

# 「渋谷区ワンルームマンション等 建築物に係る住環境の整備に 関する条例」のあらまし

## 1 対象建築物について

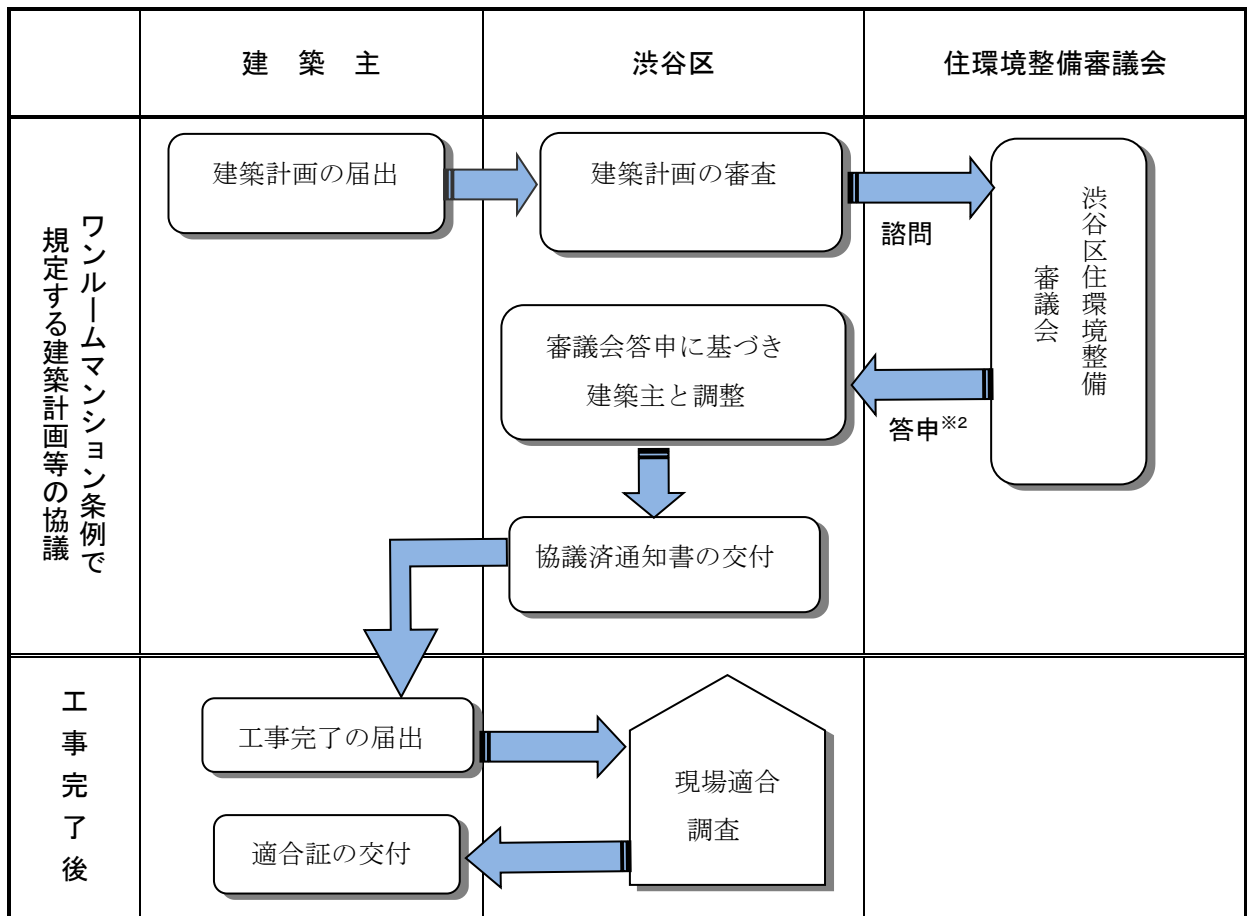
次の①～③の条件すべてに該当する共同住宅又は、寄宿舍等<sup>※1</sup>が対象



