

# 横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準

昭和62年6月1日 制定

平成26年3月27日 最終改正

## (目的)

第1条 この基準は、ワンルーム形式集合建築物（以下「ワンルーム建築物」という。）の建築計画及び管理について必要な基準を定めることにより、建築に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な居住環境の確保を図ることを目的とする。

## (用語の定義)

第2条 この指導基準の用語の意義は、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令（以下「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) ワンルーム建築物

一区画の専有面積が30平方メートル以下であり、かつ、浴室、便所、湯沸場等を設けた形式の住宅、事務所等（以下「ワンルーム形式の住戸等」という。）を有する建築物をいう。

### (2) 建築主等

ワンルーム建築物の建築主、所有者又は管理者をいう。

## (適用建築物)

第3条 この基準は、ワンルーム建築物で、階数が2以上であり、かつ、ワンルーム形式の住戸等を10戸以上有するものに適用するものとする。

## (建築計画に関する事項)

第4条 建築計画は、次に掲げる基準によるものとする。

### 1 敷地等に関する基準

(1) 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は、50センチメートル以上とすること。ただし、都市計画による用途地域が商業地域の場合は、この限りでない。

(2) ワンルーム建築物は、横浜市建築基準条例第5条から第9条まで、第14条、第16条、第18条及び第20条から第22条までの規定を準用する。

### 2 建築物の規模、構造に関する基準

(1) ワンルーム形式の住戸等（管理人室は除く。）が30戸以上の建築物には、管理人室を設けること。ただし、近隣からの苦情対応や入居者の緊急対応について、管理人を置く場合と同等に適正な管理ができる場合は、この限りでない。

(2) 3階以上の階をワンルーム形式の住戸等の用途に供する建築物は、耐火建築物とする

こと。ただし、地階を除く階数が3で、防火地域以外の区域内にあるものにあつては、法第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物（主要構造部の耐火性能その他の事項について、準防火地域の内外の別に応じて令第115条の2の2で定める技術的基準に適合するものに限る。）とすることができる。

- (3) ワンルーム形式の住戸等の専有面積は、18平方メートル以上とすること。
- (4) 居室の天井高さは、2.3メートル以上とすること。
- (5) 各ワンルーム形式の住戸等の界壁の構造は、令第22条の3及び令第114条第1項の規定によること。

### 3 附帯設備に関する基準

- (1) ゴミ置き場は、原則として敷地内に設けること。
- (2) ワンルーム建築物の敷地には、自転車（原動機付自転車及び自動二輪車を含む。以下同じ。）の駐車のための施設（以下「駐輪施設」という。）を設け、当該施設において駐車することができる自転車の台数の当該建築物のワンルーム形式の住戸等の数に対する割合を、10分の5以上としなければならない。
- (3) 次のいずれかに該当する高齢者等が入居するための住宅（以下「高齢者向け住宅」という。）で、主に自転車を所有しない者を入居対象とし、入居することと考えられる者の世帯構成等地域の住宅事情を勘案した台数の平面式駐輪施設を設ける場合で、その管理が適切に実施されるものにあつては、前号の規定を適用しない。

ア 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けた高齢者向けの賃貸住宅

イ シルバーハウジング・プロジェクト（平成13年老発第114号、国住備発第51号）に基づき供給される住宅

ウ 横浜市借上型市営住宅制度要綱（平9年建住策第89号）第2条第2号に規定するシニア・りぶいん

エ その他これらに類する高齢者専用住宅等（食堂、共同浴室、機能訓練室、相談員室等を有する等、明らかに高齢者専用住宅等として利用されることが想定されるもの）

- (4) ワンルーム建築物の敷地には、自動車の駐車のための施設（以下「駐車施設」という。）を設け、当該駐車施設において駐車することができる自動車の台数の当該建築物のワンルーム形式の住戸等の数に対する割合（以下「駐車台数確保率」という。）を、10分の3以上としなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計制度によって建築する場合、住戸の増加を伴わない場合その他これらに類する場合

