

23区における集合住宅条例等の比較(ワンルームマンション関連)一覧

区	法令名称 【制定年月日】	対象規模	最低面積	ワンルーム の定義	ファミリー住宅附置	
					有無	
千代田区	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 【昭和61年7月1日】	階数4以上かつ専用面積30㎡以下の住戸数10以上	25㎡以上 (H22.8まで22㎡)	30㎡未満	有	住戸の総戸数が20戸以上の場合は、ファミリー住戸(専用面積40㎡以上)の専用面積合計が全住戸の専用面積の合計の1/3以上
中央区	中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 【平成5年7月1日】 中央区市街地開発事業指導要綱 【昭和60年5月11日】	住宅数10戸以上	25㎡以上	40㎡未満	有	住戸の専用面積が40㎡以上の住戸の床面積の合計が住宅用途床面積(容積対象床面積)の1/3以上
港区	港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例 【平成16年12月8日】	37㎡未満の住戸数7以上の共同住宅(50㎡以上の住戸数が総戸数の4分の3以上である共同住宅を除く。)	25㎡以上。ただし、商業地域内は総戸数の1/2未満の戸数を20㎡以上にできる。	37㎡未満 (H16以前は30㎡以下)	有	単身者向け共同住宅の住戸数が30戸以上の場合、住戸専用面積が50㎡以上の住戸を ①商業地域 (総戸数-29) × 0.1+1以上 ②その他の地域 (総戸数-29) × 0.2+1以上
新宿区	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】	地階を除く階数3以上の共同住宅、寮及び寄宿舎で30㎡未満の住戸を10戸以上	25㎡以上	30㎡未満	有	ワンルーム住戸が30戸以上で専用面積40㎡以上の住戸を ①1種低層内 (ワンルーム住戸数-29) × 1/2以上 ②その他の用途地域内 (ワンルーム住戸数-29) × 1/3以上
文京区	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 【平成20年3月7日】	共同住宅、寄宿舎又は長屋でワンルーム住戸10戸以上	25㎡以上	40㎡未満	有	住戸総数15戸超で(住戸総数-15) × 1/2以上を専用面積40㎡以上

区	法令名称 【制定年月日】	対象規模	最低面積	ワンルーム の定義	ファミリー住宅附置	
					有無	
台東区	台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例 【平成17年3月23日】	住戸数10戸以上の下宿、共同住宅又は寄宿舎	25㎡以上	40㎡未満 (H19以前は39㎡未満) (H16以前は29㎡未満)	有	①総住戸数15以上50未満高さ40m以下⇒専用面積40㎡以上の住戸を総戸数の1/3以上 ②総住戸数50以上99以下高さ40m超50m以下⇒50㎡以上の住戸を総戸数1/9以上、かつ専用面積40㎡以上の住戸を総戸数の1/3以上 ③総戸数が100以上又は高さ50m超⇒専用面積75㎡以上の住戸を総戸数の1/20以上、かつ専用面積が50㎡以上の住戸を総戸数の1/4以上かつ専用面積40㎡以上の住戸を総戸数の1/2以上
墨田区	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 【平成20年3月28日】	①住戸(室)数15以上の共同住宅、寄宿舎又は長屋 ②地階を除く階数が3以上かつ住戸(室)数10以上	25㎡以上 (H19以前は20㎡未満)	40㎡未満 (H19以前は29㎡未満)	有	①住戸数25戸以上100戸未満⇒住戸数の30%以上を専用面積40㎡以上の住戸 ②住戸数50戸以上100戸未満かつ住戸数の50%以上が専用面積40㎡以上⇒住戸数の20%以上を専用面積70㎡以上の住戸ただし、全住戸が40㎡以上であった場合を除く ③住戸数100戸以上⇒住戸数の50%以上を専用面積40㎡以上の住戸、20%以上を専用面積70㎡以上の住戸
江東区	江東区マンション等の建設に関する条例 【平成19年12月13日】	地階を除く階数が3以上で住戸数15戸以上かつ過半数以上が40㎡未満	25㎡以上	40㎡未満	無	【平成30年10月1日一部改正】 40㎡以上の住戸を151戸以上含む場合、 ①90㎡以上の住戸を世帯用住戸数の10%以上設置 ②25㎡以上40㎡未満の住戸を世帯用住戸数の20%以上設置
品川区	品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 【平成19年12月10日】	階数3以上ワンルーム形式の住戸数15戸以上かつ住戸の総戸数の1/3以上	第1種低層住居専用地域 25㎡以上 その他20㎡以上 寮、寄宿舎等18㎡以上	30㎡未満	有	床面積40㎡以上の住戸を ①総戸数が15戸以上19戸以下⇒1戸 ②総戸数20戸以上29戸以下⇒2戸 ③総戸数30戸以上⇒ 1種低層: 2+(住戸数-30)×1/3 近商・商業: 2+(住戸数-30)×1/10 その他: 2+(住戸数-30)×1/5
目黒区	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 【平成19年11月】	①敷地面積1,000㎡以上 ②延べ面積1,500㎡以上かつ高さ15m以上又は地階を除く階数が5以上 ③住戸数が20以上かつ延べ面積1,500㎡以上 ④40㎡未満の住戸数10以上かつ階数が3以上	25㎡以上	40㎡未満	有	40㎡未満の住戸が30を超える場合は床面積40㎡以上の住戸かつ平均床面積55㎡以上を (住戸数-29)×1/2

