

○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施行規則

平成十六年十二月二十八日

規則第百三号

改正 平成三十一年三月十八日規則第十号

(趣旨)

第一条 この規則は、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（平成十六年港区条例第三十七号。以下「条例」という。）第二条第一号及び第二号、第三条第二項及び第三項、第六条から第八条まで、第十条から第十二条第一項まで、第十三条第一項並びに第二十一条の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この規則において使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(適用除外建築物)

第三条 条例第二条第一号に規定する区規則で定める共同住宅は、次に掲げる用途に供する共同住宅とする。

一 老人ホーム等（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第五十二条第三項に規定する老人ホーム等をいう。次項において同じ。）

二 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五条第一項の規定により、）

2 条例第二条第二号に規定する区規則で定める長屋は、次に掲げる用途に供する長屋とする。

一 老人ホーム等

二 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム

3 条例第三条第二項及び第三項に規定する区規則で定めるものとは、建築物の構造又はその敷地の位置若しくは形態により、条例第七条から第十三条第一項までの規定を適用することができないと区長が認めた建築物とする。

(計画書の届出及び協議)

第四条 条例第六条第一項の規定による届出は、計画書（第一号様式）に次に掲げる設計図書等を添付して行うものとする。

一 案内図

二 配置図及び各階平面図（面積表を含む。）

三 立面図（四面）

四 断面図

五 条例第十二条第二項に規定する表示板（以下「連絡先等表示板」という。）の図

六 条例第十三条第一項に規定する使用規則等（以下「使用規則等」という。）の案文

七 その他区長が必要と認めるもの

2 前項第二号に掲げる配置図及び各階平面図（面積表を含む。）に表示する内容は、次のとおりとする。

一 管理人室並びに管理人室の受付小窓及び便所の位置

二 駐車施設の位置及び寸法

三 駐輪施設の位置及び台数

四 廃棄物保管施設の位置

五 敷地内における緑化部分

六 建築物の外壁面から隣地境界線までの有効距離

七 冷暖房機器の室外機の位置

八 換気設備の排気方向

九 連絡先等表示板の設置位置

3 条例第六条第一項の規定による協議は、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。この項において同じ。）の規定による確認の申請、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。この項において同じ。）の規定による確認を受けるための書類の提出、法第六条第一項及び第六条の二第一項の規定による確認を必要としない用途の変更に係る工事の着手又は法第十八条第二項（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をしようとする日までに終了させなければならない。

4 建築主又は建築物所有者等は、単身者向け共同住宅等の所有権を第三者に譲渡するとき
は、条例第六条の規定により協議した内容を当該第三者に承継させなければならない。

（住戸専用面積の基準）

第五条 条例第七条に規定する区規則で定める住戸専用面積は、次に定めるとおりとする。

一 建築物の敷地が都市計画法（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。）のうち商業地域内にある場合 二十平方メートル以上（総戸数の過半数の住戸にあっては、二十五平方メートル以上）

二 建築物の敷地が用途地域のうち商業地域以外にある場合 二十五平方メートル以上

2 建築物の敷地が二以上の用途地域にわたる場合においては、当該建築物の敷地の過半が

属する用途地域の区分に応じ、前項の規定を適用する。

(管理人室の設置基準)

第六条 条例第八条に規定する区規則で定める基準のうち、同条第一号の管理人室に係るものは、次に掲げるとおりとする。

- 一 単身者向け共同住宅等の出入口を見通すことができる場所に設置し、管理人室である旨の表示をすること。
- 二 管理業務を行うに当たり必要な広さを確保するとともに、受付小窓及び便所を設置すること。

(駐車施設の設置基準)

第七条 条例第八条に規定する区規則で定める基準のうち、同条第二号の駐車施設に係るものは、緊急自動車、運送自動車等を停留させるため、幅二・五メートル以上、奥行き六メートル以上の広さを確保することとする。

(駐輪施設の設置基準)

第八条 条例第八条に規定する区規則で定める基準のうち、同条第三号の駐輪施設に係るものは、次に掲げるとおりとする。

- 一 総戸数以上の台数分を確保すること。
- 二 自動二輪車又は原動機付自転車の駐車施設を設ける場合は、前号の台数に加算することができる。
- 三 駐輪施設は、原則として避難階（直接地上へ通ずる出入口のある階をいう。）に設置すること。

(廃棄物保管施設の設置基準)

第九条 条例第八条に規定する区規則で定める基準のうち、同条第四号の廃棄物保管施設に係るものは、次に掲げるとおりとする。

- 一 閉鎖された構造により臭気、汚水等の流出を防止するとともに、近隣に配慮した位置に設置すること。
- 二 廃棄物の種類、排出量及び保管日数に応じて、十分に収納できる規模とすること。

(周辺の生活環境への配慮)

