

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改正します ～条例の対象に「長屋」を追加します～

改正の背景

新宿区では、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、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図り、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境の形成に努めてきました。

条例では、地階を除く3階以上の共同住宅、寮及び寄宿舍で、ワンルーム形式（30㎡未満）の住戸を10戸以上有するものをワンルームマンション等として定義し、条例の対象としてきました。

しかし、近年、条例の対象としていない長屋の建築が増加しており、共同住宅等と同様に、建築に起因する紛争を防止し、円滑な近隣関係を維持する必要が生じてきました。



【共同住宅】

2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、**廊下・階段等を各住戸で共有する**形式のものをいいます。

【長屋】

2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、**廊下・階段等を各住戸で共有しない**形式のものをいいます。

出典：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（日本建築行政会議編集）

改正の内容

現行のワンルームマンション等の定義（地階を除く3階建て以上かつワンルーム形式の住戸を10戸以上有する共同住宅、寮及び寄宿舍）に**「長屋」を追加します**。

これまで条例の対象としていなかった長屋についても、条例の各規定が適用されることで、円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境の形成を図ります。

長屋も適用

【条例の主な規定】

- ▶ 建築計画に係る標識の設置
- ▶ 近隣居住者への説明
- ▶ 住戸の専用面積（25㎡以上）の確保
- ▶ 自動車の停留できる空地の確保
- ▶ 廃棄物の保管場所及び保管方法に関する措置
- ▶ 騒音の発生する機器類の設置位置への配慮や、目隠しの設置などプライバシーへの配慮
- ▶ 管理人室の設置（総住戸30戸以上）
- ▶ 緊急時の連絡先等の表示板の設置
- ▶ 町会、自治会等に関する案内書等の配布
- ▶ バリアフリーなど高齢者の入居への配慮
- ▶ 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30戸以上）
- ▶ 家族向け住戸の設置（ワンルーム形式の住戸30戸以上）

重層長屋（3階建）イメージ図



効果

円滑な近隣関係を維持

良好な居住環境を形成



今後のスケジュール

令和元年11月下旬 第4回区議会定例会へ条例案を上程
令和2年4月1日 改正条例施行（施行日以後に建築確認申請等を行うものについて適用）