

新宿区ワンルーム条例の手引き

(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)



新宿区では、交通や生活の利便性が高く、単身世帯が多いという地域特性を反映して、ワンルームマンションが多く建設されています。

それらの中には、住戸が狭小なものや住環境が良好でないものがあり、またゴミの出し方、自転車の駐輪方法、騒音などの生活ルールを巡るトラブルが生じる場合があります。

一方では、高齢社会を反映して高齢者の単身世帯も増加し、高齢者の居住の安定も求められています。またファミリー世帯など、さまざまな人が暮らしやすい地域づくりも必要となっています。

こうしたことから平成16年4月に「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」を施行し、平成20年10月には条例の運用状況や住宅・住環境の変化を踏まえて同条例を大幅に改正しました。

快適で住みよいワンルームマンションを！！

～ワンルームマンション条例の制限の概要～

住戸の専用面積の確保

居住者の居住環境を確保するため、1住戸あたりの専用面積を25㎡以上としてください。

自動車の停留できる空地の確保

ワンルームマンション等は、ファミリー世帯向けマンションに比べ学生などの短期居住者が多いことから頻りに引越しが行われ、また規模のわりに住戸数が多いことから宅配などの車が路上に駐車し近隣とトラブルになるケースがあります。だれもが安心して暮らせるために、敷地内に緊急車両や運送自動車が一時的に停車することのできる空地（建築物などによって覆われていない）を確保してください。

廃棄物の保管場所及び保管方法

廃棄物の保管場所や排出方法について所管の清掃事務所と事前に協議してください。また、廃棄物の保管場所や持ち出し場所には、臭気や廃棄物の飛散防止など必要な措置を講じてください。

自転車駐車場・バイク置き場の設置

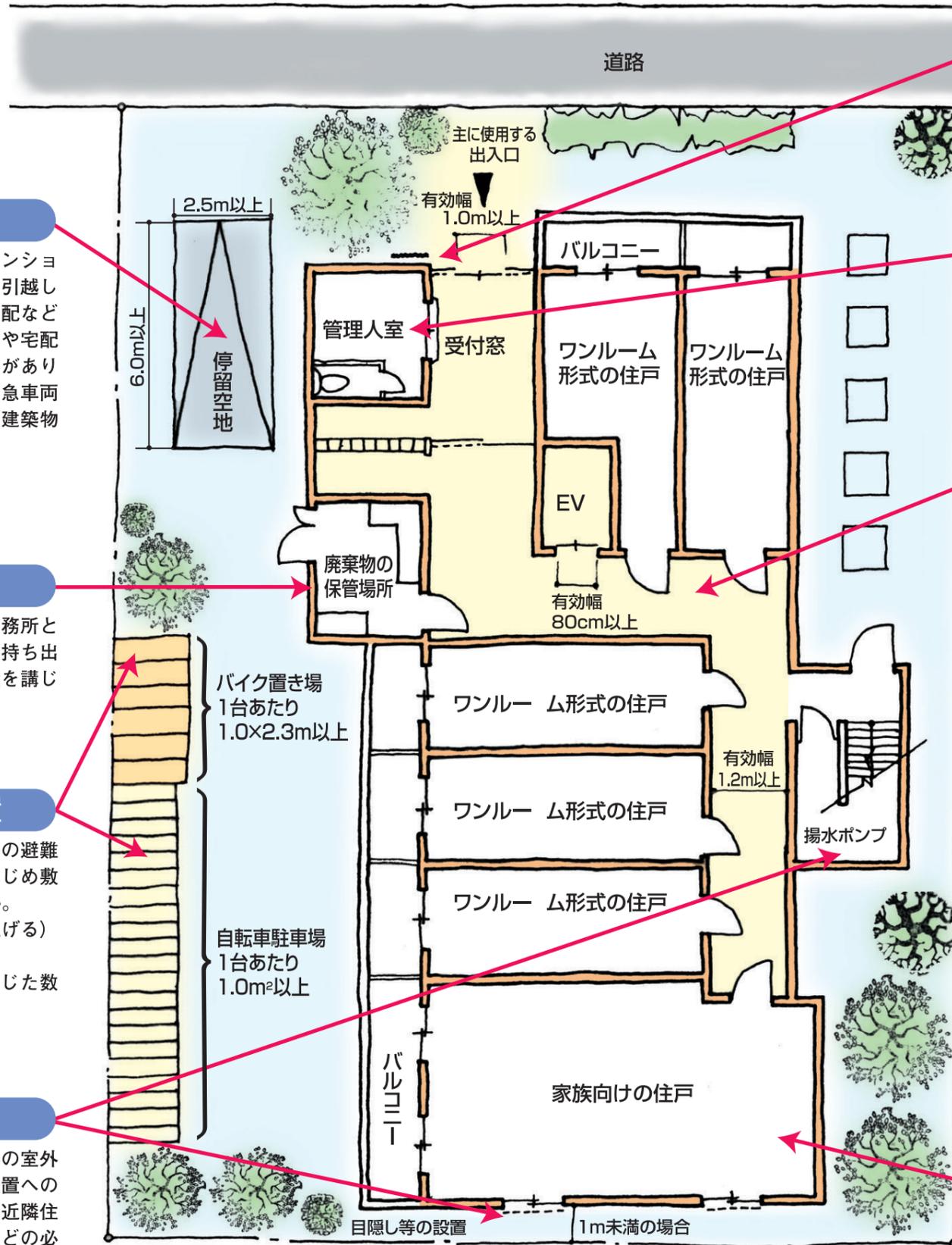
自転車やバイクが、路上やワンルームマンション等の避難経路などに駐輪したりすることがないように、あらかじめ敷地内に自転車駐車場とバイク置き場を設置してください。

