

## 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

[改正 平成24年12月7日 条例第74号]

(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、円滑な近隣関係の保持及び良好な生活環境の維持に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、次に掲げるものを除くほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

- (1) ワンルーム形式の住戸 専用面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く。以下同じ。）が40平方メートル未満の住戸をいう。
- (2) ワンルームマンション等 共同住宅、寄宿舎又は長屋で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有する建築物をいう。
- (3) 建築 法第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更（法第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。以下同じ。）をいう。
- (4) 建築主 ワンルームマンション等の建築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者をいう。
- (5) 所有者 ワンルームマンション等の所有者（区分所有者を含む。以下同じ。）をいう。
- (6) 隣接関係住民 ワンルームマンション等の敷地境界線からその高さと同しい水平距離の範囲内に居住する者をいう。
- (7) 周辺関係住民 前号に規定する者を除き、ワンルームマンション等の敷地境界線からその高さの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をいう。

## 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施行規則

[改正 平成26年3月31日 規則第12号]

(趣旨)

第1条 この規則は、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月文京区条例第11号。以下「条例」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(専用面積の算出方法)

第3条 ワンルーム形式の住戸の専用面積は、当該住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分（住戸の外部に開口部を設けたメーターボックス、パイプスペース等の部分を除く。）の床面積により算出する。

(適用範囲)

第3条 この条例は、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。)における建築及び管理
- (2) 建築物を増築し、若しくは改築し、又は建築物の用途の変更をすることにより、増築若しくは改築又は用途の変更(以下「増築等」という。)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増築等(規則で定める場合を除く。)及び管理

2 法第86条第1項及び第2項並びに第86条の2第1項の規定による認定を受けることとなる建築物を建築する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を一の建築物とみなすと当該一の建築物とみなされたものがワンルームマンション等に該当するときは、規則で定めるものを除き、一の建築物とみなされたものをワンルームマンション等とみなして、この条例を適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、第1条の目的を達成するため、建築主及び所有者(以下「建築主等」という。)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管理について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第5条 建築主等は、ワンルームマンション等の建築及び管理に当たり、周辺環境への影響に配慮し、円滑な近隣関係の保持に努めるとともに、良好な生活環境の維持に努めなければならない。

(標識の設置)

第6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、建築敷地内の見やすい場所に、標識を設置しなければならない。

2 前項の場合において、ワンルームマンション等が文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例(昭和53年12月文京区条例第36号)の適用を受けることとなるときは、同条例第6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。

3 建築主は、前2項の規定により標識を設置したときは、その旨を区長に届け出なければならない。

(適用の除外)

第4条 条例第3条第1項第2号に規定する規則で定める場合は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 条例の規定に適合していると区長が認めた建築物に増築等をする場合において、当該条例の規定に適合していると認められた部分について変更を生じないとき。
- (2) その他区長が特に必要があると認めたとき。

(標識の様式等)

第5条 条例第6条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、別記様式第1号とする。

2 条例第6条第2項に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) ワンルームマンション等である旨
- (2) ワンルーム形式の住戸数及び総住戸数
- (3) 条例第6条第1項の規定により設置した旨

3 前項第1号及び第2号の事項は、文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発

らない。

事業の周知に関する条例施行規則（昭和 53 年 12 月文京区規則第 45 号。以下「紛争予防条例施行規則」という。）別記様式第 1 号の用途の欄に記載するものとする。

4 条例第 6 条第 3 項の規定による届出は、標識を設置した日の翌日から起算して 4 日以内に、標識設置届（別記様式第 2 号）により行わなければならない。

5 建築主は、事業計画を変更したときは、標識変更届（別記様式第 3 号）により区長に届け出なければならない。

（標識の設置場所等）

第 6 条 標識は、建築敷地の道路に接する部分（建築敷地が 2 以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね 1 メートルとなるよう設置するものとする。

2 建築主は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

（標識の設置期間）

第 7 条 標識の設置期間は、次の各号に掲げる手続のいずれかをしようとする日の少なくとも 15 日前から、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項に規定する完了検査の申請若しくは法第 18 条第 14 項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第 7 条の 2 第 1 項に規定する工事が完了した日までの間とする。

