

「港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例」Q&A

番号	条例・規則規定項目	項目	ご不明点・ご意見	回答
1	条例第2条第1項	単身者向け共同住宅	住戸専用面積37㎡未満の住戸が7戸以上が条例の対象ですが、37㎡未満の住戸が6戸で37㎡以上の住戸が複数ある場合は対象外ですか。	37㎡未満が7戸未満の場合は対象外となります。
2	条例第2条第4項	住戸専用面積	住戸専用面積にパイプスペース(PS)を除くとありますが、住戸内のどのようなパイプスペースの面積を除きますか。	給水、給湯、排水、ガス管等の配管スペースで、天井から床まで壁等で囲まれており、居室として利用できないものは全て居室面積から除きます。
3	条例第2条第4項	住戸専用面積	バルコニーにある給湯器への給水、給湯配管のスペース等はパイプスペースとなりますか。	天井から床まで壁等で囲まれており、居住者が利用できない場合はパイプスペースとし、住戸専有面積から除いて下さい。
4	条例第7条	単身者向け共同住宅	寮、寄宿舍及び下宿の住戸専有面積も25㎡以上確保する必要がありますか。	寮、寄宿舍及び下宿については、東京都建築安全条例第19条第1項第1号の規定を遵守してください。
5	条例8条第1項 条例施行規則第6条	管理人室	管理人室の配置に規定はありますか。	管理人室は、風除室が見通せる等、居住者及び来館者等の出入りが確認できる位置としてください。
6	条例8条第1項 条例施行規則第6条	管理人室	管理人室の受付小窓の配置に規定はありますか。	小窓は、風除室が見通せるなど、居住者及び来館者等の出入りが確認できる位置としてください。
7	条例8条第1項 条例施行規則第6条	管理人室	管理人室の受付小窓の大きさや仕様に規定はありますか。	小窓の大きさに具体的な寸法の規定はありませんが、風除室を見通せるような窓としてください。また、受付業務が行えるよう開閉ができる窓としてください。ただし、東京都建築安全条例上問題がある場合は、FIX窓でも可能とします。

8	条例8条第1項 条例施行規則第6条	管理人室	管理人室の必要面積の規定はありますか。	管理人室に面積の規定はありませんが、事務作業のできる机が置けるスペースを確保してください。 自動火災報知設備の受信機、防犯カメラモニター等を設置する場合は、そのスペースも確保してください。
9	条例8条第1項 条例施行規則第6条	管理人室	平面計画上建物出入口付近を見通す場所に設置することが難しいが、この場合どうすればよろしいですか。	原則として、建物出入口付近を見通せる場所に設置してください。ただし、防犯カメラ等を設置し、管理人室でモニターで確認できる等代替措置があり、管理上支障がないと認められる場合は、見通せる位置でなくても可能とします。
10	条例施行規則第12条第1項 「単身者向け共同住宅条例」のご案内	管理人の配置等	管理人の常駐時間が住戸数によって定められていますが、区長が特別に認める場合は、この限りではないとあります。どのような場合が、適用除外となりますか。	24時間緊急対応可能、かつ緊急時概ね30分以内に単身者向け共同住宅等に駆け付けられる等の管理システムを設ける場合で、区が緊急時対応等管理上支障がないと認めた場合は、適用除外となります。 詳細は、別途協議が必要となりますのでお問合せください。
11	条例8条第1項 条例施行規則第7条	駐車施設	駐車施設は1台設ければよろしいですか。	駐車施設は1台以上設けて頂ければ結構です。
12	条例8条第1項 条例施行規則第7条	駐車施設	駐車施設は駐車場の区画として確保しなければいけませんか。	駐車施設は、緊急車両や引っ越し用の車両等の一時的な駐車を想定しています。 駐車場の区画として確保する必要はなく、道路に面する空地に設けて頂ければ結構です。 ただし、原則として避難経路及び窓先空地に抵触しない位置としてください。
13	条例8条第1項 条例施行規則第7条	駐車施設	道路に接する間口が狭く、駐車施設を確保することができません。免除可能ですか。	駐車施設の免除は認めていません。 駐車施設は、緊急車両や引っ越し用の車両を駐車するため必ず設置していただく必要があります。

