

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱

大分市都市計画部開発建築指導課

—目次—

1 大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱	3
2 大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱施行細目	7
様式第1号～第7号	11

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱

大分市告示第 1317 号

平成 17 年 3 月 30 日

(目的)

第1条 この要綱は、ワンルーム形式集合住宅の建築及び管理に関する基準その他必要な事項を定めることにより、ワンルーム形式集合住宅の建築に伴う周辺住民との紛争を未然に防止し、もって市民の健全な近隣関係を保持するとともに、良好な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)において用いる用語の例による。

- (1) ワンルーム形式の住戸 1住戸又は1住室の専用床面積が30平方メートル未満の住戸又は住室をいう。
- (2) ワンルーム形式集合住宅 ワンルーム形式の住戸の数が15以上(第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域にあっては10戸以上)を有する共同住宅、寄宿舍及び下宿(以下「ワンルーム集合住宅」という。)をいう。
- (3) 建築 新築、増築及び用途の変更(類似の用途間における用途の変更は除く。)をいう。
- (4) 建築主 ワンルーム集合住宅の建築に関し、工事の請負契約の注文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。
- (5) 建築主等 ワンルーム集合住宅の建築に関する建築主、設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。
- (6) 近隣住民 次に掲げる範囲(以下「近隣区域」という。)内にある建築物の所有者、管理者及び居住者をいう。
 - ア ワンルーム集合住宅の敷地境界線(幅員が10m未満の道路にあっては、その中心線を敷地境界線とみなす。)からの水平距離が概ね15mの範囲
 - イ ワンルーム集合住宅の外壁又はこれに代わる柱の面から水平距離が当該建築物の高さの概ね1.5倍に相当する距離の範囲
- (7) 周辺住民 近隣住民若しくは近隣区域内にある土地を所有する者又は電波障害若しくは工事による被害を受けるおそれがある者をいう。

(適用の除外)

第3条 この要綱の規定は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 法第18条第2項の規定による通知に係る建築物

(2) 法第85条に規定する仮設建築物

(3) 建築物の位置、規模等から周辺の居住環境に及ぼす影響が少ないと認められる建築物

2 第2条第2号に規定するワンルーム集合集宅を増築又は用途の変更する場合にあっては、要綱第7条から第10条までの規定は適用しない。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、ワンルーム集合住宅の建築計画及び管理方法の策定並びに設計及び施工にあたっては、地域の特性及び周辺の居住環境に十分配慮することにより、市民の健全な近隣関係及び良好な居住環境を損なわないよう努めるものとする。

(紛争の発生防止)

第5条 建築主等は、ワンルーム集合住宅が周辺の居住環境に及ぼす影響をあらかじめ調査のうえ、事前に必要な措置を講じることにより、周辺住民との間に紛争が生じないように努めるものとする。

(自主的解決)

第6条 建築主等及び周辺住民は、ワンルーム集合住宅の建築に関して紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、これを自主的に解決するよう努めるものとする。

(標識の設置)

第7条 建築主は、ワンルーム集合住宅の建築計画を事前に周辺住民に周知させるため、当該建築計画の概要を記載した標識(以下「標識」という。)を、その敷地の見やすい場所に設置するものとする。

2 標識は、当該ワンルーム集合住宅に係る法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請(以下「確認申請」という。)をしようとする日の7日前までに設置し、法第89条第1項に規定する確認があった旨の表示を行う日までの間設置するものとする。

3 建築主は、標識に記載した事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を改めるものとする。

4 建築主は、標識に記載した建築計画を中止したときは、速やかに当該標識に建築計画を中止する旨を記載し7日間以上設置するものとする。

(建築計画等の届出)

第8条 建築主は、前条第1項の規定により標識を設置したときは、速やかに当該ワンルーム集合住宅の建築計画の概要を市長に届け出るものとする。届け出た建築計画を変更しようとするときもまた同様とする。

(事前説明及び報告)

第9条 建築主等は、ワンルーム集合住宅の建築計画の内容及び管理方法について、別に定める事項を個別又は説明会の方法により近隣住民に説明するものとする。

- 2 近隣住民は、建築主等から前項の規定による説明の申出があったときは、これに応じるよう努めるものとする。
- 3 建築主等は、当該ワンルーム集合住宅に関し、周辺住民から説明を求められたときは、これに応じるものとする。
- 4 建築主は、工事に着手する日までに、第1項及び第3項の規定により行った説明の状況を市長に報告するものとする。

(工事完了の届出)

第10条 建築主は、ワンルーム集合住宅の工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出るものとする。

(建築及び管理に関する基準)