(1) 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。）の規定による確認の申請

(2) 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。）の規定による確認を受けるための書類の提出

(3) 法第 18 条第 2 項（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知

2 条例第 6 条第 2 項の規定により文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例（昭和 53 年 12 月文京区条例第 36 号）第 6 条第 1 項に規定する標識を設置する場合における標識の設置期間は、前項の規定にかかわらず、紛争予防条例施行規則第 5 条に規定する標識の設置期間とする。

(説明会の開催等)

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、隣接関係住民に対して、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により説明を行わなければならない。

2 建築主は、ワンルームマンション等を建築しようとする場合において、周辺関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により説明を行わなければならない。

3 区長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、前2項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

(事前協議)

第8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、あらかじめ事業計画について区長と協議しなければならない。

2 建築主は、事業計画の内容を変更しようとするときは、速やかに変更届を区長に提出しなければならない。この場合において、第6条第1項又は第2項の規定により設置した標識の記載事項に変更を生じるときは、速やかに記載事項を修正しなければならない。

3 区長は、事業計画又は変更届(以下「事業計画等」という。)の内容がこの条例の規定に適合していないと認めるときは、建築主に対し、必要な措置を講ずるよう要請することができる。

4 区長は、第1項の協議が成立したときは、建築主にその旨を通知するものとする。

5 建築主は、協議の成立後に当該ワンルームマンション等の所有権を第三者に譲渡するときは、協議の内容を第三者に承継させるものとする。

6 前項の規定は、同項の規定により協議の内容を承継した者が当該建築物を譲渡する場合に準用する。

(説明会の開催等)

第8条 建築主は、条例第7条第1項に規定する説明会を開催しようとするときは、開催日の7日前までに、日時及び場所を記載した案内板を標識に近接した位置に設置する等の方法により、隣接関係住民及び周辺関係住民に周知するものとする。

2 条例第7条第1項に規定する建築に係る計画の内容について説明すべき事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 敷地の形態及び面積、建築物の配置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 建築物の規模、構造及び用途
- (3) 建築に伴って生ずる周辺の生活環境に対する影響及びその対策
- (4) 入居後の管理体制等

3 建築主は、条例第7条第3項により説明会等の内容について報告を求められたときは、説明会等報告書(別記様式第4号)により、区長に報告するものとする。

(事前協議)

第9条 建築主は、条例第8条第1項の規定による事業計画についての協議(以下「協議」という。)を行おうとするときは、協議申請書(別記様式第5号)に次に掲げる図面を添付して区長に提出しなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 配置図及び各階平面図(面積表を含む。)
- (3) 立面図
- (4) 断面図
- (5) その他区長が必要と認めるもの

2 建築主は、第7条第1項各号に規定する手続をする日までに、協議を成立させなければならない。

3 条例第8条第2項の変更届は別記様式第6号により、同条第4項に規定する通知は別記様式第7号によるものとする。

4 建築主は、事業計画を取りやめたときは、協議申請取下げ届(別記様式第8号)により区長に届け出なければならない。

(建築に関する基準)

- 第9条 建築主は、建築しようとするワンルームマンション等(規則で定めるものを除く。)のワンルーム形式の住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、住戸総数が15戸を超えるワンルームマンション等(規則で定めるものを除く。)を建築しようとする建築主は、住戸総数から15を減じた数の2分の1以上の戸数の住戸の専用面積を40平方メートル以上としなければならない。
- 3 建築主は、ワンルームマンション等の建築をしようとするときは、次に掲げる事項に従って設計するものとする。ただし、規則で定めるものについては、第4号から第6号までの規定は、適用しない。
- (1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上確保するよう努めること。
  - (2) 敷地内の緑化を行うこと。
  - (3) 建築物又はその敷地内の搬入しやすい場所に、近隣の住環境を十分考慮して、廃棄物保管場所及び再利用対象物保管場所を設置すること。
  - (4) 入居者及び外来者が利用できる自動車、自転車、自動二輪車及び原動機付自転車を置く駐車施設を設置すること。
  - (5) 管理人室を設置すること。
  - (6) 入居者間の交流の促進等を図るための集会室を設置するよう努めること。
  - (7) その他区長が必要があると認めたこと。

(建築に関する基準)

