ。）を経過する日までに、建築主等に対して同条第1項の規定による報

告が済んだ旨を証する書類を交付しなければならない。

2 前条第1項の報告書に記載すべき事項が不十分であることにより、記載事項の追加等を要する場合は、同項の規定による報告を受けた日から起算して5日を経過する日までの期間及び同項の規定による報告を受けた日から起算して10日を経過する日までの期間は、追加等を指摘した日から起算して追加等の報告を受けた日までの間、その進行を停止する。

3 市長は、第1項に規定する期間内に当該報告が済んだ旨を証する書類を交付することができないときは、その旨を書面で建築主等に通知しなければならない。  
(意見の提出等)

第15条 隣接住民等は、第11条第1項の標識が設置された日以後、当該ワンルームマンション等の建築計画及び管理計画に対する意見を規則で定めるところにより建築主等に書面で提出することができる。

2 建築主等は、前項の規定による意見の提出があったときは、検査済証の交付を受けた日までに提出された意見について、当該意見の提出があった日の翌日から起算しておおむね7日を経過する日までに、当該意見を提出した者に対し書面で回答しなければならない。

3 建築主等は、前条第1項の報告が済んだ旨を証する書類が交付された日から起算して14日を経過する日までに提出された意見及びこれに対して行った回答(意見が提出されなかった場合にあつては、その旨)を、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。  
(意見対応状況報告済証の交付等)

第16条 市長は、前条第3項の規定による報告を受けたときは、当該報告を受けた日の翌日から起算して4日(市の休日を除く。)を経過する日から7日(市の休日を除く。)を経過する日までに、建築主等に対して同項の規定による報告が済んだ旨を証する書類を交付しなければならない。

2 建築主等は、前項の書類を、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請をする前までに受けなければならない。  
(設置完了の報告等)

第17条 建築主等は、第5条の措置、第6条の駐輪施設の設置及び第7条の管理

人室の設置をしたときは、これらの措置及び設置の状況について、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

(検査完了の通知)

第18条 市長は、前条の規定による報告を受けたときは、速やかにその措置及び設置の状況を検査し、その措置及び設置の状況が十分であると認めるときは、当該報告を受けた日の翌日から起算して14日（市の休日を除く。第3項において同じ。）を経過する日までに、規則で定めるところにより、検査が完了した旨を建築主等に通知しなければならない。

2 建築主等は、前項の通知を、法第7条第1項の規定による検査の申請をする前又は法第7条の2第4項の規定による検査を受ける前までに受けなければならない。

3 市長は、前条の措置及び設置の状況が不十分であることにより、措置及び設置の状況の修正等を要する場合は、同条の規定による報告を受けた日の翌日から起算して14日を経過する日までの期間は、修正等を指摘した日から起算して修正等の報告を受けた日までの間、その進行を停止するものとする。

(変更)

第19条 第10条から前条までの規定は、建築期間にあるワンルームマンション等の次に掲げる事項に変更があった場合について準用する。この場合において、第16条第2項中「法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請をする前までに」とあるのは「法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請（当該確認を受けたワンルームマンション等の計画の変更をして建築をしようとする場合の確認の申請を含む。以下この項において同じ。）をする前の変更にあつては当該確認の申請をする前までに、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請をした後の変更にあつては第19条において準用する次条の規定による報告をする前までに」と読み替えるものとする。

(1) 建築主等に関する事項

(2) 第5条から第7条までの措置に関する事項

(3) 管理計画に関する事項

(4) 前各号に掲げるもののほか、建築計画のうち規則で定める事項

(取りやめ)

第20条 建築主等は、当該ワンルームマンション等の建築を取りやめたときは、第11条第1項の標識を撤去し、その旨を規則で定める届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。

### 第3章 管理期間にあるワンルームマンション等

(ワンルームマンション等の所有者等の責務)

第21条 ワンルームマンション等（第26条第1項に規定するワンルームマンション等を除く。以下この章において同じ。）（管理期間にあるものに限る。以下この章において同じ。）の所有者等は、第18条第1項の規定による検査により十分であると認められた措置及び設置の状況を維持しなければならない。

2 ワンルームマンション等の所有者等は、管理計画に関する事項を遵守しなければならない。

3 ワンルームマンション等の所有者等は、ワンルーム住戸の入居者に管理計画に関する事項を説明しなければならない。

4 ワンルームマンション等の所有者等は、ワンルーム住戸の入居者に管理計画のうち廃棄物の排出方法、駐輪施設の使用法その他の良好な近隣関係の形成及び維持のために定められた事項を遵守させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(入居者の責務)