バイク置き場は総住戸数の1/20以上（端数は切り上げる）設置してください。

自転車駐車場は総住戸数からバイク置き場の数を減じた数以上設置してください。

近隣居住者の生活環境の保全

近隣の居住者の生活環境の保全のため、冷暖房機器の室外機や揚水ポンプなどの騒音の発生する機器類の設置位置への配慮や、防音上必要な措置を行ってください。また、近隣住民のプライバシーへの配慮について、目隠しの設置などの必要な措置を講じてください。



緊急時の連絡先等の表示板の設置

ワンルームマンション等では、ゴミの出し方、自転車の駐輪方法、騒音などの生活のルールを巡るトラブルが生じるケースが多くあります。そこで、管理人を定め適切な管理を行い、近隣からの申し入れや連絡が円滑に行えるよう、緊急時の連絡先等の表示板を主に使用する出入口付近で外部から見やすい位置に設置してください。

管理人室の設置及び管理人による管理

ワンルームマンション等の管理にあたり、管理人を定めて規模に応じた適切な管理を行ってください。

また、総住戸が30戸以上の場合には管理人室を設け、管理業務に必要な受付窓、便所などの設備を設けてください。

管理人室の窓は、主に使用する出入口が見通せる位置に設けて下さい。

高齢者の入居への配慮

高齢者の入居に配慮して、道路から住戸に至る経路の部分について、段差の解消、滑りにくい床の素材、出入口・廊下の幅の確保などバリアフリーに対応した整備をしてください。

