

ワンルームマンションに関する規制について

1. 23区の規制状況

平成20年4月1日現在、施行予定を含む

規制法令		区名
条例	15	中央、港、新宿、文京、台東、墨田、江東、目黒、世田谷、渋谷、豊島、北、荒川、練馬、江戸川
要綱	7	千代田、品川、大田、中野、杉並、板橋、葛飾
基準	1	足立
計	23	

※1 平成19年7月以降に条例制定(6区)【文京、墨田、江東、目黒、北、荒川】(再掲)

※2 平成19年7月以降に要綱制定(1区)【品川】(再掲)

2. 規制による最低専有面積

最低専有面積	条例		規則(基準)		計
18㎡	1	渋谷	3	中野、杉並、板橋	4
20㎡	3	港、豊島、練馬	2	品川、大田	5
22㎡	0	-	2(1)	千代田、足立(基準)	2
25㎡	10	中央、新宿、文京、台東、墨田、江東、目黒、世田谷、北、荒川	1	葛飾	11
30㎡	1	江戸川	0	-	1
計	15		8(1)		23

※ 最低専有面積を用途地域に応じて規制している場合は、最小の最低専有面積とした。

最低専有面積は、寮又は寄宿舎の用途の場合や個人事業主が建築の場合を除く。

3. ファミリー向け住戸の設置等

住戸の専用面積の規制のほか、戸数や基準に応じてファミリー向け住戸の設置や専用面積を確保しているのが20区である。

(1)ファミリー向け住戸の設置(14区)【千代田、中央、港、新宿、台東、墨田、品川、目黒、大田、世田谷、渋谷、杉並、北、荒川】

(2)住戸の専用面積の確保(6区)【文京、中野、板橋、足立、葛飾、江戸川】

23区におけるワンルームマンションに関する規制(平成20年4月調査)

都市整備部住宅課

		条例・要綱の名称	規制内容
1	千代田区	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 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領	・1住戸の専用面積22㎡以上 ・総戸数20戸以上の場合、ファミリー向け住戸(40㎡以上)の専用面積の合計が全住戸の専用面積の合計の1/3以上
2	中央区	中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則 中央区市街地開発事業指導要綱	・住宅戸数10戸以上の場合、住戸面積25㎡以上かつ定住型住戸(40㎡以上)の専用面積の合計が全住戸の専用面積の合計の1/3以上
3	港区	港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例 港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例施行規則	・1住戸の専用面積は用途地域区分に応じた面積以上(商業地域20㎡以上、商業地域外25㎡以上) ・総戸数30戸以上の場合用途地域区分に応じた家族向け住戸を設置
4	新宿区	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(20. 10.1改正予定) 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施行規則	・1住戸の専用面積25㎡以上 ・総戸数30以上の場合基準により家族向け住戸(40㎡以上)を設置
5	文京区	文京区ワンルーム形式集合建築物の建築及び管理に関する条例(20. 7.1施行予定) 文京区ワンルーム形式集合建築物の建築及び管理に関する条例	・1住戸の専用面積25㎡以上 ・総戸数15戸以上の場合総数から15を減じた数の1/2以上の戸数の専用面積を40㎡以上
6	台東区	台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例(20. 7.1改正予定) 台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則	・1住戸の専用面積25㎡以上 ・総戸数15戸以上の場合、総戸数や高さに応じて家族向け住戸(40㎡以上)設置
7	墨田区	墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例(20. 7.1施行予定) 墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例施行規則	・1住戸の専用面積25㎡以上 ・住戸数25戸以上の場合、総戸数の30%以上ファミリー形式住戸(40㎡以上)設置
8	江東区	江東区マンション等の建設に関する条例(20. 4.1施行) 江東区マンション等の建設に関する条例施行規則	・1住戸の専用面積25㎡以上
9	品川区	品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱(20. 4.1施行)	・1住戸の専用床面積20㎡以上(第1種低層住居地域は25㎡以上) ・住戸数15～19戸の場合1戸以上、住戸数20～29戸の場合2戸以上、住戸数30戸を超える場合、用途地域に応じてファミリータイプ住戸(40㎡以上)を設置
10	目黒区	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(20. 4.1施行) 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施行規則	・1住戸の専用面積25㎡以上 ・住戸数30戸を超える場合、1住戸40㎡以上(平均55㎡以上)のファミリー住戸を一定割合設置
11	大田区	大田区開発指導要綱 大田区開発指導要綱施行細則	・1住戸の専用面積25㎡(低層住居系)、最低20㎡以上(その他の用途地域) ・総住戸数15～30戸の場合、1戸以上ファミリー型住戸(37㎡以上)、30戸を超える場合、用途地域に応じてファミリー型住戸(37㎡以上)を設置
12	世田谷区	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 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施行規則	・1住戸の専用面積25㎡以上(寮、寄宿舎の用途以外) ・総戸数30戸を超えかつ延べ床面積1,500㎡以上の場合、30戸を超える部分についてファミリー向け(50㎡以上)の住戸を1/2以上

