

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

改訂 平成24年5月1日区長決定要綱第137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する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たっては、周辺的生活環境に及

- ば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26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的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つては25㎡以上、同号に規定するその他の用途地域にあつては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サービス付き高齢者住宅、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ない。

- 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。

付 則

- 1 この要綱は、平成24年5月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に、区長との協議が成立している建設事業および事前協議書を提出している建設事業については、なお従前の例による。