第十条 条例第十条に規定する区規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓、バルコニーその他これらに類する部分を含む。）から隣地境界線までの距離は、五十センチメートル以上確保するよう努めること。ただし、建築物の敷地が、用途地域のうち商業地域内にある場合は、この限りで

ない。

二 隣地境界線から一メートルの範囲内に隣接地を眺望できる窓、廊下等を設置する場合は、目隠し等視線を遮る措置を講ずること。

三 各住戸の玄関扉、屋外階段及び開放廊下の床面には、防音措置を講ずること。

四 冷暖房機器の室外機は、騒音及び排気が周辺的生活環境に及ぼす影響に配慮するとともに、避難経路を妨げない位置及び方向に設置すること。

五 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。

(家族向け住戸の設置)

第十一条 条例第十一条に規定する区規則で定める家族向け住戸は、住戸専用面積が五十平方メートル以上の住戸とし、次の各号に定める数以上設置しなければならない。

一 建築物の敷地が用途地域のうち商業地域内にある場合 単身者向け共同住宅等（寮、寄宿舎及び下宿を除く。次号において同じ。）の総戸数から二十九を減じた数の十分の一に相当する数（小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる。）に一を加えた数

二 建築物の敷地が用途地域のうち商業地域以外にある場合 単身者向け共同住宅等の総戸数から二十九を減じた数の五分の一に相当する数（小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる。）に一を加えた数

2 建築物の敷地が二以上の用途地域にわたる場合においては、当該建築物の敷地の過半が属する用途地域の区分に応じ、前項の規定を適用する。

(管理人の配置等)

第十二条 条例第十二条第一項の規定による管理人の配置は、単身者向け共同住宅等の総戸数に応じ、次の各号に定めるとおりとする。ただし、区長が特別に認める場合は、この限りでない。

一 住戸の総戸数が三十戸以上の場合 ごみの収集日を含む週五日以上かつ日中八時間以上の駐在

二 住戸の総戸数が三十戸未満の場合 ごみの収集日を含む週五日以上かつ日中四時間以上の駐在

2 連絡先等表示板は、次の各号に定める仕様によるものとし、単身者向け共同住宅等の出入口付近の外壁等外部から見やすい場所に設置するものとする。

一 大きさは、日本工業規格A四判以上とする。

二 材質は、アクリル等風雨により容易に破損しないものとする。

三 記載する事項は、建築物の名称、管理人室の電話番号、管理者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び所在地）並びに電話番号並びに管理人の不在時及び緊急時の連絡先とする。

（入居者の遵守事項）

第十三条 条例第十三条第一項に規定する区規則で定める入居者の遵守事項は、次に掲げるとおりとする。

- 一 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
- 二 転入又は転居の届出に関する事。
- 三 町会等の地域活動に関する事。
- 四 使用規則等の違反者の措置
- 五 その他管理上必要な事項

（完了の届出）

第十四条 条例第十六条の規定による届出は、完了届（第二号様式）に次に掲げる事項が確認できる写真を添付して行うものとする。

- 一 建築物の外観及び敷地の状況
- 二 管理人室の室名の表示、受付小窓及び便所
- 三 駐車施設及び駐輪施設の仕様及び設置位置
- 四 廃棄物保管施設の仕様及び設置位置
- 五 連絡先等表示板の仕様及び設置位置

2 区長は、前項に掲げるもののほか、必要があると認めるときは、建築主に対し、関係資料の提出を求めることができる。

（報告の徴収）

第十五条 建築主又は建築物所有者等は、条例第十七条の規定により報告を求められたときは、報告書（第三号様式）に必要な書類を添付して報告しなければならない。

（勧告）

第十六条 条例第十八条第二項に規定する勧告は、勧告書（第四号様式）により行うものとする。

（公表）

第十七条 条例第十九条の規定による公表は、次の各号に掲げる事項を、港区役所前掲示場及び総合支所前掲示場に掲示する等の方法により行うものとする。

- 一 建築物の敷地の位置
- 二 建築物の名称
- 三 勧告に従わなかった建築主又は建築物所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

四 勧告の内容

付 則

この規則は、平成十七年四月一日から施行する。

付 則（平成一八年三月三十一日規則第八三号）

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

付 則（平成三一年三月十八日規則第十号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成三十一年十月一日から施行する。ただし、第三条第一項を同条第三項とし、同項の前に二項を加える改正規定（同条第二項に係る部分を除く。）、第十二条第二項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 第三条を同条第三項とし、同項の前に二項を加える改正規定（同条第二項に係る部分を除く。）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（港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例の一部を改正する条例（平成三一年港区条例第六号）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二百一十号。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 この規則（第一項ただし書に規定する規定を除く。）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（港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例の一部を改正する条例による改正後の港区単身者向け共

同住宅等の建築及び管理に関する条例第二条第三号の単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

第1号様式 (第4条関係)

第2号様式 (第14条関係)

第3号様式 (第15条関係)

第4号様式 (第16条関係)