

Ⅲ.稲城市単身者用集合住宅等 建築に関する指導指針

目 次

第1	目 的	〔1〕
第2	定 義	〔1〕
第3	適用範囲	〔1〕
第4	事業主及び所有者等の責務	〔1〕
第5	計画の周知	〔1〕
第6	事前協議	〔1〕
第7	建築に関する指導基準	〔2〕
第8	管理に関する基準	〔2〕
別図—1	計画建築物（単身者用集合住宅）の概要	〔4〕
別図—2	管理連絡先表示板作成例	〔5〕
様式—1	単身者用共同住宅に関する説明書	〔6〕

稲城市単身者用集合住宅等建築に関する指導指針

第 1. 目 的

この指針は、「稲城市宅地開発等指導要綱」（以下「要綱」という。）に基づく事前協議を要する単身者用集合住宅の建築について、その建築及び管理に関して要綱で定める事項以外の必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を図り、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。

第 2. 定 義

1. この指針において「単身者用集合住宅」とは、居室が一つ（原則として 1K 及び 1DK）で単身者に使用される住宅で構成される集合住宅（他の用途との併用を含む）をいう。
2. この指針において「建築主又は事業主」（以下「事業主」という。）とは、単身者用集合住宅等建築に関する工事の請負契約の発注者又は自らその工事を行うものをいう。
3. この指針において「所有者等」とは、単身者用集合住宅等建築物の所有者または、管理組合等で同建築物の管理の責を負うものをいう。

第 3. 適用範囲

この指針は、単身者用集合住宅等（寄宿舍、寮を含む）建築物に適用する。

第 4. 事業主及び所有者等の責務

事業主及び所有者等は、単身者用集合住宅等建築物に係る計画及び工事、建築後の管理に関し、次条以下に掲げる指導指針を遵守し、近隣住民に対して紛争が生じないよう努め、相隣関係の維持を図り、良好な生活環境の向上に努めるものとする。

第 5. 計画の周知

1. 事業主は、要綱第 1 章 6 の規定に基づき、近隣関係住民等に相隣関係の維持と紛争の未然防止のため、「単身者用集合住宅」である旨を明記した標識（別図－ 1）を事業区域内の見やすい場所に設置するものとする。
2. 標識の設置期間は、事業計画承認申請を提出しようとする日の少なくとも 15 日前に設置し、事業完了（完了検査合格）までとする。
3. 事業主は、近隣関係住民等から説明会等の申し出があった際には、事業計画の内容及び入居後の管理方法、体制等を含め説明すること。

第 6. 事前協議

事前協議の際は、要綱第 1 章 3 の規定に基づく事業計画事前審査願に「単身者用集合

住宅に関する説明書（様式－１）」、「事業区域及び同周辺の状況写真」を添付するものとする。

第 7. 建築に関する指導基準

1. 一住戸の専用床面積（共有部分、ベランダ、バルコニー、パイプスペース等を除く）は、18平方メートル以上とする。

ただし、風呂、台所、便所等を別にする寄宿舍についてはこの限りではない。

2. 管理人室を設置すること。

ただし、別途定める管理体制がとれる場合にはこの限りではない。

管理人室は次のとおりとする。

(1) 住戸数が30戸未満の場合には、事務机、トイレ等を備えた小窓つきの詰め所。

(2) 住戸数が30戸以上50戸未満の場合は、受付、事務机、電話、トイレ等を備え管理事務室をおく。

(3) 住戸数が50戸以上にあつては、前②項に台所、宿泊施設を設けた管理事務室をおく。

3. 管理人室は、前面道路に近く、玄関に隣接した位置に設け、管理人室の標示をすること。

4. 各住戸、ポスト等には、居住者の表札等を設置すること。

5. 騒音に対処するため、生活騒音、振動等発生のおそれのある廊下、階段、受水槽、揚水ポンプ、ボイラー、冷暖房機器等については、防音、防振に配慮し、また隣家から離れた位置にする等により、近隣住民等に迷惑とならない設備、構造とすること。

6. 各住戸の換気設備、冷暖房機器の給排気口の位置は、隣家の位置、開口部の位置を考慮し、極力近接しないよう配慮すること。

7. 各住戸内には、洗濯機の置き場を設け、ベランダ等での洗濯をさけるよう図ること。

8. 各住戸の玄関ドア等は、開閉時の衝撃音をやわらげる構造とすること。

9. 開放廊下、窓等で隣家への眺望が予測される部分については、プライバシーの保護に努める構造とすること。

10. 建物敷地から道路への通常の出入口は1箇所とし、その近くにごみ置き場を設けること。

なお、避難路等についてはこの限りでない。

11. テレビアンテナ等の設置及び、電気・電話線等の引込みについては、景観を損なわないよう配慮すること。

第 8. 管理に関する基準

単身者用集合住宅の所有者は、次に掲げる事項により建築後の建物管理を行うものとする。

1. 単身者用集合住宅には、原則として管理者（人）を常時駐在させること。

ただし、以下に掲げる管理体制のとれる場合にはこの限りではない。

- (1) 所有者が、常時必要なときに、管理者を派遣できる能力を持つ管理受託会社等に委託して管理を行う場合。
- (2) 所有者が、自ら当該建物内または隣接地に居住し、かつ管理能力があり、自ら直接管理を行う場合。
2. 管理者（人）は、次に掲げる基準により管理にあたるものとする。
 - (1) 住戸数が30戸未満の場合は、駐在または、巡回により管理にあたるものとする。
 - (2) 住戸数が30戸以上50戸未満の場合には、昼間常駐により管理にあたるものとする。
 - (3) 住戸数が50戸以上にあつては、昼夜共常勤により管理にあたるものとする。
3. 建物管理を委託する場合には、入居開始までに管理受託会社を確定し、委託の内容及び業務の仕様を明確にすること。
4. 緊急連絡等のために、管理者（人）及び建物所有者の名称、連絡先等必要事項を明記した表示板（別図－2）を作成例に基づき作成し、玄関、ホール等外部から見やすい場所に設置し、緊急時に速やかに管理者（人）を派遣できる連絡体制を確立しておくこと。
5. 建物所有者は、次に掲げる事項等を明記した使用規則を定めること。
 - (1) ごみの分別収集、持ち出し日の徹底。
 - (2) 入居者のステレオ、テレビ、ラジオ等の騒音、無線機器等の電波障害、振動、深夜の咆哮等近隣住民及び居住者に迷惑を及ぼすことの禁止。
 - (3) 危険物や悪臭を発生する物を持ち込むことの禁止。
 - (4) 自動車、二輪車、自転車等を付近路上に違法駐車又は、放置することの禁止。
 - (5) その他近隣住民等に迷惑を及ぼす恐れのある行為の禁止。
 - (6) 管理規約または、使用規則等に違反した者に対する処置及び排除に関すること。

平成4年4月1日施行
平成17年4月1日改正
平成18年9月1日改正