

東京23区 住宅関係条例等一覧（ワンルームマンション関連）最新版

原典：東京都23区 住宅関係条例等一覧（平成22年版） / 更新参照：豊島区比較資料（平成30年）、各区公式・各種調査資料（2025年時点）

△注意：本表は公開情報をもとに更新したものです。各条例の詳細・最新内容は必ず各区の公式ホームページまたは担当課にてご確認ください。

区	条例等名称	種別 (条例/要綱)	対象規模	ワンルームの定義	最低専有面積	ファミリー向け住戸の付置	バリアフリー	高齢者配慮	主な追加・変更事項 (平成22年以降)
千代田区									
千代田	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 (S61.7.1制定 / H16.8.1改正)	指導要綱	階数4以上、専用面積30㎡以下の住戸10戸以上	専用面積30㎡以下の住戸	25㎡以上 ★H22.8以降25㎡に引上げ(旧22㎡)	総戸数20戸以上：ファミリー住戸(40㎡以上)の専用面積合計が全住戸専用面積の1/3以上	—	—	最低専有面積を22㎡→25㎡に引き上げ(H22.8以降)
中央区									
中央	中央区市街地開発事業指導要綱等 (S60.5.11等 / 適宜改正)	要綱等	住戸数10戸以上(地区計画による追加規定あり)	40㎡未満	25㎡以上	住戸の専用面積が40㎡以上の住戸の合計が、住宅用途面積の1/3以上	—	—	地区計画の区域内条例(H5.7.1)と組み合わせで運用。詳細は区要綱参照。
港区									
港	港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例 (H16.12.8制定 / H17.4.1施行)	条例	37㎡未満の住戸が7戸以上(50㎡以上が総戸数の3/4以上は除外)	37㎡未満	25㎡以上 (商業地域は20㎡、ただし総戸数の1/2以上は25㎡)	総戸数30戸以上：50㎡以上の住戸を商業地域：(総戸数-29)×0.1+1以上 その他：(総戸数-29)×0.2+1以上	—	—	基本的に平成17年の規定を維持。管理人室・駐輪場・廃棄物施設等の設置基準あり。
新宿区									
新宿	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 (H15.12.8制定 / H16.4.1施行 / 逐次改正)	条例	地階除く3階以上、30㎡未満の住戸10戸以上の共同住宅・寮・寄宿舎	30㎡未満	25㎡以上 (商業地域は一定条件で20㎡可)	ワンルーム30戸以上：40㎡以上の家族向け住戸を1階層：(戸数-29)×1/2以上 その他：(戸数-29)×1/3以上	経路のバリアフリー配慮	高齢者受入努力義務	★駐輪場(1住戸1台)・バイク置場(戸数の5%以上)設置、管理人室設置等を強化。 最低専有面積28㎡以上への改正情報あり(2025年4月、要確認)
文京区									
文京	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 (H20.3.7制定 / H20.7.1施行)	条例	共同住宅・寄宿舎・長屋で3階以上、40㎡未満住戸10戸以上	40㎡未満	25㎡以上	総戸数15戸超：(総戸数-15)×1/2以上を40㎡以上	バリアフリー配慮努力義務	高齢者受入努力義務	平成20年施行。基本内容は維持(原表からの変更なし)。
台東区									
台東	台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例 (H17.3.23制定 / H30.10.1一部改正)	条例	住戸数10戸以上の共同住宅・寄宿舎・下宿	40㎡未満 (H19以前は39㎡未満、H16以前は29㎡未満)	25㎡以上	15-19戸：1戸、20-29戸：2戸、30戸以上：用途地域により計算 ★H30改正：40㎡以上住戸が151戸以上の場合、90㎡以上を10%以上・25-40㎡未満を20%以上設置	住戸数15戸以上は1/5以上に通報設備	—	★H30.10改正：大規模集合住宅(40㎡以上住戸151戸以上含む場合)について大規模住戸・小規模住戸の設置割合が新たに規定された。
