

「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」のご案内

港区では、平成17年より「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」を施行し、良質な单身者向け共同住宅の整備を促し、地域の生活環境の維持向上及び良好な近隣関係の形成に努めてまいりました。

近年、区内において大規模かつ狭小な住戸からなる長屋の建設が見受けられるようになった状況を踏まえ、「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」及び「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施行規則」を改正いたしました。

※条例の対象とならない、小規模な单身者向け共同住宅等の建築計画につきましても、近隣関係住民等とのトラブル防止のため、町会等への事前説明に努めていただくよう、お願い申し上げます。

◆問い合わせ・協議先：港区街づくり支援部住宅課 住宅支援係

港区役所本庁舎6階602

電話 (03) 3578-2111 (代表) 内線 2223、2224、2346

◆港区ホームページ：条例及び規則の条文、届出書式のダウンロード

《港区ポータルサイト>申請書ダウンロード>住まいとまち>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》

<http://www.city.minato.tokyo.jp/shinsesho/sumai.html>

①対象となる建築物（单身者向け共同住宅等）

◆条例の対象となる建築物は、下記のⅠ～Ⅲに規定する建築物

Ⅰ. 单身者向け共同住宅等

定義	建物用途	対象となる規模
单身者向け共同住宅	共同住宅	住戸専用面積37㎡未満の住戸が7以上 (階段、バルコニー、PS、MB等は除く)
	寮・寄宿舎・下宿	
单身者向け長屋	長屋	(建物用途を併用する場合は、合計して7戸以上)

※総戸数の4分の3以上を住戸専用面積50㎡以上としたものは、单身者向け共同住宅等から除きます。

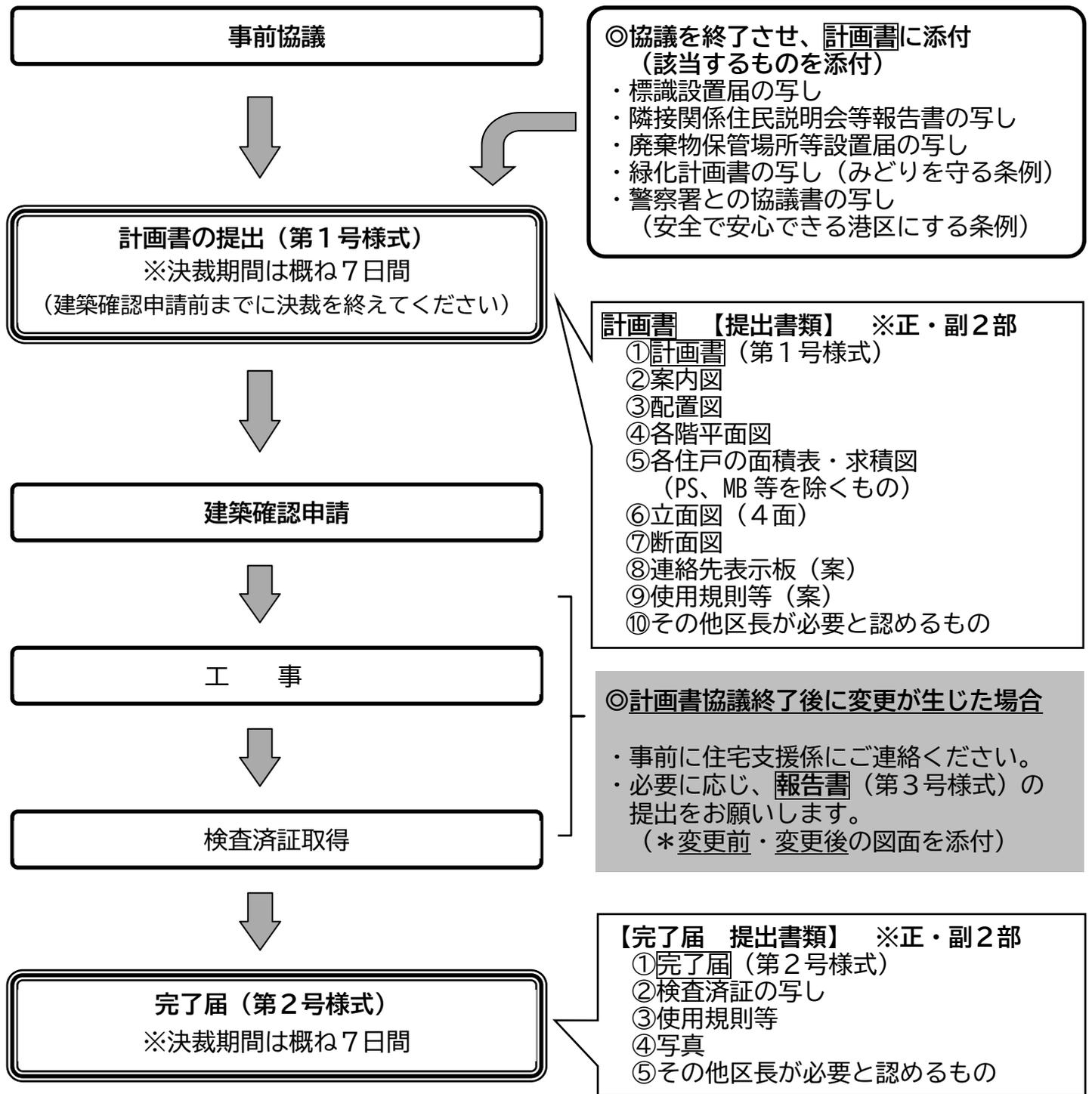
※「老人ホーム等」(高齢者グループホームなど)及び「サービス付き高齢者向け住宅」は条例対象外です。