区	法令名称 【制定年月日】	対象規模	最低面積	ワンルーム の定義	ファミリー住宅附置	
					有無	
大田区	地域力を生かした大田区まちづくり条例 【平成22年12月13日】	計画戸数15戸以上	25㎡以上	40㎡以下	有	30戸以上の共同住宅等の場合、 40㎡超の住戸を ①1種低層・2種低層⇒1+(住戸数-30)×1/2 ②1種中高層～準住居⇒1+(住戸数-30)×1/3 ③準工業・工業⇒1+(住戸数-30)×1/5 ④近商・商業⇒1+(住戸数-30)×1/10
世田谷区	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 【平成13年12月10日】	①住戸専用面積が40㎡以上の住戸数20以上の共同住宅等 ②延べ面積が1,500㎡以上 ③住居系・準工業地域内で階数3以上でワンルーム住戸数12以上 ④商業系地域内で階数3以上でワンルーム住戸数15以上	25㎡以上 (寮・寄宿舎は18㎡以上)	40㎡未満	有	ワンルームマンションで延べ1,500㎡以上住戸数30超⇒専用面積40㎡以上の住戸を(ワンルーム住戸-30)×1/2以上
渋谷区	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 【平成14年10月】 (平成24年3月31日 条例改正 平成25年1月1日施行)	地階を除く階数3以上の共同住宅又は寄宿舎等で専用面積33㎡未満の住戸数15以上、かつ総戸数の1/3以上	①共同住宅28㎡以上 ②寄宿舎等15㎡以上	33㎡未満 (H23以前は29㎡未満)	有	専用面積50㎡以上の住戸を ①商業地域⇒(総戸数-15)×1/3以上(端数切上) ②商業地域以外⇒(総戸数-15)×1/2以上(端数切上)
中野区	中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例 【平成23年3月18日】	階数3以上で住戸数12戸以上	25㎡以上	40㎡未満	有	(総戸数-11)×1/2以上の戸数をファミリータイプ住戸(40㎡以上)とする。
杉並区	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 【平成20年7月10日】	①階数3以上(居室のない地階を除く)かつ住戸数20戸以上 ②階数3以上(居室のない地階を除く)かつワンルーム住戸数6戸以上	25㎡以上 住戸数10戸未満は20㎡以上	40㎡未満	有	ワンルーム住戸数が20超の集合住宅⇒超える部分×1/2以上のファミリー住戸(40㎡以上)