墨田区									
墨田	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 (H20.3.28制定 / H20.7.1施行)	条例	①住戸数15以上の共同住宅等 ②地階除く3階以上かつ住戸数10以上	40㎡未満 (H19以前は29㎡未満)	25㎡以上 (H19以前は20㎡未満)	15-50戸・高さ40m以下：40㎡以上を1/3以上 50-99戸・高さ40-50m：50㎡以上1/9、40㎡以上1/3以上 100戸以上or高さ50m超：75㎡以上1/20、50㎡以上1/4、40㎡以上1/2以上	全住戸バリアフリー配慮(規則で基準)	—	H20施行時に旧要綱から条例化(最低面積引き上げ・定義変更)。
江東区									
江東	江東区マンション等の建設に関する条例 (H19.12.13制定 / H20.4.1施行 / H30改正・R6.4改正)	条例	地階除く3階以上、住戸数15戸以上かつ過半数が40㎡未満	40㎡未満	25㎡以上	25-100戸：40㎡以上を30%以上 50-100戸かつ250%以上40㎡超：70㎡以上を20%以上 100戸以上：40㎡以上50%以上、70㎡以上20%以上	—	—	★R6.4改正(2024年)：宅配ボックスの設置が義務付けられた。 H30改正で大規模マンションへのファミリー住戸規定追加。
品川区									
品川	品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱 (H19.12.10制定 / H20.4.1施行)	要綱	3階以上、ワンルーム15戸以上かつ総戸数の1/3以上	30㎡未満	1階層：25㎡以上 その他：20㎡以上 寮等：18㎡以上	40㎡以上のファミリー住戸 15-19戸：1戸、20-29戸：2戸 30戸以上：1階層2+(戸数-30)×1/3 近商・商業：1/10、その他：1/5	—	1/10以上を高齢者配慮住戸、65歳以上を入居させるよう努める	基本的に平成20年の内容を維持(要綱のため強制力は弱い)。
目黒区									
目黒	目黒区大規模建築物等の建築に係る居住環境の整備に関する条例 (H19.11制定 / H20.1施行 / H21.8改正)	条例	①敷地1,000㎡以上 ②延床1,500㎡以上かつ高さ15m以上or5階以上 ③住戸数20以上かつ延床1,500㎡以上 ④40㎡未満住戸10以上かつ3階以上	40㎡未満	25㎡以上	—(規定なし)	—	—	平成22年原表からの大きな変更なし。隣地壁面後退・駐車施設・集会所等の規定継続。
大田区									
大田	地域力を生かした大田区まちづくり条例 (H22.12.13制定、旧・大田区開発指導要綱H21廃止)	条例	計画戸数15戸以上	40㎡以下 (旧要綱は37㎡未満)	25㎡以上(1・2階層地域) その他：20㎡以上	30戸以上：40㎡超の住戸を1・2階層：1+(戸数-30)×1/2 1中高層～準住居：1+(戸数-30)×1/3 準工業・工業：1+(戸数-30)×1/5 近商・商業：1+(戸数-30)×1/10	—	—	★H22.12条例化：旧「大田区開発指導要綱」から条例に格上げ。ワンルーム定義変更(37㎡未満→40㎡以下)。ファミリー住戸の計算方法も整備。
世田谷区									
世田谷	世田谷区建築物の建築に係る居住環境の整備に関する条例 (H13.12.10制定 / H14.4.1施行 / H21.9改正 / R6.6.1改正)	条例	①40㎡以上住戸20戸以上かつ延床1,500㎡以上 ②住居系・準工業：3階以上ワンルーム12戸以上 ③商業系：3階以上ワンルーム15戸以上	40㎡未満 (寮・寄宿舎は換算面積で判断)	25㎡以上 (寮・寄宿舎：18㎡以上)	延床1,500㎡以上・30戸以上のワンルームマンション：(ワンルーム戸数-30)×1/2以上を40㎡以上、かつ平均専用面積50㎡以上	—	—	★R6.6.1改正(2024年)：管理人設置基準の改正(AI・システム対応を含む弾力化)。壁面後退・防火水槽等の基本規定は継続。
渋谷区									