高齢者の利用に配慮した住戸の設置

ワンルーム形式の住戸数が30戸以上の場合には、ワンルーム形式の住戸のうち2割以上の住戸を高齢者の利用に配慮した住戸としてください。

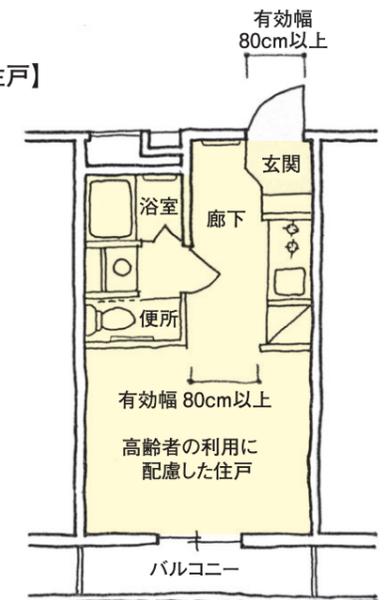
【高齢者の利用に配慮した住戸】

①管理人室への連絡のための通報設備を設ける。

②玄関、便所、浴室、廊下等の壁面に手すりを設置するか、当該壁面を自由に手すりが設置できる構造とする。

③室内（玄関の上がりかまち、階段等を除く）の床面は段差のない構造とする。

④玄関の出入口の幅及び廊下の幅は、有効で80cm以上とする。



家族向け住戸の設置

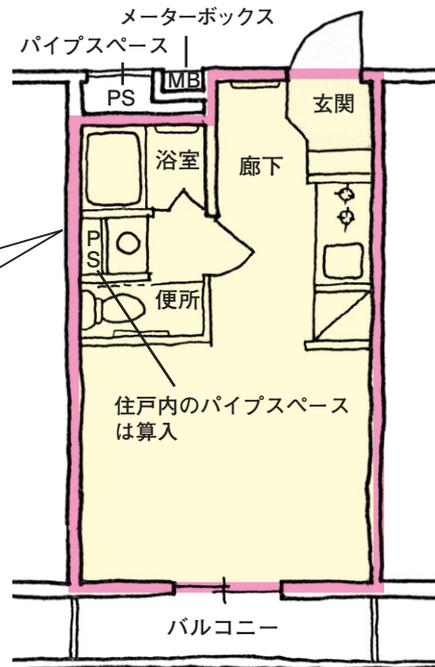
ワンルーム形式の住戸数が30戸以上の場合には、専用面積が40㎡以上の家族向けの住戸を一定割合設けてください。

ワンルームマンション条例の対象となる建築物 (条例1章)

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（寮及び寄宿舍を含む）が対象の建築物となります（条2、3参照）。

【住戸の専用面積の算定方法】

住戸の専用面積は、住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分の床面積により算出します。ただし、住戸の外に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分は除きます（規3）。



手続きの流れ

建築の計画

清掃事務所との協議

清掃事務所と協議をして計画書に確認印を押してもらう。

標識の設置

建築物の規模により、確認申請等の手続きの60日（又は90日）、30日（又は40日）、15日（又は20日）前までに標識を設置してください。

設置期間	ワンルームマンション等の規模	設置期間
	延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超えるもの（規7②）	60日前～完了（又は90日前）
	延べ面積が1,000㎡を超え、又は高さが15mを超えるもの（規7②）	30日前～完了（又は40日前）
	その他のワンルームマンション等（規7①②）	15日前～完了（又は20日前）

※上記設置期間の（ ）内は、紛争予防条例の対象となり、計画敷地境界線から建物高さの2倍の範囲内に教育施設等と放課後児童健全育成事業を行う施設がある場合に適用されます。

近隣居住者等への説明

建築の計画書の提出

標識設置後すみやかに計画書を提出してください。

変更計画書の提出

計画に変更が生じた場合には変更計画書を提出してください。

確認申請等の手続き

工事着工・工事完了

工事の完了の届出

緊急時の連絡先等の表示板の記載事項の修正・完了変更届の提出

工事完了後に下記の内容に変更が生じた場合には、緊急時の表示板の記載事項を修正し、完了変更届を提出してください。

- ・緊急時の連絡先
- ・管理人の氏名
- ・建築物の所有者または管理者の住所氏名
- ・建築物の名称
- ・管理人による管理の方法

問合せ・発行

新宿区 都市計画部 住宅課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 ☎03-3209-1111（代表）



平成31年1月発行

近隣への周知及び計画書等の届出 (条例2、5、6章)

●標識の設置 (条6)

確認申請等の手続きの前(規模に応じた日数)から工事完了までの間、敷地内の見やすい場所に標識を設置する必要があります(条6、規5、6、7)。

【標識の設置期間等】

設置期間	ワンルームマンション等の規模	設置期間
	延べ面積が3,000m ² を超え、かつ高さが20mを超えるもの(規7②)	60日前～完了(又は90日前)
	延べ面積が1,000m ² を超え、又は高さが15mを超えるもの(規7②)	30日前～完了(又は40日前)
	その他のワンルームマンション等(規7①②)	15日前～完了(又は20日前)
	※上記設置期間の()内は、新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(以下「紛争予防条例」)の対象となり、計画敷地境界線から建物高さの2倍の範囲内に教育施設等と放課後児童健全育成事業を行う施設がある場合に適用されます。	
設置場所	・建築敷地の道路に接する部分に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1mとなるように設置する(規6) ※ 建築敷地が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分に設置する(規6)	
維持管理	・風雨等で容易に破損又は倒壊をしない方法で設置する(規8) ・記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識の維持管理をする(規8) ※ 標識の記載事項に変更を生じるときは、速やかに記載事項を修正する(条7②)	
備考	紛争予防条例の適用を受ける建築物の場合には、下記の内容を書き加えて紛争予防条例の標識と兼ねることができる(条6②、規9) ・ワンルームマンション等である旨・ワンルーム形式の住戸の数・総住戸の数(規9)	

