

# 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施行規則

平成 16 年 1 月 15 日

規則第 1 号

## 目次

- 第 1 章 総則(第 1 条—第 4 条)
- 第 2 章 建築計画の周知等(第 5 条—第 12 条)
- 第 3 章 建築及び管理に関する基準等(第 13 条—第 15 条)
- 第 4 章 少子高齢社会への対応(第 16 条—第 18 条)
- 第 5 章 工事の完了の届出等(第 19 条)
- 第 6 章 報告及び公表(第 20 条・第 21 条)
- 第 7 章 雑則(第 22 条)

## 附則

### 第 1 章 総則

#### (趣旨)

第 1 条 この規則は、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 年新宿区条例第 72 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

#### (用語の定義)

第 2 条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

#### (専用面積の算出方法)

第 3 条 ワンルーム形式の住戸及び家族向け住戸の専用面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分(住戸の外部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を除く。)の床面積により算出する。

#### (適用の除外)

第 4 条 条例第 3 条第 1 項第 2 号及び第 2 項に規定する規則で定める場合は、次のとおりとする。

- (1) 条例第 3 章及び第 4 章の規定に適合していると区長が認めた建築物の増築若しくは改築又は用途の変更(以下「増築等」という。)をする場合において、当該適合していると認められた条例第 3 章及び第 4 章の規定に係る部分について変更を生じないとき。
- (2) 建築物の増築等をする場合において、当該建築物の立地条件、構造又は形態により、条例第 3 章及び第 4 章の規定を適用することができないと区長が認めたとき。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認めた場合

### 第 2 章 建築計画の周知等

#### (標識の様式等)

第5条 条例第6条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、第1号様式による。

(標識の設置場所)

第6条 標識は、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。)の道路に接する部分(建築敷地が2以上の道路に接するときは、そのそれぞれ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1メートルとなるように設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第7条 標識の設置期間は、次の各号に掲げる手続のいずれかをしようとする日の少なくとも15日前から建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第7条第1項の規定による申請(法第87条第1項において準用する場合にあつては、届出)若しくは法第18条第20項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による通知をした日又は法第7条の2第4項若しくは第18条第25項に規定する工事が完了した日までの間とする。

- (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。)の規定による確認の申請
- (3) 法第18条第2項又は第4項(これらの規定を法第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

2 前項の規定にかかわらず、建築に係る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。)の適用を受けるときは、当該ワンルームマンション等が適用を受ける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施行規則(昭和53年新宿区規則第58号)第5条に規定する標識の設置期間を当該ワンルームマンション等の建築に係る標識(条例第6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する場合を含む。)の設置期間とする。

(標識の設置方法等)

第8条 建築主は、風雨等のため容易に破損又は倒壊をしない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

(標識の設置の代替)

第9条 条例第6条第2項に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) ワンルームマンション等である旨
- (2) ワンルーム形式の住戸の数及び総住戸の数

2 前項の事項は、紛争予防条例第5条第1項に規定する標識の用途の欄に明示するものとする。

(計画書等の様式等)

第10条 条例第7条第1項に規定する規則で定める計画書(以下「計画書」という。)の様式は、第2号様式による。

2 計画書には、次に掲げる事項を明示した図面を添付するものとする。ただし、当該計画書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図面の一部を省略することができる。

- (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(原動機付自転車を含む。以下同じ。)及び自動二輪車(以下「自転車等」という。)の駐車場の位置
- (6) 廃棄物の保管場所、持ち出し場所等の位置
- (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) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

3 条例第7条第2項に規定する規則で定める変更計画書(以下「変更計画書」という。)の様式は、第3号様式による。

4 変更計画書には、第2項各号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項を明示した図面を添付するものとする。

(説明会の開催)

第11条 建築主は、条例第8条に規定する説明を説明会の開催により行おうとするときは、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しなければならない。

2 前項の説明会は、紛争予防条例第6条第1項の規定により開催する説明会と兼ねることができる。

(閲覧所の設置、閲覧の申請等)

