

札幌市ワンルーム形式集合住宅に関する建築指導要綱

平成元年6月15日

助役決裁

(目的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式集合住宅の建築計画、管理等について必要な事項を定め、建築主等に協力を要請することにより、その建築に伴う紛争の未然防止と良好な居住環境の確保を図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) ワンルーム形式集合住宅 独立的に区画された1戸分の専用面積が25平方メートル以下で、かつ、台所（湯沸室を含む。）、便所及び浴室（シャワー室を含む。）を設けた住戸形式の部分（以下「ワンルーム区画」という。）を有する集合住宅（事務所、店舗等を併用するものを含む。）をいう。
- (2) 建築主等 ワンルーム形式集合住宅の建築主若しくは所有者又は建築主若しくは所有者からワンルーム形式集合住宅の管理業務の委託を受けた者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱における用語の意義は、特に定めるものを除き、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の例による。

(適用建築物)

第3条 この要綱は、地階を除く階数が3以上で、かつ、ワンルーム区画を15戸以上有するワンルーム形式集合住宅（以下「適用建築物」という。）に適用する。

(事前公開)

第4条 建築主は、適用建築物を建築しようとするときは、近隣住民に対し建築計画の周知を図るため、法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定に基づく建築の確認申請書を提出しようとする日（以下「確認申請の日」という。）の30日前までに、当該建築予定地の見やすい場所に建築計画の概要を記載した標識（様式1）を設置しなければならない。

- 2 建築主は、前項に規定する標識の表示内容に変更が生じた場合は、速やかに標識の表示を改めなければならない。
- 3 前2項に規定する標識は、法第89条第1項の規定に基づく確認の表示を行うまで設置しなければならない。

(事前協議)

第5条 建築主は、前条の規定により標識を設置したときは、速やかにワンルーム形式集合住宅建築計画協議書（様式2）を市長に提出し、当該適用建築物の建築及び管理に関する事項について協議しなければならない。

- 2 前項の規定によるワンルーム形式集合住宅建築計画協議書の提出に当たっては、公開の標識を設置したことを証する写真（遠近各1枚）、付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、駐車場の配置計画図、その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。

3 前2項の規定は、建築計画に変更が生じた場合に準用する。ただし、配置変更、高さの変更、規模の変更で周辺に対する影響が少ないものと市長が認めた場合及び説明会等で変更したものはこの限りでない。

(説明会等)

第6条 建築主等は、適用建築物を建築しようとする場合において、近隣住民からその建築計画、管理等について説明を求められたときは、説明会等の方法により、近隣住民に説明しなければならない。

2 建築主等は、前項の説明の有無、また、説明を行った場合はその内容について確認申請の日の10日前までに市長に報告しなければならない。

(建築計画に関する事項)

第7条 建築主等は、適用建築物を建築しようとする場合は、次の各号に掲げる基準に適合するよう計画しなければならない。

(1) 管理人室を設置すること。ただし、ワンルーム区画の数が30戸未満の場合は、この限りでない。

(2) 自転車、オートバイ等の置場をできる限り確保すること。

(3) 自動車駐車場を確保すること。

(4) ごみ保管場所を、原則として敷地内に確保すること。この場合、ごみ保管場所の設置位置、ごみの排出方法等について、事前に環境局環境事業部清掃事務所と協議すること。

2 建築主等は、適用建築物の敷地内の空地に、できる限り植栽をするよう努めなければならない。

(管理に関する事項)

第8条 建築主等は、適用建築物の適正な管理を行うとともに、近隣住民からの問い合わせ等に迅速に対応するため、次の各号に掲げる措置を講じなければならない。

(1) ワンルーム区画の数が30戸以上の場合は、原則として管理人を置くこと。

(2) 玄関、ホール等の見やすい場所に、管理人、受託管理者又は所有者の氏名及び連絡先並びにガス漏れの場合の連絡先等を明記した表示板を設置すること。

(3) 適用建築物の管理規約を作成し、入居者にこれを遵守するよう指導すること。

(勧告)

第9条 市長は、建築主等がこの要綱の規定を遵守しないときは、遵守するよう勧告することができる。

2 前項の規定による勧告は、あらかじめ、次条第1項に規定するワンルーム形式集合住宅連絡協議会の意見を聴いたうえ、行うものとする。

(ワンルーム形式集合住宅連絡協議会の設置)

第10条 この要綱の適正な運営等に資するため、ワンルーム形式集合住宅連絡協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、前条第2項の規定による意見陳述等ワンルーム形式集合住宅に関する事項について検討及び協議を行うものとする。

