

品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要領

制定 平成 19 年 12 月 10 日
改正 平成 24 年 5 月 1 日
改正 平成 29 年 3 月 23 日
改正 令和 2 年 5 月 1 日

(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 年品川区要綱第 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。

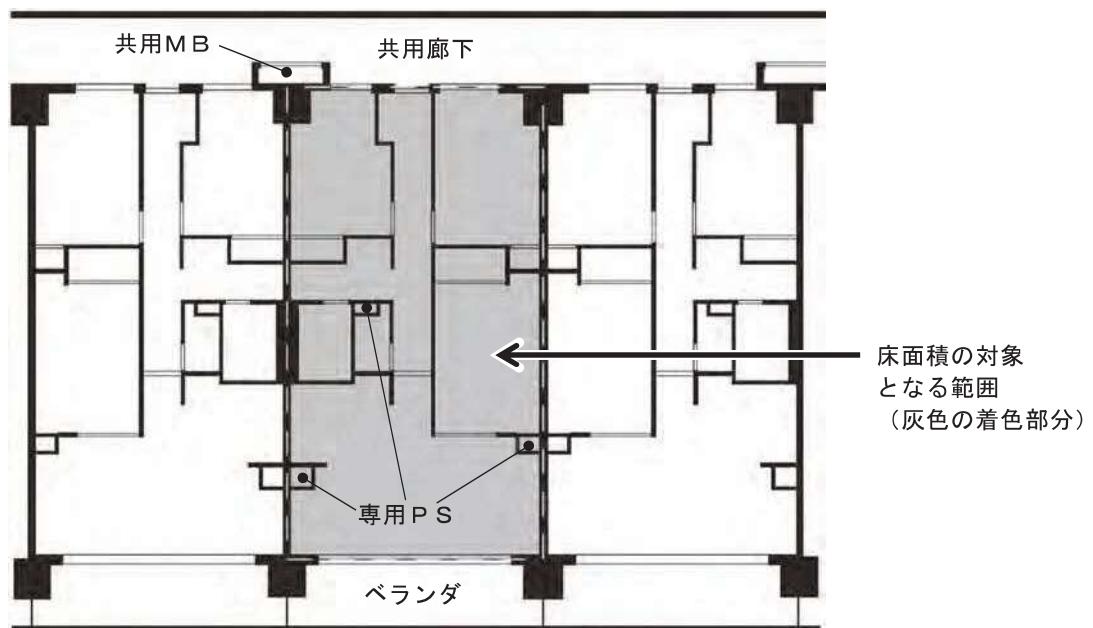
(床面積)

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、他の住戸と共に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。

解 説

A) 要領第 3 条の対象となる施設、設備は参考図 3-1 を参考にしてください。

参考図 3-1 床面積の対象となる範囲



(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施行規則(昭和54年品川区規則第8号。以下「紛争予防規則」という。)第3条に規定する第1号様式および紛争予防規則第8条に規定する第2号様式によるものとする。ただし、各様式における「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第6条第1項または第2項」の文言は「品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱第8条第1項」に変更して使用すること。

図4-1 標識

建築計画のお知らせ				
建築物の概要 90cm以上	建築物の名称			
	建築敷地の地名地番			
	用途	敷地面積		
	建築面積	延べ面積		
	構造	基礎工法		
	階数	地上階/地下階	高さ	
	着工予定	年月日	完了予定	年月日
	建築主 (住所) (氏名)			
	設計者 (住所) (氏名)			
施工者 (住所) (氏名)				
標識設置年月日	年月日			
この標識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 第8条第1項の規定により設置したものです。 (連絡先) 電話()				

90cm以上

(説明会等の報告)

第5条 要綱第9条による説明会等の報告は紛争予防規則第10条に規定する第4号様式によるものとする。ただし、様式における「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第7条第2項」の文言は「品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱第9条」に変更して使用すること。

(ファミリータイプ住戸の設置)

第6条 要綱第12条の規定によるファミリータイプ住戸の数は、建築計画に係るワンルーム形式等の住戸数が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。

