

# 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			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築物の概要	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		
<p>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 ( )</p>			

90cm以上

90cm以上

(説明会の報告)

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。

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	$2 + (N - 30) \times 1 / 5$

(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。

**(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。

**(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。

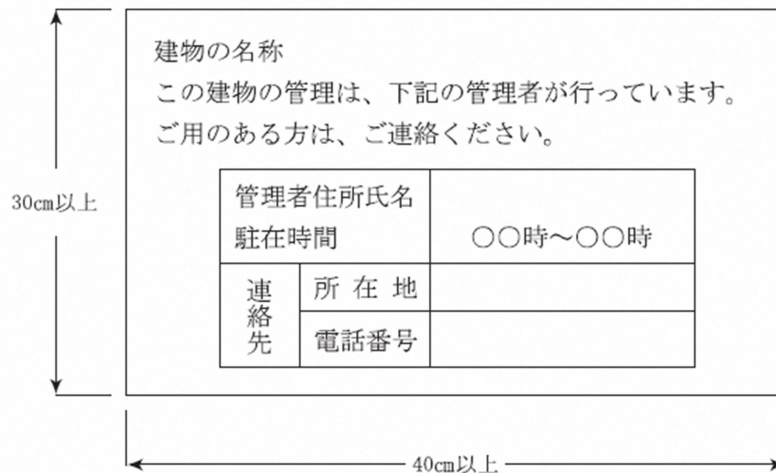
**(緊急時の連絡表示の基準)**

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、近隣に迷惑をかけること。
- (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。