品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱

制定　平成１９年１２月１０日区長決定要綱第 142 号

第１章　総　則

（目　的）

第１条　この要綱は、ワンルーム形式等集合建築物の計画および管理に関し、必要な事項を定めることにより、建築主等の協力を求めもって、集合建築物の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止し、良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的とする。

（定　義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　ワンルーム形式等の住戸　主として一の居室（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第２条第４号に規定する居室をいう。以下同じ。）からなる住戸形式で、その床面積が３０平方メートル未満の住戸（店舗、事務所等を含む。）をいう。

（２）　ワンルーム形式等集合建築物　居室のある階数が３以上の集合住宅で、ワンルーム形式等の住戸の数が 15 以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の３分の１以上の建築物をいう。

（３）　建築主　建築物に関する工事の請負契約の注文者または請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

（４）　建築物所有者等　ワンルーム形式等の住戸もしくはワンルーム形式等集合建築物の所有者または当該所有者から委託を受けてこれらを管理する者をいう。

（５）　近隣関係住民　次のアまたはイに掲げる者をいう。

ア　当該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または建築物に関した権利を有する者および当該範囲内に居住する者

イ　当該建築物による電波障害の影響を受けると認められる者

（適用範囲）

第３条　この要綱は、区内におけるワンルーム形式等集合建築物について適用する。

２　既存の建築物の増築または用途の変更（以下「増築等」という。）をする場合において、当該増築等の後の建築物がワンルーム形式等集合建築物に該当するときは、当該増築等の後の建築物をワンルーム形式等集合建築物とみなして、この要綱を適用する。

（建築主および建築物所有者等の責務）

第４条　建築主および建築物所有者等は、紛争を未然に防止するため、ワンルーム形式等集合建築物の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）にあたり、この要綱に定める事項を遵守するとともに当該建築物の管理に当っては、周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣環境を損なわないよう努めなければならない。

２　建築主および建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の入居者の実態を的確に把握し、住民登録を行うように指導に努めなければならない。

３　建築主および所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の入居者に対し、町会等へ加入するよう指導に努めなければならない。

第２章　建築計画に際しての手続き

（事前協議書の提出）

第５条　建築主はワンルーム形式等集合建築物の建築を行おうとするときは、品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱（昭和 63 年 1 月 29 日区長決定。以下「開発指導要綱」という。）第 4 条の規定を準用し、区長と協議しなければならない。

２　建築主は、前項の協議が成立したときは、開発環境指導要綱第 6 条を準用し、区長と協定を締結するものとする。

３．建築主は、前項の協定締結について、開発指導要綱第 6 条第 2 項を準用し、協定締結の事実を明らかにするものとする。

（建築主の変更）

第６条　前条による協定締結後の成立後に建築主が変更される場合には、当該協定における建築主の地位は、変更後の建築主が承継する。

２　建築主の地位を承継した者は開発指導要綱第 27 条を準用し、その旨を区長に報告しなければならない。

（建築計画の変更）

第7条　建築主は、この要綱に定める基準に係る建築計画を変更しようとする場合はあらかじめ変更しようとする計画を区長に届け出て、協議しなければならない。

２　前項の規定による協議については第 5 条および前条の規定を準用する。

（建築計画の事前公開）

第８条　建築主は、建築物の建築を行おうとするときは、建築にかかる計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に別に要領で定めるところによる標識を設置し、別に要領で定めるところによる標識設置届を区長に提出しなければならない。

２　前項の規定による標識の設置は、法に規定する建築確認の申請、許可または認定申請の手続を行おうとする日の少なくとも 15 日前から、法に規定する工事完了届または工事完了通知を提出した日までの間とする。

３　第１項の規定による標識の設置場所、設置方法および標識の記載事項の変更等については、品川区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（昭和 53 年品川区条例第 44 号。以下「紛争予防条例」という。）および同条施行規則の規定を準用する。