14	条例8条第1項 条例施行規則 第7条	駐車施設	駐車施設は、「東京都駐車場条例」等他法令で必要とされる駐車台数に含めてもよろしいですか。	「東京都駐車場条例」で必要とされる駐車台数には含めず当該駐車施設を確保してください。
15	条例8条第1項 条例施行規則 第7条	駐車施設	駐車施設を駐車場の車路に設置することは可能ですか。	駐車場の車路に設置することは認めておりません。
16	「単身者向け共同 住宅条例」のご案内	駐車施設	ピロティ等に駐車施設を設ける場合の高さは、梁下で概ね3mとありますが、最低高さは何mですか。	梁下で2.9m以上としてください。
17	「単身者向け共同 住宅条例」のご案内	駐車施設	駐車施設は、避難経路や窓先空地と一部重複してもよろしいですか。	原則として、重複しない平面計画としてください。避難経路及び窓先空地に一部重複してしまう場合は、別途協議が必要となりますのでお問合せください。
18	条例施行規則 第8条第2項	駐輪施設	駐輪場には、自動二輪車又は原動機付自転車のスペースの確保も必要ですか。	自動二輪車等のスペースの確保は必須ではありませんが、敷地周辺に自動二輪車等の駐車場所がない場合、違法駐輪が懸念されるため設置を検討してください。自動二輪車等のスペースを設置する場合には、駐輪施設の必要とされる台数に含み入れることができます。
19	条例施行規則 第8条第1項	駐輪施設	自動二輪車又は原動機付自転車の1台のスペースの大きさに規定はありますか。	1台のスペースに規定はありませんが、一般的な自動二輪車又は原動機付自転車が駐車できるスペースの大きさを確保してください。
20	条例施行規則 第8条第3項	駐輪施設	敷地が狭く、避難階に駐輪場が設置できない場合、上層階等に必要台数を全て設けてもよろしいですか。	原則として、全て避難階に設置してください。避難階に全数設置することができない場合は、別途協議が必要となりますのでお問合せください。
21	条例施行規則 第8条第3項	駐輪施設	「駐輪施設は、原則として避難階に設置すること。」とありますが、2以上の避難階がある場合どのように駐輪施設を設けたらよろしいでしょうか。	その建物で主となる出入口がある階に駐輪施設を設置してください。

22	条例施行規則 第9条	廃棄物保管施設	廃棄物保管施設を建物外に設置することは可能ですか。	廃棄物保管施設の設置位置については、みなとりサイクル清掃事務所と協議を行ってください。
23	条例9条	緑化等	緑化面積の具体的な規定はありますか。	「港区みどりを守る条例」に該当する場合は、その基準を遵守してください。 「港区みどりを守る条例」に適用を受けない場合には、緑化の面積規定はありません。周辺の景観に配慮した形態及び意匠となるよう努めてください。
24	条例施行規則 第10条第1項第2号	周辺の生活環境 への配慮	隣地境界線から1mの範囲内に窓を設ける場合、目隠し等視線を遮る措置が必要とありますが、具体的にどのような対策を講じる必要がありますか。	摺りガラス、フィルム等の目隠し措置を講じてください。
25	条例施行規則 第10条第1項第3号	周辺の生活環境 への配慮	「各住戸の玄関扉、屋外階段及び開放廊下の床面は、防音措置を講ずること。」とありますが、具体的にどのような対策を講じればよろしいですか。	玄関扉には、ドアクローザーを設置する等の対策を講じてください。屋外階段及び開放廊下には、ビニル床シートを施工する等の防音対策を講じてください。
26	条例施行規則 第10条第1項第5号	周辺の生活環境 への配慮	「換気設備の排気口には、排気が隣家に直接吹きつけない措置を講ずること」とありますが、具体的にどのような対策を講じればよろしいですか。	換気設備の排気口は、隣家に面して設置しないようにしてください。やむを得ず隣家に面して設置する場合は、隣家に直接排気が吹き付けられないような形状にする等配慮をしてください。
27	条例12条2項	緊急時における連絡先等を記載した表示板	「出入口付近の外壁等外部から見やすい場所に設置する」とありますが、具体的にどこに設置すればよいですか。	エントランスの扉の外部側又は風除室の中等、外部の方が容易に確認できる場所に設置してください。
28	条例12条2項	緊急時における連絡先等を記載した表示板	フォントの指定等がありますか。	フォントの指定はありませんが、フォントの色については見やすい色としてください。 一例として、透明なアクリル板に外壁と同系色の文字とした場合は非常に見えづらいことから不可とします。