第12条 区長は、計画書及び変更計画書(以下「計画書等」という。)を閲覧に供するため、計画書等閲覧所(以下「閲覧所」という。)を設けるものとする。

2 閲覧所における閲覧時間は、午前9時から午後5時までとする。

- 3 新宿区の休日を定める条例(平成元年新宿区条例第1号)に規定する区の休日は、閲覧に供しない日とする。
- 4 区長は、計画書等の整理その他のため必要と認めるときは、閲覧時間を伸縮し、又は臨時に閲覧に供しない日を定めることができる。
- 5 計画書等の閲覧をしようとする者は、計画書等閲覧申請書(第4号様式)により、区長に申請しなければならない。
- 6 計画書等は、閲覧所外の場所で閲覧をすることができない。

### 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13条 条例第10条第2項第1号に規定する規則で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 面積が100平方メートル未満の建築敷地
  - (2) 建築敷地とその建築敷地に接する道路との間に著しい高低差がある等自動車の乗り入れが困難であると区長が認める建築敷地
- 2 条例第10条第2項第1号に規定する空地は、次に掲げる要件を満たすものとする。
- (1) 幅2.5メートル以上で、奥行6メートル以上の規模であること。
  - (2) 建築敷地に接する道路から当該空地に至るまでの主な経路について、当該道路が車両通行止め、歩行者専用その他の道路標識等により二輪の自動車を除く全ての種類の自動車の通行を常時禁止されている道路又はその部分でないこと。
- 3 条例第10条第2項第2号に規定する規則で定める基準は、次のとおりとする。
- (1) 総住戸の数から第3号の規定により算出した数を減じて得た数以上の台数分の自転車の駐車を設けること。
  - (2) 自転車の駐車の駐車部分の面積は、駐車台数1台につき1平方メートル以上とすること。ただし、効率的に駐車できる装置を用いる場合にあつては、この限りでない。
  - (3) 総住戸の数の20分の1に相当する数(小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる。)以上の台数分の自動二輪車の駐車を設けること。
  - (4) 自動二輪車の駐車の駐車部分の規模は、駐車台数1台につき幅1メートル以上で、奥行2.3メートル以上とすること。ただし、効率的に駐車できる装置を用いる場合にあつては、この限りでない。
- 4 前項の規定にかかわらず、ワンルームマンション等の周辺の自転車等の駐車の設置の状況及び当該ワンルームマンション等における自転車等の利用の状況により区長が特に支障がないと認めるときは、同項第1号及び第3号に掲げる基準を緩和することができる。
- 5 条例第10条第2項第3号の規定により講ずる廃棄物の保管場所及びその保管方法に関する必要な措置は、次のとおりとする。
- (1) 廃棄物の保管場所を設置するに当たり、その設置場所及び廃棄物の保管方法につい

て、あらかじめ区長と協議を行うこと。

(2) 廃棄物の保管場所に、次に掲げる措置を講ずること。

ア 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こと。

イ 防猫、防鼠そ及び防鳥対策を講ずること。

ウ 洗浄設備、排水設備その他の清掃に必要な設備を設けること。

6 条例第10条第2項第4号の規定により講ずる近隣居住者の生活環境の保全に関する必要な措置は、次のとおりとする。

(1) 冷暖房機器、揚水ポンプその他の騒音を発生させるおそれのあ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ずること。

(2) 玄関扉の開閉並びに屋外階段及び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ずること。

(3) 隣地境界線から1メートルの範囲内に隣接地を眺望できる窓、廊下等を設置する場合は、目隠し等視線を遮る措置を講ずること。

7 建築主は、条例第10条第3項に規定する管理人室に、次に掲げる措置(建築しようとするワンルームマンション等が長屋である場合にあっては、第2号に掲げる措置)を講ずるものとする。

(1) 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置すること。

(2) 管理人室である旨を表示すること。

(3) 受付窓、便所その他管理業務を行うに当たり必要な設備を設けること。

(管理に関する基準)

