

東京23区のワンルームマンション開発規制の状況

行政区	形式	対象※1	最低面積	ファミリータイプ住戸の設置条件
足立区	指導要綱	3階建て以上で15戸以上の集合住宅	25㎡	40㎡未満の住戸は29戸（一部地域は39戸）を上限に。 上限を超える場合、超過分と同数以上を75㎡以上の住戸に
荒川区	条例	15戸以上の集合住宅	25㎡	30戸以上の場合、2分の1以上を50㎡以上の住戸に
板橋区	条例	「3階建て以上」「35㎡未満の住戸が15戸以上で総戸数の3分の1以上」 両方を満たす集合住宅	25㎡	35㎡未満の住戸が30戸以上の場合、以下の計算式で求められる住戸タイプのいずれかを選択 ●「35㎡未満住戸－29戸」×3分の1以上を55㎡以上の住戸に ●「（35㎡未満住戸－29戸）×2分の1」以上をバリアフリー住戸に
江戸川区	条例	「3階建て以上で10戸以上」「40㎡未満の住戸が6戸以上」のいずれかの集合住宅	平均30㎡ ※2	15戸以上の場合、を超える部分を平均70㎡以上に
大田区	条例	15戸以上の集合住宅	25㎡	30戸以上の場合、用途地域ごとに規定あり。 例えば、第1・2種低層地域の場合は、 「（総戸数－30戸）×2分の1＋1戸」以上を40㎡超の住戸に
葛飾区	指導要綱	3階建て以上で15戸以上の集合住宅	25㎡	●15～29戸の場合、「（総戸数－15戸）×2分の1」以上を55㎡以上の住戸に ●30戸以上の場合、「（総戸数－15戸）×2分の1」以上を55㎡以上の住戸に、 かつ20%以上を75㎡以上の住戸に
北区	条例	3階建て以上で15戸以上の集合住宅	25㎡	40㎡未満の住戸が30戸以上の場合、「（総戸数－30戸）×2分の1」以上を55㎡以上の住戸に
江東区	条例	「3階建て以上」「15戸以上で過半数以上が40㎡未満の住戸」 の両方を満たす集合住宅	25㎡	なし
品川区	指導要綱	「3階建て以上」「30㎡未満の住戸が15戸以上で総戸数の3分の1以上」 の両方を満たす集合住宅	20㎡ （第1種低層地域は 25㎡）	●30㎡未満の住戸が15～19戸の場合、1戸以上を40㎡以上に ●30㎡未満の住戸が20～29戸の場合、2戸以上を40㎡以上に ※30戸以上の場合、用途地域ごとに別途規定あり
渋谷区	条例	「3階建て以上」「33㎡未満の住戸が15戸以上で総戸数の3分の1以上」 の両方を満たす集合住宅	28㎡	●商業地域は「（総戸数－15戸）×3分の1」以上を50㎡以上の住戸に ●その他の地域は「（総戸数－15戸）×2分の1」以上を50㎡以上の住戸に
新宿区	条例	3階建て以上で30㎡未満の住戸が10戸以上の集合住宅	25㎡	30㎡未満の住戸が30戸以上の場合、 ●第1種低層地域は「（30㎡未満住戸－29戸）×2分の1」以上を40㎡以上の住戸に ●その他の地域は「（30㎡未満住戸－29戸）×3分の1」以上を40㎡以上の住戸に
杉並区	指導要綱	「3階建て以上で20戸以上」「3階建て以上で40㎡未満の住戸が6戸以上」 のいずれかの集合住宅	25㎡（10戸未満の場 合は20㎡）	「3階建て以上で20戸以上」の集合住宅で、40㎡未満の住戸が20戸超の場合、 20戸を超える部分の2分の1以上を40㎡以上の住戸に
墨田区	条例	「3階建てかつ10戸以上」「15戸以上」のいずれかの集合住宅	25㎡	●25戸以上の場合、総戸数の30%以上を40㎡以上の住戸に ●50戸以上かつ半数以上が40㎡以上住戸の場合、総戸数の20%以上を70㎡以上の住戸に（※例外あり） ●100戸以上の場合、総戸数の50%以上を40㎡以上の住戸とし、かつ総戸数の20%以上を70㎡以上の住戸に
世田谷区	条例	●住居系・準工業地域内の場合、3階建て以上で40㎡未満の住戸が12戸以上の集合住宅 ●商業系地域内の場合、3階建て以上で40㎡未満の住戸が15戸以上の集合住宅	25㎡	延べ床面積1500㎡以上で40㎡未満の住戸が30戸超の場合、 「（40㎡未満住戸－30戸）×2分の1」以上を40㎡以上の住戸に更に平均50㎡以上に
台東区	条例	10戸以上の集合住宅	25㎡	15～49戸で高さが40m以下の場合、3分の1以上を40㎡以上の住戸に ※そのほか、規模に応じた規定あり
中央区	条例	10戸以上の集合住宅（指定地域※3）	25㎡	40㎡以上の住戸の合計床面積が全体の3分の1以上に
千代田区 ※4	指導要綱	4階建て以上で30㎡以下の住戸が10戸以上の集合住宅	25㎡	総戸数が20戸以上の場合、40㎡以上の住戸の面積の合計が全体面積の3分の1以上に
豊島区	条例	3階建て以上で15戸以上の集合住宅	20㎡	なし ※30㎡未満の住戸が9戸以上の集合住宅について、1戸あたり50万円を課税する規定あり
中野区	条例	3階建て以上で12戸以上の集合住宅	25㎡	「（総戸数－11戸）×2分の1」以上を（複数の居室を持つ）40㎡以上の住戸に ※環境配慮住宅の場合、軽減措置あり
練馬区	条例	30㎡未満の住戸が20戸以上の集合住宅	25㎡	なし
文京区	条例	40㎡未満の住戸が10戸以上の集合住宅	25㎡	総戸数15戸超の場合、「（総戸数－15戸）×2分の1」を40㎡以上の住戸に
港区	条例	37㎡未満の住戸が7戸以上の集合住宅 （50㎡以上の住戸が総戸数の4分の3以上ある場合は除く）	25㎡（商業地域内は 総戸数の2分の1未満 は20㎡）	総戸数30戸以上の場合、 ●商業地域は「（総戸数－29戸）×10分の1＋1戸」以上を50㎡以上の住戸に ●その他の地域は「（総戸数－29戸）×5分の1＋1戸」以上を50㎡以上の住戸に
目黒区	条例	3階建て以上で40㎡未満の住戸が10戸以上の集合住宅	25㎡	40㎡未満の住戸が30戸超の場合、「（40㎡未満住戸－29戸）×2分の1」以上を 40㎡以上かつ平均55㎡以上となる住戸に

※1：対象となる階数については、各区によって地階を含む場合と含まない場合あり。  
 ※2：15戸未満の部分についての規定。個人事業主の賃貸住宅の場合別途規定あり。同じファミリータイプの設置条件も別途規定あり。  
 ※3：中央区全体の約9割にかかるエリアで指定。  
 ※4：別途地区計画による規制あり。  
 （出典 2013年6月18日 住宅新報）