

共同住宅のワンルーム住戸規制に関する調査まとめ

1. 地区計画による制限(14区で実施)

- ① ワンルーム住戸の数を規制 (5区:豊島、杉並、板橋、練馬、足立)
(例)29㎡未満の住戸を30戸以上有する共同住宅、長屋等の建築の禁止
- ② ワンルーム住戸の割合を規制 (7区:千代田、中央、新宿、墨田、目黒、世田谷、北)
(例)30戸以上で40㎡未満の住戸が総戸数の半数以上になる共同住宅の建築禁止
- ③ 住戸面積の規制 (6区:新宿、大田、世田谷、練馬、足立、葛飾)
(例)共同住宅および長屋で各住戸の床面積が39㎡未満のもの建築禁止

(参考)上記の制限による過去のトラブル等

【敷地分割による制限逃れ(千代田区)】

敷地分割を行い、小規模なワンルームマンションを2棟建設し、地区計画の制限から逃れた結果、住民からクレームが発生した。

【住居面積の算出方法(中央区)】

住居面積の算出方法について建築確認を所管する部署と相違があった

2. その他集合住宅条例・要綱等による制限

- ① 住戸面積の最低限度を指定 23区で制限(条例:19区 要綱:4区)
 - ② ファミリー向け住戸の誘導 21区で実施(条例:16区 要綱:5区)
- ※総住戸数に対して、一定の割合のファミリー形式住戸を求めることを定めている。

(例)千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱

◆対象

- 1)30㎡以下の住戸が10戸以上の建築物
- 2)階数4以上の建築物(階数には地下を含む)

◆制限

- ①1住戸の専用面積は25㎡以上
- ②住戸の総戸数が20以上となる場合には、ファミリー向け住戸(専用面積が40㎡以上)の専用面積の合計が、全住戸の専用面積の合計の3分の1以上となるようにする。