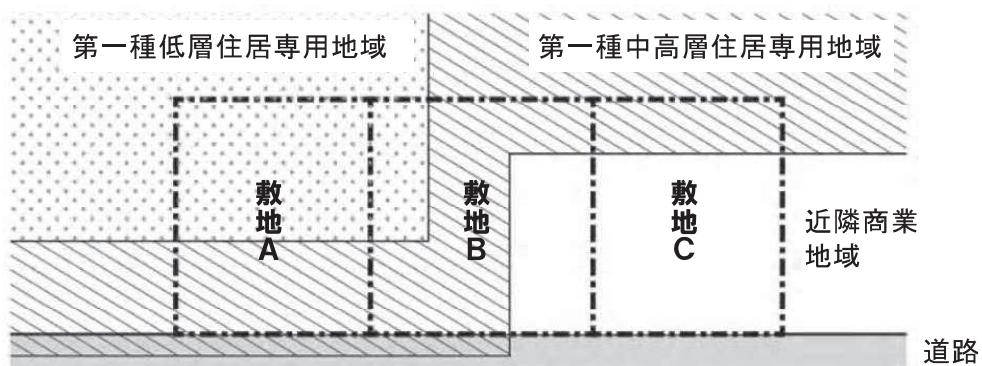
表6-1 ファミリータイプ住戸設置数の基準

用 途 地 域	算 定 式 (この式において、Nはワンルーム形式等の住戸数)
第1種低層住居専用地域	$2 + (N - 30) \times 1 / 3$
近隣商業地域・商業地域	$2 + (N - 30) \times 1 / 10$
その他の用途地域	$2 + (N - 30) \times 1 / 5$

解 説

A) 敷地内に用途地域が混在する場合のファミリータイプ住戸数は次の考え方にして求めてください。

参考図6-1 ファミリータイプ住戸設置数の考え方



敷地A：第一種低層住居専用地域>第一種中高層住居専用地域のため、
ファミリータイプ住戸数は、 $2 + (N - 30) \times 1 / 3$

敷地B：第一種中高層住居専用地域>近隣商業地域>第一種低層住居専用地域
のため、
ファミリータイプ住戸数は、 $2 + (N - 30) \times 1 / 5$

敷地C：近隣商業地域>第一種中高層住居専用地域のため、
ファミリータイプ住戸数は、 $2 + (N - 30) \times 1 / 10$

(要配慮者の居住に配慮した住戸の設置)

第7条 要綱第14条の規定による要配慮者の居住に配慮した住戸は、次のとおりとする。

- (1) 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、この限りではない。
- (2) 玄関、便所および浴室に手すりを設けること。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、この限りでない。

解説

A) 要配慮者は筋力などが衰え、ちょっとした段差でもつまずき転倒しやすくなります。そのため、住戸内には基本的に段差は設けないことが望ましいです。ただし、やむを得ず段差が生じてしまう場合は、要配慮者の移動など日常的な行動を補助するため、段差付近に手すりを設置してください。

B) 住戸内の次の施設について、手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造としてください。

玄関：玄関は、一般的に上り框による大きな段差が生じることから、要配慮者の転倒の可能性が高い施設です。したがって、上り框付近に手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造としてください。

便所：便所は、和式、洋式を問わず、座る、立ち上がるといった転倒の可能性が高い動作を伴うため、便器付近などに手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造としてください。

浴室：浴室は通常、段差があり、かつ滑りやすい床、浴槽をまたぐ、座る、立ち上がるといった転倒の可能性が高い動作を伴うため、浴室入口付近、壁面、浴槽付近などに手すりを設置するか、壁を手すりが設置可能な構造としてください。

(隣地からの壁面後退)

第8条 要綱第16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17条の規定による空地面積は、敷地面積の5パーセント以上とし、原則として歩道状に整備すること。

(停車スペースおよび自転車等駐車場の設置)

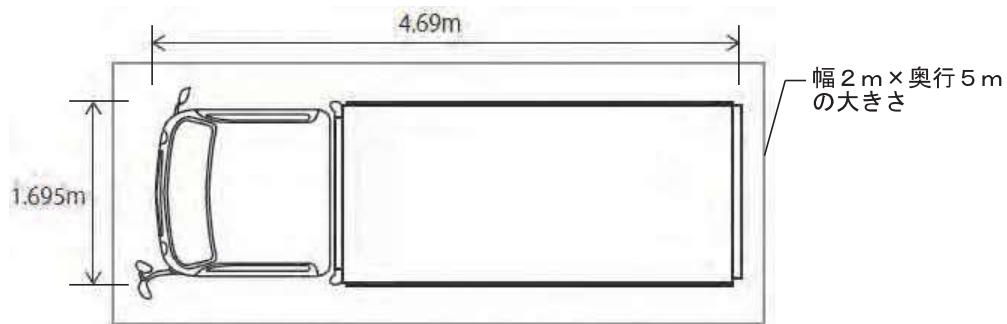
第10条 要綱第19条の規定による停車スペースおよび自転車等駐車場は、次のとおりとする。

- (1) 一時的な利用を目的とした停車スペースを1台分以上設ける。
- (2) 自転車駐車場の必要台数は、住戸数の2分の1以上とする。
- (3) 自転車の駐車の用に供する部分の1台当たりのスペースは幅0.5メートル、長さ2メートルを標準とし、かつ面積1平方メートル以上とする。ただし、効率的に駐車できる装置を用いる自転車駐車場で区長が適当と認めたものについては、この限りでない。

