

足立区ワンルームマンション・アパートの適正な供給等について

足立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	他区の状況	検討項目
ワンルーム形式住戸の定義 〔第2条〕 40㎡未満	～30㎡未満（6区） 30～35㎡未満（3区） 35～40㎡以下（10区）	1）ワンルーム形式住戸の定義の妥当性
規制の対象 〔第2条〕 3階以上、ワンルーム形式住戸15戸以上かつ1/3以上	4階以上（1区） 3階以上（14区）	1）規制対象規模としての妥当性 2）規制対象規模以外の小規模アパートの規制の必要性
	10戸未満（1区） 10戸以上（6区） 15戸以上（9区）	
居住水準の確保 〔第13条〕 住戸面積25㎡以上 ワンルーム形式住戸30戸以上の場合 75㎡以上の戸数 ワンルーム形式戸数 - 29（駅から500m以内は39）	20㎡以上（2区） 25㎡以上（19区） 28㎡以上（1区）	1）住戸面積25㎡の妥当性 2）交通便利地域・商業地域での規制緩和の必要性 3）ファミリー向け住戸面積の妥当性 4）ワンルーム形式住戸の戸数抑制の必要性 5）ファミリー向け住戸の設置義務の必要性 6）単身高齢者向け住戸の整備促進（バリアフリー）
	ファミリー向け住戸面積 40㎡以上（9区） 50㎡以上（8区） 75㎡以上（2区）	
建築及び管理に関する基準 〔第15条～第28条〕 歩道整備 1.5m以上 空地整備 敷地面積の5%以上 駐車場、駐輪場、バイク置場 災害対策用施設の設置 備蓄倉庫、防火貯水槽 集会室、管理人室 子育て支援施設等の協議 地域コミュニティの推進（町会・自治会への加入促進）	高齢者住戸の設置（2区）	1）付属施設として必要なもの 2）居住者同士・地域コミュニティの推進策
報告の徴収 〔第32条〕 管理等に関する報告を求めることができる		