共同住宅の住戸面積に関する制限調査

		千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区
面積(ha)		1,166	1,021	2,037	1,822	1,129	1,011
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	有り	無し	有り	無し	無し
	制限区域の面積(ha)	331.8	624.4		23.3		
	制限区域の面積割合	28.5%	61.2%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%
	同制限の建築条例化の有無	有り	有り		一部有り		
制限内容 (代表的な制限を抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ●共同住宅で階数4以上かつ住戸が10以上で以下に示す建築物の原則建築禁止 <ul style="list-style-type: none"> ①1住戸30㎡を超える住戸の床面積の合計が建築物の住宅用途床面積の合計の2/3未満 ②1住戸40㎡以上の住戸の床面積の合計が建築物の住宅用途床面積の合計の1/3未満 ※共同住宅には高齢者等の生活支援を受けつつ共同生活を営む施設は含まない ●“階数4以上”かつ“1住戸30㎡以下の住戸数が10以上”かつ“住戸数20以上”の共同住宅で以下に示す建築物の原則建築禁止 <ul style="list-style-type: none"> ・1住戸40㎡以上の床面積の合計が建築物の住宅の用途に供する床面積の合計の1/3未満 	<ul style="list-style-type: none"> ●住戸数が10以上の共同住宅で以下に示す建築物の原則建築禁止 <ul style="list-style-type: none"> ①1住戸40㎡以上(住戸専用部分)の定住型住宅の床面積の合計が住宅用途の床面積の合計の1/3未満 ②定住型住宅以外の住戸のすべてが25㎡未満 ※共同住宅には高齢者向け優良賃貸住宅は含まない 		<ul style="list-style-type: none"> ●総住戸数4戸以上で、専用面積が25㎡未満の住戸を有する建築の禁止。 総住戸数30以上で、40㎡未満の住戸が半数以上ある建築の禁止 ●30戸以上の共同住宅で専用面積が40㎡未満の住戸数が総住戸数の半数以上の建築禁止 ●共同住宅で各住戸の面積が40㎡未満の建築禁止 			
その他、条例・要綱等による制限	<p>【千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象 1)30㎡以下の住戸が10戸以上 2)階数4以上(階数には地下を含む) ◆制限 ①1住戸の専用面積は25㎡以上 ②住戸の総戸数が20以上となる場合には、ファミリー向け住戸(専用面積が40㎡以上)の専用面積の合計が、全住戸の専用面積の合計の3分の1以上とする。 	<p>【中央区市街地開発事業指導要綱】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象 中央区内の事業区域が100㎡以上の開発事業 ◆内容 地区計画区域外にも、地区計画内の規定に準じた住宅の供給に努めること。 	<p>【港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象 専用面積37㎡未満の住戸7戸以上の共同住宅(総戸数の3/4以上が50㎡以上の場合は除く) ◆制限 ①住戸の最低面積は25㎡以上とする。 ※商業地域は、総戸数の1/2未満の戸数を20㎡以上とすることができる。 ②単身者向け共同住宅の住戸数が30戸以上の場合、住戸専用面積が50㎡以上の住戸を、商業地域では(総戸数-29)×0.1+1以上、その他の地域では(総戸数-29)×0.2+1以上設置する。 	<p>【新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象 地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸(専用面積が30㎡未満の住戸)が10戸以上の共同住宅 ◆制限 ①住戸(寮及び寄宿舎の住室を除く。)の専用面積を25㎡以上とする。 ②ワンルーム住戸が30戸以上で専用面積40㎡以上の住戸を以下の基準で設置する。 ・1種低層内 (ワンルーム住戸数-29)×1/2以上 ・その他の用途地域内 (ワンルーム住戸数-29)×1/3以上 	<p>【文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象 40㎡未満の住戸(ワンルーム形式の住戸)が10戸以上 ◆制限 ①全ての住戸の専用面積を25㎡以上とする。 ②住戸総数が15戸を超えた場合は住戸総数から15を減じた数の2分の1以上の戸数の住戸の専用面積を40㎡以上とする。 	<p>【東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆対象 総戸数が10以上の集合住宅 ◆制限 ①住戸専用面積を25㎡以上とする。 ②総戸数が15戸以上の集合住宅は、総戸数や高さに応じて家族向け住戸を設置 ・総住戸が15～49戸かつ高さ40m未満 ⇒総戸数の1/3以上を40㎡以上の住戸とする ・総戸数が50～99戸または高さが40～50m ⇒総戸数の1/3以上を40㎡以上、総戸数の1/9以上を50㎡以上の住戸とする ・総戸数が100戸以上または高さが50mを超えるもの ⇒総戸数の1/2以上を40㎡以上、総戸数の1/4以上を50㎡以上、総戸数の1/20以上を75㎡以上の住戸とする 	