第11条 建築主は、ワンルーム集合住宅の適正な管理及び近隣住民の良好な居住環境を保持するため、次の各号に掲げる事項に関し、別に定める基準に適合するよう必要な措置を講じるものとする。

- (1) 建築計画に関すること。
- (2) 管理に関すること。

(工事に関する措置)

第12条 建築主等は、ワンルーム集合住宅の建築工事によって周辺住民の日常生活及び居住環境に著しい影響(以下「工事による被害」という。)を及ぼすおそれがあるときは、別に定める事項について、工事による被害を受けるおそれがある者とあらかじめ協議し、当該工事による被害の発生を防止するため必要な措置を講じるものとする。

- 2 建築主等は、工事による被害が生じたときは、当該工事による被害を受けた者と協議し、被害を軽減するために必要な措置を講じるものとする。

(電波障害に関する措置)

第13条 建築主等は、ワンルーム集合住宅の建築によって電波障害が生じるおそれがあるときは、電波障害を受けるおそれがある者とあらかじめ協議し、当該電波障害の発生を防止するため必要な措置を講じるものとする。

- 2 建築主等は、電波障害が生じたときは、当該電波障害を受けた者と協議し、障害を解消するために必要な措置を講じるものとする。

(紛争の調整)

第14条 市長は、周辺住民と建築主等との間で第11条から第13条に規定する事項に係る紛争が生じ、第6条の規定による自主的な解決の努力を尽くしても解決に至らなかった場合において、当事者の双方又は一方から調整の申し出があり、かつ、その申し出に相当の理由があると認めるときは、当事者間の自主的な解決を促進するため調整を行うことができる。

2 調整は、当事者双方からの意見聴取及び関係書類により行うものとする。

3 市長は、調整のため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見若しくは説明を求め、又は関係書類の提出を求めることができる。

(調整の打ち切り)

第15条 市長は、調整による紛争の解決の見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

2 市長は、調整を打ち切ったときは、調整の申し出を行った者に調整を打ち切った旨を通知するものとする。

(調整の非公開)

第16条 調整の手続きは、公開しない。

(指導及び勧告)

第17条 市長は、この要綱の規定を遵守しない建築主等に対して、遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(委任)

第18条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示による改正後の規定は、この告示の施行の日以後に初めて確認申請されるワンルーム集合住宅から適用し、施行の前日に確認申請されたワンルーム集合住宅については、なお従前の例による。

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱施行細目

(趣旨)

第1条 この施行細目は、大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱(平成17年大分市告示第1317号。以下「要綱」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この施行細目における用語の意義は、要綱の例による。

(専用床面積の算定)

第3条 要綱第2条第1号に規定する住戸の専用床面積は、壁の中心線により算定し、共用部分、バルコニー及びパイプスペース等の部分の面積は算入しないものとする。

(適用の範囲)

第4条 要綱第2条第2号に規定するワンルーム形式の住戸の数は、次により算出するものとする。

- (1) 店舗、事務所等と併せ居住の用に供するワンルーム集合住宅にあつては、ワンルーム形式の住戸の合計数とする。
- (2) 住戸の専用床面積が30平方メートル未満で、台所(湯沸室を含む。)トイレ及び浴室(シャワー室を含む。)を備えているものは、他の用途に供されるものであつてもワンルーム形式の住戸の数に算入する。

2 ワンルーム集合住宅の敷地の位置が、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域とその他の地域(市街化区域のうち前記用途地域以外の用途地域及び市街化区域以外の区域をいう。)にわたる場合は、敷地の過半が属する地域に区分する。

(標識の設置)

第5条 要綱第7条第1項に規定する標識は、様式第1号のとおりとする。

(建築計画等の届出)

第6条 要綱第8条第1項による届出は、建築計画届(様式第2号)に、次に掲げる図書等を添えて行うものとする。

- (1) 設計図書(付近見取図、配置図、各階平面図、立面図)
- (2) 大分市ごみステーションの設置及び管理に関する要綱に係る「ごみステーションに関する協議書」の写し
- (3) 標識を設置したことを証する写真

(事前説明および報告)

第7条 要綱第9条第1項に規定する別に定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物の位置, 規模, 構造
- (2) 工事の施工方法及び工事予定期間
- (3) 自転車(自動車)置場及びごみステーション
- (4) 管理方法及び管理規約の内容
- (5) 前各号に掲げるもののほか、要綱第11条から13条の規定により講じる建築及び管理に関する措置の内容

2 要綱第9条第4項による報告は、説明実施報告書(様式第3号)に、次に掲げる図書等を添えて行うものとする。

- (1) 付近見取図
- (2) 近隣住民への説明に用いた図書

(工事完了の届出)