●近隣居住者等への説明 (条8)

近隣居住者に対して計画に係る内容について説明をし、説明会の開催を求められた場合には説明会の開催をする必要があります(条8①②)。

また、近隣居住者以外の者から説明を求められた場合においても説明をしてください(条8③)。

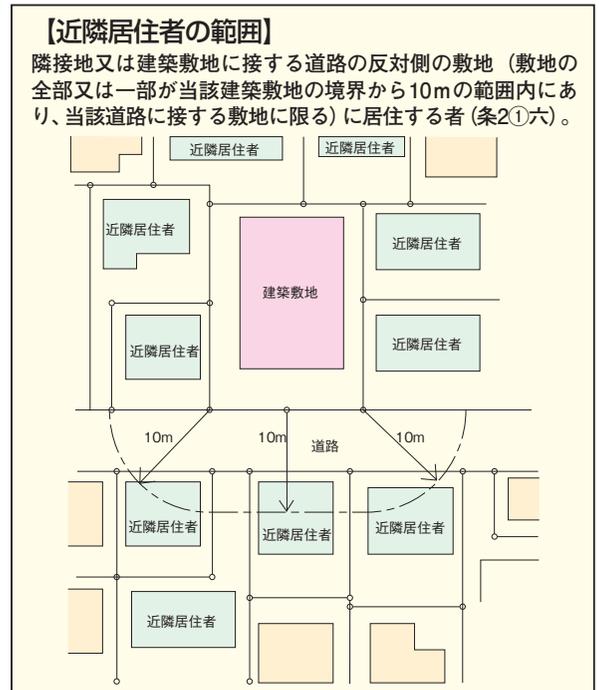
●説明会の開催 (条8②)

説明会を開催するときは、開催日の5日前までに、日時及び会場を掲示等の方法により周知する必要があります(条8②、規11①)。

また、説明会が紛争予防条例による説明会の開催と重複する場合は、その説明会と兼ねて開催することができます(条8②、規11②)。

●計画書等の提出 (条7①②)

標識を設置したときは速やかにワンルームマンション等の建築、管理に関する基準等について、区に計画書を提出する必要があります(条7①)。また、計画に変更が生じた場合には、速やかに変更計画書を提出する必要があります(条7②)。



【計画書(変更計画書)に添付する図面】(変更計画書には変更に係る図面を添付する)

- ① 近隣居住者の敷地を含む建築敷地周辺の見取り図
- ② 標識の設置位置
- ③ ワンルーム形式の住戸の位置
- ④ 緊急自動車又は運送自動車が停留できる空地の位置
- ⑤ 自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の位置
- ⑥ 廃棄物の保管場所及び持ち出し場所の位置
- ⑦ 管理人室の位置
- ⑧ 緊急時の連絡先等の事項を記載した表示板の設置位置
- ⑨ 高齢者の利用に配慮した住戸の位置
- ⑩ 建築敷地に接する道路から高齢者の利用に配慮した住戸に至るまでの主な経路の位置
- ⑪ 家族向け住戸の位置
- ⑫ 区長が必要と認める事項

※ 1枚の図面に①～⑫の事項を複数記入することができる

●計画書等の閲覧（条9）

区に提出された計画書及び変更計画書は閲覧が可能です。計画書等閲覧申請書により申請することで閲覧することができます（条9、規12）。

●工事の完了の届出（条16①）

建築主は、ワンルームマンション等の工事が完了したときは、速やかに完了届を区に提出する必要があります（条16①、規19①）。

●維持管理に関する届出（条16③）

工事完了後、完了届の内容について変更が生じた場合は、速やかに完了変更届を区に提出する必要があります（条16③、規19②③）。

【完了変更届が必要な事項】

- ① 緊急時の連絡先（規14①一、規19②一）
- ② 管理人の氏名（規14①二、規19②一）
- ③ 建築物の所有者又は当該所有者から委託を受けて建築物の管理を行う者の住所及び氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）（規14①三、規19②一）
- ④ 建築物の名称（規14①四、規19②一）
- ⑤ 管理の方法（規14④、規19②二）

