

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改正骨子

1. 改正の経緯

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（以下「条例」という。）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るとともに、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な住環境の形成に努めてきました。

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（専用面積が30㎡未満の住戸等をいう。）を10戸以上有する共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋としていますが、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、近隣住民から不安の声や相談が寄せられています。

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していく必要があります。

このため、条例対象の拡大により、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。

2. 改正案の概要

(1) 条例の対象

ワンルームマンション等の定義を下表のとおり改正し、条例の対象を拡大します。

改正案	現行
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、 <u>次のいずれかに該当するもの。</u> ア <u>ワンルーム形式の住戸が10戸以上の共同住宅等</u> イ <u>ワンルーム形式の住戸が総住戸の1/3以上（1未満の端数がある場合は、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。）</u>	<u>地階を除く</u> 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、 <u>ワンルーム形式の住戸が10戸以上のもの。</u>

(2) ワンルームマンション等に適用される主な規定（下線部は新たに追加する規定）

	ワンルーム形式の住戸が 10 戸以上	ワンルーム形式の住戸が 10 戸未満
建築計画の周知等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標識の設置 ・ 計画書等の提出 ・ 近隣居住者への説明 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標識の設置 ・ 計画書等の提出 ・ 近隣居住者への説明
建築に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の専用面積 25 m²以上の確保 ・ 自動車の停留空地の確保（敷地 100 m²未満のものを除く） ・ 自転車駐車場等の確保 ・ 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） ・ <u>再配達削減のための措置(※1)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸の専用面積 25 m²以上の確保 ・ 自動車の停留空地の確保（敷地 100 m²未満のものを除く） ・ 自転車駐車場等の確保 ・ 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 ・ 対象外 ・ <u>再配達削減のための措置(※1)</u>
管理に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の禁止） ・ マンション管理人による管理方法 <u>(※2)</u>、戸数に応じたマンション管理人の駐在 <u>(※3)</u> ・ <u>マンション管理人用の郵便受けの設置その他当該管理人への申入れや連絡等を円滑に行うことができる」と区長が認める措置</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の禁止） ・ マンション管理人による管理方法 <u>(※2)</u> ・ <u>マンション管理人用の郵便受けの設置その他当該管理人への申入れや連絡等を円滑に行うことができる」と区長が認める措置</u>
コミュニティの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町会・自治会等に関する案内書等の配布 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町会・自治会等に関する案内書等の配布
少子高齢社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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（※4） ・ 家族向け住戸の設置（※4） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者の入居への配慮 ・ 対象外 ・ 対象外

※1 宅配ボックスの設置又は置き配が可能な環境整備等の措置を規則で定める予定です。

※2 マンション管理人により廃棄物・資源の適切な管理を行うよう規則を改正する予定です。

※3 住戸数 100 戸以上のワンルームマンション等は、マンション管理人による常駐管理をしなければならなかったところ、防犯カメラの設置など区長が認めた方法で管理を行う場合、週 5 日日中 8 時間の駐在管理とすることができるよう、規則を改正する予定です。

※4 ワンルーム形式の住戸を 30 戸以上設ける場合