- 第10条 条例第9条第3項第2号に定める敷地内の緑化について、建築主は、文京区みどりの保護条例施行規則(昭和50年4月文京区規則第43条)別表第2に規定する緑化基準を満たすことを示す図面を提出しなければならない。ただし、同規則第8条第2項の規定により緑化計画書を提出する場合は、この限りでない。
- 2 条例第9条第3項第3号に定める廃棄物保管場所及び再利用対象物保管場所は、文京区大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置基準(11文資リ発第159-17号)に準じて設置するものとする。
- 3 条例第9条第3項第4号に定める駐車施設は、次に定めるところにより、設置するものとする。
- (1) 建築物の延べ面積が、1,000平方メートル以上の場合、次に定めるところにより、自動車のための駐車施設を設置すること。
    - ア 入居者の駐車施設は、必要に応じた台数分の駐車施設を建築敷地内に設置すること。ただし、建築敷地以外に専用駐車施設を設置している場合はこの限りでない。
    - イ 外来者の利用のための駐車施設は、自動車が1台以上駐車できるよう設置すること。ただし、建築物の構造又は敷地の状況により、建築敷地内に設置することが困難なときは、建築敷地外に設置することができる。
  - (2) 自転車、自動二輪車及び原動機付自転車のための駐車施設は、住戸総数と同数以上の台数が駐車できるよう設置すること。この場合において、自動二輪車又は原動機付自転車のための駐車施設は、住戸総数の10パーセント以上の台数が駐車できるよう設置すること。
- 4 条例第9条第3項第5号に定める管理人室は、次に定めるところにより設置するものとする。
- (1) 建築物の出入口を見通すことができる場所に設置するよう努めるとともに、エントランスホール等外部から見やすい場所に表示板(別記様式第9号)を設置するものとする。
  - (2) 管理業務を行うために必要な受付窓、便所その他必要な設備を設けるものとする。ただし、住戸総数が15戸未満のワンルームマンション等については、定時巡回業務に必要な設備を設ければ足りるものとする。
- 5 条例第9条第3項第7号に規定する区長が必要があると認めたことは、次に掲げる事項とする。
- (1) 各住戸の居室の天井の高さは、原則として2.3メートル以上とすること。
  - (2) 外側、廊下側、各住戸間の壁の厚さ並びに床の厚さは、12センチメートル以上の遮音構造とすること。

- (3) 隣家を見下ろすことができる開口部には、目隠し等の施設を設けるよう努めること。
- (4) 屋外階段、開放廊下等の床面は、防音を考慮した材料で仕上げること。
- (5) 玄関等のドアは、開閉時の衝撃音を和らげる工夫を施すこと。
- (6) 冷暖房器具、換気扇等（設備配管を含む。）を設置する場合は、隣家の開口部の位置を考慮し、防音、防熱、防臭等の対策を講ずるよう努めること。

6 条例第9条第1項及び第2項に規定する規則で定めるものは、次のとおりとする。

- (1) 一の法人等の施設である寮
- (2) 事業附属寄宿舍規程（昭和22年労働省令第7号）第1条に規定する附属寄宿舍又は建設業附属寄宿舍規程（昭和42年労働省令第27号）第1条に規定する附属寄宿舍
- (3) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第19項に規定する認知症対応型共同生活介護を行う施設
- (4) その他区長が特に必要と認めたもの

7 条例第9条第3項ただし書に規定する規則で定めるものは、次のとおりとする。

- (1) 前項第3号に掲げる施設
- (2) その他区長が特に必要と認めたもの

（高齢者等に対する配慮）

第11条 条例第10条第1項に規定するバリアフリーに配慮した住戸は、次の要件を備えるものとする。

- (1) 住戸内に段差を設けないこと。ただし、当該段差付近の壁に手すりを設置することが可能な構造とした場合はこの限りでない。
- (2) 玄関、便所及び浴室に手すりを設置すること。ただし、壁に手すりを設置することが可能な構造とした場合はこの限りでない。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅は、80センチメートル以上とすること。
- (4) 管理人室への連絡のための通報設備を設けること。

（管理に関する基準）

第12条 条例第11条に規定する適正な管理の方法は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 住戸総数が15戸未満のワンルームマンション等及び住戸総数が15戸以上30戸未満の長屋でワンルーム形式の住戸を10戸以上有する建築物の場合は、管理人を定時に巡回させて管理

（高齢者等に対する配慮）

第10条 建築主は、バリアフリーに配慮した住戸とするよう努めるものとする。

2 建築主等は、ワンルームマンション等に入居を希望する高齢者、障害者等を受け入れるよう努めるものとする。

（管理に関する基準）

第11条 建築主等は、規則で定めるところにより、建築物を適正に管理するための必要な措置を講じなければならない。

(使用規則等)