	名 称	対 象	単身者用 (ワンルーム) 定義	住戸面積	ファミリー向け住戸の附置	駐車場	駐輪場	管理人室	管理運営事項	その他整備事項
千代田区	ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱	地階を含む階数が4以上でワンルーム形式の住戸が10以上	30㎡以下	25㎡以上	住戸の総戸数が20以上となる場合には、ファミリー向け住戸(40㎡以上)の専用面積合計が住戸の専用面積の合計の1/3以上	・巡回管理及び引っ越し用	住戸数以上	設置	管理運営事項有	-
中央区	市街地開発指導要綱	面積100㎡以上かつ、地階を除く階数が3以上	-	-	-	-	世帯用住宅×1.4 その他×1.0	設置	管理運営事項有	コミュニティスペース
港区	単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例	住戸面積37㎡未満の住戸の数が7以上(50㎡以上の住戸の数が3/4以上である共同住宅は除く)	37㎡未満	20㎡以上 (商業地域) 25㎡以上	ファミリー向け住戸(50㎡以上) ・単身向け住戸数から29を減じた数の1/10に相当する数に1を加えた戸数(商業地域) ・単身向け住戸数から29を減じた数の1/5に相当する数に1を加えた戸数(商業地域以外)	・緊急用、運送車両用	総戸数以上の台数	設置	連絡先表示板 管理人室室名表示	-
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	地階を除く3階以上の共同住宅、寮及び寄宿舎	30㎡未満	25㎡以上	ファミリー向け住戸(40㎡以上) ・単身者向け住戸の数から29を減じた数の1/2に相当する数(第一種低層住居専用地域) ・単身者向け住戸の数から29を減じた数の1/3に相当する数(第一種低層住居専用地域以外)	・敷地面積100㎡以上で緊急用、運送車両用	総戸数以上の台数	設置	管理運営事項有	高齢者住戸
文京区	ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例	単身者向け住戸が10戸以上の共同住宅、寄宿舎及び長屋	40㎡未満	25㎡以上	ファミリー向け住戸(40㎡以上) 住戸総数が15戸を超えるワンルームマンションを建築する場合 住戸総数から15戸を減じた数の1/2以上を40㎡以上としなければならない	敷地面積1,000㎡以上 ・入居者駐車場必要に応じて ・外来用1台	総戸数以上の台数	設置	管理運営事項有	高齢者への配慮した住宅
台東区	集合住宅の建築及び管理に関する条例	住戸の数が10以上の下宿、共同住宅又は寄宿舎	40㎡未満	25㎡以上	住戸の数15戸以上対象 ・15戸以上50戸未満で、かつ、高さが40m以下は、40㎡以上の住戸を全体の1/3以上 ・15戸以上50戸未満で、かつ、高さが40mを超え50m以下の集合住宅又は50戸以上100戸未満で、かつ、高さが50m以下は、50㎡以上の住戸を全体の1/9以上、かつ、40㎡以上の住戸を全体の1/3以上 ・100戸以上又は高さが50mを超えて、75㎡以上の住戸を全体の1/20以上、かつ、50㎡以上を全体の1/4以上、かつ、40㎡以上の住戸を全体の1/2以上	少なくとも1台を 3.5×6.0m以上とする	総戸数以上の台数	設置	管理運営事項有	高齢者住戸 集会室 空地の確保 (歩道状空地又は広場上空地)
墨田区	集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例	住戸、住室の数が15以上の共同住宅、寄宿舎又は長屋 地階を除く階数が3以上かつ住戸数又は住室数が10以上の共同住宅、寄宿舎又は長屋	40㎡未満	25㎡以上	住戸の数が25戸以上から対象 全体の住戸数が25戸以上100戸未満は40㎡以上の住戸を全体の30%以上 全体の住戸数が50戸以上100戸未満で、かつ、その住戸数の50%以上が40㎡以上の住戸が占める場合においては、住戸数の20%以上を70㎡以上とする。ただし、全ての住戸が40㎡以上の場合においてはこの限りではない。 全体の住戸数が100戸以上の場合においては、その住戸数の50%以上を40㎡以上の住戸とし、20%以上を70㎡以上の住戸とする。	敷地面積 300㎡～500㎡:1台 500㎡～1000㎡:2台 1000㎡以上:4台 100戸以上で緊急用、運送用:1台	総戸数以上の台数	設置	管理運営事項有	集会室
江東区	マンション等の建設に関する条例	マンション: 地階を除く階数3以上、住戸の数15戸以上かつ半数が世帯住宅 ワンルームマンション: 地階を除く階数3以上、住戸の数15戸以上かつ半数がワンルーム	40㎡未満	25㎡以上	-	ワンルーム 20戸以上かつ敷地面積500㎡未満:2台 住戸数20戸以上かつ敷地面積500㎡以上:1/10 マンション 住戸数20戸以上40戸未満:1/10 住戸数40戸以上100戸未満:2/10 住戸数100戸以上200戸未満:3/10 住戸数200戸以上:4/10	世帯用:2台/戸 ワンルーム:1台/戸	設置	管理運営事項有	公開スペース 集会所 コミュニティスペース
品川区	ワンルーム形式等集合住宅に関する指導要綱	居室のある階数が3以上の集合住宅で、ワンルーム形式の住戸の数が15戸以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の1/3以上	30㎡未満	25㎡以上 (一低層) 20㎡以上	ワンルーム15戸以上19戸以下は、1戸を40㎡以上の住戸とする ワンルーム20戸以上29戸以下は、2戸を40㎡以上の住戸とする 30戸以上は、用途地域により算定基準を定めている ・2+(住戸数-30)×1/3(一低層) ・2+(住戸数-30)×1/10(近商、商業地域) ・2+(住戸数-30)×1/5(その他の用途地域)	住戸数の1/20	住戸数の1/2	設置	管理運営事項有	歩道状空地:5%以上 高齢者住居:10%以上
目黒区	大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例	ワンルーム形式集合住宅定義 床面積40㎡未満住戸の数が10以上で、かつ、その階数が3以上である建築物(40㎡未満の住戸の数が全体の住戸の1/3以下のものは除く)	40㎡未満	25㎡以上	40㎡未満の住戸が30を超える場合、40㎡未満の住戸の数から29を減じた数の1/2以上を55㎡以上の住戸とする	ワンルーム:住戸数の1/10 ワンルーム以外:住戸数の3/10 荷捌き駐車施設	ワンルーム以外:住戸数 ワンルーム:住戸数の6/10	設置	管理運営事項有	歩道状空地 環境空地 歩道状空地、隣地との有効距離確保の場合不適用 集会所
大田区	地域力を生かした大田区まちづくり条例	15戸以上の共同住宅、寄宿舎等	40㎡以下	25㎡以上	40㎡以下の住戸が30戸以上の場合は、以下の式により40㎡以上のファミリータイプを付置する 1+(住戸数-30)×1/2:一低層及び二低層 1+(住戸数-30)×1/3:一中高～準住居 1+(住戸数-30)×1/5:準工業、工業地域 1+(住戸数-30)×1/10:近商、商業	ファミリー:住戸数の20%以上 ワンルーム:住戸数の5%以上	ファミリー:住戸数の1.5倍 ワンルーム:住戸数以上	設置	管理運営事項有	-
世田谷区	建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例	集合住宅: ・40㎡以上の住戸の数が20以上の共同住宅、寮、寄宿舎等 ・延べ面積が1500㎡以上の建築物 ワンルームマンション: ・40㎡未満の住戸の数が12以上の共同住宅(商業地域以外) ・40㎡未満の住戸の数が15以上の共同住宅(商業地域以外)	40㎡未満	25㎡以上	延べ面積1500㎡以上で住戸の数が30を超えるもの 40㎡未満の住戸数から30を減じたものに1/2を乗じたもの(1未満の端数は切り捨て)を40㎡以上とし、かつ、住戸専用面積の合計を戸数で除して得た面積が50㎡以上となるよう努める	40㎡以上の住戸の3/10以上 ワンルーム住戸の1/10以上	計画戸数の台数以上	設置	管理運営事項有	環境空地 建ぺい率により12%から8%を規定 緑地、歩道状空地とすることも可
渋谷区	ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例	階数3以上又は居室を有する階数が3以上の共同住宅又は寄宿舎等で33㎡未満の住戸の数が15以上で、かつ、その数が住戸の総戸数の1/3以上	33㎡未満	28㎡以上	ファミリー住戸:50㎡ 住戸数から15を減じた数の1/3以上を50㎡以上の住戸とする(商業地域) 住戸数から15を減じた数の1/2以上を50㎡以上の住戸とする(商業地域以外)	緊急用、運送車両用	ファミリー:住戸数の2倍 ワンルーム:住戸数以上	設置	管理運営事項有	-
中野区	集合住宅の建築及び管理に関する条例	特定集合住宅 地階を除く階数3以上の集合住宅で住戸の数が12戸以上 小規模特定集合住宅 住戸の数が6戸以上12戸未満の集合住宅及び住戸の数が12戸以上で特定集合住宅に該当しない	40㎡未満	25㎡以上	特定集合住宅 住戸数から11を減じた数に1/2を乗じて得た数以上 環境負荷対策に配慮した集合住宅には緩和有	50戸以上:緊急用等	ファミリー:住戸数の2倍 ワンルーム:住戸数分	設置	(小規模特定集合住宅) 管理運営事項有	-
杉並区	建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱	・地階を除く階数が3以上かつ住戸数が20以上 ・ワンルーム形式の住戸で構成される住戸数が6以上の集合住宅であって上記以外のもの	40㎡未満	25㎡以上	ワンルーム形式の住戸が20戸を超える場合は、20戸を超える部分の1/2以上をファミリー向け住戸とする	居住者用:ファミリータイプの20%以上 30戸未満:外来駐車場1台 30戸以上:外来駐車場2台	ファミリー住戸:住戸数×1.5 ワンルーム住戸:住戸数	設置	管理運営事項有	環境空地 商業系:5% その他:10% 歩道状空地

