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

平成15年12月8日

条例第72号

目次

第1章　総則(第1条―第5条)
第2章　建築計画の周知等(第6条―第9条)
第3章　建築及び管理に関する基準等(第10条―第12条)
第4章　少子高齢社会への対応(第13条―第15条)
第5章　工事の完了の届出等(第16条)
第6章　報告及び勧告等(第17条・第18条)
第7章　雑則(第19条)
附則

第1章　総則

(目的)

第1条　この条例は、ワンルームマンション等の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、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るとともに、少子高齢社会に対応した住戸の整備を促し、もって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資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条　この条例で使用する用語の意義は、次に定めるものを除くほか、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)で定める用語の例による。

(1)　ワンルーム形式の住戸　専用面積(ベランダ、バルコニー等の面積を除く。以下同じ。)が30平方メートル未満の住戸(寮及び寄宿舎の住室を含む。)をいう。

(2)　ワンルームマンション等　地階を除く階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舎及び長屋で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有するものをいう。

(3)　建築　法第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更(法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。以下同じ。)をいう。

(4)　建築主　ワンルームマンション等の建築に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(5)　所有者等　ワンルームマンション等の所有者(区分所有者を含む。以下この号において同じ。)及び所有者から委託を受けてワンルームマンション等の管理を行う者をいう。

(6)　近隣居住者　ワンルームマンション等の建築に係る敷地(以下「建築敷地」という。)

の隣接地又は建築敷地に接する道路の反対側の敷地(敷地の全部又は一部が当該建築敷地の境界から10メートルの範囲内にあり、当該道路に接するものに限る。)に居住する者をいう。

(適用の範囲)

第3条　この条例は、次に掲げる行為について適用する。

(1)　ワンルームマンション等を建築する場合(次号に規定する場合を除く。)における当該建築及び当該建築後の管理

(2)　建築物を増築し、若しくは改築し、又は建築物の用途の変更をすることにより当該増築若しくは改築又は用途の変更(以下「増築等」という。)後の建築物がワンルームマンション等に該当することとなる場合における当該増築等(新宿区規則(以下「規則」という。)で定める場合を除く。)及び当該増築等後の管理

2　法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けることによって同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物が、一の建築物とみなされることにより1つのワンルームマンション等に該当することとなる場合における当該一の建築物とみなされる2以上の建築物の建築(規則で定める場合を除く。)及び当該建築後の管理については、当該2以上の建築物を一の建築物とみなして、この条例を適用する。

(区長の責務)

第4条　区長は、第1条の目的を達成するため、建築主及び所有者等の理解と協力の下に、ワンルームマンション等の建築及び当該建築後の管理について適切な指導及び助言を行うように努めなければならない。

(建築主及び所有者等の責務)

第5条　建築主及び所有者等は、ワンルームマンション等の建築及び当該建築後の管理に当たり、周辺環境への影響に配慮し、円滑な近隣関係の維持に努めるとともに、少子高齢社会に対応した良好な居住環境の形成に努めなければならない。

第2章　建築計画の周知等

(標識の設置)

第6条　建築主は、ワンルームマンション等を建築しようとするときは、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2　前項の場合において、当該ワンルームマンション等が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(昭和53年新宿区条例第30号。以下「紛争予防条例」という。)の適用を受けることとなるときは、紛争予防条例第5条第1項に規定する標識に規則で定める事項を明示することをもって前項の規定による標識の設置に代えることができる。

(計画書等の提出)

第7条　建築主は、前条第1項の標識を設置したとき(同条第2項の規定により紛争予防条例

第5条第1項に規定する標識に規則で定める事項を明示したときを含む。)は、速やかに規則で定める計画書を区長に提出しなければならない。

2　建築主は、前項の計画書の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更計画書を区長に提出しなければならない。この場合において、前条第1項の規定により設置した標識の記載事項(同条第2項の規定により明示した事項を含む。)に変更を生じるときは、速やかに当該記載事項を修正するものとする。

3　区長は、第1項の計画書又は前項の変更計画書(以下「計画書等」という。)の内容が第10条から第12条まで、第13条第2項、第14条及び第15条に規定する事項に適合していないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるように要請するものとする。

(近隣居住者等への説明)

第8条　建築主は、ワンルームマンション等を建築しようとするときは、近隣居住者に対し、当該ワンルームマンション等に係る計画について説明を行わなければならない。

2　建築主は、前項の説明に関し、近隣居住者から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催により説明を行わなければならない。

3　建築主は、第1項の計画について、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、説明会の開催等により説明を行うよう努めなければならない。

(計画書等の閲覧)

第9条　区長は、計画書等を閲覧に供するものとする。

2　計画書等の閲覧をしようとする者は、規則で定めるところにより、区長に申請しなければならない。

3　区長は、計画書等の閲覧をする者が当該計画書等を汚損し、又はき損した場合には、当該閲覧を中止させることができる。

第3章　建築及び管理に関する基準等

(建築に関する基準)

第10条　建築主は、建築しようとするワンルームマンション等のワンルーム形式の住戸(寮及び寄宿舎の住室を除く。)の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。