建築に関する基準（条例3章）

●住戸の専用面積の確保（条10①）

住戸（寮及び寄宿舎の住室を除く）の専用面積を25㎡以上とする必要があります（条10①）。

●自動車の停留できる空地の確保（条10②一）

敷地内に、緊急自動車や運送自動車が停留できる空地（2.5m×6m以上）を確保してください（条10②一、規13②一、二）。なお、敷地の面積が100㎡未満のもの又は、敷地と道路との間に著しい高低差があるなど自動車の乗り入れが困難であると区長が認めるものは除きます（規13①一、二）。

●自転車及び自動二輪車の駐車場の設置（条10②二）

総住戸の数の1/20以上（端数は切り上げる）の台数分の自動二輪車駐車を設けてください（規13③三）。

また、総住戸の数から自動二輪車駐車場の必要台数を差し引いて得た数以上の台数分の自転車駐車を設けてください（規13③一）。なお、区長が周辺の自転車駐車場の設置の状況及び当該ワンルームマンション等の自転車等の利用の状況により支障がないと認めるものは除きます（規13④）。

【自転車及び自動二輪車の駐車場の一台あたりのスペース】

自転車駐車場1㎡以上（規13③二）

自動二輪車駐車場1.0m×2.3m以上（規13③四）

※ 効率的に駐車できる装置を用いる場合にあってはこの限りではない（規13③二、四）

●廃棄物の保管場所及び保管方法（条10②三）

廃棄物の保管場所を設置するにあたり、その設置場所及び保管の方法について清掃事務所と協議をしてください（条10②三、規13⑤一）。

【廃棄物の保管場所の措置】

- ① 臭気、汚水等の漏洩及び廃棄物の飛散等を防止するために、閉鎖された構造とする（規13⑤二ア）
- ② 防猫、防鼠、及び防鳥対策を講じる（規13⑤二イ）
- ③ 洗浄及び排水設備を設ける（規13⑤二ウ）

●近隣居住者の生活環境の保全（条10②四）

近隣の居住者の生活環境の保全のために騒音の防止や、プライバシーへの配慮について必要な措置を講じてください（条10②四）。

【近隣居住者の生活環境の保全のための措置】

騒音の防止	① 冷暖房機器、その他の騒音を発生させる装置を設置する場合は、設置する位置に配慮し、防音壁の設置その他の防音上必要な措置を講じてください（条10②四、規13⑥一） ② 玄関扉の開閉や屋外階段、開放廊下の歩行により発生する衝撃音を防止する措置を講じてください（規13⑥二）
近隣居住者のプライバシーへの配慮	隣地境界線から1m未満の範囲内に隣接地を眺望できる窓、廊下等を設ける場合には、目隠しなどの視線を遮る措置を講じてください（規13⑥三）

●管理人室の設置（条10③）

総住戸の数が30戸以上の場合は、管理人室を設ける必要があります（条10③）。

【管理人室の形態】

管理人室の位置	ワンルームマンション等の主に使用する出入口を見通せる場所に設置する（規13⑦一）
管理人室の設備	管理人室である旨を表示する（規13⑦二） 管理業務に必要な受付窓、便所その他必要な設備を設ける（規13⑦三）

管理に関する基準（条例3章）

●緊急時の連絡先等の表示板の設置（条11①、16③）

ワンルームマンション等の管理に当たり、緊急時の連絡先などを記載した表示板を外部から見やすい場所に設置する必要があります（条11①、規14①）。

【緊急時の連絡先等の表示板の設置】

設置場所	主に使用する出入口付近で外部から見やすい場所（条11①、規14①）
設置方法	風雨等のため容易に破損又は倒壊をしない方法で設置する（条11①、規14①）
維持管理	表示板の記載事項が不鮮明にならないように維持管理する（条11①、規14②）
記載事項	① 緊急時の連絡先（規14①一） ② 管理人の氏名（規14①二） ③ 建築物の所有者又は当該所有者から委託を受けて建築物管理を行う者の住所及び氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）（規14①三） ④ 建築物の名称（規14①四）

※ 設置した表示板の記載事項に変更が生じたときは、速やかに当該記載事項を修正する（条16③）

●管理規約などの作成（条11②）

ワンルームマンション等の管理に当たり、違法駐車、騒音を発生させる行為等の迷惑行為の禁止に関する事項及び廃棄物の排出方法等の周辺環境への配慮事項を定めた、賃貸借契約書、管理規約、使用規則などを作成して下さい。また、これらの事項を入居者に遵守させるように努めてください（条11②、規14③）。