４　建築主は、標識設置をした日から 10 日以内に近隣関係住民に対し、次に掲げる事項について、説明会等の方法により説明をしなければならない。

（１）　当該建築物の敷地の形態および規模ならびに建築物の位置（配置図、案内図等）

（２）　当該建築物の規模、構造および用途（平面図、立面図等）

（３）　当該建築物の工期、工法および作業方法

（４）　当該建築物の工事による危害の防止策

（５）　当該建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす影響およびその対策（日影図等）

（６）　当該建築物の管理体制

（説明会等の報告）
第９条　建築主は、前条第４項の規定により説明会等を行ったときは、別に要領で定めるところにより速やかにこの内容について区長に報告しなければならない。

第３章　計画および管理に関する基準

（ファイミリータイプ住戸の設置）
第 10 条　建築主は、当該ワンルーム形式等集合建築物を建築しようとする場合は、別に定める数の、床面積が４０平方メートル以上のファミリータイプの住戸を設置しなければならない。

（住戸の専用面積）
第 11 条　ワンルーム形式等集合建築物における各住戸の床面積は都市計画法（昭和４３年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号に規定する第 1 種低層住居専用地域にあっては 25 ㎡以上、同号に規定するその他の用途地域にあっては 20 ㎡以上とするよう努めなければならない。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅および介護保険法（平成 9 年法律 13 号）に基づく認知症対応型共同生活介護事業を行う施設その他これに類するものはこの限りでない。
２　前項にかかわらず、寮、寄宿舎等のように類するものを建築しようとする場合は、各住戸の床面積は 18 ㎡以上とするよう努めなければならない。

（高齢者の居住に配慮した住戸の設置）
第 12 条　建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の住戸数の 10 分の１以上を別に要領で定める基準に従い高齢者の居住に配慮した住戸とし、65 歳以上の高齢者を入居させるよう努めなければならない。

(隣地からの壁面後退)
第 13 条　都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する近隣商業地域および商業地域を除く用途地域においては、ワンルーム形式等集合建築物の外壁またはこれに代わる柱の面等から隣地境界線までの距離を５０センチメートル以上確保するよう努めなければならない。

（空地の確保および緑化の推進）
第 14 条　ワンルーム形式等集合建築物の敷地内には別に要領で定める基準に従い空地を確保するとともに、緑化するよう努めなければならない。

（プライバシーの保護）
第 15 条　建築主は、周辺の生活環境に配慮し、近隣関係住民のプライバシーを確保することについて留意し、必要な措置を講ずるとともに、隣地に近接して屋外階段または開放廊下を設けるときは、防音に配慮した床面の仕上げとしなければならない。

（駐車施設の設置）
第 16 条　建築主は、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、別に要領で定める基準に従い、自動車および自転車等の駐車施設を設置しなければならない。

（廃棄物等の保管場所の設置）
第 17 条　建築主は、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、品川区廃棄物の処理および再利用に関する条例（平成 11 年品川区条例第 24 号）および事業用建築物および集合住宅における再利用対象物および廃棄物等の保管場所の設置に関する指導要綱(平成 12 年 9 月 20 日区長決定)の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。

（管理人室の設置）
第 18 条　建築主は、ワンルーム形式等集合建築物に、別に要領で定める基準に従い、管理人室を設置しなければならない。

（管理人の設置）
第 19 条　建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物に、別に要領で定める基準に従い、管理人を設置しなければならない。

（緊急時の連絡先表示）
第 20 条　建築主または建築物所有者等は、別に要領で定める基準に従い、緊急時の連絡先の表示板を設置しなければならない。
２　建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の管理を適切に行うとともに、近隣関係住民から苦情等があったときは、誠意をもって速やかに対応が図れるよう体制を確立しなければならない。
３　建築主または建築物所有者等は、各戸の出入り口に表札等を設置しなければならない。

（管理方法等の協定の締結）
第 21 条　建築主または建築物所有者等は、ワンルーム形式等集合建築物の管理方法について近隣関係住民が協定の締結を望むときは、当事者間で十分協議し、合意のうえ、これを締結するよう努めなければならない。

