

住宅課

議案第5号

港区单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ついて

資料一覧

資料番号	資料名	ページ
資料①	港区单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ついて	1
資料②	新旧対照表	2～9
参考資料①	港区单身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例の概要	10
参考資料②	共同住宅、長屋及び寄宿舍の概要	11～12

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ついて

1 条例改正の背景

本条例は、良質な単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を目的としています。

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りました。

本条例では、長屋は対象外であることから、今後、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋の建設が増加した場合、火災時等における避難安全性や、建物管理に対する近隣紛争等が懸念されるため、長屋を条例の対象とすることを検討してきました。

2 条例改正の内容

本条例の対象に、単身者向け長屋を新たに追加します。また、寮、寄宿舎及び下宿については、共同住宅と同様に運用してきましたが、条例の対象であることを明確にするため、規定の整備をします。

3 今後のスケジュール（予定）

平成31年 4月1日 条例施行（寮、寄宿舎及び下宿）

平成31年10月1日 条例施行（単身者向け長屋の追加）

港区单身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例新旧対照表

改正案	現行
<p>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</p> <p>(目的)</p> <p>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ことにより、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。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>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、寄宿舎及び下宿を含む、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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>港区单身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例</p> <p>(目的)</p> <p>第一条 この条例は、单身者向け共同住宅の建築及び管理に関する基本的事項を定めることにより、良質な单身者向け共同住宅の整備を促し、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。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>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の数が、七以上の共同住宅(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。</p>

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二百一十号。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 単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 単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（昭和三十七年法律第六十九号）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。

二 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（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。

三 建築 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。）第二条第十三号に規定する建築又は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する用途の変更をいう。

四 建築主 単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。

五 建築物所有者等 単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（昭和三十七年法律第六十九号）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の建築をする場合における当該単身者向け共同住宅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の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

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。

（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の建築及び管理による周辺の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

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、単身者向け共同住宅等の建築をしようとするときは、当該単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。

一～四 (略)

(緑化等)

第九条 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、その敷地内を植樹等により緑化するとともに、当該単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、単身者向け共同住宅等の建築をしようとするときは、当該単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。

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、単身者向け共同住宅の建築をしようとするときは、当該単身者向け共同住宅又はその敷地内に、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。

一～四 (略)

(緑化等)

第九条 建築主は、単身者向け共同住宅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、当該単身者向け共同住宅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、単身者向け共同住宅の建築をしようとするときは、当該単身者向け共同住宅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単身者向け共同住宅等(寮、寄宿舎及び下宿を除く。)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単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、単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、単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 (略)

2 建築物所有者等は、自ら又は単身者向け共同住宅等の入居をあつせんする者をして、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)

(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単身者向け共同住宅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単身者向け共同住宅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、単身者向け共同住宅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、単身者向け共同住宅の見やすい場所に、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 (略)

2 建築物所有者等は、自ら又は単身者向け共同住宅の入居をあつせんする者をして、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、長期にわたり单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、单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、单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・二 (略)

三 前条の規定による報告の徴収の結果、当該单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 (略)

(中略)

(適用除外)

第二十条 区長は、单身者向け共同住宅等の建築及び管理について、

第十五条 建築主及び建築物所有者等は、長期にわたり单身者向け共同住宅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、单身者向け共同住宅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、单身者向け共同住宅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・二 (略)

三 前条の規定による報告の徴収の結果、当該单身者向け共同住宅が建築及び管理の基準に適合していないとき。

2 (略)

(中略)

(適用除外)

第二十条 区長は、单身者向け共同住宅の建築及び管理について、公

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。

(後略)

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

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。

(後略)

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

港区单身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例の概要

◎单身者向け共同住宅の建築に関して、建築に関する基準及び管理に関する基準を定め、届出を義務付けしています。

条例対象となる建築物

住戸専用面積が37㎡未満の住戸の数が、7以上の共同住宅

建築に関する基準

- ◆住戸専用面積の確保 住戸専用面積は25㎡以上
- ◆管理人室の設置 建物出入口付近を見通すことができる場所に設置
- ◆駐車施設の設置 緊急自動車等を停留させるためのスペースを1台分確保
- ◆駐輪施設の設置 総戸数以上の台数分を確保
- ◆廃棄物保管施設 閉鎖された構造で、近隣に配慮した位置に設置
- ◆緑化等 敷地内の緑化、周辺の景観に配慮するよう努めること
- ◆周辺環境への配慮 防音等の措置を講じること
- ◆家族向け住戸の設置 総戸数が30戸以上となる場合は、家族向け住戸を設置

