

ワンルームマンションの規制、指導等に関する手法について

分類	名称等	制度概要	具体例	可能性、実効性、効果等
法令に基づくもの	都市計画法(§8)に基づく 用途地域規制	都市の計画的な土地利用を実現するために、12種類の用途地域を定めている。		ワンルームマンションを規制できる制度はない。
	建築基準法(§48)に基づく 用途制限	用途地域毎に用途を制限している。		
	都市計画法(§12の4)に基づく 地区計画制度	一定地区内の地権者の合意形成により、建築物の用途制限など、地区独自のルールを都市計画として定めるもの。 実効性を担保するために、勧告制度あり。	世田谷区などで、住戸面積の最低限度を地区計画で定めている。	地区計画は、地域住民等の合意形成が前提となっており、その上でワンルームマンションの制限を定めることは可能であるが、地域が限定される。 条例の制定は、法的に問題はないとされているが、これまで、裁判で争われた事例はない。
	建築基準法(§68の2)に基づく 地区計画区域内の建築制限に関する条例	上記の地区計画で定めた内容を、建築制限として条例に定めるもの。	また、世田谷区では、地区計画に対応し、住戸面積の最低限度を定めた条例を制定している。	
条例に基づくもの	地方自治法(§14の1)に基づく条例	地方公共団体は法令に違反しない限りにおいて、自治体の事務に関するものについて、条例を制定することができる。	ワンルームマンションを規制した条例の実例はない。	土地利用に関する条例制定権を制約する論拠として、「国民の財産権に対する制約の全国的な公平性・平等性の確保」が挙げられている。
	(権利義務規制タイプ)	権利義務に関わる規制を定める条例。 法令が、規制している同一事項について、さらに厳しい規制をする「上乘せ条例」、法令が一定の基準を設けている場合に、それ以外の事項を追加的に規制する「横出し条例」などがある。	しかし、全国一律の基準では、地域の実情に対応できないと考える自治体が独自の条例を定め、規制を行ってきており、条例と法令との関係が争点となった裁判例は多くある。	ワンルームマンションを規制する豊島区独自の権利義務規制条例の制定については、全く可能性がないとは言えないが、地方分権改革の動向や判例をみつつ、慎重に検討していく必要がある。
	地方自治法(§14の1)に基づく条例	上記と異なり、権利義務に関わる規制を定めるのではなく、指導内容や努力義務を定める条例。 「指導要綱に基づく行政指導」を「条例に基づく行政指導」に格上げするもの。	「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」など。 ワンルーム建築物におけるファミリー向け住戸の設置として、「... m <sup>2</sup> 以上となるよう努めなければならない。」と規定している。豊島区をはじめ、各区で制定されている。豊島区では最低の住戸面積を20m <sup>2</sup> としている。	議会の議決により制定された条例であり、行政手続等少なからず意味がある。 しかし、上記の権利義務規制タイプの条例を盛り込まない限り、行政指導の域を出るものではない。
指導要綱に基づくもの	中高層集合住宅建築指導要綱などによる住戸等の規模の制限	全国一律の法令では対処しきれない地域の課題に対処するため、法令に根拠規定がない場合でも、非権力的な手法として行政指導の内容を定めたもの。	各区で制定されている。 豊島区では平成16年度に条例化した。	広く定着しており、社会的に無理のない範囲の指導であれば、受け入れられ、一定の実効性がある。
	開発協力金の要請	実態は寄付のお願いである。  指導要綱に基づき、計画的なまちづくりを進める観点から、大規模開発等の事業者には、協力金を求めるもの。  開発協力金の用途を、ファミリー定住化など、住宅政策等に特定している場合が多い。	オフィスなど業務系の土地利用ばかりが増え、人口定住化に悩む都心区を中心に、制度化されている。 大規模事業者からは、一定の理解が得られ、機能している。	本来的にワンルームマンションの規制を目的とした制度ではない。
	住宅付置の要請	上記と同様に、大規模開発において、一定の住宅付置を指導するもの。		