豊島区	中高層集合住宅建築物の建築に関する条例	地階を除く階数が3.以上で、かつ、住戸数が15戸以上の共同住宅	30㎡未満	25㎡以上	無(別途、狭小住宅集合住宅税条例有)	商業地域:住戸数×1/10 その他地域:住戸数×1/5 ワンルーム形式住戸は2の住戸を1の住戸とみなすことができる	総住戸数以上 緩和規定有	設置	管理運営事項有	高齢者住戸
北区	集合住宅の建築及び管理に関する条例	地階を除く階数が3以上で、かつ、住戸数が15戸以上の共同住宅	40㎡未満	25㎡以上 個人事業主の場合緩和有(22㎡)	ワンルーム形式の住戸が30戸以上の場合、総戸数から30戸を減じたものに1/2を乗じた戸数を55㎡以上とする	-	住戸面積30㎡未満: 住戸数×1台 55㎡以上:戸数×1.5台	設置	管理運営事項有	多目的施設
荒川区	住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例	15戸以上の共同住宅	-	25㎡以上	住戸の数が30以上の場合、住戸の半数以上を50㎡以上とする	商業系用途:住戸数×1/10 その他地域:住戸数×3/10 緊急自動車用	-	設置	管理運営事項有	集会室
板橋区	小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例 大規模建築物等指導要綱	居室を有しない地階を除く階数が3以上 ワンルーム形式の住戸が15戸以上で、かつ、総住戸数の1/3を超えるもの	35㎡未満	25㎡以上	小規模住戸数から29を減じたものに1/3を乗じて得たこ数字の戸数以上を55㎡以上の住戸とする。	求客用自動車駐車場又は車寄せを1箇所(小規模条例) 総住戸数の20%以上、敷地面積5000㎡以上は30%以上	100戸未満:総住戸数100戸以上: 小規模住戸:戸数×ファミリー:戸数×	設置	管理運営事項有	集会室
練馬区	まちづくり条例	ワンルーム形式の住戸が20戸以上	30㎡未満	25㎡以上	-	-	総戸数以上の台数	設置	管理運営事項有	-
葛飾区	中高層集合住宅等建設指導要綱	住宅の用に供しない地階を除く階数が3階以上で、かつ、15戸以上の集合住宅	30㎡未満	25㎡以上	戸数が15戸以上29戸以下の場合 住戸数から15を減じた数の50%以上の住戸を55㎡以上とする 戸数が30戸以上の場合 住戸数から15を減じた数の50%以上の住戸を55㎡以上とし、かつ20%以上の住戸を75㎡以上とする	商業系用途:住戸数×1/10 その他地域:住戸数×1/20	住戸数の2倍 ワンルームは住戸数	設置	管理運営事項有	集会室
江戸川区	住宅等整備事業における基準等に関する条例	3階以上、かつ10戸以上の共同住宅 一団の土地に40戸以上の共同住宅	30㎡未満	-	計画戸数15戸未満の部分については、平均30㎡以上としこれを超える部分については平均を70㎡以上とする 個人事業主の場合は緩和有	計画戸数の1/3 賃貸の場合で30㎡未満の住戸1/6 引越し、緊急用車両	計画戸数以上	-	管理運営事項有	環境空地 歩道状空地 管理組合の設立及び運営
足立区	環境整備基準	階数が3階以上かつ15戸以上の集合住宅	40㎡未満	25㎡以上	40㎡未満の住戸が29を超える場合、総戸数から29を減じた数と同等の数の住戸を75㎡以上の住戸とする 交通便利地区は39戸を基準とする	計画戸数により、住戸数×10%～30% 交通便利地区: 商業系用途及び単身者向け住戸緩和有 緊急用駐車場	ファミリー住戸: 住戸数×1.5 ワンルーム住戸:住戸数	単身者住戸が15戸以上で設置	管理運営事項有	集会室 環境空地 歩道状空地 子育て支援施設 管理組合の設立及び運営