Ⅱ. 計画変更をすることにより、Ⅰに定義する「单身者向け共同住宅等」に該当するもの。

Ⅲ. 増築等(増築、改築 若しくは 用途変更 (確認申請を必要としない用途変更を含む))をすることにより、Ⅰに定義する「单身者向け共同住宅等」に該当するもの。

②手続き等

◆手続きの流れ



*計画書・完了届は、決裁終了後、副本を返却いたします。

*必要に応じて、適合状況等の報告を求めることがあります。

*「計画書提出時に図面等に表示する事項」及び「完了届に添付する写真」については、
「港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例」チェックリストをご確認ください。

◆その他条例のご案内

【港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例】	建築課建築紛争調整担当
【安全で安心できる港区にする条例】	防災課生活安全推進担当
【港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例】	みなとりサイクル清掃事務所
【港区みどりを守る条例】	環境課緑化推進担当

③建築に関する基準（条例・条例施行規則をお読みください。）

◆最低住戸専用面積（寮、寄宿舍及び下宿は除く）

住戸の専用面積は25㎡以上としてください。ただし、商業地域（近隣商業地域は含みません。）は、総戸数の2分の1未満の戸数を20㎡以上とすることができます。

※寮、寄宿舍及び下宿の場合、東京都建築安全条例第19条第1項第1号の規定を遵守のこと。

◆管理人室の設置

建物出入口付近の見通すことができる場所に管理人室を設置し、室名表示、受付小窓、管理人室内の便所を整備してください。

◆駐車施設の設置

緊急自動車や運送自動車等が停留できる幅2.5m×奥行き6m以上の広さを確保してください。ピロティ等に設ける場合、高さは梁下で概ね3mを確保してください。人・車・自転車等の通行に支障ない位置に設けてください。（※他の法令等による駐車施設とは別に設けてください。）

◆駐輪施設の設置 ※他の法令等による駐輪施設とは別に設けてください。

総戸数と同数以上の台数分の自転車置場（バイク置場）を避難階に設置してください。

1台の広さが幅0.5m×奥行き2.0m以上の平置き又はラックを設置してください。

◆廃棄物保管施設の設置

閉鎖された構造で、臭気や汚水等の流出を防止する廃棄物保管施設を適切な位置に設置してください。予め、みなとりサイクル清掃事務所（港区港南3-9-59、電話03-3450-8025）と協議を行ってください。

◆緑化 敷地内を緑化するとともに、周辺の景観に配慮した形態・意匠に努めてください。

◆周辺の生活環境への配慮

- ・建築物の外壁から隣地境界線までの距離は、50cm以上確保するよう努めてください。（商業地域は除く）
- ・隣地境界線から1mの範囲内に窓、開放廊下等を設置する場合、目隠し等視線を遮る措置（各階の床面からの高さ1.2~1.8mの範囲）を講じてください。
- ・各住戸の玄関扉、屋外階段及び開放廊下の床面は、防音措置を講じてください。
- ・冷暖房機器の室外機及び換気設備の排気口は、隣家等に直接排気が吹きつけないよう措置を講じてください。