- ① 地階を除く階数が3以上又は居室を有する階数が3以上のもの
- ② 専用面積が33㎡未満の住戸（寄宿舍等の住室を含む。）の数が15戸以上のもの  
（「専用面積」の算出は、壁芯を基準に行うものとし、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含めない。）
- ③ 専用面積33㎡未満の住戸の数が総戸数の3分の1以上のもの

※1：学生及び社員寮、下宿を含み、住室と別に独立した共用の厨房、浴室、又は便所のいずれかを備えたもの

## 2 ワンルームマンション条例に関する手続きのながれについて



※2：答申の結果によっては、協議済証通知の交付に進まず、建築計画の再審査になる場合あり

### 3 ワンルームマンション条例の届出及び協議事項について

#### (1) 建築計画届出書の提出

「ワンルームマンション条例」の適用を受けるワンルームマンション等建築物の建築を計画する際には、「建築計画届出書」を提出して区と協議を行ってください。協議が成立したときには、「建築計画協議済通知書」を交付します。

なお、「渋谷区中高層建築物等に係る紛争の予防と調整に関する条例」に該当する場合は、標識設置をする前に「建築計画届出書」を提出し、協議を終えてください。

##### 【提出図書】

- ・建築計画届出書（別記第1号様式）
- ・案内図
- ・配置図（駐車施設、廃棄物保管場所、壁面後退等）
- ・各階平面図（管理入室、居室等）
- ・立面図（四面）
- ・断面図 X、Y 方向（階高等）

※ 各図面には、ワンルームマンション条例における「建築及び管理に関する基準」の適用を表示

（必要に応じて、計画概要の詳細について、計算式及び算定表を記載）

#### (2) 建築計画に対する主な協議事項

ワンルームマンション等建築物の計画に当たり区と協議する事項は、次の「建築に関する基準」と「管理に関する基準」です。届出書の審査過程で第三者機関である「渋谷区住環境整備審議会」の意見を聴き、協議を進めていきます。

##### ① 建築に関する基準

| 適用項目  |                    | 適用基準及び関連所管等   |
|---|--------------------|---|
| 住戸の専用面積<br>(33㎡未満)  |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅：28㎡以上</li> <li>・寄宿舎等：15㎡以上</li> </ul> <small>（壁芯基準）ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等を除く。</small>            |
| 駐車施設の<br>附置   | 自動車                | 幅 2.5m 以上 奥行き 6.0m 以上のスペースを設置<br><small>（緊急自動車、引越、宅配車等や一時的な車両等の停留を含む）</small>   |
|   | 自動二輪車<br>及び原動機付自転車 | 計画戸数の 1/10 以上の台数（小数点以下の端数は切上げ）を設置   |
|   | 自転車                | ファミリー向け住戸（専用面積 50㎡以上）は戸数の 2 倍以上、その他の住戸は戸数以上の台数分を設置  |
| 廃棄物保管場所の設置  |                    | 事前協議が必要<br>渋谷区清掃事務所 電話番号 03 (5467) 4300（直通）   |
| 隣地 <sup>※3</sup> からの壁面後退<br><small>（※3：外壁、柱、屋外階段、出窓、バルコニー、ベランダ）</small> |                    | 50cm 以上（努力義務）<br>延べ面積 3,000㎡以上については、別途、「渋谷区土地利用調整条例」 <sup>※4</sup> における壁面後退の基準あり  |
| 空地確保及び緑化推進  |                    | 建築敷地 300㎡以上は、建築物及びその敷地の緑化が必要<br>渋谷区 環境政策部 環境政策課 環境政策係<br>電話番号 03 (3463) 2749（直通）  |
| 周辺の生活環境への配慮<br><small>（防音、防振、防臭及びプライバシー保護の措置）</small>                   |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開放廊下、屋外階段の床面、玄関ドア：防音措置</li> <li>・設備機器類：防音、防振、排気方向の配慮した防臭対策</li> <li>・隣地に面する窓、廊下等：視線を遮る等のプライバシー保護</li> </ul> |