中央区は、区のほとんど全域に地区計画が定められており、そのなかで、共同住宅に関する規程が定められている。

足立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28年6月23日
足立区条例第44号

目次

第1章	総則（第1条—第6条）
第2章	建築計画の周知等（第7条—第12条）
第3章	建築及び管理に関する基準（第13条—第28条）
第4章	雑則（第29条—第34条）
付則	

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、地域における生活環境及び居住環境の向上を図り、もって良好な近隣関係を形成することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1） 住戸 居室及び台所、浴室（シャワー室を含む。次号において同じ。）、便所等の設備を有するものをいう。
- （2） 住室 居室を有し、台所、浴室、便所等の設備のいずれか又は全てを有しないものをいう。
- （3） ワンルーム形式住戸 住戸専用面積及び住室専用面積が40平方メートル未満の住戸及び住室をいう。
- （4） 住戸専用面積 外壁、界壁及び廊下に面する壁の中心線で囲まれた部分の面積（バルコニー、ベランダを除く。）をいう。
- （5） 住室専用面積 外壁、防火上主要な間仕切壁及び廊下に面する壁の中心線で囲まれた部分の面積（バルコニー、ベランダを除く。）をいう。
- （6） 寄宿舍等 規則で定める特定の単身者を入居させる目的で建築する寄宿舍又は寮で、次に掲げる要件を全て満たすものをいう。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に基づき、都道府県知事の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業に係るサービス付き高齢者向け住宅で、次に掲げる要件の全てを満たすものを含むものとする。
 - ア 住戸専用面積及び住室専用面積が18平方メートル以上であること。
 - イ 共用室（入居者が集会、談話等の用に供することができる室をいう。）として独立した30平方メートル以上の部屋を有すること。
 - ウ 住戸専用面積及び住室専用面積に、当該建築物のうち、共用施設（共用の厨房、食堂、浴室、便所、洗面所及び談話室等）の面積の合計を住戸及び住室を合計した数で除して得た数値を加算した面積が22平方メートル以上であること。

- エ 管理規約等を定めて管理を行うもの
- オ 第25条に規定する管理人室等を設け、第26条に規定する管理体制を整えているもの
- (7) ワンルームマンション等 共同住宅、寄宿舍等又は長屋（その他の用途に併用する場合を含む。）で、次に掲げる全ての要件に該当する建築物をいう。
- ア 地階を除く階数が3以上であること。
- イ ワンルーム形式住戸を15戸以上有すること。
- ウ 当該建築物の住戸及び住室を合計した数の3分の1以上がワンルーム形式住戸であること。
- (8) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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。）をいう。
- (9) 建築主 ワンルームマンション等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ものをいう。
- (10) 所有者 ワンルームマンション等の所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者を含む。）及び管理者をいう。
- (11) 建築主等 第9条第1項の規定により建築計画書を提出した建築主又は第10条の規定により建築計画の内容を承継した者をいう。
- (12) 交通利便地域 駅から直線距離でおおむね500メートル以内の区域をいう。
- (13) 隣接関係住民 ワンルームマンション等の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者をいう。
- (14) 近隣関係住民 ワンルームマンション等の建築に係る敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者（隣接関係住民を除く。）をいう。
- 2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

（適用の範囲）

第3条 この条例は、規則で定める場合を除き、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ワンルームマンション等の管理
- (2) 建築物を増築し、改築し、又は建築物の用途の変更（以下「増築等」という。）をすることにより、当該増築等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及び当該増築等後のワンルームマンション等の管理

（適用除外）

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物については、区長と建築主等又は所有者との協議により、この条例の規定の全部又は一

部を適用しないことができる。

- (1) 法第18条第2項に規定する計画の通知に係る建築物
- (2) 法第85条に規定する仮設建築物
- (3) 規則で定める福祉施設
- (4) その他公益上区長が特に必要と認めるもの

(区長の責務)

第5条 区長は、この条例の目的を達成するため、建築主及び所有者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ワンルームマンション等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。

(建築主及び所有者の責務)

第6条 建築主及び所有者は、ワンルームマンション等の建築及び当該建築後のワンルームマンション等の管理に当たり、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7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足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例（昭和54年足立区条例第7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。

(近隣の居住者等への説明等)

第8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、当該隣接関係住民に対し、建築計画のうち規則で定める事項について、戸別訪問又は説明会の方法（以下「説明会等」という。）により、説明を行わなければならない。ただし、当該隣接関係住民が長期間不在等により説明を行うことができず、かつ、説明会等に代え規則で定める事項について文書により周知した場合については、この限りでない。

- 2 前項の規定により説明を行うに当たっては、建築主は、隣接関係住民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 第1項の規定にかかわらず、建築主は、前条の規定による標識の設置後、近隣関係住民から申出があったときは、建築計画のうち規則で定める事項について、説明会等により、説明しなければならない。
- 4 前項の規定により説明を行うに当たっては、建築主は、近隣関係住民から説明会の開催を求められた場合には、説明会の開催に努めるものとする。
- 5 建築主は、第1項又は第3項の規定により行った説明会等の内容を規則で定めるところにより、区長に報告しなければならない。

(建築計画書の提出)

- 第9条 建築主は、第7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項の標識に規則で定める事項を明示したときを含む。）は、規則で定めるところにより、建築計画書を区長に提出しなければならない。
- 2 区長は、前項の規定による建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、第13条から第19条まで、第20条第2項から第4項まで、第21条から第23条まで、第24条第1項、第25条及び第26条の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

(適合通知)

- 第10条 区長は、前条第1項の規定により提出された建築計画書の内容が、第13条から第19条まで、第20条第2項から第4項まで、第21条から第23条まで、第24条第1項、第25条及び第26条の規定に適合していると認めるときは、規則で定める建築計画適合書により建築主に通知するものとする。
- 2 前項の適合通知を受けた後に当該建築物の所有権等を第三者に譲渡する場合は、当該建築物の建築主は、当該建築計画の内容を第三者に承継させなければならない。

(変更の届出)

- 第11条 建築主等は、建築計画書の内容の変更をしようとする場合は、速やかに規則で定める建築計画変更届を区長に届け出なければならない。この場合において、第7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。
- 2 前項の規定による届出については、第9条第2項の規定を準用する。この場合において、「建築計画書」とあるのは「建築計画変更届」と、「建築主」とあるのは「建築主等」と読み替えるものとする。

(建築計画書等の閲覧)

- 第12条 区長は、建築計画書及び建築計画変更届（以下「建築計画書等」という。）を閲覧に供するものとする。
- 2 建築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、建築計画書等の閲覧をする者が当該建築計画書等を汚損又は毀損した場合には、当該閲覧を中止することができる。

第3章 建築及び管理に関する基準

(居住水準の確保)

- 第13条 建築主は、ワンルームマンション等（寄宿舍等を除く。）に係る住戸専用面積を25平方メートル以上確保するものとする。
- 2 ワンルーム形式住戸を30戸以上含むワンルームマンション等を建築しようとする建築主は、当該建築物におけるワンルーム形式住戸（寄宿舍等の住戸及び住室を除く。）の数から29を減じた数以上の住戸を、住戸専用面積が75平方メートル以上の住戸としなければならない。
- 3 交通利便地域内においては、前項中「30戸」とあるのは「40戸」と、「29」とあるのは「39」と読み替える。

(生活環境の向上)

第14条 建築主は、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（バルコニーがある場合はバルコニーの先端とする。以下同じ。）から隣地境界線までの距離の最低限度は、50センチメートルとする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの50センチメートル内にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 外壁面から突出した開口部で床面積として算定されない部分

(2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の50センチメートルに満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するもの

(3) 軒の高さが2.3メートル以下である自動車車庫又は自転車駐車場

2 建築主は、区と協議の上、廃棄物保管場所を設置するものとする。

(歩道)

第15条 建築主は、規則で定める基準により、ワンルームマンション等の敷地が接する全ての道路境界線に沿って幅員1.5メートル以上の歩道を当該敷地内に整備するものとする。ただし、ワンルームマンション等の敷地に接して公共歩道（専ら歩行者の通行の用に供するために、縁石線又は柵その他これに類する工作物（国、都道府県、市区町村その他規則で定めるものが設置したものに限る。）により区画して設けられる道路の部分という。）が整備されている道路については、この限りでない。

(空地)

第16条 建築主は、規則で定める基準により、公共の用に供する空地をワンルームマンション等の敷地内の道路に面した位置に確保するものとする。

(自動車駐車場)

第17条 建築主は、規則で定める基準により、自動車駐車場をワンルームマンション等の敷地内に設置するものとする。ただし、駐車場となるべき土地を所有し、若しくは賃借し、又は駐車場を賃借する場合には、規則で定める台数を敷地外に設けることができるものとする。

(自動車駐車場以外の駐車スペース)

第18条 建築主は、規則で定める基準により、前条に規定する自動車駐車場以外に、緊急車両その他の車両を停留させるための駐車スペースをワンルームマンション等の敷地内に設置するものとする。

(自転車駐車場)

第19条 建築主は、規則で定める基準により、自転車駐車場をワンルームマンション等の敷地内に設置するものとする。

(災害対策用施設)

第20条 建築主は、規則で定める基準により、防災備蓄倉庫及び防災用機材倉庫の設置並びに備蓄品及び備品の収納に努めるものとする。

2 建築主は、6階以上又は50戸以上のワンルームマンション等を建

築する場合は、前項で定める防災備蓄倉庫を設置し、備蓄品及び備品を収納しなければならない。

3 建築主は、100戸以上のワンルームマンション等を建築する場合は、前項に規定するもののほか、規則で定める基準により、防災用機材倉庫を設置し、備品を収納するものとする。

4 建築主は、規則で定める基準による防火貯水槽を設置するものとする。

（集会室等）

第21条 建築主は、住戸数が30戸以上のワンルームマンション等を建築する場合で、寄宿舍等以外のものにあつては、規則で定める基準により、入居者が集会の用に供することができる室又は空間を設けるものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

