

# 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 昭和19年12月10日区長決定要綱第142号

改訂 平成24年5月1日区長決定要綱第137号

改正 令和2年5月1日区長決定要綱第64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

次のいずれかに該当する者をいう。

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て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、この要綱の規

定を適用する。

#### **(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。）を作成するに当たり、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たっては、周辺的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るものとする。

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るものとする。

3 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に対し、町会等へ加入するよう指導に努めるものとする。

## **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年品川区要綱第3号。以下「開発指導要綱」という。）第4条の規定を準用し、区と協議するものとする。

2 建築主は、前項の協議により合意に達した事項について、開発指導要綱第6条を準用し、区長と協定を締結するものとする。

### **(建築主の変更)**

第6条 前条による協定の締結後に建築主が変更となる場合は、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30条を準用し、その旨を区長に報告するものとする。

### **(建築計画の変更)**

第7条 建築主は、この要綱で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建築計画を区長に届け出て、協議するものとする。

2 前項の規定による協議については前2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、ワンルーム形式等集合建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要領（平成19年12月10日制定。以下「指導要領」という。）に定める標識を設置し、指導要領に定める標識設置届を区長に提出するものとする。

2 前項に規定する標識の設置期間は、法に規定する確認、許可または認定の申請をしようとする日の少なくとも15日前から法に規定する完了検査申請書もしくは工事完了通知を提出した日または法に規定する工事が完了した日までの間とする。

3 第1項に規定する標識の設置場所、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。)の規定を準用する。

4 建築主は、第1項に規定する標識を設置した日から起算して10日以内に説明会等を行い、次に掲げる事項について、近隣関係住民に説明するものとする。

- (1) 当該建築物の敷地の形態および規模ならびに敷地内における当該建築物の位置(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等
- (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的生活環境に対する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、指導要領で定めるところにより、速やかにその内容について区長に報告するものとする。

### 第3章 計画および管理に関する基準

#### (地区独自の計画等との整合)

第10条 都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定に基づく地区計画の区域内または指導要領で指定するまちづくりビジョン等の区域内においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、当該地区計画または当該まちづくりビジョン等の目標および方針等を実現するため、建築計画について、区と協議するものとする。

#### (事業敷地の確認)

第11条 区道、公園、区有通路および法定外公共物(以下「区道等」という。)と接する敷地においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、区道等との境界ならびに敷地への人および車両の出入口について、区と協議するものとする。

#### (ファミリータイプ住戸の設置)

第12条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物を建築しようとする場合は、指導要領で定める基準により、床面積が40平方メートル以上の住戸(「ファミリータイプ住戸」という。)を設置するものとする。

#### (住戸の専用面積)

第13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25平方メートル以上とするものとする。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅、介護保険法(平成9年法律第123号)の規定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 前項の規定にかかわらず、寮、寄宿舎等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平方メートル以上とするものとする。

#### **(要配慮者の居住に配慮した住戸の設置)**

第14条 建築主は、高齢者および障害者（以下「要配慮者」という。）の居住環境を適切に維持するため、ワンルーム形式等の住戸数の10分の1以上を指導要領で定める基準に従い要配慮者の居住に配慮した住戸とし、要配慮者を入居させるよう努めるものとする。

#### **(店舗整備を伴う建築物)**

第15条 ワンルーム形式等集合建築物のうち、店舗整備を伴うものを建築する建築主は、周辺地域の適正な商業環境および生活環境を保持するため、建築計画について、区と協議するものとする。

#### **(隣地からの壁面後退)**

第16条 都市計画法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ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、適切な離隔距離を確保することにより、近隣に配慮した建築計画とするため、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ものとする。

#### **(空地の確保および緑化の推進)**

第17条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の敷地内に、指導要領で定める基準に従い空地を確保するとともに、みどり豊かなまちづくりを図り、うるおいと安らぎのある快適な生活環境を確保するため、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）の規定に基づき、緑化を促進するものとする。

#### **(プライバシーの保護)**

第18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ため、必要な措置を講ずるとともに、隣地に近接する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するものとする。

#### **(停車スペースおよび自転車等駐車場の設置)**

第19条 建築主は、建築敷地周辺の道路における路上駐車および路上駐輪を抑止し、居住者および周辺地域住民の良好な生活環境を確保するため、ワンルーム形式等集合建築物またはその敷地内に、指導要領で定める基準に従い、停車スペースおよび自転車等駐車場を設置するものとする。

#### **(廃棄物等の保管場所の設置)**

第20条 建築主は、資源の効率的な再利用および廃棄物の適正排出を促し、周辺地域の生活環境の向上を図るため、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18年品川区要綱第82号）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21条 建築主は、ワンルーム形式等集合建築物の適切な維持および管理を行うため、指導要領で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

