

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27日高松市告示第233号

改正 令和 3年 9月16日高松市告示第674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よる紛争を未然に防止するため、その建築及び管理に関し必要となる指導の基準を定めて、建築主及び所有者それぞれに対しその協力を要請し、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(ワンルーム形式住戸以外の住戸又は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する者又はワンルーム形式集合建築物の部分の区分所有権を有する者をいう。
- (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(建築基準法施行令(昭和25年政令第228号。以下「政令」という。)第2条第1項第6号に定めるところ(イに定めるところを除く。))により算定をした建築物の高さをいう。)の2倍の水平距離の範囲内に存する土地又は建築物につきその所有権(建築物の部分の区分所有権を含む。)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(政令第2条第1項第3号に定めるところにより算定をした床面積をいう。以下同じ。)のうち、当該住戸の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。

2 前項に定めるもののほか、この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、政令及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）の例による。

（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、かつ、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、管理人が常駐するもの又は市長がこれと同等の管理を行うことができるものと認めるものについては、この要綱は、適用しない。

2 前項の階数の算定方法は、政令第2条第1項第8号に定めるところによる。

（建築主及び所有者の責務）

第4条 建築主及び所有者は、第1条に規定する目的を達成するため、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、周辺の住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持す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、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）を行おうとする日の30日前までに、当該ワンルーム形式集合建築物の建築及び管理に関する事項に係る計画書（様式第1号）に次の各号に掲げる書類を添えて市長に提出し、市長と協議しなければならない。

（1） 付近見取図

（2） 配置図

（3） 各階平面図

（4） 2面以上の立面図

（5） 2面以上の断面図

（6） 日影図

（7） 次条第1項又は第2項の標識を設置したことの分かる写真（当該標識を設置する前に協議を行う場合は、設置後速やかに提出すること。）

- (8) 第2条第1項第5号に規定する範囲を確認することのできる図面
 - (9) 第7条各号に掲げる基準を満たしていることを確認することのできる図面
 - (10) 代理者を立てる場合は、代理権を確認することのできる書類
- 2 前項の規定にかかわらず、前項の計画書を市長に提出する前に次条第1項又は第2項の標識を設置した建築主は、当該標識の設置後速やかに当該計画書を市長に提出し、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、当該建築に係る計画を事前に近隣住民に周知するため、確認申請を行おうとする日の30日前までに、当該ワンルーム形式集合建築物の敷地（以下「建築敷地」という。）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年高松市告示第232号）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項の標識は、法第7条第1項又は第7条の2第1項の規定に基づく完了検査の申請を行う日までの間設置するものとする。

(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ワンルーム形式集合建築物を建築する場合は、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から隣地境界線までの水平距離については50センチメートル以上を確保すること。

(3) 幅員4.0メートル未満の道（法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされるものに限る。以下同じ。）に接してワンルーム

形式集合建築物を建築しようとするときは、当該建築敷地に係る道の反対側から当該ワンルーム形式集合建築物、その門扉等までの水平距離については4.0メートル以上を確保すること。

- (4) 管理人室を設置すること。ただし、当該ワンルーム形式集合建築物における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) 建築敷地内に自転車、バイク等の置場を設置すること。
- (6) 建築敷地内に確保した空地に、植栽、生垣を設ける等により当該建築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は防音上有効な措置を施すこと。
- (8) 周辺の住環境を考慮して建築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。

(管理に関する基準)

第8条 所有者は、ワンルーム形式集合建築物の管理に当たっては、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

- (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を行うことができ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)をワンルーム形式集合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)

(近隣住民への説明)

第9条 建築主は、第5条の計画書を市長に提出したときは、説明会の開催その他の方法により、当該ワンルーム形式集合建築物の建築に係る計画及び管理に関する事項について近隣住民に説明しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により建築主が行った説明の状況等について当該建築主に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 7 月 1 日施行）様式第 5 号に規定する高松市中高層建築物の建築計画説明実施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

この要綱は、平成 9 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 10 月 1 日から施行する。