（管理規約等）
第 22 条　建築主または建築物所有者等は、入居予定者との入居契約を締結する前に、別に要領で定める事項を明記した管理規約または使用規約を定め、入居者に周知徹底しなければならない。

第 4 章　雑則
（完了報告及び検査）
第 23 条　建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の建築工事が完了したときは、開発環境指導要綱第 27 条の規定を準用し、区長に遅滞なく完了の報告をしなければならい。
２　区長は前項の報告を受けたときは、当該ワンルーム形式等集合住宅がこの要綱に定める基準にかかる適合状況について検査をおこなうものとする。

（実効性の確保）
第 24 条　区長は、建築主または建築物所有者等がこの要綱に基づく協議に応じない場合、または協定事項を順守しない場合は、建築主および建築物所有者等に必要な措置をとるよう要請することができる。
２　区長は、建築主または建築物所有者等が前項の規定に応じない場合またはこの要綱を順守しない場合は、その氏名、てん末をホームページ等で公表する。

３　区長は、建築主または建築物所有者等が本要綱の規定を順守しない場合は、東京都その他の行政機関、指定確認検査機関に通知するものとする。

（建築紛争の調整）
第 25 条　紛争が生じた場合は、紛争予防条例および同条例施行規則を準用する。

（適用除外）
第 26 条　この要綱の適用を受ける建築物が紛争予防条例または品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱の適用を受ける建築物であるときは、この要綱と重複する部分については、それぞれ紛争予防条例または開発指導要綱を適用するものとし、この要綱の規定は適用しない。
２　前項に定めるもののほか、この要綱の定めによることが適切でないと区長が認める計画については、この要綱の全部または一部を適用しない。

（委任）
第 27 条　この要綱の施行について必要な事項は、別に要領で定める。
付　則
１　この要綱は、平成２０年４月１日から施行する。
２　この要綱の施行の日前に、開発指導要綱に基づく事前協議が成立している建設事業および品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導指針（昭和 59 年２月２４日制定）に基づく計画書が提出されている建設事業については、なお従前の例による。

品川区ワンルーム形式等集合住宅建築物に関する指導要領

平成 19 年 12 月 10 日決定

（趣旨）

第１条　この要領は、品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱（平成１９年１２月１０日第１４２号。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。

（定義）

第２条　この要領において使用する用語は、要綱において使用する用語の例による

（床面積）

第３条　要綱第２条第１号の床面積とは、住戸における壁その他の区画の中心線で囲まれた部分および住戸に隣接または住戸内に設けられ専用使用するパイプスペースおよびメーターボックスの水平面積の合計をいい、他の住戸と共用されているパイプスペースおよびメーターボックスを除いたものをいう。

（標識設置）

第４条　要綱第８条による標識および標識設置届は様式１、様式２に定めるものとする。

（説明会の報告）

第 5 条　要綱第９条による説明会の報告は様式３に定める説明会報告書によるものとする。

（ファミリータイプの住戸の設置）

第６条　要綱第 10 条の規定よるファミリータイプの住戸の数は、建築計画に係る住戸の総戸数が 15 戸以上 19 戸以下は１とし、20 戸以上 29 戸以下は 2 とするとともに 30 戸以上の場合は用途地域（用途地域が２以上にわたる場合は過半の地域）に応じて次の表に定める算定式で求めた数（小数点以下の端数がある場合は四捨五入とする。）以上とする。

用　　途　地　域	算　定　式
第１種低層住居専用地域	2＋（住戸数－３０）×１／３
近隣商業地域・商業地域	2＋(住戸数－３０)×１／１０
その他の用途地域	2＋（住戸数－３０）×１／５

（高齢者の居住に配慮した住戸の設置）

第７条　要綱第 12 条の規定による高齢者の居住に配慮した住戸は、次のとおりとする。

⑴　住戸内に段差を設けないこと。ただし、当該段差付近の壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りでない