解説

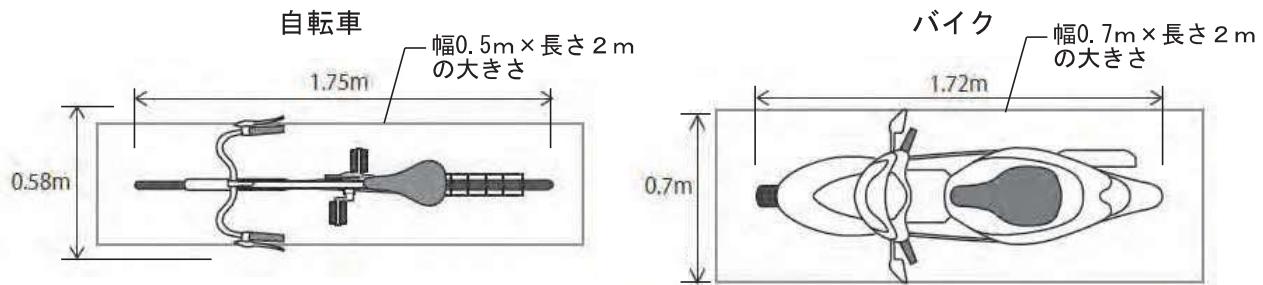
A) 停車スペースは、引越しや宅配などで使用する自動車を停車できる空間として、概ね幅2m以上、奥行5m以上、高さ2.5m以上の規模を確保し、沿道の平坦な空間に配置してください。

参考図10-1 引越しや宅配などに使用する一般的な車両の寸法の目安



B) 自転車等の1台当たりの大きさは下図を参考としてください。

参考図10-2 一般的な自転車およびバイク（原動機付自転車）の寸法の目安



C) 要領第10条第1項第3号に示す「効率的に駐車できる装置」とは、例えば次のような装置します。これらの装置を設置する場合は、要綱第5条第1項第1号における事前協議提出図書に寸法などが記載されたカタログ等を添付してください。

- | | |
|---------------|---------------|
| ○垂直昇降式サイクルラック | ○下段ラック |
| ○スライド式サイクルラック | ○前輪式サイクルラック |
| ○スイング式サイクルラック | ○電磁ロック式駐輪システム |
| ○2段式サイクルラック | |
-

(管理人室の設置)

第 11 条 要綱第 21 条の規定による管理人室は、次のとおりとする。

- (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。

(管理人の設置)

第 12 条 要綱第 22 条の規定による基準は、住戸数に応じて次のとおりとする。

- (1) 住戸数が 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) 住戸数が 100 以上の場合は、管理人を常駐させて管理すること。
- (5) 第 2 号から第 4 号の規定について、管理人を駐在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、この限りでない。

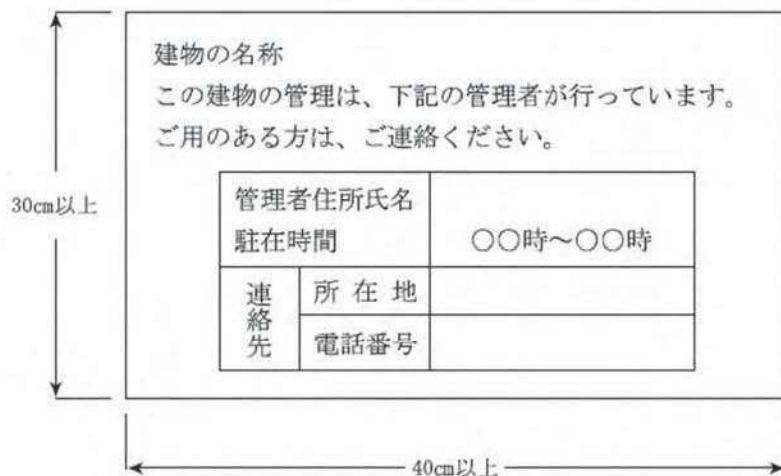
(緊急時の連絡表示の基準)

第 13 条 要綱第 23 条の規定による表示板は、壊れにくい素材とし、次の事項を明示のうえ、当該建築物の出入口の見やすい場所に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 30 センチメートル以上、横 40 センチメートル以上とし、表示は以下のとおりとする。

図 13-1 表示板



(管理規約等)

第14条 要綱第25条の規定による管理規約等には、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) 周辺道路等に自動車の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及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と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。

付 則

- 1 この要領は、令和2年11月1日から適用する。
- 2 この要領の適用の日前に、区長と協定を締結している、または事前協議書を提出
している事業については、なお従前の例による。