第8条 要綱第10条による届出は、工事完了届出書(様式第4号)に、次に掲げる図書等を添えて行うものとする。

- (1) 管理規約及び管理委託契約書(管理を委託する場合に限る。)の写し
- (2) 表示板及び掲示板の設置を証する写真

(建築に関する基準)

第9条 要綱第11条に規定する別に定める基準のうち建築計画に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 住戸の数1につき1台以上の自転車(バイクを含む。)の置場を確保すること。なお、1台あたりの規模は1.2平方メートルを基準とする。
- (2) 住戸の数等を勘案して必要な規模の駐車場を確保すること。
- (3) ごみステーションを設置するときは、あらかじめ、市の担当課と位置、規模、構造等について協議すること。
- (4) 屋外階段、開放型の廊下、設備機器等から発生する騒音を防止するため、必要に応じて防音措置を講じること。
- (5) 近隣居住者のプライバシーを保護するため、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を1メートル以上とするよう努めるとともに、近隣住宅の居室が容易に観望されないよう必要に応じて目隠し等の措置を講じること。
- (6) 近隣の建築物の日照及び通風に及ぼす影響を軽減するよう努めること。
- (7) 敷地内の植栽等緑化に努めること。

(管理に関する基準)

第10条 要綱第11条に規定する別に定める基準のうち管理に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) ワンルーム集合住宅を適正に管理し、及び近隣住民からの苦情等に迅速に対応できるよう、管理人の配置又は管理の委託等の措置を講じること。ただし、ワンルーム集合住宅の所有者が近隣地に居住し、自ら適切に管理できるときは、この限りでない。
- (2) 管理人又は管理を委託した者等の氏名、連絡先等を明記した表示板(様式第5号)を出入口等の屋外から見やすい場所に設置すること。
- (3) 入居者への地域行事等の連絡に利用するための掲示板を出入口やホール等から見やすい場所に設置すること。
- (4) ごみステーションの管理及びごみの処理方法等については、あらかじめ、市の担当課と協議すること。
- (5) 次に掲げる事項を規定した管理規約を作成し、入居者にこれを遵守させるよう努めること。
 - ア 自動車、自転車等を路上に駐車及び駐輪しないこと。
 - イ ごみステーションは、常に清潔に保つとともに、ごみの種類に応じて定められた日時に指定の場所へ搬出すること。
 - ウ 町内会等の地域活動に協力すること。
 - エ 騒音その他近隣住民に迷惑を及ぼす行為を行わないこと。

(工事に関する措置)

第11条 要綱第12条第1項に規定する別に定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 工事車両の通行及び駐車に関すること。
- (2) 工事に伴うほこり等の飛散防止に関すること。
- (3) 工事により生じるおそれのある危害の防止に関すること。
- (4) その他周辺の居住環境に著しく影響を及ぼすおそれがある事項。

(調整の申出)

第12条 要綱第14条第1項による申し出は、紛争の調整申出書(様式第6号)によるものとする。

(調整の打ち切り)

第13条 要綱第15条第2項による通知は、紛争調整の打ち切り通知書(様式第7号)により行うものとする

附 則

(施行期日)

1 この施行細目は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この施行細目の改正後の規定は、この施行の日以後に初めて確認申請されるワンルーム集合住宅から適用し、同日前に確認申請されたワンルーム集合住宅については、なお従前の例による。

建築計画届
(建築計画変更届)

令和 年 月 日

大分市長 殿

建築主 住所
氏名
電話

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱第8条の規定により、届け出ます。

記

建築物の名称							
敷地の位置	地名地番						
	用途地域		その他の地域				
建築物の規模等	主要用途				計画部分	計画外部分	合計
	工事種別	新築	増築	用途の変更	ワンルーム住戸	戸	戸
	構造	造 一部		造	その他住戸	戸	戸
	階数	地上	階	地下	階	住戸の計	戸
	高さ	最高	m	軒高	m	敷地面積	m ²
	建ぺい率	%			建築面積	m ²	m ²
	容積率	%			延べ面積	m ²	m ²
建築主の代理者	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					

建	住戸の専用床面積別内訳	m ²	戸	m ²	戸
		m ²	戸	m ²	戸
築	自転車の駐輪場	敷地内	敷地外	台分	m ²
	自動車の駐車場	敷地内	敷地外	台分	m ²
に 関 す る 事 項	管理人室	有	(m ²)	無	
	ごみステーション	設置 (敷地内 敷地外)	その他()	協議済	協議中
				協議予定	
				(協議日 平成 年 月 日)	
管理に 関 する 事 項	管理の方法	管理人を配置	管理を委託	その他()	
	管理人等表示板	設置位置	()		
	行事等掲示板	設置位置	()		
標識設置日	令和	年	月	日	
確認申請予定日	令和	年	月	日	確認申請予定先
工事着手予定日	令和	年	月	日	工事完了予定日
入居予定日	令和	年	月	日	所有形態
					賃貸 分譲 その他()