		墨田区	江東区	品川区	目黒区	大田区	世田谷区
面積(ha)		1,377	4,016	2,284	1,467	6,083	5,805
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	無し	無し	有り	有り	有り
	制限区域の面積(ha)	67.5			24.2	87.5	252.5
	制限区域の面積割合	4.9%	0.0%	0.0%	1.6%	1.4%	4.3%
	同制限の建築条例化の有無	有り			有り	有り	有り
	制限内容(代表的な制限を抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ●延べ面積1,000㎡以上の建物を建築する際、延床面積の1/8以上を住宅部分(1住戸の床面積が20㎡以上で、浴室、トイレ、厨房を備えたものに限り)にしなければならない。 ●床面積50㎡以上の住戸の戸数が全住戸の1/4未満のものは建築してはならない。 			<ul style="list-style-type: none"> ●小規模区画(40㎡未満の住戸)の数が21以上の集合建築物で、1区画が40㎡以上で1戸当たりの平均床面積が55㎡以上となる住戸を、小規模区画の数から19を減じた数に1/2を乗じた数以上設置しなければならない ●26以上の住戸をもつワンルーム形式の集合建築物で、1区画が40㎡以上で1戸当たりの平均床面積が55㎡以上となる住戸は、小規模区画の数から24を減じた数に1/2を乗じた数以上設置しなければならない 	<ul style="list-style-type: none"> ●2戸を超える共同住宅で住戸の面積が25㎡未満を含む建築物の建築禁止 ●共同住宅で住戸の面積が37㎡未満を含む建築物の建築禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ●共同住宅で住戸の専用床面積が30㎡未満を含む建築物の建築禁止 ●住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物の建築禁止 ※寮または寄宿舎等で共用の食堂または浴室等を有するものは除く ●ワンルームマンション建築物で延床面積1,500㎡以上で住戸専用面積40㎡未満の住戸数が30を超えるものうち下記の条件に満たないものの建築禁止 ①住戸専用面積40㎡未満の住戸の総数から30を減じた数の1/2以上の住戸数の住戸専用面積が40㎡以上 ②前号に掲げる住戸の住戸専用面積の合計を当該住戸数で除して得た面積が50㎡以上
その他、条例・要綱等による制限	【墨田区集合住宅条例】 ◆対象 ・総住戸(室)数が15以上 ・地上3階建て以上かつ総住戸(室)数が10以上 ◆制限 ①各住戸の専有面積は25㎡以上とする。 ②総住戸数が25戸以上の場合は総住戸数の30%以上を40㎡にする。 ③総住戸数が50戸以上かつ半数以上を40㎡以上の住戸が占める場合には、総住戸数の20%を70㎡以上にする(ただし全住戸の専有面積が40㎡以上の場合はこの限りでない)。 ④総住戸数が100戸以上の場合は総住戸数の50%以上を40㎡とし、かつ総住戸数の20%以上を70㎡とする。	【江東区マンション等の建設に関する条例】 ◆対象 ・地階を除く階数が3以上であり住戸の数が15戸以上 ◆制限 ①ワンルーム住戸の専用面積を25㎡以上とする。 ②40㎡以上の住戸が151戸以上含まれるマンションの場合に、『90㎡以上の住戸を40㎡以上の住戸数の10分1以上』、『25㎡以上40㎡未満の住戸を40㎡以上の住戸数の10分の2以上』設置しなければならない。(H30.10より現条例、施行規則の改定により施行)	【品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱】 ◆対象 居室のある階数が3以上の集合住宅で、ワンルーム形式等の住戸(床面積が30㎡未満)が15戸以上でかつ、総住戸数の1/3以上の建築物 ◆制限 ①各住戸の床面積を20㎡(第一種低層住居専用地域においては25㎡)以上とする。 ②ワンルーム形式等住戸の戸数に応じてファミリータイプ住戸(40㎡以上)を設置することを定めている。 ・15～19戸⇒ファミリータイプ1戸 ・20～29戸⇒ファミリータイプ2戸 ・30戸以上⇒別途計算式による	【目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例】 ◆対象 床面積が40㎡未満の住戸の数が10以上かつ、階数が3以上 ◆制限 ①建築主は、一戸当たりの床面積が25㎡以上となるよう努めなければならない。 ②40㎡未満の住戸が30を超える場合は1戸の床面積を40㎡以上としかつ平均床面積55㎡以上を(住戸数-29)×1/2設置する。	【地域力を活かした大田区まちづくり条例】 ◆対象 ・30戸以上の共同住宅等 ◆制限 ・用途地域に応じて、一定の割合のファミリー型住戸(40㎡以上)を設ける ※1+(住戸数-30)×係数 低層住居系:1/2 住居系:1/3 工業系:1/5 商業系:1/10	【世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例】 ◆対象 ・共同住宅等で、用途地域が住居系または準工業地域の場合、住戸専用床面積40平方メートル未満の住戸の数が12以上 ・共同住宅等で、用途地域が商業系地域の場合、住戸専用床面積40平方メートル未満の住戸の数が15以上 ◆制限 ・最低住戸面積を25㎡以上とする。	【世田谷区住宅条例】 ◆制限 ①住宅の住戸専用面積を、住生活基本法の最低居住面積水準に基づく単身者の住戸専用面積(25㎡)以上とするようにしなければならない。 ②ワンルームマンションで延べ1,500㎡以上住戸数30超の場合、専用面積40㎡以上の住戸を(ワンルーム住戸-30)×1/2以上設置する。