渋谷	渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る居住環境の整備に関する条例 (H14.10制定 / H25.1.1改正施行)	条例	地階除く3階以上、33㎡未満の住戸15戸以上かつ総戸数の1/3以上(H23以前は29㎡未満)	33㎡未満 (H23以前は29㎡未満)	共同住宅：28㎡以上 寄宿舎等：15㎡以上 (H24改正前)	50㎡以上の住戸を商業地域：(総戸数-15)×1/3以上 商業地域以外：(総戸数-15)×1/2以上(改正前は39㎡以上)	—	—	★H24条例改正(H25.1施行)：①ワンルーム定義を33㎡未満に変更(旧29㎡)②最低専有面積を28㎡以上に引き上げ(旧18-20㎡)③ファミリー住戸基準を50㎡以上に引き上げ(旧39㎡)。
中野区									
中野	中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例 (H23.3.18制定 / H23.10.1施行、旧指導要綱廃止)	条例	地階除く3階以上で住戸数12戸以上	40㎡未満	25㎡以上	(総戸数-11)×1/2以上をファミリータイプ(40㎡以上)	バリアフリー配慮規定あり	高齢者等の受入努力義務	★H23.10条例化：旧「中野区共同住宅等建築指導要綱(H3)」を廃止し、新条例として制定。指導要綱より対象・規制内容を大幅強化。
杉並区									
杉並	杉並区建築物の建築に係る居住環境への配慮等に関する指導要綱 (H20.7.10制定 / H20.10.1施行)	要綱	①3階以上かつ住戸数20戸以上 ②3階以上かつワンルーム住戸数6戸以上	40㎡未満	25㎡以上 (10戸未満は20㎡以上)	ワンルーム住戸数が20超：超える部分×1/2以上をファミリー住戸(40㎡以上)	全住戸バリアフリー配慮努力義務	—	平成20年施行、基本内容は維持。100戸以上は子育て支援施設について教育委員会等と協議。
豊島区									
豊島	豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例 (H16.6.28制定 / H26.10.1改正施行)	条例	地階除く3階以上で住戸数15戸以上	30㎡未満	25㎡以上 (★H26改正：旧20㎡以上→25㎡以上に引き上げ)	—	高齢者居住配慮住戸を総戸数の1/10以上設置義務	高齢者円滑入居賃貸住宅への登録努力義務	★H26.10改正：最低専有面積を20㎡→25㎡に引き上げ。 ★狭小住戸集合住宅税(ワンルームマンション税)：H16.4.1から導入、30㎡未満の住戸1戸につき50万円課税(2025年時点で23区内唯一)。5年ごとに見直し継続中。
北区									
北	東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例 (H20.3.21制定 / H20.10.1施行)	条例	地階除く3階以上かつ住戸数15戸以上の共同住宅	40㎡未満	25㎡以上 (個人建築主の特定期間中は22㎡以上可)	40㎡未満住戸が30戸以上：(総戸数-30)×1/2以上の家族向け住戸(55㎡以上)	主要経路のバリアフリー配慮・低層階優先	高齢者・障害者受入努力義務	平成20年施行。旧「北区居住環境整備指導要綱(H5)」との併存から条例主体の運用へ。基本内容は維持。
荒川区									
荒川	荒川区住宅等の建築に係る居住環境の整備に関する条例 (H19.9.27制定)	条例	住戸数15戸以上	(特定の定義なし)	25㎡以上	15戸以上30戸未満：総戸数の1/3以上を50㎡以上 30戸以上：総戸数の1/2以上を50㎡以上	—	高齢者・障害者等への配慮(規則で協議事項)	原表の条例から名称・内容が改正されている可能性あり。詳細は区に確認。
板橋区									
