

令和8年10月1日より、 「改正 新宿区ワンルーム条例」 が施行されます。

条例改正の経緯

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(以下、条例)の対象は、地階を除く階数3以上で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有する共同住宅等としていたところ、近年、この対象とならないワンルームマンション等の建設が増加したことで、近隣住民から不安の声や相談が寄せられていました。また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手不足等の社会問題に対応していくため、建築及び管理に関する基準を見直す必要がありました。

このため、条例の対象を拡大し、建築計画の周知等を促し近隣とのトラブル防止を図るとともに、社会経済情勢の変化に対応して建築及び管理に関する基準を見直すことで、持続可能な住環境の形成を推進していきます。

条例の対象拡大

条例の対象

【改正前】

地階を除く階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋で、ワンルーム形式の住戸^(注)が10戸以上のもの

【改正後】

地階を含む階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋(以下「共同住宅等」という。)で、次のいずれかに該当するもの

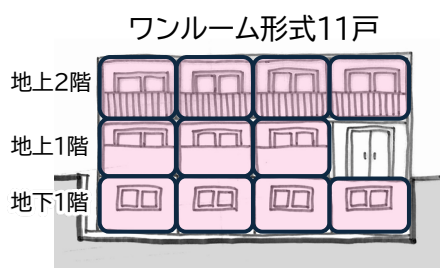
ア ワンルーム形式の住戸が10戸以上の共同住宅等

イ ワンルーム形式の住戸が総住戸の1/3以上(1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)の共同住宅等(ただし、階数が3の共同住宅等は総住戸が10戸以上のものに限る。)

(注)ワンルーム形式の住戸:30㎡未満の住戸

【新たに対象となる建築物の例】

地下1階地上2階で、ワンルーム形式の住戸が11戸の共同住宅等



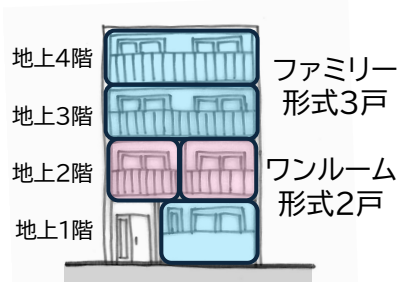
地下1階地上2階で、総住戸数10戸、うちワンルーム形式の住戸が4戸の共同住宅等

※ $10 \times 1/3 = 3.33 \dots$
→ワンルーム4戸以上の場合が対象となる



地上4階で、総住戸数が5戸、ワンルーム形式の住戸数が2戸の共同住宅等

※ $5 \times 1/3 = 1.66 \dots$
→ワンルーム2戸以上の場合が対象となる



社会経済情勢の変化に対応した基準の見直し

ワンルームマンション等に適用される主な規定

の建築計画 の周知等	標識の設置 ※1
	近隣居住者等への説明
	計画書等の提出
建築に関する基準	住戸の専用面積25㎡以上の確保
	自動車の停留空地の確保 (敷地100㎡未満のものを除く)
	自転車及び自動二輪車の駐車場の確保
	廃棄物保管場所及び保管方法
	騒音防止、近隣居住者のプライバシーへの配慮
	管理人室の設置(総住戸30戸以上の場合)
	宅配ボックスの設置や置き配が可能な環境整備等
管理に関する基準	緊急時の連絡先等の表示板の設置
	管理規約の作成(廃棄物の排出方法等周辺環境への配慮、騒音や違法駐車等迷惑行為等の禁止)
	管理人による管理方法 ※2 【戸数に応じた管理人の駐在】
	廃棄物及び資源の適切な管理
	管理人用郵便受けの設置等
コミュニティの推進	町会・自治会等に関する案内書等の配布
への対応 少子高齢化	高齢者の入居への配慮
	高齢者利用に配慮した住戸の設置 (ワンルーム形式の住戸が30戸以上の場合)
	家族向け住戸の設置 (ワンルーム形式の住戸が30戸以上の場合)

※見直し部分赤字

※1【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。

※2【管理人による管理の方法】

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 (ただし管理人による管理の方法と同等以上であると認める方法により管理する場合は、管理人の駐在を週5日又は6日で日中4時間以上とすることができる)
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 (ただし管理人による管理の方法と同等以上であると認める方法により管理する場合は、管理人の駐在を週5日又は6日で日中8時間以上とすることができる)
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 (ただし管理人による管理の方法と同等以上であると認める方法により管理する場合は、管理人の駐在を週5日以上で日中8時間以上とすることができる)

※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必要があります。

経過措置

- 10月1日以降に標識の設置を開始すべきものが、改正条例の対象となります。
- 建物の規模によって標識の設置期間は異なります。
- 管理人の駐在についてただし書きの適用を受ける場合は、10月1日以降に完了変更届を提出する必要があります。

【経過措置の例】

施行日		令和8年10月1日	
現行	標識設置	15日前	確認申請
現行	標識設置	15日前	確認申請
改正条例	標識設置	15日前	確認申請

■条文等の詳細はこちらへ↓

https://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/file13_00014.html



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 電話:03-3209-1111(代表)

令和8年4月発行