

各区の地区計画における共同住宅の住戸面積制限について

区	千代田区	中央区	新宿区	墨田区	目黒区	大田区
面積(ha) 地区計画区域面積(区の面積)	322.3(1,164)	624.4(1,009)	8.5(1,823)	67.5(1,375)	8.6(1,470)	87.5(6,042)
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	27.7%	61.9%	0.5%	4.9%	0.6%	1.4%
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の地区数(全地区数)	25(33)	15(16)	2(12)	3(6)	1(9)	2(8)
上記面積制限のある細分地区面積(ha)	321.7	624.4	8.5	64.3	8.6	78.3
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例)	千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成7年12月12日)により、下記の面積制限を規定している。 ただし、そのうち3地区は条例に位置づけなし。	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(平成5年7月1日)により、下記の面積制限を規定している。	新宿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(平成19年10月17日)により、下記の面積制限を規定している。	墨田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(平成4年9月30日)により、下記の面積制限を規定している。	目黒本町五丁目地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(平成22年3月15日)により、下記の面積制限を規定している。	地区ごとに地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例により、下記の面積制限を規定している。
共同住宅の住戸面積制限の内容	※地区により規制内容が異なる。 ○ワンルーム形式の集合住宅で1住戸30㎡以下は原則建築禁止 ※1住戸30㎡以下が5戸以下は除く ※高齢者等住宅で区長が認めたものは除く ○階数4以上で30㎡以下の住戸が10戸以上の共同住宅の建築禁止 ○ワンルーム形式の集合住宅で1住戸30㎡以下の住戸が10戸以上かつ階数4以上の建築禁止 ※商業地域は除く ○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 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 ○共同住宅で階数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以上で以下に示す建築物の建築禁止 ※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	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 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 ※高齢者向け優良賃貸住宅については対象外 ○共同住宅で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部分の床面積の合計の1/3未満となる建築の禁止	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 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 ※高齢者向け優良賃貸住宅については対象外 ○共同住宅で各住戸の面積が40㎡未満の建築禁止 ○30戸以上の共同住宅で専用面積が40㎡未満の住戸数が総戸数の半数以上の建築禁止	※地区により規制内容が異なる。 ○50㎡以上の住戸の戸数が全戸数の1/4未満の原則建築禁止 ○延べ面積1000㎡以上の建築物で住宅用途の専用床面積(20㎡以上住戸)が1/8未満の原則建築禁止	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ていない建築物の建築禁止	※地区により規制内容が異なる。 ○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 ○共同住宅で住戸の面積が37㎡未満を含む建築物
①制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧
②紛争・訴訟の有無	なし	なし	なし	なし	なし	なし

世田谷区	杉並区	豊島区	北区	板橋区	練馬区	足立区	葛飾区
412.9(5,808)	25.5(3,402)	15.6(1,301)	2.9(2,059)	3.1(3,217)	13.1(4,816)	81.4(5,320)	46.8(3,484)
7.1%	0.7%	1.2%	0.1%	0.1%	0.3%	1.5%	1.3%
17(61)	1(7)	2(9)	1(8)	1(15)	3(30)	2(38)	2(11)
211.8	25.5	15.6	2.9	3.1	12.5	3.6	18.4
世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和62年7月1日)により、下記の面積制限を規定している。	杉並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(昭和58年10月1日)により、下記の面積制限を規定している。	豊島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(平成12年7月18日)により、下記の面積制限を規定している。	東京都北区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和61年3月31日)により、下記の面積制限を規定している。	中台二丁目北地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(平成23年3月11日)により、下記の面積制限を規定している。	練馬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(平成14年3月19日)により、下記の面積制限を規定している。	地区ごとに地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例により、下記の面積制限を規定している。	葛飾区地区計画及び防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成6年3月11日)により、下記の面積制限を規定している。
<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○共同住宅で専用床面積が18㎡未満の住戸を12戸以上含む建築物</p> <p>○共同住宅で住戸の専用床面積が30㎡未満を含む建築物</p> <p>○住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物 ※寮または寄宿舍等で共用食堂または浴室等を有するものは除く</p> <p>○住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物</p> <p>○共同住宅で専用床面積が40㎡未満の住戸を20戸以上の建築物 ※国家公務員宿舎法第2条第3号に規定する宿舎を除く</p> <p>○1:共同住宅で住戸の専用床面積が30㎡未満を含む建築物 2:共同住宅で住戸の専用床面積が25㎡未満を含む建築物 ※地区によって異なる</p>	<p>○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を超えるもののうち下記の条件に満たないものの建築禁止</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>○住戸の専用床面積が18㎡未満を含む建築物 ※寮または寄宿舍で共用食堂または浴室等を有するものは除く</p> <p>○共同住宅で専用床面積が40㎡未満の住戸を9戸以上の建築物</p> <p>○共同住宅で戸数が8戸以上で専用床面積が29㎡未満の住戸を含む建築物</p>	<p>共同住宅で戸数が10戸以上で専用床面積が18㎡未満の住戸を含む建築物</p> <p>○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、寄宿舍、寮その他に供する建築物の原則建築禁止</p> <p>○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、寄宿舍、寮その他に供する建築物の原則建築禁止</p>	<p>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</p>	<p>35㎡未満の小規模住戸が15戸以上の共同住宅及び長屋</p>	<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○共同住宅および長屋で各住戸の床面積が39㎡未満のもの</p> <p>○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</p>	<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○住戸数7以上の共同住宅は住戸床面積を29㎡以上とすること</p> <p>○共同住宅で住戸の床面積が22㎡未満のもの</p>	<p>※地区により規制内容が異なる。</p> <p>○共同住宅で住戸の専用床面積が25㎡未満を含む建築物</p> <p>○ワンルーム形式の住戸を有する共同住宅で専用面積が18㎡未満のもの</p>
都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧	都市計画法に基づく公告縦覧
なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし