

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の改正骨子(案)

改正の経緯

新宿区では、昭和 53 年 12 月に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改正（以下「条例」という。）を施行し、中高層建築物の建築に係る建築に起因する紛争の防止を図るとともに、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に努めてきました。

条例では、第一種低層住居専用地域において軒高 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 3 以上の建築物、その他の地域において高さ 10 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 4 以上の建築物を規制対象としてきました。

近年、条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の建設が増加しています。これらの計画においては条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられています。

このことから、現在の条例の対象を拡大することにより、紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持をさらに推進していきます。

改正案の概要

条例の対象

中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、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
<p><u>中高層建築物等 次のア又はイのいずれかに該当する建築物をいう。</u></p> <p><u>ア 中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（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、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）をいう。）</u></p> <p><u>イ 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2条第2号に規定するワンルームマンション等</u></p>	<p><u>中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物をいう。ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（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、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいうものとする。</u></p>

※なお、条文中の「中高層建築物」を「中高層建築物等」に改正します。

「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」及び「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」の改正骨子(案)【概要版】

改正の趣旨

■現状・課題

- 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、ワンルームマンション条例)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るが、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る。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る。
- 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(以下、紛争予防条例)の対象は、地階を除く高さ10m以上の建築物を対象としているが、近年、条例の対象とならない地階を含む小規模なワンルームマンションの建設が増加している。これらの計画においては紛争予防条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられている。紛争の防止を図るため、条例の対象を見直していく必要がある。



■改正の目的

- ワンルームマンション条例は、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く。
- 紛争予防条例は、条例対象の拡大により、地階を含む小規模なワンルームマンションの建築計画の相談、あっせん等を行っていくことで、紛争の防止を図り、良好な近隣関係を保持し生活環境の向上を推進していく。

ワンルーム条例の改正について

《条例の対象》

■現行

地階を除く階数が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、ワンルーム形式の住戸(注)が10戸以上のもの

■改正案

階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋で、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、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
- 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 など



《ワンルームマンション等に適用される主な規定》

赤字:主な改正箇所

	(1)ワンルーム形式の住戸が10戸以上	(2)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㎡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) ● 再配達削減のための措置(※1) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 対象外 ● 再配達削減のための措置(※1)
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 ● マンション管理人による管理方法、戸数に応じたマンション管理人の駐在(※2) ● マンション管理人用郵便受けの設置 	<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 ● マンション管理人による管理方法 ● マンション管理人用郵便受けの設置
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
少子高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 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30戸以上の場合) ● 家族向け住戸の設置(ワンルーム30戸以上の場合) 	<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や置き配が可能な環境整備等の措置を規則で定める予定
 ※2 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

紛争予防条例の改正について

■現行(中高層建築建築物の定義)

- 第一種低層住居専用地域
軒高7mを超える建築物又は地階を除く階数3以上の建築物
- その他の地域
高さが10mを超える建築物又は地階を除く4階建て以上の建築物

■改正案(下記の通り、対象を拡大します)

- 現行の中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、従来の中高層建築物に加え、ワンルーム条例に規定するワンルームマンション等をこの条例の対象に拡大する。
- ワンルーム条例に係る地階を含む階数3以上の建築物が対象となる。

**新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整
に関する条例の改正骨子（案）
パブリック・コメントの実施結果**

【目次】

- 1 パブリック・コメントの実施結果（概要） …… 1
- 2 パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方 …… 3

1 パブリック・コメントの実施結果（概要）

1 パブリック・コメント

(1) 実施期間

令和7年9月15日（月）から令和7年10月15日（水）まで

(2) 意見提出者及び提出方法

意見提出者	1名・個人
ホームページ	1名・個人
持参	0名・団体
ファックス	0名・団体
郵送	0名・団体

(3) 意見数及び意見の条例への反映等

・意見数 4件

意見項目の内訳		件数
1	条例改正の時期について	2件
2	条例改正に係る事例について	1件
3	条例手続きについて	1件
合 計		4件

意見の条例骨子への反映等

A	意見の趣旨を条例骨子に反映する	0件
B	意見の趣旨は区の方向性と同じ	0件
C	意見の趣旨に沿って条例を推進する	0件
D	今後の取組の参考とする	0件
E	意見として伺う	0件
F	質問に回答する	4件
G	その他	0件
合 計		4件

2 説明会

(1) 実施日及び参加者数

日程	会場	参加者数
令和7年10月1日(水) 14時から	新宿区役所第二分庁舎分館1階 会議室	3名
令和7年10月9日(木) 14時から		
令和7年10月9日(木) 19時から		

(2) 意見数及び意見の条例への反映等

・意見数 0件

2 パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

令和7年9月15日（月）から令和7年10月15日（水）にかけて実施した、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の改正に向けたパブリック・コメントにおける意見要旨及び区の考え方をまとめたものです。

[意見提出者及び意見数]

意見提出者 1名・個人 意見数4件

«記載内容は、以下の項目を設け、整理しています。»

項目	説明
【意見項目】	頂いたご意見の内容が、条例骨子案のどの項目に対するご意見であるか示しています。
【意見要旨】	基本的には、原文を記載していますが、誤字脱字の修正及び文章の要約を行っています。
【区の考え方】	頂いたご意見について、区の考え方を示しています。（条例骨子への反映等については、A～Gで示しています。A～Gの分類については、パブリック・コメント等実施結果概要（p.1）をご確認ください。） また、区に対する質問については、区の回答を記述しています。

No.	意見 項目	意見要旨	対 応	区 の 考 え 方
1	期改 正 時	施行日は、何時を予定されているのでしょうか。	F	ご質問に対してお答えします。 令和8年10月1日午前0時施行を予定していま す。
2	期改 正 時	「条例等の制定及び改廃について(通知)」(9新総総第 2568号)の起案時では、施行日を何時としていますか。	F	ご質問に対してお答えします。 通知では起案をするとき条例等の施行の時期を記 載する事項について規定しておりますが、施行日を何 時とするかについての記載はしておりません。
3	例改 正 事	新宿区の隣接区では、今般の改正条例案対象の中高層 建築物に対する「中高層建築物の建築に係る紛争と予 防と調整に関する条例」ではどの様になっているか教示下さ い。	F	ご質問に対してお答えします。 隣接区のうち港区、渋谷区では、新宿区と同じよう に中高層建築物等とし、対象建築物の範囲を拡大 しております。
4	条 例 手 続 き	区の境の建築物の場合、従来条例第6条に規定する 説明会の開催は、両方の区の住民を対象に開催されま すか、教示下さい。	F	ご質問に対してお答えします。 条例第6条に規定する説明会の開催については、従 来から条例第2条で近隣関係住民は計画建築物 の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は 又は建築物に関して権利を有するもの等と規定して いるため、両方の区の住民である近隣関係住民を 対象に開催します。

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の改正骨子

改正の経緯

新宿区では、昭和 53 年 12 月に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改正（以下「条例」という。）を施行し、中高層建築物の建築に係る建築に起因する紛争の防止を図るとともに、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に努めてきました。

条例では、第一種低層住居専用地域において軒高 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 3 以上の建築物、その他の地域において高さ 10 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 4 以上の建築物を規制対象としてきました。

近年、条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の建設が増加しています。これらの計画においては条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられています。

このことから、現在の条例の対象を拡大することにより、紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持をさらに推進していきます。

改正案の概要

条例の対象

中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、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
<p><u>中高層建築物等 次のア又はイのいずれかに該当する建築物をいう。</u></p> <p><u>ア 中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（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、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）をいう。）</u></p> <p><u>イ 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2条第2号に規定するワンルームマンション等</u></p>	<p><u>中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物をいう。ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（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、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいうものとする。</u></p>

※なお、条文中の「中高層建築物」を「中高層建築物等」に改正します。

「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」及び「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」の改正骨子【概要版】

改正の趣旨

■現状・課題

- 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、ワンルームマンション条例)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るが、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る。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る。
- 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(以下、紛争予防条例)の対象は、地階を除く高さ10m以上の建築物を対象としているが、近年、条例の対象とならない地階を含む小規模なワンルームマンションの建設が増加している。これらの計画においては紛争予防条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられている。紛争の防止を図るため、条例の対象を見直していく必要がある。



■改正の目的

- ワンルームマンション条例は、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く。
- 紛争予防条例は、条例対象の拡大により、地階を含む小規模なワンルームマンションの建築計画の相談、あっせん等を行っていくことで、紛争の防止を図り、良好な近隣関係を保持し生活環境の向上を推進していく。

ワンルーム条例の改正について

《条例の対象》

■現行

地階を除く階数が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、ワンルーム形式の住戸(注)が10戸以上のもの

■改正案

階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋で、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、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
- 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 など



《ワンルームマンション等に適用される主な規定》

赤字:主な改正箇所

	(1)ワンルーム形式の住戸が10戸以上	(2)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㎡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) ● 再配達削減のための措置(※1) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 再配達削減のための措置(※1)
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(※2)、戸数に応じたマンション管理人の駐在(※3) ● 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 	<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(※2) ● 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
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
少子高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 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30戸以上の場合) ● 家族向け住戸の設置(ワンルーム30戸以上の場合) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者の入居への配慮 ● 対象外 ● 対象外

紛争予防条例の改正について

■現行(中高層建築建築物の定義)

- 第一種低層住居専用地域
軒高7mを超える建築物又は地階を除く階数3以上の建築物
- その他の地域
高さが10mを超える建築物又は地階を除く4階建て以上の建築物

■改正案(下記の通り、対象を拡大します)

現行の中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、従来の中高層建築物に加え、ワンルーム条例に規定するワンルームマンション等をこの条例の対象に拡大する。
○ワンルーム条例に係る地階を含む階数3以上の建築物が対象となる。

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