第22条 ワンルームマンション等のワンルーム住戸の入居者は、前条第3項の規定により説明を受けた管理計画のうち廃棄物の排出方法、駐輪施設の使用法その他の良好な近隣関係の形成及び維持のために定められた事項を遵守するよう努めなければならない。

(連絡先表示板の設置及び維持管理)

第23条 ワンルームマンション等の所有者等は、規則で定めるところにより、当該建築物の名称並びに所有者等の氏名又は名称、住所及び電話番号を記載した表示板（以下「連絡先表示板」という。）を設置し、適切に維持管理しなければならない。

2 ワンルームマンション等の所有者等は、前項の規定により連絡先表示板を設置

したときは、当該連絡先表示板を設置した日から起算して7日（市の休日を除く。）以内に、規則で定める報告書により、市長に報告しなければならない。

- 3 ワンルームマンション等の所有者等は、連絡先表示板に関する事項に変更があったときは、その旨を、当該変更があった日から起算して7日（市の休日を除く。）以内に、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

（管理計画の引継ぎ）

第24条 ワンルームマンション等の所有者等は、当該ワンルームマンション等の所有権を移転する場合には、当該移転を受ける者に管理計画を引き継がなければならない。

（管理計画等の変更）

第25条 第10条、第12条から第17条まで、第18条第1項及び第3項並びに第20条の規定は、ワンルームマンション等の所有者等が当該ワンルームマンション等について第5条の廃棄物の保管方法、第6条の駐輪施設若しくは第7条の管理人室の設置の状況又は管理計画の内容を変更しようとする場合について準用する。この場合において、第13条第2項中「第11条第2項の規定による標識の設置の報告をした日」とあるのは「第25条第1項において準用する前条第1項の説明を開始した日」と、第15条第1項中「第11条第1項の標識が設置された日」とあるのは「第25条第1項において準用する第12条第1項の説明を受けた日」と、同条第2項中「検査済証の交付を受けた日」とあるのは「第25条第1項において準用する前条第1項の報告が済んだ旨を証する書類が交付された日から起算して14日を経過する日」と、第20条中「ときは、第11条第1項の標識を撤去し」とあるのは「ときは」と読み替えるものとする。

- 2 ワンルームマンション等の所有者等は、前項において準用する第16条第1項の報告が済んだ旨を証する書類の交付を受けた後でなければ、前項に規定する変更をしてはならない。

#### 第4章 既存のワンルームマンション等

（既存のワンルームマンション等の連絡先表示板の設置及び維持管理）

第26条 この条例の施行の際現に存するワンルームマンション等及び建築の工事に着手したワンルームマンション等の所有者等は、規則で定めるところにより、



連絡先表示板を設置し、適切に維持管理しなければならない。

- 2 前項に規定するワンルームマンション等の所有者等は、連絡先表示板に関する事項に変更があったときは、その旨を、当該変更があった日から起算して7日（市の休日を除く。）以内に、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

## 第5章 ワンルームマンション等以外のワンルーム住戸を有する建築物の管理

（ワンルームマンション等以外のワンルーム住戸を有する建築物の連絡先表示板の設置及び維持管理）

- 第27条 ワンルームマンション等以外のワンルーム住戸を有する建築物（建築期間にあるものを除く。）の所有者等は、規則で定めるところにより、連絡先表示板を設置し、適切に維持管理するよう努めなければならない。

## 第6章 雑則

（地域コミュニティへの配慮）

- 第28条 ワンルーム住戸を有する建築物の建築主等又は所有者等は、町会等への加入等に関する案内の配布その他の当該建築物の入居者と地域住民との良好な近隣関係の形成を促進するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（閲覧）

- 第29条 市長は、第11条第2項（第19条において準用する場合を含む。）、第13条第1項（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）、第15条第3項（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）並びに第17条（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）の報告書、第20条（第25条第1項において準用する場合を含む。）の届出書並びに第23条第2項及び第3項、第26条第2項の報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該報告書及び届出書を一般の閲覧に供するものとする。

（報告及び立入調査）

- 第30条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該ワンルーム住戸を有する建築物の所有者等に必要な報告を求め、又は当該職員に、当該ワンルーム

