

平成 21 年 7 月 14 日

国土交通大臣 殿

首都圏中高層住宅協会



ワンルームマンション建築規制に関する要望書

拝啓 時下益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

当協会は、首都圏においてワンルームマンションの開発を行う企業 21 社で構成されております。単身者の人口流入が続く首都圏において、ワンルームマンションの供給を通じた社会貢献を理念に掲げ、会員相互の協力と研鑽に努めております。また、地域行政とも緊密に連絡を取りながら地域社会との共生に配慮した商品開発を行っております。

さて、平成 20 年 12 月 22 日に内閣府 規制改革会議より、「規制改革推進のための第 3 次答申」が発表され、平成 21 年 3 月 31 日、「規制改革推進のための 3 か年計画（再改定）」が閣議決定されました。住宅・土地分野の規制改革のひとつに、「ワンルームマンション建築規制の見直し」が挙げられており、その記載内容（問題意識、具体的政策）につきまして、当協会といたしましても同様の認識を持ち合わせております。

近年、東京都 23 区を中心に導入されているワンルームマンションの建築を規制する条例、要綱等の主な内容は、一戸当たりの最低専有面積の引き上げ、一定面積以上住戸の設置義務付けであります。これらの規制は居住者が求めるワンルームマンションの供給を著しく阻害するものであり、合理性に欠ける施策であると認識しております。

貴省におかれましては、上記閣議決定を受け、自治体向けのガイドライン作成などに取り組まれていかれることと存じますが、当協会として以下の二点を重点的に要望するものであり、何卒、ご配慮いただけますようお願い申し上げます。

<最低床面積の撤廃または引き下げ>

ワンルームマンション建築規制が相次いで導入された 2003 年頃に開発された物件の専有面積は 20 m²前後が主流でした。この広さの物件は現在も安定した賃貸需要があり、単身者が快適に居住できる広さであることの証と考えられます。近年、各区で最低専有面積を 25 m²以上とする規制が導入されておりますが、専有面積が広くなれば賃料を高く設定せざるを得ず、居住者が限定されることにもなります。つまり、都心部に居住を希望する単身者の住居の選択を狭めることになりかねません。

こうした専有面積等の基準は、行政による規制ではなく市場原理によって形成されるべきものと考えられますが、まずは、自治体の条例・要綱に規定されている最低専有面積基準（多くは 25 m²以上）が市場ニーズを配慮した適正な水準に引き下げられるよう要望いたします。

<一定面積以上住戸の設置義務付けの撤廃>

ワンルームタイプとファミリータイプは、購入目的や居住者の世帯構成が異なり、ファミリータイプの居住者は、単身者が居住するワンルームタイプとの混在型物件を避ける傾向が

あります。つまり、一定面積以上の住戸を一定戸数以上設置することを義務付ける規制は、このような消費者ニーズに合致しない混在型物件の商品提供を強いられることに繋がり、事業者、消費者双方に不利益な施策であると考えられます。

ワンルームマンションの建築を規制する条例・要綱等が導入された背景として、居住者の騒音、ごみ出し、放置自転車等のマナーの問題、地域コミュニティとの共生問題等が指摘されております。しかし、近年開発されている物件の多くは、防音性能に優れ、ごみ置き場や駐輪場は敷地内に設置されており、指摘される諸問題とは直接的な因果関係は無いと考えられます。また、ワンルームマンションの居住者に限り生活マナーが悪いという意見に合理性はなく、地域コミュニティへ溶け込まないことなども建築規制とは別問題であると考えます。さらに総戸数10戸未満などの小規模アパートには規制を適用していないことも合理性に欠けるものであります。

以上の通り、一定面積以上の住戸義務付ける規制につきましては撤廃されることを要望いたします。

私たち首都圏中高層住宅協会の会員企業は、社会が求める良質なワンルームマンションを供給することで社会に貢献していくことを共通の理念としております。当協会は、地方自治体におけるワンルームマンションの建築を規制する条例・要綱等が、上記閣議決定に沿って適正に改正されることを望んでおります。貴省におかれましては、地方自治体向けガイドラインの作成や助言など今後の取り組みにおきまして、特段のご尽力を賜りたく、ここにご高配をお願い申し上げます。

なお、当協会といたしましては、事業者としての立場から、情報提供など可能な限りのご協力をさせていただくことを申し添えます。

敬具

《首都圏中高層住宅協会会員》

株式会社青山メインランド

株式会社イーストランドクリエイト

株式会社エフ・ジェー・ネクスト

株式会社ジー・ゲート

株式会社真和エンタープライズ

株式会社東亜住建

株式会社ニッテイ

日本フェルテ株式会社

株式会社ブロードブレインズ

株式会社リョーワ・ウェル

株式会社アップルハウス

株式会社エスティア

株式会社ジーイークリエーション

株式会社シティリード

株式会社 TFD コーポレーション

株式会社トーションパートナーズ

日本ジェネシス株式会社

株式会社日本ワークス

株式会社リビングクリエイト

ルーデン・ホールディングス株式会社

(社名は、五十音順)