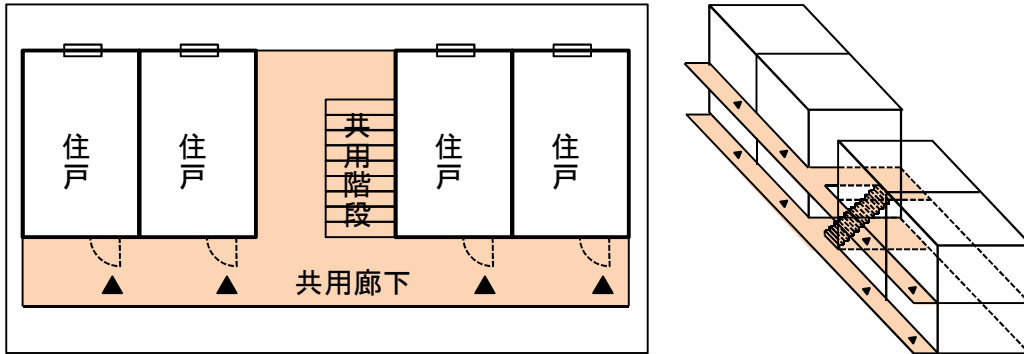
管理に関する基準

- ◆管理人の配置 総戸数に応じ、管理人を配置
- ◆連絡先等表示板 建物出入口付近の外壁等外部から見やすい場所に設置
- ◆使用規則等 遵守事項を記載した使用規則等を作成し、入居者へ説明
- ◆近隣住民との協議 近隣住民からの協議に応じるよう努めること
- ◆維持管理 適正に維持管理するよう努めること

共同住宅、長屋及び寄宿舍の概要

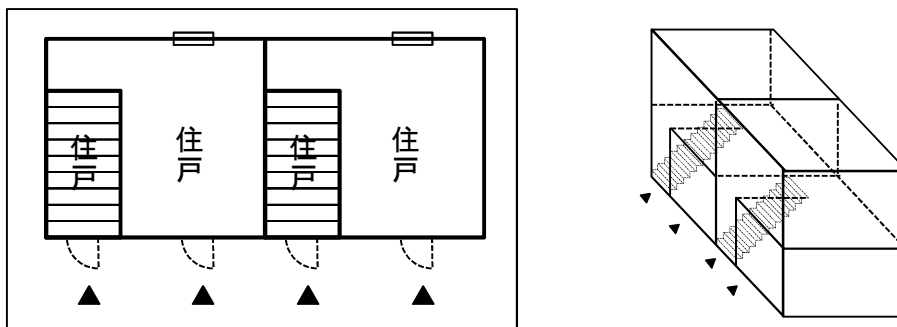
【共同住宅】

- ・ 2以上の住戸を有する1の建築物で、階段及び廊下等の共有部分がある。
- ・ 各住戸は、共用部分を通り出入りする。



【長屋】

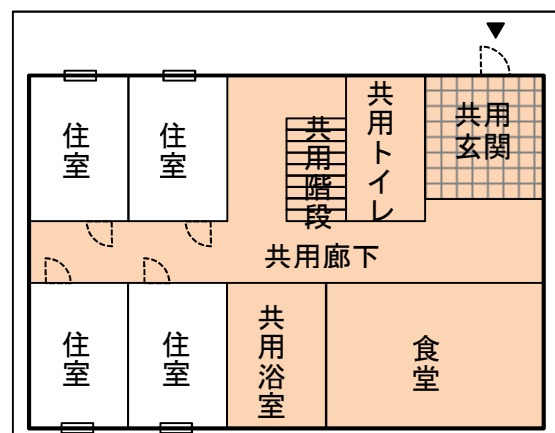
- ・ 2以上の住戸を有する1の建築物で、階段及び廊下等の共用部分をもたない。
- ・ 各住戸は、共用部分を通らず外部から直接出入りする。
- ・ 重層長屋の場合には、2階の各住戸に専用の階段がある。
- ・ 共同住宅や寄宿舍とは異なり、建築基準法の「特殊建築物」に該当しないため、防火関係規定や避難関係規定の規制が少ない。