⑵　玄関、便所および浴室に手すりを設置すること。ただし、これらの壁を手すりが設置可能な構造とした場合は、この限りではない。
⑶　便所は腰掛便器を設置する。

（隣地からの壁面後退）
第 8 条　要綱第 13 条の規定による外壁またはこれに代わる柱の面には開放廊下、屋外階段、出窓、バルコニー、ベランダ等を含めるものとする。

（空地の確保）
第 9 条　要綱第 14 条の規定による空地面積は、敷地面積の５％以上とし、原則として歩道状に整備すること。

（駐車施設の設置）
第 10 条　要綱第 16 条の規定による要領で定める基準は、次のとおりとする。
⑴　自動車駐車施設の必要台数は、住戸数の 10 分の１以上（端数切り上げ）の台数とし、自動車 1 台につき幅 2．3m以上、奥行き５m以上とする。
⑵　自転車駐車施設の必要台数は、住戸数の 2 分の 1 以上とする。
⑶　自動車駐車場は、当該建築物の敷地または建築物内に設置することを原則とするが、停車スペース分を確保したうえで、区長が特にやむを得ないと認めた場合は、協議のうえ、当該敷地から概ね 300m以内の場所に設置することができる。

（管理人室の設置）
第 11 条　要綱第 18 条の規定による要領で定める管理人室は次の通りとする。
(1)　管理人室は、当該建築物の出入口を見通すことができる場所に設置するとともに、管理人室である旨の表示をすること。
(2)　管理人室は、管理業務を行うにあたり必要な受付窓、便所、机、イス、電話等必要な設備を備えること。

（管理人に関する基準）
第 12 条　要綱第 19 条の規定で定める基準は、住戸の総戸数に応じて次のとおりとする。
(1)　住戸の数が３０未満の場合は管理人を定期的に駐在させること。
(2)　住戸の数が３０以上５０未満の場合は、管理人を資源およびゴミの収集日を含め週 5 日以上、かつ、日中 4 時間程度駐在させて管理すること。
(3)　住戸の数が５０以上１００未満の場合は、管理人を資源およびゴミの収集日を含め週 5 日以上、かつ、日中 8 時間程度駐在させて管理すること。
(4)　住戸の数が１００以上の場合は、管理人を常駐させて管理すること。ただし、管理人を常駐させる時間を除く時間について、管理人による場合と同等の管理ができると区長が認める措置を講じた場合は、日中 8 時間以上駐在させること。

（緊急時の連絡表示の基準）

第 13 条　要綱第 20 条の規定で定める表示板は、壊れにくい素材とし、次の事項を明示の上当該建築物の出入口の見やすい場所の設置するものとする。

(1)　建築物の名称

(2)　管理人の氏名または管理会社の名称

(3)　駐在時間

(4)　緊急連絡先の名称、所在地および電話番号

２　前項で定める表示板の大きさは縦３０ｃｍ以上、横４０ｃｍ以上とし、表示は以下のとおりとする。

30cm 以上

建物の名称

この建物の管理は、下記の管理者が行っています。

ご用のある方は、ご連絡ください。

管理者住所氏名 駐在時間		○○時～○○時
連絡先	所　在　地	
	電話番号	

40cm 以上

（管理規約等）

第14条 要綱第 22 条の規定で定める管理規約等には、次の事項を定めること。

(1)　近隣に対して、不快または迷惑となるような騒音を出さないこと。

(2)　ゴミは指定日、指定場所に搬出すること。

(3)　発火、爆発等を伴う危険物を持ち込まないこと。

(4)　周辺道路等に自転車に駐車または自転車の駐輪をし、近隣に迷惑をかけないこと。

(5)　その他近隣の生活環境を乱し、近隣関係住民に迷惑をおよぼすおそれのある行為を禁止すること。

(6)　近隣関係住民および町会等の協定を締結した場合はこれを遵守すること。

(7)　法令、管理規約等に違反した入居者に対する措置を講ずること。

(8)　町会等が行う防災訓練等への参加および国勢調査に協力すること。

附則

この要領は、平成 20 年４月１日から施行する。