

## ワンルーム条例に伴うQ&A

2016.12.15現在

	質問	回答
1	中高層建築物にも該当する場合、両方の手続が必要か。省略はあるのか	中高層条例にも該当する場合それぞれの手続が必要になります。原則として省略はありませんが、取りやめ届や、住民説明時に両方の条例の対象者である場合は両条例の説明手続を一回に兼ねることは可能です。
2	増改築や用途変更の場合は条例の対象外となるか	条例手続の対象外となります。あくまで手続対象は建築基準法上の建築のうち新築工事のみになります。ただし、連絡先表示板の設置の義務対象となる可能性はあります。
3	隣接住民の対象範囲はどうか	計画敷地の周辺において、町会長及び隣接している敷地のほか、路上駐輪等が行われた場合、交通状況等に影響が出ると考えられる範囲として計画地の敷地境界から15m以下を対象範囲としています。
4	既存建物に対しての規制はあるのか	既存建築物においても40㎡未満のワンルーム住戸が15戸以上ある場合は、連絡先表示板の設置義務及び変更時には7日以内に市に報告する義務のほか、町会の加入勧奨する努力義務があります。 また、40㎡未満のワンルーム住戸が15戸未満の建築物においても連絡先表示板を設置及び町会の加入勧奨する努力義務があります。
5	何故ゴミをワンルーム条例で規制しているのか	ゴミ(廃棄物)や駐輪等の管理が適切にされていないことにより、入居者のみならず隣接の住環境に悪影響を及ぼすことから廃棄物(資源ごみ等含む)の管理についても規制しています。
6	ワンルームマンション住戸の1室を管理人室と兼ねることは出来るのか	管理人室と住戸を別に設ける必要があるため、管理人室と兼ねることは出来ません。
7	工事中の安全対策について、市から業者へ指導してもらえるか	工事中の安全対策については、市に報告及び隣接住民への説明事項と異なる場合は指導は行うことが出来ます。
8	隣接する敷地で複数等のワンルーム住戸を有する建築物を建てる場合全体の合計で住戸数をカウントするのか	建築基準法上同一の建築物の場合は、住戸数の合計でカウントを行います。基準法上別の建築物と認められる場合はそれぞれでカウントします。
9	義務と努力義務があるが違反時の罰則規定は？	義務については、違反時に勧告、措置命令、公表の措置があります。 努力義務については、罰則はありませんが努めて頂いたことを示す書面の提出を求める場合があります。
10	意見対応報告済証受領後、法に基づく建築確認申請とあるが、報告済証は確認申請時の添付資料又は確認内容の書類となるのか	当該ワンルーム条例は本市独自の手続について定めたものであり、建築確認申請時の添付資料又は確認内容になるものではありませんが、民間確認検査機関によっては、書類の提出又は提示が求められる可能性はあります。

11	管理計画の作成にあたり、内容の審査などはあるのか、またどこが審査するのか、管理計画の内容はどんな内容でも良いのか	管理計画については、事前協議の段階で開発審査課と協議を行っていただきます。管理計画の内容については、条例の基準を満たし、管理を適切に行っていただける計画を作成して下さい。ご提出頂いた管理計画に疑義が生じた際は、根拠を求める場合があります。管理が適切にされていない場合については、管理計画の見直し及び条例の手続が再度必要となりますのでご注意ください。
12	既存建築物で15戸以上の共同住宅を所有しているが間取りは様々であり、図面を紛失してしまったため各住戸の面積がわかりません。この場合各住戸の面積を確定する必要はありますか？	各住戸の面積が不明確なため、ワンルーム条例の用に該当する建築物か判断することが出来ないことから条例の義務は生じません。確定につきましては、可能な限りお願い致します。また各住戸の面積が確定し、ワンルーム条例に該当することが明らかになった場合は条例上の手続を行ってください。
13	駐車場や駐輪場に対し、規制があるようですが、自動二輪車置場に対する制限はありますか？	ワンルーム条例に関しては、駐車場および自動二輪車の置場の規制はありません。
14	自動車や自動二輪車等に対する騒音に対する規制(前向き駐車等)はありますか	特段の定めはありませんが、建築主、所有者及び入居者においては、良好な近隣関係の形成及び維持を図ることを目的に適正なマンション管理又は使用を行ってください。
15	完成後施設の検査を受けた後に、変更した場合は、再度、検査を受けるのか？	条例上の基準を下回ることは、条例違反となり公表等の対象となります。基準内で変更する場合においても条例上の手続及び検査を再度行っていただく必要があります。
16	標識を道路面に設置と有るが、全ての道路面に設置する必要があるのか？	標識は建築計画等を第三者に周知するために設置を行うものになりますので、建築物の敷地が道路に接する面において設置が必要となります。
17	入居者が守るべき事項を、入居者が守らない場合、入居者に対する罰則はあるのか	入居者については、公表等はありませんが、良好な近隣関係の形成及び維持の為に定められた事項を遵守して頂くようお願い致します。なお、管理が適切にされていない場合は、所有者の方に管理計画の見直し、条例手続を再度行っていただく必要があります。
18	駐車場施設の設置については必要ないのか	ワンルームマンションの特性上、狭い敷地及び駅周辺に建築されることも多く、又単身者の利用が多い為駐車場の附置を義務付けますと建築主に過大な負担となるため義務付けておりません。しかし中高層条例又は開発行為に該当しますと設置が努力義務となりますのでご注意ください。
19	最善の方法を採るとありますが、最善の方法とはそれぞれどのような方法が考えられますか	それらは、建築計画や工法により様々であると思っておりますので、隣接住民への悪影響を最大限減少できるようにしてください。
20	検査は条例第5条から第8条についてのみの検査と考えてよいか	そのとおりです。検査においては、事前協議にて確定した、駐輪施設、ゴミの保管方法、管理人室のみの検査を行います。
21	ワンルームの用語の意義について40㎡未満の住戸は間取り等、内部の形態に寄らないのか	そのとおりです。間取りや形態によらず40㎡未満の住戸をワンルーム住戸と見なしております。

22	連絡先表示板のサイズや設置場所について決まりはありますか	サイズについては、A3以上のものとなります。設置位置については主要な出入口等の見やすい位置となります。その他、風雨等で容易に破損せず、記載が不鮮明にならないようにして下さい。
23	連絡先表示板は協議が終了してから何日以内に建てなければいけませんか	連絡先表示板は建築物が完成し、所有者が速やかに設置を行う者となります。設置後7日以内に市に報告をしなくてはなりません。
24	管理人室も住戸の戸数に含まれますか？	住戸と管理人室は別に設ける必要があるため、住戸に含まれません。
25	管理人室の設置について規定されているが管理人は常駐である必要があるか	管理人が常駐である必要はありませんが、適切に管理を出来る管理形態を構築する必要があります。
26	一住戸25㎡以上とすることとありますが、25㎡未満は認められないのか	最低住戸面積25㎡については、努力義務と規定しています。やむを得ない理由で25㎡未満になる場合につきましては、助言、指導及び努めたことを証する書類の提出をお願いすることがあります。
27	専用のゴミ捨て場の大きさ等の規定はありますか？	「川口市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例」にて、廃棄物の保管場所の大きさ等のほか、廃棄物の保管方法を定めており、一般廃棄物と資源物を明確に分け、資源物は品目別に分別が必要となります。
28	廃棄物の具体的な保管方法を教えて欲しい	①間仕切りによる一般ごみと資源物を明確に分別 ②資源物の籠や箱による品目毎の分別 ③住民が理解できる言語による案内や品目の表示 等により分類などを明確にする保管をお願い致します。