イ 前面道路等の状況によりやむを得ない場合で、敷地からおおむね500メートル以内の場所に10分の3以上の駐車台数確保率の駐車施設を設けた場合

ウ 建築計画上、敷地に10分の3以上の駐車台数確保率の駐車施設の確保が困難な場合で、敷地に10分の2以上の駐車台数確保率の駐車施設を設け、かつ、敷地からおおむね500メートル以内の場所に10分の3の駐車台数確保率の駐車台数から敷地に設けた駐車台数を減じた数値以上の駐車施設を設けた場合

エ 高齢者向け住宅で、主に自動車を所有しない者を入居対象とし、かつ、住棟出入口付近に車いす使用者が円滑に利用することができる送迎車両等の駐車施設又は車寄せを1以上設け、その管理が適切に実施される場合

オ 横浜市駐車場条例取扱基準第3条第1号に規定する別図に定める道路に面し、かつ、他に自動車の出入りが可能な道路がない場合で、敷地からおおむね500メートル以内の場所に10分の3以上の駐車台数確保率の駐車施設を設けた場合

(管理に関する事項)

第5条 建築主等は、ワンルーム建築物の適正な管理及び近隣住民からの問い合わせ等に対する迅速な対応が出来るよう、次の各号に掲げる管理体制を講ずるものとする。

- (1) 住戸が30戸以上の場合、管理人を置くこと。ただし、近隣からの苦情対応や入居者の緊急対応について、管理人を置く場合と同等に適正な管理ができる場合は、この限りでない。
- (2) 住戸が30戸未満の場合、管理の委託等適切な対応を図ること。ただし、管理人を置く場合は、この限りでない。
- (3) 玄関、ホール等の見やすい場所に、管理人又は受託監理者の氏名及び連絡先を明記した表示板を、設置すること。

(管理規約の制定)

第6条 建築主等は、次の各号に掲げる事項を含めた管理規約を作成し、第9条に規定するワンルーム形式集合建築物建築計画書に添付するとともに、入居者に遵守させるものとする。

- (1) 禁止事項に関すること（専有部分の目的外使用、危険物の持込み、路上駐車、駐輪等）。
- (2) 設備の使用に関すること（電気、ガス、水道等）。
- (3) 清掃に関すること（ゴミ置場や容器の指定、共有部分の清掃、収集日の搬出等）。

(環境整備に関する事項)

第7条 建築主は、敷地内空地の緑化に努めるとともに、近隣住民のプライバシー保護について留意するものとする。

(近隣住民との関係に関する事項)

第8条 建築主等は、近隣住民より建築計画、管理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、その説明を行うものとする。

(建築計画書の提出)

第9条 建築主等は、別記第1号様式によるワンルーム形式集合建築物建築計画書を確認申請書の提出に合わせて市長に提出するものとする。

なお、建築計画に変更が生じた場合には、これと同様にする。

(その他の事項)

第10条 この指導基準の実施について必要な事項は、建築局長が別に定める。

附 則

(実施日)

この基準は、昭和62年6月1日から実施する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成元年4月1日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成4年4月1日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成9年4月1日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成12年1月24日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成21年7月1日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成22年12月13日から施行する。

附 則

(実施日)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

第1号様式(A4)

※	確認申請受理年月日		受付欄
	確認番号	第 号	
	確認年月日		

ワンルーム形式集合建築物建築計画書

建築主住所					
氏名		電話			
地名地番		区			
用途地域		法定容積率			
防火地域		法定建ぺい率			
敷地	駐車施設	m <sup>2</sup> ( 台)	駐輪施設	m <sup>2</sup> ( 台)	
	ゴミ置場面積	m <sup>2</sup>	植栽面積	m <sup>2</sup>	
建築物	主要用途	( <input type="checkbox"/> 高齢者向け住宅)	階数	地下 階・地上 階	
	構造		最高の高さ	m	
	敷地面積	m <sup>2</sup>	住戸最小面積	m <sup>2</sup>	
	建築面積	m <sup>2</sup>	住戸天井高さ	m	
	延べ面積	m <sup>2</sup>	管理人室	有( m <sup>2</sup> )・無	
	ワンルーム形式の住戸等の戸数		戸		
	ワンルーム形式以外の住戸の戸数		戸		
	外壁等から隣地境界線までの最小距離		cm		
管理	管理人住所 氏名	電話			
	受託監理者住所 氏名	電話			