◆家族向け住戸の設置（寮、寄宿舍及び下宿は除く）

総戸数（当該建築物の全ての住戸）が30戸以上の場合、家族向け住戸（専用面積が50㎡以上）を次に定める戸数以上設置してください。

- ・商業地域（近隣商業地域は含みません。）
29戸を超えた数の1割（端数切り上げ）に1を加えた数
- ・その他の地域
29戸を超えた数の2割（端数切り上げ）に1を加えた数

$\frac{(\text{総戸数} - 29)}{10} + 1$

$\frac{(\text{総戸数} - 29)}{5} + 1$

④管理に関する基準

◆管理人の配置等

1. 管理人を定めて、規模に応じ次のとおり駐在管理を行ってください。

- ・総戸数が30戸以上の場合　　ごみ収集日を含む週5日以上、日中8時間以上の駐在
- ・総戸数が30戸未満の場合　　ごみ収集日を含む週5日以上、日中4時間以上の駐在

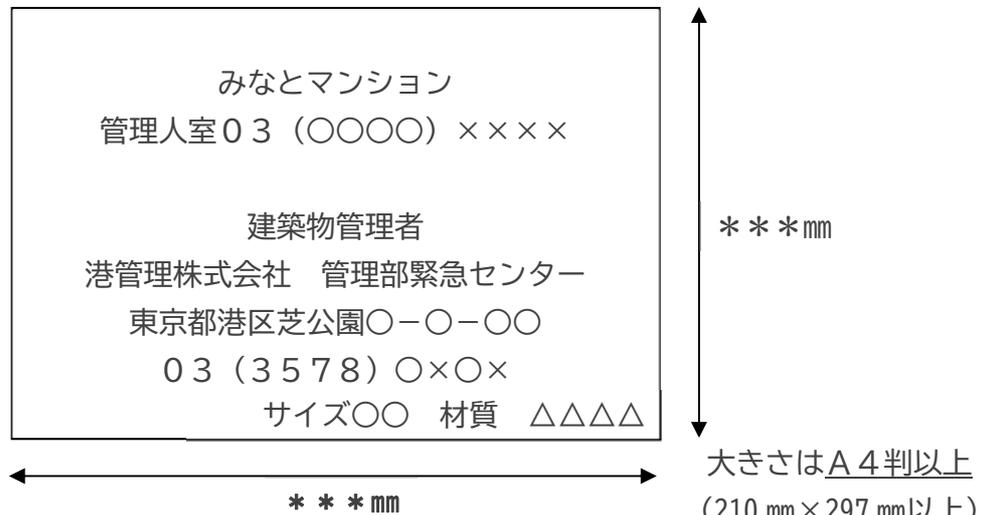
※ただし、区長が特別に認める場合は、この限りではありません。

(例) 管理システムを設ける場合(24時間緊急対応可能、緊急時概ね30分以内に単身者向け共同住宅等に駆けつけられる等)、建物所有者等が当該建築物に居住し、管理する場合など。

※上記の場合についても管理人室の設置は必要になります。(必ず事前協議を実施してください。)

2. 緊急時の連絡先を明示した表示板を出入口付近の外壁等外部から見やすい場所に設置してください。

姿図(例)



材質：アクリル板など風雨により容易に破損しないものとしてください。

◆使用規則等の作成

次の入居者遵守事項を定めた建築物使用規則等を作成するとともに、あらかじめ、入居者へ説明してください。

- ・騒音の発生、ごみの投棄及び散乱、違法な駐車及び駐輪、危険物の持込み、住宅の用途転用その他近隣に迷惑を及ぼす行為についての禁止規定
- ・転入、転居の届出に関する事(区への住民登録に関する事項について記載をお願いします。)
- ・町会等の地域活動に関する事
- ・使用規則等違反者の措置
- ・その他管理上必要な事項

◆近隣住民との協議

居住者等に係る管理上の問題について、近隣住民からの協議に応じるよう努めてください。

◆維持管理

維持保全計画を作成するなど、長期にわたり建築物を適正に維持管理するよう努めてください。