3 協議会の組織及び運営に関する事項は、都市局長が定める。

(委任)

第 11 条 この要綱の施行に関し必要な事項は、都市局長が定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成元年 8 月 1 日から施行する。
- 2 第 4 条から第 8 条までの規定は、平成元年 10 月 1 日以後法第 6 条第 1 項の規定に基づく建築の確認申請をしようとする適用建築物から適用する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 6 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 11 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、令和 7 年 1 月 6 日から施行する。

札幌市ワンルーム形式集合住宅に関する建築指導要綱施行細目

(趣旨)

第1条 この細目は、札幌市ワンルーム形式集合住宅に関する建築指導要綱（平成元年6月15日助役決裁。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(用語の意義)

第2条 この細目における用語の意義は、要綱で使用する用語の例による。

(高さ、階数等の算定方法)

第3条 建築物の高さ、階数等は、特に定めるものを除き、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条の規定により算定するものとする。

(専用面積の算定方法)

第4条 要綱第2条第1項第1号に規定する専用面積は、壁（柱等を含む。）の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものとする。ただし、ベランダ及びバルコニーの面積は含めないものとする。

(標識の設置)

第5条 要綱第4条に規定する標識は、建築予定敷地と道路とが接する部分（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地盤面から標識の下端までの高さが、おおむね1メートルとなるよう設置するものとする。

(建築計画協議書の添付図書)

第6条 要綱第5条第2項に規定する添付図書のうち、写真、配置図、各階平面図、立面図及び駐車場の配置計画図は、それぞれ次の各号に掲げるものとする。

- (1) 写真の大きさは、標識の記載事項が判読できるものとする。
- (2) 配置図の縮尺は200分の1とし、各階平面図、立面図及び駐車場の配置計画図の縮尺は100分の1又は200分の1とする。ただし、記載事項が判読できる場合はこの限りではない。

(説明会等)

第7条 要綱第6条第1項に規定する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、日時及び場所を掲示等の方法により、近隣住民に周知するものとする。

2 要項第6条第2項に規定する説明の報告及び説明の有無の報告は、次の各号に掲げる事項について説明会等の報告書（様式1）により行うものとする。

- (1) 説明会等の日時及び場所
- (2) 説明者
- (3) 説明概要
- (4) 出席者の住所及び氏名
- (5) その他都市局長が必要と認める事項

(建築計画に関する事項)

第8条 要綱第7条第1項第3号に規定する自動車駐車場の確保については、「札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱」（平成4年10月8日助役決裁）の定めるところによるものとする。

(管理に関する事項)

第9条 要綱第8条第1号に規定する管理人とは、次の各号の一に掲げる者をいう。

- (1) 適用建築物の建築主又は所有者から管理業務の委託を受けて管理を行う者
- (2) 適用建築物の所有者で、自ら当該ワンルーム形式集合住宅又はその近隣地に居住し直接に管理を行う者
- (3) 前2号に掲げるもののほか、適用建築物について確実に管理業務を行うことができる者

2 ワンルーム区画の数が30戸未満の場合には、前項に掲げる管理人を配置した場合に準じた適切な管理対応ができるよう努めるものとする。

(ワンルーム形式集合住宅連絡協議会)

第10条 要綱第10条第1項に規定するワンルーム形式集合住宅連絡協議会(以下「協議会」という。)は、次の各号に掲げる職員をもって構成する。

- (1) 市民文化局地域振興部長
- (2) 環境局環境事業部長
- (3) 環境局環境都市推進部長
- (4) 関係区の市民部長
- (5) 都市局建築指導部長
- (6) 都市局建築指導部建築安全担当部長

2 協議会に委員長を置き、都市局建築指導部建築安全担当部長をもってこれに充てる。

3 委員長は、会議の議長となり、協議会の事務を掌理する。

4 委員長は、必要があると認めたときは、第1項各号に定める職員以外の職員を臨時に協議会に出席させることができる。

5 協議会は、必要に応じ、委員長が招集する。

(建築計画中止の報告)

第11条 建築主は、建築計画を中止した場合は、ワンルーム形式集合住宅建築計画中止報告書(様式2)を市長に提出しなければならない。

附 則

- 1 この細目は、要綱の施行の日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成5年4月1日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成6年9月1日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成10年4月1日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成11年6月1日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成12年4月1日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成18年4月1日から施行する。
附 則
- 1 この細目は、平成23年4月1日から施行する。
附 則

1 この細目は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この細目は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この細目は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この細目は、令和 7 年 1 月 6 日から施行する。