板橋	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 (H21.3.11制定 / H21.4.1施行)	条例	3階以上、小規模住戸(35㎡未満)15戸以上かつ総戸数の1/3以上	35㎡未満	25㎡以上	小規模住戸30戸以上：以下いずれかを選択 ①(戸数-29)×1/3以上を55㎡以上 ②(戸数-29)×1/2以上をバリアフリー住戸	バリアフリー住戸選択あり(上記②)	—	H21施行。「小規模住戸」という独自定義(35㎡未満)。ファミリー住戸またはバリアフリー住戸の選択付置。
練馬区									
練馬	練馬区まちづくり条例(ワンルーム住宅関連規定) (H17.12.16制定 / H18.4.1施行 / 逐次改正)	条例	ワンルーム(29㎡未満)住戸20戸以上の集合住宅	29㎡未満	20㎡以上	★H30.4.1「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」新設：ファミリー住戸の設置基準を明示化	—	—	★H30改正：まちづくり条例によるワンルーム建築手続きに加え、ファミリー住戸設置指導要綱を別途制定(H30.4.1施行)。ファミリー住戸の具体的戸数基準が追加された。
足立区									
足立	足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例 (H30.10.1施行 / R4.4.1一部改正)	条例	3階以上かつ総戸数15戸以上ワンルームマンション：ワンルーム形式住戸15戸以上かつ総戸数の1/3以上	40㎡未満 (旧環境整備基準では規定なし)	25㎡以上 (旧基準では規定なし)	★ワンルーム住戸数は原則29戸を上限。30戸目以降は75㎡以上の住戸として計上	バリアフリー配慮	高齢者配慮	★H30.10条例化：旧条例を廃止・発展させ新条例化。対象拡大・最低面積・ファミリー住戸規定の強化。 ★R4.4改正(2022年)：駐輪場・集会所・管理人室等の設置基準を規則で詳細化。
葛飾区									
葛飾	葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱 (S62.2.1制定 / H17.10.1改正)	要綱	3階以上、住戸数15戸以上	30㎡未満	25㎡以上	15-29戸：(戸数-15)×0.5以上を55㎡以上 30戸以上：(戸数-15)×0.5以上を55㎡以上かつ(戸数)×0.2以上を75㎡以上 事業者は30戸以上で平均床面積65㎡以上を目標	高齢者・障害者配慮(段差なし・手すり・有効幅等)	—	基本内容はH17.10改正後維持。要綱のため強制力は指導レベル。平均床面積65㎡以上の目標も継続。
江戸川区									
江戸川	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例 (H18.4.1施行 / H21.10.1施行規則改正)	条例	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	30㎡未満	①15戸未満の部分：平均30㎡以上、超える部分：平均70㎡以上 ②個人事業主は30戸未満最低25㎡以上、30戸以上最低50㎡以上 ③個人事業主の	①15戸未満の部分は平均30㎡以上、超える部分は平均70㎡以上 ②個人事業主は30戸未満最低25㎡以上、30戸以上最低50㎡以上	バリアフリー努力義務(段差解消・出入口幅1m以上・手すり等)	—	H21.10施行規則改正で基準を整備。面積基準は戸数段階で設定されており、他区と異なる独自の方式(平均面積+最低面積の組み合わせ)。

★平成22年以降の主な改正ポイント 【主な改正ポイントまとめ】①中野区(H23)・足立区(H30)・大田区(H22)が要綱→条例に格上げ ②豊島区(H26)最低面積20㎡→25㎡ ③渋谷区(H25施行)ワンルーム定義・最低面積・ファミリー住戸基準を大幅改正 ④千代田区(H22)最低面積22㎡→25㎡ ⑤台東区・江東区(H30)大規模集合住宅へのファミリー住戸規定追加 ⑥江東区(R6/2024年)宅配ボックス設置義務化 ⑦練馬区(H30)ファミリー住戸設置指導要綱を別途制定 ⑧世田谷区(R6/2024年)管理人設置基準改正(AI・システム対応を含む弾力化)
※本表は公開情報を基に整理したものです。各区の最新条例・要綱の正式内容は区役所の担当課にてご確認ください。