添付図書等

- 1 設計図書(付近見取図、配置図、各階平面図、立面図)
- 2 大分市ごみステーションの設置及び管理に関する要綱に係る「ごみステーションに関する協議書」の写し
- 3 標識を設置したことを証する写真(遠近2葉)

注意事項

- 1 法人の場合は、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入のこと。

説明実施報告書

令和 年 月 日

大分市長 殿

建築主 住 所
氏 名
電 話

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱第9条第4項の規定により、報告します。

標識設置届出日	令和 年 月 日
建築物の名称	
敷地の地名地番	
説明者の 所属・氏名	

近隣住民の住所・氏名等		説明の内容及び近隣住民の意見等
氏 名		
住 所		
説 明 日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	
氏 名		
住 所		
説 明 日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	
氏 名		
住 所		
説 明 日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	
氏 名		
住 所		
説 明 日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	

添付図書等

- 1 付近見取図(建築敷地と近隣住民等の家屋の位置関係が確認できるもの。)
- 2 説明のために近隣住民に配布した資料

注意事項

- 1 周辺住民から説明を求められたときは、その氏名及び説明の内容等も記載すること。
- 2 欄内に記入しきれないときは、別紙に記入し添付すること。

工事完了届出書

令和 年 月 日

大分市長 殿

建築主 住所
氏名
電話

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱第10条の規定により、届け出ます。

記

建築計画届出日	令和 年 月 日	工事完了日	令和 年 月 日	
建築物の名称				
敷地の地名地番				
建築物の規模等	主要用途	工事種別	新築 増築 用途変更	
	構造	造 一部	造 ワンルーム住戸 戸	
	階数	地上 階 地下 階	敷地面積	m ²
	高さ	最高 m 軒高 m	延べ面積	m ²
	自転車の駐輪場	台分 m ²	自動車の駐車場	台分 m ²
	ごみステーション	設置 (敷地内 敷地外) その他()		
管理に関する事項	管理人を置く場合	管理人	住所 氏名 電話	
		管理人の常駐時間	時から 時まで	
	時間外の連絡先	住所 氏名 電話		
	管理人を置かない場合	管理受託者又は所有者	住所 氏名 電話	
		管理方法	巡回管理 その他の方法()	
管理人等表示板位置		行事等掲示板位置		
建築主の代理人	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			

添付図書等

- 1 入居者管理規約及び管理委託契約書(管理を委託する場合に限る。)を添付してください。
- 2 表示板及び掲示板を撮影した写真を添付してください。

注意事項

- 1 建築主等が法人の場合は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。

表示板

(管理人を置く場合)

30cm 以上	管理人連絡先			
	この建築物の管理については、下記にご連絡ください。			
	建築物の名称			
	建築物の所在地			
	管理人氏名	電話		
	管理人の常駐時間	時から	時まで	
	時間 外 連絡 先	住所 (所在地)		
		氏名(名称)		
		電話番号	電話	
	40cm以上			

(管理人を置かない場合)

30cm 以上	管理受託者連絡先			
	この建築物の管理については、下記にご連絡ください。			
	建築物の名称			
	建築物の所在地			
	管 理 受 託 者	住所 (所在地)		
		氏名(名称)		
		電話番号	電話	
	40cm以上			

紛争の調整申出書

令和 年 月 日

大分市長 殿

申出者 住 所
(代表者) 氏 名
電 話

申出者 住 所
(代表者) 氏 名
電 話

大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱第6条の規定により、紛争を自主的に解決するため協議してきましたが解決に至りません。
よって、同要綱第13条第1項の規定に基づく紛争の調整の申し出をします。

記

建築物の名称	
敷地の地名地番	
紛争の相手方	住所 氏名 電話
調整を求める事項 (具体的に)	
協議経過の概要	

注意事項

- 1 この要綱の規定に基づく調整は、双方の意見に基づき自主解決を図るよう求めるものであり、調停を行なうものではありません。
- 2 当事者の双方が連名で申し出るときは、紛争の相手方の住所等の欄に記入する必要はありません。
- 3 欄内に記入しきれないときは、別紙に記入し添付してください。

様式第7号

開 建 第 号
令和 年 月 日

殿

大 分 市 長

紛争調整の打切り通知書

下記建築物の建築に係る紛争について、大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱第15条の規定により調整を打切ったので通知します。

記

1 建築物の名称

2 建築敷地の地名地番

3 紛争の調整申出書受理日

令和 年 月 日

4 調整を打ち切った理由