第14条 所有者等は、条例第11条第1項の規定により設置する表示板に、次に掲げる事項を記載し、主に使用する出入口付近で外部から見やすい場所(ワンルームマンション等が長屋である場合にあっては、外部から見やすい場所)に、風雨等のため容易に破損又は倒壊をしない方法でこれを設置しなければならない。

(1) 緊急時の連絡先

(2) 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)

(3) 建築物の名称

2 所有者等は、前項の表示板をその記載事項が不鮮明にならないように維持管理しなければならない。

3 条例第11条第2項に規定する規則で定める方法は、賃貸借契約書、管理規約、使用規則その他これらに類する書類に入居者に遵守させる事項を明示する方法によるものとする。

4 条例第11条第3項の規定による適切な管理の方法は、次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 総住戸の数が 30 戸以上 50 戸未満の場合 管理人を日中 4 時間以上駐在させて管理すること。
  - (2) 総住戸の数が 50 戸以上 100 戸未満の場合 管理人を日中 8 時間以上駐在させて管理すること。
  - (3) 総住戸の数が 100 戸以上の場合 管理人を常駐させて管理を行うこと。ただし、管理人を日中 8 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除く時間について管理人による管理の方法と同等の管理が行えると区長が認めるときは、当該管理人を駐在させる時間を除く時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等の管理が行えると認める方法により管理することができる。
- 5 所有者等は、その管理するワンルームマンション等の有する住戸の数が 30 戸未満の場合にあっても、管理人を定期的に巡回させる等適宜の方法により管理するように努めるものとする。

(コミュニティの推進に関する措置)

第15条 条例第12条の規定により建築主及び所有者等が講ずる地域におけるコミュニティの推進に関する必要な措置は、次のとおりとする。

- (1) 入居者に対し、町会、自治会等に関する案内書等を配付すること。
- (2) 入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関する新宿区の施策に協力すること。

#### 第4章 少子高齢社会への対応

(高齢者の利用に配慮した措置)

第16条 条例第13条第2項第1号の規定により講ずる高齢者の利用に配慮した措置は、次のとおりとする。

- (1) 建築敷地に接する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、手すり等を設けること。
  - (2) 主に使用する出入口の幅を 1メートル以上とすること。
  - (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、滑りにくい床材を使用し、廊下の幅を 1.2メートル以上とするとともに段差のない構造とすること。
  - (4) エレベーターを設置する場合は、当該エレベーターの出入口の幅を 80センチメートル以上とすること。
- 2 ワンルームマンション等が長屋である場合における前項の規定の適用については、同項第1号中「主に使用する出入口」とあるのは「住戸」とし、同項第2号から第4号までの規定は適用しない。

(高齢者の利用に配慮した住戸の設置)

第17条 条例第14条の規定により講ずる必要な措置は、前条第1項各号に掲げるとおりとする。

- 2 建築しようとするワンルームマンション等が長屋である場合における前項の規定の適用については、同項中「前条第1項各号」とあるのは、「前条第2項の規定により読み替えて適用する同条第1項第1号」とする。
- 3 条例第14条第2号の規定により講ずる高齢者の利用に配慮した措置は、次のとおりとする。
  - (1) 玄関、便所、浴室、廊下等の壁面に手すりを設置すること。ただし、当該壁面を自由に手すりが設置できる構造とした場合は、この限りでない。
  - (2) 室内(玄関の上がりかまち、階段等を除く。)の床面を段差のない構造とすること。
  - (3) 玄関の出入口の幅及び廊下の幅を80センチメートル以上とすること。(家族向け住戸の設置)