住戸を有する建築物の敷地に立ち入り、第5条の規定による措置、第6条の規定による駐輪施設の設置、第7条の規定による管理人室の設置並びに第23条第1項及び第26条第1項の規定による連絡先表示板の設置の状況を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指導又は助言)

第31条 市長は、第27条の規定による連絡先表示板を設置しない者に対し、連絡先表示板を設置するよう指導又は助言を行うことができる。

2 市長は、前項に規定するもののほか、地域住民との良好な近隣関係の形成及び維持並びに良好な生活環境及び住環境の形成を図るため、必要と認めるときは、ワンルームマンション等の建築及び管理について指導又は助言を行うことができる。

(勧告)

第32条 市長は、第5条の規定による措置をしない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、第6条の規定による駐輪施設の設置をしない者に対し、期限を定めて駐輪施設を設置するよう勧告することができる。

3 市長は、第7条の規定による管理人室の設置をしない者に対し、期限を定めて管理人室を設置するよう勧告することができる。

4 市長は、第9条第1項の管理計画を作成しない者に対し、期限を定めて管理計画を作成するよう勧告することができる。

5 市長は、第9条第2項又は第24条の規定による管理計画の引継ぎをしない者に対し、期限を定めて管理計画を引き継ぐよう勧告することができる。

6 市長は、第10条第1項(第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。)の規定による協議をしない者に対し、期限を定めて協議をするよう勧告することができる。

- 7 市長は、第11条第1項（第19条において準用する場合を含む。）の標識を設置しない者に対し、期限を定めて標識を設置するよう勧告することができる。
- 8 市長は、第11条第2項（第19条において準用する場合を含む。）、第13条第1項（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）、第15条第3項（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）若しくは第17条（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）の規定による報告、第20条（第25条第1項において準用する場合を含む。）の規定による届出又は第23条第2項若しくは第3項、第26条第2項の規定による報告をしない者に対し、期限を定めて当該報告又は届出をするよう勧告することができる。
- 9 市長は、前項に規定する報告又は届出について、虚偽の報告又は届出をした者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- 10 市長は、第12条第1項（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）又は第21条第3項の説明をしない者に対し、期限を定めて説明をするよう勧告することができる。
- 11 市長は、第15条第2項（第19条又は第25条第1項において準用する場合を含む。）の規定による回答をしない者に対し、期限を定めて回答するよう勧告することができる。
- 12 市長は、第23条第1項又は第26条第1項の連絡先表示板を設置しない者に対し、期限を定めて連絡先表示板を設置するよう勧告することができる。

（措置命令）

第33条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

（公表）

第34条 市長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

- 2 市長は、第10条第1項の規定による協議、第11条第1項の規定による標識の設置、同条第2項の規定による報告、第12条第1項の規定による説明、第13条第1項の規定による報告、第15条第2項の規定による回答及び同条第3項

の規定による報告をすべき者がこれらを行わずに検査済証の交付を受けたときは、その旨を公表することができる。

- 3 市長は、前2項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表しようとする者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(他の制度との調整)

第35条 第20条の規定は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例（平成11年条例第31号）の規定により、取りやめの届出をする場合については、適用しない。

(委任)

第36条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年1月1日から施行する。ただし、第26条の規定は、平成30年1月1日から施行する。

(施行前の準備)

- 2 ワンルームマンション等の建築主等又は隣接住民等は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前においても、第10条から第20条までの規定の例により、第10条第1項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による協議、第11条第1項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による標識の設置、第11条第2項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による報告、第12条第1項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による説明、第13条第1項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による報告、第15条第1項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による意見の提出、第15条第2項（第19条において準用する場合を含む。）の規定による回答、第15条第3項（第19条において準用する場合を含む。）及び第17条（第19条において準用する場合を含む。）の規定による報告、第20条の規定による届出その他必要な行為をすることができる。この場合において、これらの規定の例によりされた協議、標識の設置、報告、説明、意見の提

出、回答又は届出は、施行日においてこれらの規定により行われたものとみなす。

(経過措置)

- 3 施行日前に法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請がされたワンルームマンション等であつて、第26条第1項に規定するワンルームマンション等でないものにおける第16条第2項の規定の適用については、同項中「法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請」とあるのは「次条の規定による報告」とする。
- 4 この条例の施行の際現に存するワンルームマンション等以外のワンルーム住戸を有する建築物及び建築の工事に着手したワンルームマンション等以外のワンルーム住戸を有する建築物については、施行日から1年間は、第27条の規定は適用しない。