【寄宿舍】

- ・ 共用の玄関、トイレ、浴室及び食堂等の共用施設がある。
- ・ 各住室内にはトイレやキッチン等の設備のいずれか又は全てがない。
- ・ シェアハウスも寄宿舍に含まれる。

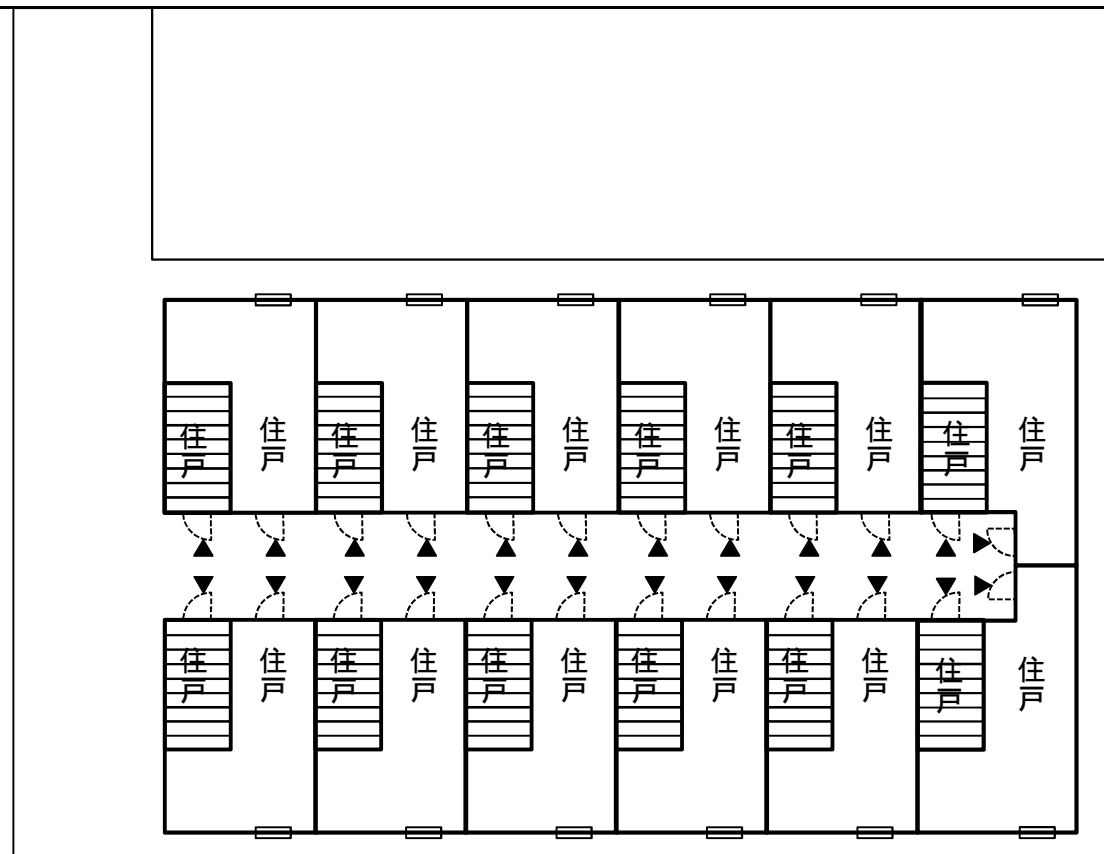
凡例 ▲：出入口



※大規模かつ狭小な住戸からなる長屋の例

- ・長屋は路地状敷地にも建築できる。(共同住宅や寄宿舍は建築できない。)
- ・本条例では対象外となることから、1住戸当たり25平方メートル未満の住戸の建築ができる。

道 路



凡例 ▲ : 出入口