第18条 条例第15条に規定する規則で定める基準は、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 建築敷地が都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域(以下「第1種低層住居専用地域」という。)内にある場合 ワンルーム形式の住戸の数から29を減じた数の2分の1に相当する数(小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる。)以上の住戸を家族向け住戸とすること。
  - (2) 建築敷地が第1種低層住居専用地域外にある場合 ワンルーム形式の住戸の数から29を減じた数の3分の1に相当する数(小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げる。)以上の住戸を家族向け住戸とすること。
- 2 前項各号に掲げる場合において、建築敷地が第1種低層住居専用地域の内外にわたるとき(当該建築敷地の過半が第1種低層住居専用地域に属する場合に限る。)は、当該建築敷地は第1種低層住居専用地域内にあるものとみなして、建築敷地が第1種低層住居専用地域の内外にわたるとき(当該建築敷地の過半が第1種低層住居専用地域に属する場合を除く。)は、当該建築敷地は第1種低層住居専用地域外にあるものとみなして、それぞれ同項の規定を適用する。

## 第5章 工事の完了の届出等

(工事の完了の届出等)

- 第19条 条例第16条第1項の規定による届出は、完了届(第5号様式)により行うものとする。
- 2 条例第16条第3項に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。
    - (1) 第14条第1項各号に掲げる事項
    - (2) 条例第11条第3項の規定による管理の方法
  - 3 条例第16条第3項の規定による届出は、完了変更届(第6号様式)により行うものとする。

## 第6章 報告及び公表

### (報告の様式)

第20条 条例第17条に規定する報告は、報告書(第7号様式)に必要な書類を添付して行う方法によるものとする。

### (公表)

第21条 条例第18条第2項の規定による公表は、次に掲げる事項を、新宿区役所の門前掲示場及び勧告の内容に係る主管課の窓口へ掲示し、並びに新宿区のホームページに掲載する方法により行うものとする。

- (1) 建築物の名称
- (2) 建築主の氏名(法人の場合は、法人名)
- (3) 建築敷地の位置
- (4) 勧告の内容

## 第7章 雑則

### (補則)

第22条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

## 附 則

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

### 附 則(平成19年11月8日規則第123号)

この規則は、公布の日から施行する。

### 附 則(平成20年3月31日規則第40号)

- 1 この規則は、平成20年4月1日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、次に掲げる用紙で現に残存するものは、必要な修正を加えた上で、なお当分の間使用することができる。
  - (1)から(6)まで 略
  - (7) 第30条の規定による改正前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施行規則第2号様式の規定により作成した用紙

### 附 則(平成20年6月18日規則第90号)

- 1 この規則は、平成20年10月1日から施行する。
- 2 この規則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施行規則の規定は、この規則の施行の日以後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の一部を改正する条例(平成20年新宿区条例第36号)附則第2項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。



附 則(平成 22 年 8 月 13 日規則第 71 号)

- 1 この規則は、平成 22 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 この規則による改正後の第 14 条第 1 項の規定は、この規則の施行の日以後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（平成 15 年新宿区条例第 72 号）第 7 条第 1 項に規定する計画書を同項の規定により提出する同条例第 2 条第 2 号に規定するワンルームマンション等について適用する。
- 3 この規則の施行の際、この規則による改正前の第 2 号様式及び第 5 号様式の規定により作成した用紙で現に残存するものは、必要な修正を加えた上で、なお当分の間使用することができる。

附 則(平成 23 年 10 月 13 日規則第 72 号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第 17 条の改正規定は、平成 23 年 10 月 20 日から施行する。
- 2 この規則による改正後の第 13 条第 2 項の規定は、この規則の施行の日以後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（平成 15 年新宿区条例第 72 号）第 7 条第 1 項に規定する計画書を同項の規定により提出する同条例第 2 条第 2 号に規定するワンルームマンション等について適用する。

附 則(平成 27 年 5 月 22 日規則第 62 号)

この規則は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和 6 年 11 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則（第 7 条第 1 項第 3 号の改正規定に限る。）による改正後の同項の規定は、この規則の施行の日以後に標識の設置を開始すべきワンルームマンション等について適用し、同日前に標識の設置を開始すべきこととなるワンルームマンション等については、なお従前の例による。