図書の種類	明示すべき事項
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、建築物の位置、道路の位置、ゴミ置場の位置、駐車施設の位置、車寄せの位置、駐輪施設の位置、植栽の位置
各階平面図	縮尺、間取り、各室の用途
管理規約	管理規約作成要領による内容

※の部分は記入しないでください

# 横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準施行細目

昭和 62 年 6 月 1 日 制 定

平成 21 年 7 月 1 日 最終改正

## (趣 旨)

第 1 条 この施行細目は、横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準（以下「指導基準」という。）の施行について必要な事項を定める。

## (用語の定義)

第 2 条 この施行細目における用語の定義は、指導基準による。

## (建築計画に関する事項)

第 3 条 指導基準第 2 条第 1 号及び第 4 条第 2 項第 3 号に規定する専有面積の算定は、壁心で行うものとし、ベランダ、バルコニー等は、含まないものとする。

2 指導基準第 2 条第 1 号に規定する浴室、便所、湯沸場等を設けた形式について、一区画の内に浴室及び便所、若しくは、浴室及び湯沸場を設けた場合においても、適用するものとする。  
なお、湯沸場とは、流し台等の設備を設けたものをいう。

3 指導基準第 4 条第 1 項第 1 号に規定する外壁又はこれに代わる柱の面とは、屋外階段、バルコニー、ベランダ、出窓又は戸袋を含むものとする。

4 指導基準第 4 条第 1 項第 1 号に規定する隣地境界線について、隣地が幅員 1 メートル以上の道路位置指定の避難通路、公水路、歩行者専用道路等の場合は、その反対側を隣地境界線とみなすものとする。

5 指導基準第 4 条第 1 項第 2 号により、横浜市建築基準条例第 20 条の 2 を適用することとしているが、建築基準法第 28 条第 1 項により採光を必要としない居室のみのワンルーム形式の住戸等についても、その住戸等の開口部の 1 以上について、3 メートル以上の幅員を有する敷地内通路その他これに類する空地又は道路等に面して設けるものとする。

6 指導基準第 4 条第 2 項第 1 号に規定する管理人室には、便所及び湯沸設備を設けるものとする。

7 指導基準第 4 条第 2 項第 4 号に規定する居室の天井高さは、平均天井高さとするものとする。

8 指導基準第 4 条第 3 項第 1 号に規定するゴミ置場は、原則として敷地内に設けるものとし、その位置、規模、構造等について資源循環局各事務所と協議するものとする。ただし、資源循環局各事務所において、敷地内に設ける必要がないと判断された場合は、この限りでない。

なお、事前に協議した図面は、確認申請書に添付又は提示するものとし、資源循環局各事務所と協議する場合の必要図面としては、付近見取り図及び配置図並びにワンルーム建築物の住戸数を記入したものとする。

9 指導基準第 4 条第 3 項第 3 号に規定する駐車施設は、敷地内の人の避難、自動車の通行及び

駐車等に支障がないように設けるものとする。

- 10 敷地から概ね 500 メートル以内の場所に駐車施設を設けた場合は、当該土地所有者の借地承諾書等を、ワンルーム形式集合建築物建築計画書に添付するものとする。
- 11 指導基準第 4 条第 3 項第 4 号エに規定する駐車施設及び車寄せは、次の各号に掲げるものであること。
  - (1) 幅は 350 センチメートル以上とすること。
  - (2) 契約駐車場としないこと。
  - (3) 住棟出入口までの経路は、次に掲げるものであること。
    - ア 段又は階段（以下「段等」という。）を設けないこと。ただし、傾斜路を併設する場合にあってはこの限りでない。
    - イ 床面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げることを。
    - ウ 幅は 120 センチメートル以上とすること。
  - (4) 前号に規定する経路を構成する傾斜路（段等に代わり、又は段等に併設する場合に限る。）は、次に掲げるものであること。
    - ア 幅は、段等に代わるものにあつては 120 センチメートル以上、段等に併設するものにあつては 90 センチメートル以上とすること。
    - イ こう配は、12 分の 1 を超えないこと。
    - ウ 高さが 75 センチメートルを超えるものにあつては、高さ 75 センチメートル以内ごとに踏幅が 150 センチメートル以上の踊場を設けること。
    - エ 手摺りを設けること。

