

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。

要綱様式1 (第4条第1項)

建築計画のお知らせ					
敷地の地名・地番		札幌市 区			
建築物の名称					
建築物の概要	用途			敷地面積	m ²
	住戸数	ワンルーム区画	戸	延べ面積	m ²
		その他	戸		
		計	戸	建築面積	m ²
	階数	地上	階、地下	階	建築物の高さ
構造			造	軒の高さ	m
着工予定時期		年 月 日頃			
建築主	住所				
	氏名	電話			
設計者	住所				
	氏名	電話			
工事監理者	住所				
	氏名	電話			
工事施工者	住所				
	氏名	電話			
標識設置年月日		年 月 日			
<p>この標識は、札幌市ワンルーム形式集合住宅に関する建築指導要綱 (※中高層建築物に該当する場合は併記) 札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 に基づき設置したものです。 この建築計画について説明を求められる方は、下記へご連絡下さい。</p> <p>(連絡先) 電話</p>					

備考

1. 標識の大きさは、縦 90 センチメートル以上、横 90 センチメートル以上とする。
2. この標識は、白地に黒書きとし、見やすいものとする。
3. この標識は、風雪等のため容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造により作成するとともに、表示した文字が雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。
4. 札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく中高層建築物に該当する場合は条例名を併記することにより、標識を併用することができる。
5. この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を使用することができる。

ワンルーム形式集合住宅建築計画協議書

年 月 日

（あて先）札幌市長

建築主 住 所
氏 名

（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）

電 話（ ） -

建築主の代理人 氏 名

電 話（ ） -

札幌市ワンルーム形式集合住宅に関する建築指導要綱第5条の規定により下記のとおり協議します。

記

【1. 建物の名称】				
【2. 敷地の位置】				
【イ. 地名地番】				
【ロ. 用途地域】				
【ハ. 防火地域】 ・防火 ・準防火 ・指定なし				
【ニ. その他の区域、地域、地区】法22条				
【3. 主要用途】 (・賃貸 ・分譲)				
【4. 工事種別】 ・新築 ・増築 ・改築 ・移転				
【5. 申請に係る建築物】				
【イ. 高さ】	地上	m	地下	m
【ロ. 階数】	地上	階	地下	階
【ハ. 構造】		造	一部	造
【6. 敷地面積】		m ²		
【7. 建築面積】	(申 請 部 分)	(申 請 以 外 の 部 分)	(合 計)	
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
【8. 延べ面積】	(申 請 部 分)	(申 請 以 外 の 部 分)	(合 計)	
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
【9. 住戸数】	ワンルーム区画	戸		
	そ の 他	戸		
	合 計	戸		
【10. 管理に関する協議事項】				
【イ. 管理人を置く場合】				
	【管理人氏名】	電話		
	【管理人住所】〒			
	【時間外連絡先】	電話		
【ロ. 管理人を置かない場合】				
	【受託管理者等氏名】	電話		
	【受託管理者等住所】〒			
	【管理方法】			
【ハ. ワンルーム形式集合住宅管理規約等】	・作成済	・未作成 (年	月頃作成予定)
【ニ. 表示板の設置位置】				
【ホ. その他管理に関すること.】				