2　建築主は、ワンルームマンション等の建築に当たり、次に掲げる事項を行うように努めなければならない。

(1)　建築敷地(規則で定めるものを除く。)内に、緊急自動車又は運送自動車が停留できる空地を設けること。

(2)　建築敷地内に、規則で定める基準に従い、自転車(原動機付自転車を含む。)及び自動二輪車の駐車場を設けること。

(3)　廃棄物の保管場所及びその保管方法に関し、規則で定めるところにより、必要な措置を講ずること。

(4)　騒音の防止、近隣居住者のプライバシーへの配慮等近隣居住者の生活環境の保全に関し、規則で定めるところにより、必要な措置を講ずること。

3　建築主は、建築しようとするワンルームマンション等が住戸を30戸以上有することとなる場合は、当該ワンルームマンション等に管理人室を設けなければならない。

(管理に関する基準)

第11条　所有者等は、ワンルームマンション等の管理に当たり、管理人を定め、規則で定めるところにより、緊急時の連絡先等の事項を記載した表示板を設置しなければならない。

2　所有者等は、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に関する事項を定め、規則で定める方法により、当該ワンルームマンション等の入居者に遵守させるように努めなければならない。

3　所有者等は、その管理するワンルームマンション等が住戸を30戸以上有する場合は、規則で定めるところにより、当該ワンルームマンション等を適切に管理しなければならない。

(コミュニティの推進)

第12条　建築主及び所有者等は、規則で定めるところにより、当該ワンルームマンション等の入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるように努めなければならない。

第4章　少子高齢社会への対応

(高齢者の入居への配慮)

第13条　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。以下この章において同じ。)に入居を希望する高齢者を受け入れるように努めなければならない。

2　建築主及び所有者等は、ワンルームマンション等を次に掲げる事項に適合させるように努めなければならない。

(1)　建築敷地に接する道路から住戸に至るまでの主な経路について、規則で定めるところにより、高齢者の利用に配慮した措置を講ずること。

(2)　高齢者の入居する住戸を低層の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こと。

(高齢者の利用に配慮した住戸の設置)

第14条　建築主は、建築しようとするワンルームマンション等がワンルーム形式の住戸を30戸以上有することとなる場合は、当該ワンルーム形式の住戸のうち2割以上の住戸を次に掲げる事項に適合させるとともに、建築敷地に接する道路から当該住戸に至るまでの主な経路について、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

(1)　管理人室への連絡のための通報設備を設けること。

(2)　手すりの設置その他の規則で定める高齢者の利用に配慮した措置を講ずること。

（家族向け住戸の設置）

第15条　建築主は、建築しようとするワンルームマンション等がワンルーム形式の住戸を30戸以上有することとなる場合は、規則で定める基準により、当該ワンルームマンション等に家族向け住戸(専用面積が40平方メートル以上の住戸をいう。)を設置しなければならない。

第5章　工事の完了の届出等

（工事の完了の届出等）

第16条　建築主は、ワンルームマンション等の建築に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

2　区長は、前項の規定による届出の内容が当該ワンルームマンション等に係る計画書等の内容と適合していないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるように要請するものとする。

3　建築主及び所有者等は、第1項の規定による届出の内容について、規則で定める事項に変更が生じたときは、速やかに区長に届け出なければならない。この場合において、第11条第1項の規定により設置した表示板の記載事項に変更を生じたときは、速やかに当該記載事項を修正するものとする。

第6章　報告及び勧告等

（報告の徴収）

第17条　区長は、この条例を施行するために必要があると認めるときは、建築主及び所有者等に対し、ワンルームマンション等の建築又は当該建築後の管理に関し必要な報告を求めることができる。

（勧告等）

第18条　区長は、次に掲げる者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1)　第6条の規定による標識の設置をしない者

(2)　第7条第1項の規定による計画書の提出又は同条第2項の規定による変更計画書の提出をしない者

(3)　第7条第3項又は第16条第2項の規定による要請に応じない者

(4)　第8条第1項又は第2項の規定による近隣居住者への説明を行わない者

(5)　第16条第1項又は第3項の規定による届出をしない者

2　区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができる。

第7章　雑則

（規則への委任）

第19条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

1　この条例は、平成16年4月1日から施行する。

2　この条例の施行の際、その建築に関し、次の各号のいずれかの行為が行われているワンルームマンション等の建築及び当該建築後の管理については、第11条第1項及び第2項並びに第12条第1項及び第2項第2号の規定を除き、この条例は適用しない。

(1)　法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請

(2)　法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出

(3)　法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

附　則

1　この条例は、平成 20 年 10 月 1 日から施行する。

2　この条例による改正後の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の規定は、この条例の施行の日以後に次の各号のいずれかの行為が行われるワンルームマンション等の建築及び当該建築後の管理について適用する。

(1)　法第 6 条第 1 項前段（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請

(2)　法第 6 条の 2 第 1 項（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請

(3)　法第 18 条第 2 項（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

附　則

この条例は、平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、令和２年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　この条例による改正後の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の規定は、この条例の施行の日以後に次の各号のいずれかの行為が行われるワンルームマンション

等の建築及び当該建築後の管理について適用する。

(1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 6 条第 1 項前段(法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請

(2) 法第 6 条の 2 第 1 項(法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請

(3) 法第 18 条第 2 項(法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知