		渋谷区	中野区	杉並区	豊島区	北区	荒川区
面積(ha)		1,511	1,559	3,406	1,301	2,061	1,016
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	無し	無し	有り	有り	有り	無し
	制限区域の面積(ha)			74.2	15.6	2.9	
	制限区域の面積割合	0.0%	0.0%	2.2%	1.2%	0.1%	0.0%
	同制限の建築条例化の有無			有り	有り	有り	
制限内容 (代表的な制限を抜粋)				●10戸以上の共同住宅は建築してはならない。ただし、各住戸の床面積が18㎡以上のものは除く。	●1住戸の専用面積が29㎡未満の住戸を30戸以上有する共同住宅、長屋等の建築の禁止(補助173号線沿道地区) ●1住戸の専用面積が29㎡未満の住戸を13戸以上有する共同住宅、長屋等の建築の禁止(高松2丁目桐葉通り地区)	●10戸以上の共同住宅で住戸専用面積40㎡以上の住戸数の合計が、当該共同住宅の総住戸数から10を減じたものに1/2を乗じて得た住戸数未満のものの建築禁止	
その他、条例・要綱等による制限		【渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例】 ◆対象 共同住宅又は寄宿舍等専用面積が33㎡未満の住戸の数が15戸以上の建築物次の①～③の条件全てに該当する共同住宅又は寄宿舍 ①地階を除く階数が3以上又は居室を有する階数が3以上のもの ②専用面積が33㎡未満の住戸の数が15以上のもの ③専用面積33㎡未満の住戸の数が総戸数の3分の1以上のもの ◆制限 ①住戸の専用面積を共同住宅は「28㎡以上」、寄宿舍等は「15㎡以上」とする ②専用面積50㎡以上の住戸を商業地域⇒(総戸数-15)×1/3以上(端数切上) 商業地域以外⇒(総戸数-15)×1/2以上(端数切上)	【中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例】 ◆対象 ・階数が3以上かつ住戸数が12戸以上の集合住宅 ◆制限 ①住戸の専用面積を25㎡以上としなければならない ②総戸数から11を減じた数に2分の1を乗じて得た数(端数切り上げ)以上の戸数をファミリータイプ住戸(40㎡以上)としなければならない	【杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱】 ◆対象 ・階数3以上かつ住戸数20戸以上の集合住宅 ・階数3以上かつワンルーム形式の住戸(40㎡未満)で構成される住戸数が6戸以上 ◆制限 ①1住戸の最低住戸面積は25㎡以上。(全住戸数が10戸未満の場合は20㎡以上) ②ワンルーム形式の住戸は20戸を超える場合は、超える部分の1/2以上をファミリー形式(住戸の専用面積が40㎡以上)の住戸とする	【豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例】 ◆対象 地階を除く階数が3以上かつ住戸数が15以上の共同住宅 ◆制限 一住戸の専用面積を25㎡以上とする	【東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例】 ◆対象 地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の共同住宅 ◆制限 ①一住戸の専用面積を25㎡以上とする ②住戸専用面積40㎡未満の住戸を30戸以上含む場合、30戸を超えた戸数の半数以上を家族向け住戸(55㎡以上)とする	【荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例】 ◆対象 ・住戸(居室を含む)の数が15以上の共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物、長屋 ◆制限 ①住戸の専用面積:25㎡以上 ②15戸以上30戸未満:住戸数の3分の1以上を50㎡以上 ③30戸以上:住戸数の2分の1以上を50㎡以上とする

