

## 高松市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱

昭和59年10月27日

高松市告示第 240号

改正 平成9年3月24日 高松市告示第233号

### (目的)

第1条 この要綱は、高松市内におけるワンルーム形式集合建築物の建築に伴う紛争を未然に防止するため、その建築及び管理に関する必要な指導基準を定め、建築主及び所有者に協力を要請し、もって良好な住環境を確保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、当該各号に定めるところによる。

- (1) ワンルーム形式住戸 主たる居室が1で構成され、住戸の専用面積が29平方メートル未満のものをいう。
- (2) ワンルーム形式集合建築物 ワンルーム形式住戸で構成される共同住宅（他の用途との併用を含む）をいう。
- (3) 建築主 ワンルーム形式集合建築物に関する建築工事の請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその建築工事をする者をいう。
- (4) 所有者 ワンルーム形式集合建築物を所有し、又は区分所有する者をいう。
- (5) 近隣住民 ワンルーム形式集合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ある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。
- (6) 住戸の専用面積 住戸の床面積のうち、共用部分及びバルコニー部分の床面積を除いた床面積をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、ワンルーム形式集合建築物のうち階数（地階を除く。）が3以上でワンルーム形式住戸の数が15以上のものに適用する。ただし、管理人が常駐する寄宿舍等で、市長が必要でないとするものには、この要綱は、適用しない。

(建築主及び所有者の責務)

第4条 建築主及び所有者は、ワンルーム形式集合建築物の建築及び管理に当たっては、紛争を未然に防止するためこの要綱の目的に従い、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、円満な近隣関係を保てるよう努めるものとする。

(事前協議)

第5条 建築主は、ワンルーム形式集合建築物を建築しようとするときは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定に基づく建築確認申請（以下「確認申請」という。）を行う日の30日前までに、当該建築物の建築及び管理に関する事項について計画書（様式第1号）を提出し、市長と協議しなければならない。

(標識の設置)

第6条 建築主は、ワンルーム形式集合建築物を建築しようとするときは、事前に近隣住民に当該建築に係る計画を周知するため、確認申請書を建築主事に提出する日の30日前までに、当該建築敷地内の見やすい場所に標識（様式第2号）を設置しなければならない。

2 前項の標識は、当該ワンルーム形式集合建築物が高松市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成9年3月27日制定）に規定する中高層建築物に該当する場合は、様式第3号によるものとする。

3 前2項の標識の設置期間は、建築基準法に規定する工事完了届を提出する日までの間とする。

(建築に関する基準)

第7条 建築主は、ワンルーム形式集合建築物の建築に当たっては、次の各号に掲げる基準を遵守しなければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域において建築する場合には、第1号及び第2号の規定は適用しない。

(1) ワンルーム形式住戸の各住戸の専用面積を16平方メートル以上とすること。

(2) ワンルーム形式集合建築物の外壁と隣地境界線までの水平距離を50

センチメートル以上確保すること。

- (3) 幅員 4.0メートル未満の道路に接して建築を行おうとするときは、当該道路の反対側から建築物、門扉等までの水平距離を 4.0メートル以上確保すること。
- (4) 管理人室を設置すること。ただし、ワンルーム形式住戸の数が 30 未満の場合は、この限りでない。
- (5) 敷地内に自転車、バイク等の置場を設置すること。
- (6) 敷地内には空地を確保し、植栽、生垣等により敷地内の緑化に努めること。
- (7) 玄関ドア、開放廊下及び屋外階段並びに揚水ポンプ、冷暖房等の設備機器から発生する音について防音上有効な措置を施すこと。
- (8) 周囲の住環境を考慮して敷地内にごみ保管施設を設けること。
- (9) 近隣住民のプライバシーの保護に努めること。

(管理に対する基準)

第 8 条 所有者は、次のとおり管理を行わなければならない。

- (1) 管理人を置くこと。ただし、ワンルーム形式住戸の数が 30 未満であって確実な管理業務が行えると市長が認める場合は、この限りでない。
- (2) 管理人の氏名、連絡先等を記載した表示板（様式第 4 号）を建築物の主要な出入口の見やすい場所に設置すること。

(住民への説明)

第 9 条 建築主は、ワンルーム形式集合建築物を建築しようとする場合には、近隣住民に建築に係る計画及び管理の内容について次の各号に掲げるところにより説明しなければならない。

- (1) 建築主は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、場所等を掲示等の方法により近隣住民に周知すること。
- (2) 近隣住民に説明する事項は次のとおりとする。
  - ア 敷地の形態及び規模
  - イ 建築物の配置、規模、構造及び用途
  - ウ 工事の概要（工期、工法、安全対策）
  - エ 建築に伴って生じる周辺の住環境に及ぼす影響とその対策

#### オ 管理の方法

- 2 市長は、建築主に対して前項の規定による説明会の内容等について報告を求めることができる。
- 3 建築主は、当該ワンルーム形式集合建築物が高松市中高層建築物の建築に関する指導要綱に規定する中高層建築物に該当する場合で、第1項の規定による説明をしたときは、高松市中高層建築物の建築に関する指導要綱施行要領（平成9年3月27日制定）様式第5号に規定する報告書により市長に報告しなければならない。

（委任）

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

#### 附則

- 1 この要綱は、昭和59年12月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前において、既に建築基準法に基づく建築許可等の申請又は確認申請を受理しているワンルーム形式集合建築物については、この要綱は適用しない。

附 則（平成9年3月27日告示）

この要綱は、平成9年7月1日から施行する。