

○港区单身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例

平成十六年十二月八日

条例第三十七号

改正 平成三十一年三月十八日条例第六号

(目的)

第一条 この条例は、单身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する基本的事項を定めるとにより、良質な单身者向け共同住宅等の整備を促し、もって地域における生活環境の維持及び向上を図るとともに、良好な近隣関係の形成に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 单身者向け共同住宅 住戸専用面積が三十七平方メートル未満の住戸（住室を含む。以下同じ。）の数が、七以上の共同住宅（寮、寄宿舍及び下宿を含み、区規則で定める共同住宅を除く。以下同じ。）（住戸専用面積が五十平方メートル以上の住戸の数が総戸数の四分の三以上である共同住宅を除く。）をいう。
- 二 单身者向け長屋 住戸専用面積が三十七平方メートル未満の住戸の数が、七以上の長屋（区規則で定める長屋を除く。以下同じ。）（住戸専用面積が五十平方メートル以上の住戸の数が総戸数の四分の三以上である長屋を除く。）をいう。
- 三 单身者向け共同住宅等 单身者向け共同住宅及び单身者向け長屋の用途に供する建築物をいう。
- 四 住戸専用面積 住戸の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の面積（階段、バルコニー、パイプスペース、メーターボックスその他これらに類する部分の面積を除く。）をいう。
- 五 建築 建築（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第二条第十三号に規定する建築をいう。）又は用途の変更をいう。
- 六 建築主 单身者向け共同住宅等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 七 建築物所有者等 单身者向け共同住宅等の所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十一年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者を含む。）及び管理者をいう。

(適用の範囲)

第三条 この条例は、単身者向け共同住宅等の建築をする場合における当該単身者向け共同住宅等の建築及び管理について適用する。

2 法第六条第一項、第六条の二第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付を受けた建築物の法第六条第一項に規定する計画の変更（以下「計画変更」という。）をすることにより、計画変更後の建築物が単身者向け共同住宅等に該当する場合は、区規則で定めるものを除き、計画変更後の建築物を単身者向け共同住宅等とみなして、この条例を適用する。

3 建築物の増築、改築又は用途の変更（以下「増築等」という。）をすることにより、増築等の後の建築物（既存の建築物の部分を含む。以下同じ。）が単身者向け共同住宅等に該当する場合は、区規則で定めるものを除き、増築等の後の建築物を単身者向け共同住宅等とみなして、この条例を適用する。

4 共同住宅及び長屋の用途を併用する建築物で、住戸専用面積が三十七平方メートル未満の住戸の数が七以上のもの（住戸専用面積が五十平方メートル以上の住戸の数が総戸数の四分の三以上であるものを除く。）は、単身者向け共同住宅等とみなして、この条例を適用する。

(区長の責務)

第四条 区長は、第一条の目的を達成するため、建築主及び建築物所有者等の理解及び協力の下に、単身者向け共同住宅等の建築及び管理について適切な指導を行うよう努めなければならない。

(建築主及び建築物所有者等の責務)

第五条 建築主及び建築物所有者等は、単身者向け共同住宅等の建築及び管理による周辺的生活環境への影響に十分配慮するとともに、地域における良好な近隣関係の保持に努めなければならない。

(計画書の届出及び協議)

第六条 建築主は、単身者向け共同住宅等の建築をしようとするときは、あらかじめ、次条から第十三条第一項までに規定する事項（以下「建築及び管理の基準」という。）について、区規則で定める計画書を区長に届け出て、協議しなければならない。

(住戸専用面積の確保)

第七条 建築主は、単身者向け共同住宅等（寮、寄宿舎及び下宿を除く。）の建築をしようとするときは、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定する用

途地域（以下「用途地域」という。）の区分に応じ、区規則で定める住戸専用面積を確保しなければならない。

（施設の設置）

第八条 建築主は、单身者向け共同住宅等の建築をしようとするときは、当該单身者向け共同住宅等又はその敷地内に、区規則で定める基準に従い、次に掲げる施設を設置しなければならない。

- 一 管理人室
- 二 駐車施設
- 三 駐輪施設
- 四 廃棄物保管施設

（緑化等）

第九条 建築主は、单身者向け共同住宅等の建築をしようとするときは、その敷地内を植樹等により緑化するとともに、当該单身者向け共同住宅等を周辺の景観に配慮した形態及び意匠とするよう努めなければならない。

（周辺の生活環境への配慮）

第十条 建築主は、单身者向け共同住宅等の建築をしようとするときは、当該单身者向け共同住宅等の使用による周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、区規則で定める基準に従い、防音等の措置を講じなければならない。