（管理に関する事項）

第 4 条 指導基準第 5 条第 1 号に規定する管理人は、一日のうち 6 時間以上は、ワンルーム建築物に在駐するものとする。また、指導基準第 5 条第 2 号に規定する管理人についても、同様とする。

（環境整備に関する事項）

第 5 条 指導基準第 7 条に規定するプライバシー保護について留意するとは、隣地境界線より 1 メートル以内のワンルーム建築物の部分から、隣家の居室等を観望できないよう建築計画等について、配慮することとする。

（近隣住民との関係に関する事項）

第 6 条 指導基準第 8 条に規定する関係資料とは、配置図、平面図、立面図、断面図等とする。

附則

（実施日）

この施行細目は、昭和 62 年 6 月 1 日から実施する。

附則

(実施日)

この施行細目は、平成4年4月1日から実施する。

附則

(実施日)

この施行細目は、平成12年1月24日から実施する。

附則

(実施日)

この施行細目は、平成17年4月1日から実施する。

附則

(実施日)

この施行細目は、平成21年7月1日から実施する。



## 管理規約作成要領

建築主等は、次に掲げる項目を盛り込んだ管理規約を作成し、入居者に管理規約を遵守するよう指導すること。

- 1 住戸部分は、確認済書及び契約内容に沿った利用とすること。
- 2 発火・爆発の恐れのある危険物等は、持ち込まないこと。
- 3 自動車・オートバイ等を路上駐車させないこと。
- 4 電気・ガス・水道等の取扱いについては、事故が発生しないよう努めること。
- 5 ゴミ置場は、常に清潔に保つとともに、ゴミは定められた収集日に指定の場所へ出すこと。
- 6 共有部分は、常に清潔にすること。
- 7 騒音や悪臭を発生させないこと。
- 8 その他近隣へ迷惑を及ぼさないこと。

## 指導基準第5条による表示板

次の例を参考に表示板を製作し、玄関、ホール等の見やすい場所に設置すること。

(例)

連絡又は問合せ先	
管理人住所	横浜市中区港町一丁目100番1号
氏名・電話	横浜太郎 ☎045-671-2932
受託監理者住所	横浜市中区港町一丁目1番地
氏名・電話	横浜株式会社 ☎045-671-2121

(参考)

## 共同住宅等のごみ置場の設置に関する事前協議について（お願い）

昭和 62 年 6 月 1 日から、10 戸以上の共同住宅、長屋又はワンルーム形式集合建築物は、ごみ置場の設置について、確認申請前に、資源循環局各事務所と事前に協議していただくことになっておりますので、御協力をお願いします。

- 1 ごみ置場の協議に必要な図面（各 2 部）
  - (1) 付近見取り図
  - (2) 配置図
  - (3) 詳細図（ごみ集積場所の立面図を含む）

- 2 受付印の押印

資源循環局各事務所に協議いただきますと、図面に受付印を押印いたしますので、その図面をワンルーム形式集合建築物建築計画書に添えて、情報相談課へ提出してください。

### ごみ置場を設ける場合の協議先

(平成 29 年 4 月 1 日現在)

名 称	所管区域	電話番号	名 称	所管区域	電話番号
鶴見事務所	鶴見区	502-5383	旭事務所	旭区	953-4811
神奈川事務所	神奈川区	441-0871	泉事務所	泉区	803-5191
西事務所	西区	241-9773	瀬谷事務所	瀬谷区	364-0561
中事務所	中区	621-6952	港北事務所	港北区	541-1220
南事務所	南区	741-3077	緑事務所	緑区	983-7611
港南事務所	港南区	832-0135	都筑事務所	都筑区	941-7914
磯子事務所	磯子区	761-5331	青葉事務所	青葉区	975-0025
金沢事務所	金沢区	781-3375			
戸塚事務所	戸塚区	824-2580			
栄事務所	栄区	891-9200			
保土ヶ谷事務所	保土ヶ谷区	742-3715			

問い合わせ先 資源循環局業務課計画係 045-671-2535