		板橋区	練馬区	足立区	葛飾区	江戸川区
面積(ha)		3,222	4,808	5,325	3,480	4,990
地区計画による制限	共同住宅の住戸面積に関する制限	有り	有り	有り	有り	無し
	制限区域の面積(ha)	3.1	13.1	2.1	40.1	
	制限区域の面積割合	0.1%	0.3%	0.0%	1.2%	0.0%
	同制限の建築条例化の有無	有り	有り	有り	有り	
	制限内容 (代表的な制限を抜粋)	●35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋の建築禁止	●共同住宅および長屋で住戸の床面積が30㎡未満の数が10戸以上のものの建築禁止 ●共同住宅および長屋で各住戸の床面積が39㎡未満のものの建築禁止	●住戸数7以上の共同住宅は住戸床面積を29㎡以上とする ●共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のものの建築禁止	●専用面積が25㎡未満の住戸を有する共同住宅、長屋の建築禁止 ●専用面積が18㎡未満の住戸を有する共同住宅、長屋の建築の禁止	
その他、条例・要綱等による制限	【東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例】 ◆対象 住戸を有しない地階を除く階数が3以上の集合建築物で、小規模住戸を15戸以上有し、かつ、小規模住戸が総住戸数の3分の1以上のもの ◆制限 ①住戸専用床面積を25㎡以上とする ②小規模住戸数が30以上の場合、以下のいずれかを選択 ・(小規模住戸数-29戸)×1/3以上を専用面積55㎡以上 ・(小規模住戸数-29戸)×1/2以上をバリアフリー住戸	【練馬区まちづくり条例】 ◆対象 30㎡未満の住戸が20戸以上の共同住宅等 ◆制限 1住戸の専用面積を25㎡以上とする。 【練馬区ワンルーム形式の集合住宅を建築する場合におけるファミリー住戸の設置に関する指導要綱】 ◆対象 専用床面積が40平方メートル未満の住戸が30戸以上のもの ◆制限 ①10戸以上のファミリー住戸(2室以上の居室を備えた、専用床面積が55㎡以上の住戸)を設置すること ②上記のほか、当該建築物の総戸数から40を減じた数に2分の1を乗じて得た数以上のファミリー住戸を設置すること。	【足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例】 ◆対象 ・地上階数3以上かつ、ワンルーム形式住戸数(住戸面積40㎡未満)が15戸以上かつ総住戸数の3分1以上 ・地上階数2以上かつ、ワンルーム形式住戸数が10戸以上の長屋 ◆制限 ①住戸専用面積を25㎡以上確保する。 ②ワンルーム形式住戸を30戸以上含む際、その戸数から29を減じた数以上の住戸を、住戸専用面積が75㎡以上の住戸としなければならない 【足立区環境整備基準】 ◆対象 地上階数3以上かつ住戸(住室を含む)の数が15戸以上ただし上記のワンルーム条例の対象を除く ◆制限 ①住戸面積を25㎡以上確保する ②単身者向け住戸を30戸以上含む際、その戸数から29を減じた数以上の住戸を、住戸専用面積が75㎡以上の住戸としなければならない	【葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱】 ◆対象 階数(住宅の用に供しない地階の階数を除く。)が3以上で住戸数が15戸以上のもの ◆制限 ①集合住宅の住戸数が15~29戸の場合、(住戸数-15)/2以上の住戸の床面積を55㎡以上とする。 ②集合住宅の住戸数が30戸以上の場合、(住戸数-15)/2以上の住戸の床面積を55㎡以上とし、かつ(住戸数-15)/5以上の住戸の床面積を75㎡以上とする ③上記の規定された住戸以外は25㎡以上とする。	【江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例】 ◆対象 ・階数3以上かつ10戸以上の共同住宅 ・一団の土地に建築する40戸以上の共同住宅 ・事業区域面積が300㎡以上の共同住宅 ◆制限 計画戸数の内15戸未満は平均30㎡以上。これを超える部分は平均70㎡以上 ※分譲の共同住宅の建て替えについて例外規定あり	