区	法令名称 【制定年月日】	対象規模	最低面積	ワンルーム の定義	ファミリー住宅附置	
					有無	
豊島区	豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例 【平成16年6月28日】 (平成26年3月25日条例改正 平成26年10月1日施行)	地階を除く階数が3以上で住戸数15戸以上	25㎡以上 (H26以前は20㎡未満)	30㎡未満	無	—
北区	東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例 【平成20年3月21日】	地階を除く階数3以上かつ住戸数15戸以上の共同住宅	25㎡以上	40㎡未満	有	専用面積40㎡未満を30戸以上含む⇒(総戸数-30)×1/2以上の家族向け住戸(55㎡)(端数切り上げ)
荒川区	荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例 【平成19年9月27日】	住戸数15戸以上	25㎡以上	なし	有	住戸の数に応じ50㎡以上の住戸となるようにする。 ・15戸以上30戸未満⇒総戸数の1/3以上を50㎡以上 ・30戸以上30戸未満⇒総戸数の1/2以上を50㎡以上
板橋区	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 【平成21年3月11日】	階数3以上小規模住戸15戸以上かつ総戸数の1/3以上	25㎡以上 (21年度～)	35㎡未満 (21年度～)	有	小規模住戸数が30以上の場合、以下のいずれかを選択 ・(小規模住戸数-29戸)×1/3以上を専用面積55㎡以上 ・(小規模住戸数-29戸)×1/2以上をバリアフリー住戸
練馬区	練馬区まちづくり条例 【平成17年12月16日】	ワンルーム住戸数が20戸以上	25㎡以上	30㎡未満	有	「練馬区ワンルーム形式の集合住宅を建築する場合におけるファミリー住戸の設置に関する指導要綱」で規定 (平成30年4月1日施行)

区	法令名称 【制定年月日】	対象規模	最低面積	ワンルーム の定義	ファミリー住宅附置	
					有無	
足立区	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】	階数3以上かつ住戸数15戸以上の集合住宅で戸数の1/3の以上の集合住宅	25㎡以上	40㎡未満	有	単身者向け住戸30戸以上⇒(単身者向け住戸-29)以上の住戸数を75㎡以上の住戸とする。 交通便利地域(駅からおおむね500m以内)の場合は、30戸を40戸、29を39と読み替える。
葛飾区	葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱 【昭和61年12月22日】	階数3以上、住戸数15戸以上	25㎡以上	30㎡未満	有	①住戸数15戸以上29戸以下(住戸数-15)×0.5以上を55㎡以上 ②住戸数30戸以上(住戸数-15)×0.5以上を55㎡以上かつ20%以上を75㎡以上
江戸川区	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例 【平成18年4月1日】	3階以上かつ10戸以上または一団の土地における40戸以上の住宅	①15戸未満の部分は平均30㎡以上、これを超える部分は平均70㎡以上 ②個人事業主の場合は30戸未満の部分は最低面積25㎡以上、30戸以上の部分は最低面積50㎡以上	30㎡未満	有	①15戸未満の部分は平均30㎡以上、これを超える部分は平均70㎡以上 ②個人事業主の場合は30戸未満の部分は最低面積25㎡以上、30戸以上の部分は最低面積50㎡以上

※ワンルームの定義は、条文から読み取れる内容を基に事務局で判断したもの

5年前からの変更点

区	変更点
江東区	世帯用住戸を151戸以上含む大規模な集合住宅に関して、ファミリー用住戸(90㎡以上)とワンルーム住戸(40㎡未満)の割合を規定した。
豊島区	最低面積を20㎡から25㎡への引き上げを行った。
練馬区	「練馬区ワンルーム形式の集合住宅を建築する場合におけるファミリー住戸の設置に関する指導要綱」を設置し、ファミリー住戸附置について規定。
足立区	「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」を制定し、従来からある規定を強化した。(対象、最低面積、ファミリー附置については変更なし)