第 12 条 建築主等は、建物の使用規則等を作成し、入居者にその内容を遵守させるものとする。

2 建築主等は、区長の求めがあったときは、前項に規定する使用規則等を区長に提出するものとする。

(町会・自治会への加入促進)

第 13 条 建築主等は、入居者の町会・自治会への加入の促進に努めるものとする。

(住宅の防犯)

第 14 条 建築主等は、住宅における犯罪の防止に関し、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(完了報告等)

第 15 条 建築主は、事業計画等に関する工事を完了したときは、速やかに完了届を区長に提出しなければならない。

2 区長は、完了届の内容が事業計画等の内容に適合していないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

3 区長は、当該ワンルームマンション等がこの条例に定める基準に適合していると認めるときは、当該建築主に対し事業完了確認通知書を交付するものとする。

すること。ただし、廃棄物の収集日には必ず巡回させるものとする。

(2) 住戸総数が 15 戸以上 30 戸未満のワンルームマンション等（長屋を除く。）の場合は、管理人を週 5 日以上かつ日中 4 時間以上駐在させて管理すること。

(3) 住戸総数が 30 戸以上のワンルームマンション等の場合は、管理人を常駐させること。ただし、週 5 日以上かつ日中 8 時間以上管理人を駐在させている場合であって、管理人が不在の時間帯についても管理人による管理と同等の管理が行えると認められるときは、この限りでない。

(使用規則等)

第 13 条 条例第 12 条第 1 項に定める使用規則等に規定すべき事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 騒音の発生その他近隣住民への迷惑行為の禁止に関すること。

(2) 廃棄物保管場所及び再利用対象物保管場所の利用及び管理に関すること。

(3) 周辺道路等への駐車及び駐輪の禁止に関すること。

(4) 危険物の持込みの禁止に関すること。

(5) 前各号に定めるもののほか、近隣住民又は他の入居者に迷惑を及ぼすおそれのある行為の禁止に関すること。

(6) 近隣住民等と締結した協定等があるときは、その遵守に関すること。

(7) 使用規則等に違反した入居者に対する指導及び措置に関すること。

(完了報告)

第 14 条 条例第 15 条第 1 項に規定する工事の完了届は、別記様式第 10 号によるものとし、事業完了後速やかに立会いによる確認を受けるものとする。

2 条例第 15 条第 3 項の事業完了確認通知書は、別記様式第 11 号によるものとする。

(報告の徴収)

第 16 条 区長は、必要があると認めるときは、建築主等に対し、ワンルームマンション等の建築又は管理に関し、必要な報告を求めることができる。

2 区長は、前項の報告の徴収により、ワンルームマンション等の建築及び管理がこの条例の規定に適合していないと認めるときは、建築主等に対し、必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(勧告及び公表)

第 17 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 6 条第 1 項の規定による標識の設置を行わない者
- (2) 第 7 条第 1 項又は第 2 項の規定による説明を行わない者
- (3) 第 8 条第 1 項の規定による事前協議又は同条第 2 項の変更届の提出を行わない者
- (4) 第 8 条第 3 項、第 15 条第 2 項又は前条第 2 項の規定による要請に応じない者
- (5) 第 15 条第 1 項の規定による届出を行わない者

2 区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、必要があると認めるときは、その事実を公表することができる。

(委任)

第 18 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 25 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現にこの条例による改正前の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第 8 条第 1 項の規定により事業計画の協議が行われているワンルームマンション等の建築に関する基準については、この条例による改正後の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（以下「新条例」という。）第 9 条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(公表)

第 15 条 条例第 17 条第 2 項の規定による公表は、次に掲げる事項を文京区役所門前掲示場への掲示その他の区長が適当と認めた方法により行う。

- (1) 建築物の名称
- (2) 建築主又は所有者の氏名（法人の場合は名称）
- (3) 建築物の敷地の位置
- (4) 勧告の内容

(委任)

第 16 条 この規則の施行について必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

この規則は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

3 この条例の施行の日前に、次の各号のいずれかに該当する行為が行われた階数が2以下(居室を有しない地階を除く。)の共同住宅及び寄宿舎並びに長屋で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有する建築物については、新条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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。)の規定による確認の申請

(2) 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。)の規定による確認を受けるための書類の提出

(3) 法第18条第2項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知