（子育て支援施設の協議）

第22条 建築主は、住戸専用面積が40平方メートル以上の住戸を50戸以上含むワンルームマンション等を建築する場合は、別に定めるところにより、子育て支援施設（子どもを預け、又は遊ばせることができる施設であつて、児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する保育所その他の規則で定めるものをいう。）の設置について、区と協議するものとする。

（雨水流出抑制）

第23条 建築主は、敷地面積が500平方メートル以上のワンルームマンション等を建築する場合においては、規則で定める基準により、雨水流出抑制を行うものとする。

（安全で安心な生活環境対策）

第24条 建築主は、地上4階建て以上のワンルームマンション等を建築する場合は、水害時の避難場所としての当該建築物の活用について、区と協議するものとする。

2 地階を有するワンルームマンション等にあつては、集中豪雨等による浸水被害を有効に防ぐことができるよう、止水板等の設置に努めるものとする。

3 建築主は、別に定める基準に基づき、防犯環境設計に努めるものとする。

4 建築主は、ワンルームマンション等の建築による住環境に及ぼす影響を把握し、周辺の良い居住環境及び生活環境を保つための整備に努めるものとする。

5 建築主は、震災時における落下物からの安全対策に努めるものとする。

（管理人室）

第25条 建築主は、規則で定める基準により、ワンルームマンション等に管理人室を設置するものとする。ただし、ワンルームマンション等のうち、寄宿舍等以外のものであつて、規則で定める場合は、この限りでない。

（管理体制）

第26条 所有者は、ワンルームマンション等を管理するに当たっては、

管理人を定めるとともに、規則で定める基準により、管理体制を整えるものとする。

（管理規約等）

第27条 建築主等及び所有者（ワンルームマンション等のうち、寄宿舍等であるものに係るものを除く。）は、規則で定める基準により、管理規約等を作成し、その内容を入居者に遵守させるよう努めなければならない。

（地域コミュニティの推進）

第28条 建築主等、所有者及び委託を受けて入居をあっせんする者は、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努めるものとする。

第4章 雑 則

（工事完了の届出等）

第29条 建築主等は、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。

（完了検査）

第30条 区長は、前条の規定による届出があったときは、遅滞なく建築主等の立会いの下、工事完了検査を実施するものとする。

2 区長は、前項の規定による検査の結果、当該ワンルームマンション等が第13条から第19条まで、第20条第2項から第4項まで、第21条から第23条まで、第24条第1項、第25条及び第26条の規定に適合していることを確認したときは、速やかに建築主等に対して規則で定める検査合格通知書を交付するものとする。

3 区長は、工事完了検査の結果、第13条から第19条まで、第20条第2項から第4項まで、第21条から第23条まで、第24条第1項、第25条及び第26条の規定に適合していないと認めるときは、当該建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

（1のワンルームマンション等とみなし条例を適用する建築物）

第31条 法第86条第1項若しくは第2項又は法第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、1の建築物とみなされることにより1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1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1の建築物とみなして、この条例を適用する。

2 同一の建築主等が隣接した土地において行う建築で、法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行った日から同時に又は引き続き行う建築のうち、次の各号のいずれにも該当する場合には、これらを1の建築物とみなし、この条例を適用する。

（1） 地階を除く階数が3以上である建築物に係るワンルーム形式住戸を合計した数が15戸以上であること。

（2） 地階を除く階数が3以上である建築物に係る住戸を合計した

数の3分の1以上がワンルーム形式住戸であること。

(報告の徴収)

第32条 区長は、必要があると認めるときは、建築主等及び所有者に対し、ワンルームマンション等の建築又は当該建築後の管理等に関し必要な報告を求めることができる。

(勧告及び公表)

第33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7条の規定による標識の設置をしない者
 - (2) 第8条第1項の隣接関係住民への説明会等又は同条第3項の近隣関係住民への説明会等を行わない者
 - (3) 第9条第1項の規定による建築計画書の提出又は第11条の規定による建築計画変更届の届出を行わない者
 - (4) 第9条第2項(第11条第2項の規定において準用する場合を含む。)又は第30条第3項の規定による要請に応じない者
 - (5) 第29条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。

(委任)

第34条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年10月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日前に、足立区環境整備基準(17足都建開発第485号)第4条第1項の規定により事前協議申請書の提出があり、かつ、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。)又は法第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が行われたワンルームマンション等の建築及び管理については、この条例の規定は、適用しない。