### **(管理人の設置)**

第22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適切な維持および管理を行うため、指導要領で定める基準により、管理人を設置するものとする。

### **(緊急時の連絡先表示等)**

第23条 建築主または建築物所有者等は、管理人または管理会社に対する緊急時の連絡を速やかに行うため、指導要領で定める基準により、緊急時の連絡先の表示板を設置するものとする。

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するものとする。

3 建築主または建築物所有者等は、各戸の出入口に表札等を設置するものとする。

### **(管理方法等の協定の締結)**

第24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るものとする。

### **(管理規約等)**

第25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、指導要領に定める事項を明記した管理規約または使用規約を定め、入居者に周知徹底するものとする。

### **(福祉のまちづくり)**

第26条 建築主は、高齢者、障害者その他のすべての区民がワンルーム形式等集合建築物を支障なく使用できるようにするため、品川区における建築物等の福祉に関する整備要綱（昭和53年品川区要綱第134号）の規定に基づき、必要な施設整備を行うものとする。

### **(環境の保全)**

第27条 建築主は、低炭素な暮らし、持続可能な循環型都市および健全でやすらぎのある生活を実現するため、品川区環境基本計画（平成30年策定）に基づき、建築計画について配慮するよう努めるものとする。

### **(細街路の整備)**

第28条 建築主は、敷地が幅員4メートル未満の道路に接する場合は、良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを促進するため、品川区細街路拡幅整備要綱（昭和63年3月7日区長決定）の規定に基づき、当該接する部分の土地を拡幅整備するものとする。この場合における舗装構造等については、区と協議するものとする。

2 建築主は、前項の規定により拡幅整備した土地が公道沿いにある場合、その帰属および管理について、区と協議するものとする。

### **(街並みの保全および景観の創出)**

第29条 建築主は、地域の個性および文化的な特色を活かした魅力的な景観の形成を図り、潤いおよび安らぎのある快適なまちづくりを実現するため、品川区景観計画

(平成23年策定) および品川区景観条例(平成22年品川区条例第31号)の規定に基づき、地域の特性に応じた街並みの保全および周囲の景観等との調和を考慮し、新たな都市景観の創出に配慮するよう努めるものとする。

2 品川区景観計画の重点地区においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、地区固有の資源および個性を活かして個性的な景観を形成するため、建築計画について、区と協議するものとする。

#### (義務教育施設等への影響)

第30条 ワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、適正な義務教育、幼児教育および保育の実現のため、必要に応じて、義務教育施設および幼児教育・保育施設への影響について、区と協議するものとする。

2 義務教育施設が立地する街区(道路、鉄道および河川等で囲まれた一体の区域のことをいう。以下同じ。)およびその隣接する街区においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、通学する児童および生徒等の安全を確保するため、必要な措置について、区と協議するものとする。

3 幼児教育・保育施設が立地する街区およびその隣接する街区においてワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、通所する幼児、乳児等の安全を確保するため、必要な措置について、区と協議するものとする。

#### (文化財の保護)

第31条 文化財保護法(昭和25年法律第214号)により指定された埋蔵文化財包蔵地およびその周辺でワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、文化財の適切な保護および保全のため、必要な措置について、区と協議するものとする。

#### (区事業との調整)

第32条 区の各事業の実施に影響を及ぼす可能性のあるワンルーム形式等集合建築物を建築する建築主は、地域における区の各事業の調整および円滑な執行を図るため、必要に応じて、区と協議するものとする。

#### (町会活動への参加および協働)

第33条 建築主または建築物所有者等は、良好な地域コミュニティを維持および形成し、居住者や周辺地域住民がより強いつながりをもった地域社会の実現に資するため、品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例(平成28年品川区条例第15号)の規定に基づき、町会への加入、町会活動への参加等に向けた取組みを行うものとする。

## 第4章 雑 則

#### (完了報告および検査)

第34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、開発指導要綱第31条の規定を準用し、区長に遅滞なく完了の報告をするものとする。

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建築物のこの要綱で定める基準への適合状況について検査を行うものとする。

#### (建築紛争の調整)

第35条 紛争が生じた場合は、紛争予防条例および紛争予防規則の規定を準用する。

(適用除外)

第36条 この要綱の規定の適用を受ける建築物が紛争予防条例または開発指導要綱の規定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の規定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の規定を適用しない。

(委任)

第37条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に都市環境部長が定める。

(要綱の見直し)

第38条 この要綱は、社会情勢の変化を注視しながら、概ね5年を目処に見直しを行うものとする。

付 則

1 この要綱は、令和2年11月1日から適用する。

2 この要綱の適用の日前に、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。