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| ファミリー向け住戸の設置<br>(専用面積：50㎡以上)<br>※寄宿舎等に該当するのは除く | ・商業地域：(総戸数-15) × 1/3 以上  | ※少数点以下の<br>端数は切上げ    |
|  | ・商業地域以外：(総戸数-15) × 1/2 以上  | ※地域をまたがる<br>場合は過半で計算 |
| 管理人室の設置  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理人が来訪者等の出入りを見通せる場所に設置するとともに、管理人室である旨の表示</li> <li>・受付窓、便所その他必要な設備を設置</li> </ul> ※ オートロックのドアがある場合は、受付窓は当該ドアより外部側に面して設置 (努力義務) |                      |

## ② 管理に関する基準

| 適用項目                  |              | 適用基準等  |
|-----------------------|--------------|--|
| 管理時間<br>(廃棄物の収集日を含む)  | 総戸数<br>50戸未満 | ・週5日以上かつ日中4時間以上、管理人の駐在   |
|                       | 総戸数<br>50戸以上 | ・週5日以上かつ日中8時間以上、管理人の駐在   |
| (管理人室) 表示板の設置         |              | 管理人の氏名、駐在時間、不在時の連絡先等を記載した表示板を出入口の見やすい場所に設置   |
| 管理規約の制定               |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有形態が区分所有の場合、区分所有者は「建物の区分所有等に関する法律第25条の規定による管理者」を置くよう努める。</li> <li>・近隣関係住民に迷惑を及ぼす行為等を禁止するため、禁止行為を管理規約等に定め、居住者に厳守させる。</li> </ul>  |
| コミュニティ形成の促進<br>(努力義務) |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・町会又は自治会(以下「町会等」という。)の意見を聴き、必要に応じて入居者への町会等への加入等に関する案内の配布</li> <li>・町会等の意見を聴き、必要に応じて町会等が利用できる掲示板等の設置及び維持管理</li> <li>・その他区長が必要と認める協力</li> </ul> ※ 町会等への意見聴取は、建築計画届出の前に行う。 |

## (3) 渋谷区住環境整備審議会

建築に関する基準及び管理に関する基準の審査・協議に当たっては、「渋谷区住環境整備審議会」に諮問し、意見を求めます。

当審議会は、区長の付属機関として設置されており、学識経験者3人以内で構成されています。

#### (4) 工事完了の届出及び調査

ワンルームマンション等建築物の工事が完了したときは、「工事完了届」を提出してください。建築主等の承諾を得て当該建築物に立入り、この条例で規定する「建築」及び「管理」に関する基準について現場適合調査を行います。現場調査の結果、上記基準に適合していると認めた場合、「適合証」を交付します。

### 4 関連するその他の条例

#### (1) ワンルームマンション条例の届出・協議前に関連する条例

##### 渋谷区震災対策総合条例

(6階建て以上で、6階以上に5戸以上の住戸を新築する場合)

危機管理対策部 防災課

☎ 03(3463)4475

##### 渋谷区土地利用調整条例 (住戸数が15戸以上の建築物

は、ワンルームマンション条例適用外でも適用を受ける)

都市整備部 都市計画課

..... 土地利用審査係

☎ 03(3463)2637

##### 渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例

都市整備部 住宅政策課

..... 建築調整主査

☎ 03(3463)2654

#### (2) ワンルームマンション条例の届出・協議後に関連する条例

##### 渋谷区中高層建築物の建築に係る紛争予防と調整に関する条例

(延べ面積が10,000㎡を超える中高層建築物：東京都都市整備局扱い)

都市整備部 住宅政策課

..... 建築調整主査

☎ 03(3463)2654

※ 関連条例の詳細については、上記の担当所管へお問い合わせ下さい。

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にかかる届出書類については、渋谷区のホームページにてダウンロードできます。

渋谷区 HP トップページから

環境・まちづくり・土木・建築 > 建築 > 条例・要綱 >

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

### 渋谷区

都市整備部 住宅政策課 住宅政策係

電話番号 03(3463)3548 (直通)

令和2年4月