

## 東京カンテイ 三大都市圏の2008年投資用ワンルーム市場を調査・分析

## 東京23区のワンルームマンション建築規制強化 ～5区で条例化～

## 各都市圏 主要行政区のワンルームマンション建築に関する規制状況を調査

■行政罰による法的拘束力を持つ“条例”でのワンルームマンション建築規制に踏み切る行政区が増加

## 各都市圏 主要行政区におけるワンルームマンション建築の指導形式

指導形式	首都圏	近畿圏	愛知県・福岡県
条例 (19行政区)	中央区・港区・新宿区・ <b>文京区</b> ・ <b>墨田区</b> ・台東区・ <b>江東区</b> ・ <b>目黒区</b> ・世田谷区・渋谷区・豊島区・ <b>北区</b> ・荒川区・練馬区・江戸川区	神戸市・京都市	名古屋市・福岡市
指導要綱 (11行政区)	千代田区・ <b>品川区</b> ・大田区・板橋区・中野区・杉並区・葛飾区・川崎市・千葉市	大阪市	北九州市
整備基準 (1行政区)	足立区	—	—
指導基準 (2行政区)	横浜市・さいたま市	—	—

## 規制強化の行政区 主な変更点

文京区	指導要綱 ↓ 条例	一棟あたり15戸以上のワンルームマンション建築	10戸以上で、ワンルーム形式住戸の割合が1/3未満のものも含む 総戸数が15戸を超える場合は、一定数以上のファミリー向け住戸(40㎡以上)を併設
墨田区	指導要綱 ↓ 条例	住戸数の1/2以上がワンルーム形式等の住戸となる建築物	総住戸が25戸以上の場合、その30%以上を専用床面積が40㎡以上の住戸とする 総住戸が50戸以上、かつ、その半数以上が専用床面積40㎡以上となる場合、 総住戸の20%以上を70㎡以上の住戸とする
江東区	指導要綱 ↓ 条例	一戸あたり20㎡以上39㎡未満の床面積が必要	一戸あたり25㎡以上40㎡未満の床面積が必要
目黒区	指導要綱 ↓ 条例	一戸あたり18㎡以上33㎡未満の床面積が必要	一戸あたり25㎡以上40㎡未満の床面積が必要 ワンルーム形式の住戸数が30を超える場合、1区画40㎡以上で平均55㎡以上の住戸を一定の割合で併設
北区	指導要綱 ↓ 条例	一戸あたり18㎡以上25㎡未満の床面積が必要	一戸あたり25㎡以上(「北区居住の個人建築主」等の条件付きで22㎡以上) 40㎡未満の床面積が必要 ワンルーム形式の戸数に応じて、一定数のファミリー向け住戸(55㎡以上)を併設
品川区	指導指針 ↓ 指導要綱	一戸あたり18㎡以上29㎡未満の床面積が必要	一戸あたり18㎡以上30㎡未満の床面積が必要 ワンルーム形式の戸数に応じて、一定数のファミリー向け住戸(40㎡以上)を併設

■大半の行政区が「ワンルームマンション建築条例」でファミリー向け住戸の併設を義務化

【行政区や住民の問題意識】単身・若年層の居住者が多いワンルームマンションの増加は、地域における居住人口の安定や、地域行事への参加率確保が困難で、生活スタイルの違いによる住民トラブル発生のもとになる。

## 【改善点】

大半の行政区が、一定規模以上のワンルームマンションを建築する場合「ファミリー向け住戸」併設を義務付ける旨を明文化している。

## 【課題】

「ファミリー向け住戸」自体の定義や、それを併設する基準は行政区ごとに大きく異なる。またワンルームマンション建築の規制が厳しい地域は、“規制対象外”である中古ワンルームマンションが数多く流通していることもあり、規制内容の周知徹底や効果の顕在化までには時間がかかることが予想される。