13	渋谷区	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 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施行規則	・1住戸の専用面積20㎡(第1種、第2種低層住居専用地域)、18㎡以上(その他の用途地域) ・用途地域区分に応じたファミリー向け住戸(39㎡以上)を設置
14	中野区	中野区共同住宅等建築指導要綱 中野区共同住宅等建築指導要綱実施要領	・1住戸の専用床面積20㎡(第1種、第2種低層住居専用地域)、18㎡以上(その他の用途地域) ・全住戸数の1/5以上の住戸の専用床面積を39㎡以上(15戸未満及び寮又は寄宿舎の用途を除く)
15	杉並区	杉並区ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱 杉並区ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱実施細目	・1住戸の専用面積18㎡以上(9戸以下は16㎡以上) ・総戸数30戸を超える場合、超える部分についてファミリータイプ(29㎡以上)の住戸を1/2以上
16	豊島区	豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例施行規則 豊島区狭小住戸集合住宅税条例 豊島区狭小住戸集合住宅税条例施行規則	・1住戸の専用床面積20㎡以上 ・1住戸29㎡未満9戸以上の場合、1住戸につき50万円の税を賦課
17	北区	北区集合住宅の建築と管理に関する条例(20.10.1施行予定) 北区集合住宅の建築と管理に関する条例施行規則	・住戸専用床面積25㎡以上(北区居住の個人建築主は22㎡以上) ・40㎡未満の住戸30戸以上含む場合、総戸数から30を減じた数の1/2以上家族向け住戸(55㎡以上)を設置
18	荒川区	荒川区集合住宅の建築及び管理に関する条例 荒川区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則	・1住戸の専用床面積25㎡以上 ・総戸数30戸以上の場合、住戸の半数以上家族向け住戸(50㎡以上)を設置
19	板橋区	板橋区ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱 板橋区ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱細則 板橋区大規模建築物等指導要綱 板橋区大規模建築物等指導要綱細則	・各住戸の専用床面積18㎡以上 ・総住戸数30戸以上の場合、30戸以上となる部分の各住戸の専用床面積平均29㎡以上
20	練馬区	練馬区まちづくり条例 練馬区まちづくり条例施行規則	・1住戸の専用床面積20㎡以上
21	足立区	足立区環境整備基準 足立区環境整備基準細則	・住戸面積が22㎡以上～55㎡未満の住戸が30戸以上となる場合、29戸を超える住戸の面積を平均75㎡以上 (ワンルーム形式住戸の上限は29戸が原則、交通利便地域内は25㎡以上39戸上限)
22	葛飾区	葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱施行細則	・住戸数15戸以上の場合、1住戸の専用床面積25㎡以上 ・住戸数15～29戸の場合、住戸数の1/2以上床面積55㎡以上 ・住戸数30戸以上の場合、平均床面積65㎡以上とし、住戸数の1/2以上床面積55㎡以上かつ住戸数の1/5以上75㎡以上
23	江戸川区	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例 江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例施行規則	・15戸未満の場合、住居専用面積を平均30㎡以上、15戸を超える部分は平均70㎡以上 ・30戸未満の場合、住居専用面積を最低25㎡以上、30戸を超える部分は最低50㎡以上(個人事業主が賃貸住宅を建築する場合)