（家族向け住戸の設置）

第十一条 建築主は、建築をしようとする单身者向け共同住宅等（寮、寄宿舍及び下宿を除く。）の総戸数が三十戸以上となる場合は、用途地域の区分に応じ、区規則で定める家族向け住戸を当該单身者向け共同住宅等に設置しなければならない。

（管理人の配置等）

第十二条 建築主及び建築物所有者等は、单身者向け共同住宅等を適正に管理するため、区規則で定めるところにより管理人を配置しなければならない。

- 2 建築主及び建築物所有者等は、单身者向け共同住宅等の見やすい場所に、管理人の不在時及び緊急時における連絡先等を記載した表示板を設置しなければならない。

（使用規則等）

第十三条 建築主及び建築物所有者等は、あらかじめ、区規則で定める入居者の遵守事項を記載した使用規則等を作成しなければならない。

- 2 建築物所有者等は、自ら又は单身者向け共同住宅等の入居をあっせんする者をして、あ

らかじめ、前項に規定する使用規則等の内容を入居者に説明し、又は説明させなければならない。

(近隣住民との協議)

第十四条 建築主及び建築物所有者等は、近隣の住民から、単身者向け共同住宅等の建築後の騒音その他の管理上の問題についての協議を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。

(維持管理)

第十五条 建築主及び建築物所有者等は、長期にわたり単身者向け共同住宅等を適正に維持管理するよう努めなければならない。

(完了の届出)

第十六条 建築主は、単身者向け共同住宅等の工事が完了したときは、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

(報告の徴収)

第十七条 区長は、この条例の施行に必要な限度において、建築主又は建築物所有者等に対し、単身者向け共同住宅等の建築及び管理について報告を求めることができる。

(指導及び勧告)

第十八条 区長は、建築主又は建築物所有者等が、次の各号のいずれかに該当するときは、必要な指導をすることができる。

- 一 第六条の規定による計画書の届出をしないとき、虚偽の計画書の届出をしたとき、又は建築及び管理の基準に適合していない計画書の届出をしたとき。
- 二 第十六条の規定による完了の届出をしないとき、虚偽の完了の届出をしたとき、又は建築及び管理の基準に適合していない完了の届出をしたとき。
- 三 前条の規定による報告の徴収の結果、当該単身者向け共同住宅等が建築及び管理の基準に適合していないとき。

2 区長は、前項の指導を受けてこれに従わない建築主又は建築物所有者等に対しては、期限を定めて必要な勧告をすることができる。

(公表)

第十九条 区長は、建築主又は建築物所有者等が前条第二項の規定による勧告に従わないときは、その旨及び氏名等を公表することができる。

(適用除外)

第二十条 区長は、単身者向け共同住宅等の建築及び管理について、公益上やむを得ないと

認めるとき、又は周辺の生活環境の状況等を勘案して特に支障がないと認めるときは、この条例の規定の一部を適用しないことができる。

(委任)

第二十一条 この条例の施行について必要な事項は、区規則で定める。

付 則

- 1 この条例は、平成十七年四月一日から施行する。
- 2 この条例の施行の際、現に行われている次の各号のいずれかの行為に係る単身者向け共同住宅の建築及び管理については、この条例の規定は、適用しない。
 - 一 法第六条第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請
 - 二 法第六条の二第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出
 - 三 法第十八条第二項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成三十一年十月一日から施行する。ただし、第二条第一号の改正規定及び次項の規定は、同年四月一日から施行する。

(経過措置)

- 2 第二条第一号の改正規定の施行の際、現に行われている次の各号のいずれかの行為に係る単身者向け共同住宅(当該改正規定による改正後の港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例第二条第一号の単身者向け共同住宅をいう。)の建築及び管理については、なお従前の例による。
 - 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第六条第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定による確認の申請
 - 二 法第六条の二第一項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定による確認を受けるための書類の提出
 - 三 法第十八条第二項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定による計画の通知
- 3 この条例（第一項ただし書きに規定する規定を除く。以下同じ。）の施行の際、現に行われている次の各号のいずれかの行為に係る単身者向け共同住宅等(この条例による改正

後の港区单身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例第二条第三号の单身者向け共同住宅等をいう。)の建築及び管理については、なお従前の例による。

- 一 法第六条第一項の規定による確認の申請
- 二 法第六条の二第一項の規定による確認を受けるための書類の提出
- 三 法第十八条第二項の規定による計画の通知
- 四 法第八十七条第一項において準用する法第六条第一項及び第六条の二第一項に規定する確認を必要としない用途の変更に係る工事の着手