●管理人による管理の方法（条11①③）

ワンルームマンション等の管理に当たり、管理人を定めて、ワンルームマンション等の規模に応じた適切な管理を行う必要があります（条11①③）。

【管理人による管理の方法】

ワンルームマンション等の規模	管理の方法
総住戸の数が30戸以上50戸未満	管理人を日中4時間以上駐在させて管理をする（規14④一）
総住戸の数が50戸以上100戸未満	管理人を日中8時間以上駐在させて管理をする（規14④二）
総住戸の数が100戸以上	管理人を常時駐在させて管理をする（規14④三） （ただし特例として、管理人を日中8時間以上駐在させ、かつ、管理人を駐在させる時間を除く時間について、管理人が管理する方法と同等の管理が行えると区長が認めるときは、その方法で管理することができる（規14④三））

※ 総住戸の数が30戸未満であっても、管理人を定期的に巡回させる等適宜の方法により管理をする（規14⑤）

コミュニティの推進（条例3章）

●町会、自治会等に関する案内書等の配布（条12）

建築主及び所有者等は、入居者に対して町会、自治会等に関する案内書等を配布してください（規15①一）。また、入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関して区が実施する施策に協力してください（規15①二）。

少子高齢社会への対応 (条例4章)

●高齢者の入居への配慮 (条13)

建築主及び所有者等は、ワンルームマンション等（寮及び寄宿舎を除く）を高齢者の利用に配慮した計画とするとともに、受け入れについても配慮してください（条13、規16）。

【高齢者の入居への配慮】

高齢者の受け入れ	入居を希望する高齢者を受け入れるよう努める（条13①）
高齢者の安全の配慮	高齢者の入居する住戸を低層階にする等、災害時における高齢者の避難及び安全に配慮する（条13②二）
高齢者の利用に配慮した措置	<ul style="list-style-type: none"> ① 道路から主に使用する出入口に至るまでの主な経路は、段差のない構造とし、段差が生じる場合には緩やかな傾斜路、手すり等を設ける（規16①一） ② 主に使用する出入口の幅は、有効幅1m以上とする（規16①二） ③ 主に使用する出入口から住戸に至るまでの主な経路は、滑りにくい床材で仕上げ、廊下の有効幅を1.2m以上とするとともに段差のない構造とする（規16①三） ④ エレベーターを設置する場合には、出入口の幅を有効幅80cm以上とする（規16①四）

●高齢者の利用に配慮した住戸の設置 (条14①)

建築主は、ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舎を除く）が30戸以上となる場合には、前述の高齢者の入居への配慮をするとともに、ワンルーム形式の住戸のうち2割以上の住戸を、高齢者の利用に配慮した住戸とする必要があります（条14①）。

【高齢者の利用に配慮した住戸】

<ul style="list-style-type: none"> ① 管理人室への連絡のための通報設備を設ける（条14①一） ② 玄関、便所、浴室、廊下等の壁面に手すりを設置するか、当該壁面を自由に手すりが設置できる構造とする（規17②一） ③ 室内（玄関の上がりかまち、階段等を除く）の床面は、段差のない構造とする（規17②二） ④ 玄関の出入口の幅及び廊下の幅は、有効幅80cm以上とする（規17②三）

●家族向け住戸の設置 (条15)

建築主は、ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舎を除く）が30戸以上となる場合には、家族向け住戸（専用面積が40m²以上）を一定割合以上設ける必要があります（条15、規18）。

【家族向け住戸の設置戸数】

用途地域	戸数（端数は切り上げる）
第一種低層住居専用地域	(ワンルーム形式の住戸の数-29) × 1/2以上（規18①一）
その他の用途地域	(ワンルーム形式の住戸の数-29) × 1/3以上（規18①二）

※ 建築敷地が2以上の用途地域にまたがる場合には、当該敷地が過半を占めるほうの用途地域にあるものとみなして適用する（規18②）

【手引きで使用されている条例、規則の表記方法】

(例)	条例第3章	→	条例3章
	条例第2条第1項第2号	→	条2①二
	規則第2条第1項第2号	→	規2①二