

「中野区住生活の基本に関する条例」について

「中野区住生活の基本に関する条例」の制定及び「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」の廃止が可決されたので報告する。

1. 可決日

平成23年3月16日

2. 公布日

平成23年3月18日

3. 施行時期

附則で公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日とした。このため、「中野区住生活の基本に関する条例の施行期日を定める規則」を定め、施行期日を平成23年9月17日とした。

4. 添付資料

- (1) 「策定の経過、条例の概要、検討過程で留意した事項」
- (2) 「中野区住生活の基本に関する条例」

1. 策定の経過

- 平成 22 年 2 月 8 日 第 5 期中野区住宅政策審議会に「中野区共同住宅等建築指導要綱」の条例化、及び「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の全面的な見直しに際して「盛り込むべき内容」等についてを諮問
- 平成 22 年 8 月 23 日 同審議会から区長に答申
- 平成 22 年 8 月 30 日 建設委員会に報告「中野区住宅政策審議会答申について」
- 平成 22 年 10 月 12 日 建設委員会に報告『「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例」制定に向けた考え方について』
- 平成 22 年 11 月 4 日～11 月 10 日 区民との意見交換会 参加状況 8 人(3 会場)
- 平成 22 年 11 月 8 日～11 月 25 日 関係団体への内容説明
東京都宅地建物取引業協会中野区支部 35 人、東京建築士事務所協会中野支部 20 人、全日本不動産協会中野・杉並支部 11 人
- 平成 22 年 12 月 7 日 建設委員会に報告『「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について』
- 平成 22 年 12 月 22 日 都市計画審議会に報告『同上』
- 平成 22 年 12 月 22 日～平成 23 年 1 月 19 日 パブリック・コメント手続きの実施

2. 条例の概要

- (目的) 第1条 全ての区民の住生活の安定の確保及び向上を図り、もって多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちたまちの実現に資することを目的とする。
- (区の責務) 第3条 区は、区民の住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。
- (区民、住宅関連事業者等の責務) 第4条 区民、住宅関連事業者等は、良質な住宅の建設及び住宅の適正な維持管理を行い、良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住生活の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。
- (住宅ストックの質の向上) 第9条 区は、現在及び将来における区民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図るために必要な施策を講ずるものとする。
- 2 区民、住宅関連事業者等は、良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。
- (多様な世代の区内居住の実現) 第10条 住宅の建築主は、多様な世代の継続的な区内の居住を実現するため、集合住宅の建設に当たって

は、ワンルームタイプ住戸及びファミリータイプ住戸を中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例で定める比率で配置するよう努めるものとする。

(バリアフリーに配慮した住宅の普及) 第12条 区は、高齢者、障害者等が地域において安全かつ安心して快適な住生活が営めるよう、全ての住宅をバリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

2 住宅の建築主は、住宅の建設に当たっては、バリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

(良好な地域コミュニティの形成) 第17条 区、住宅関連事業者等は、集合住宅の建設及び管理に当たり、安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、当該集合住宅の居住者の町会又は自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

(入居の機会等を制限しない民間賃貸住宅の供給) 第18条 区は、民間賃貸住宅に入居しようとする者又は入居している者が、高齢、障害等を理由として入居の機会又は居住の継続が制限されることがないよう、これらのものの入居を制限しない民間賃貸住宅の供給の促進に努めるものとする。

2 民間賃貸住宅を賃貸する者は、入居を希望する高齢者、障害者等の入居を受け入れるよう努めなければならない。 等

3. 検討過程で留意した事項

(1)用語の定義を明確にした。

①「公共住宅」、「バリアフリーに配慮した住宅」を定義した。(第2条第5号、第6号)

②「ワンルームタイプ住戸及びファミリータイプ住戸の比率」を、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例で定める比率とした。(第10条)

③「その世帯の人数及び特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模」を、住生活基本法に規定する全国計画に基づく最低居住面積水準と定義した。(第11条)

(2) 住宅マスタープランにおいて定める内容及び区長が必要に応じて見直すことを条例中で定めた。(第5条第2項、第3項)

(3) 入居の機会等を制限しない民間賃貸住宅の供給

「高齢者等の入居を拒まない住宅として、高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅及び東京都の登録制度に登録するよ

う努めなければならない。」は、法律の改正が進められており、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度が廃止されることとなるため削除した。

(4) 施行時期

附則で公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日と定めた。

(5) その他

附則で現行の「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の廃止及び同条例に基づき策定された「住宅マスタープラン」、「住宅白書」、委嘱された「住宅政策審議会委員」について、本条例の規定に基づくものとみなすことと定めた。

中野区条例第28号

中野区住生活の基本に関する条例

目次

第1章 総則（第1条—第4条）

第2章 住宅マスタープラン及び住宅白書（第5条・第6条）

第3章 公共住宅の供給等（第7条・第8条）

第4章 多様で良質な住宅ストックの形成（第9条—第17条）

第5章 民間賃貸住宅における居住の安定確保（第18条・第19条）

第6章 住宅政策審議会（第20条・第21条）

第7章 雑則（第22条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、住宅が区民の健康で文化的な生活にとって不可欠な生活の基盤であることから、中野区の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、全ての区民の住生活の安定の確保及び向上を図り、もって多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちたまちの実現に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) ワンルームタイプ住戸 専用面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックスその他これらに類する部分の面積を除く。以下同じ。）が40平方メートル未満の住戸で、住戸の

形式が居室及び玄関、台所、便所、浴室等を備えているものをいう。

- (2) ファミリータイプ住戸 専用面積が40平方メートル以上の住戸で、住戸の形式が複数の居室及び玄関、台所、便所、浴室等を備えているものをいう。
- (3) 住宅関連事業者 住宅の建設、賃貸、取引の媒介、管理その他住宅に関連した事業を業として行う者をいう。
- (4) 集合住宅 共同住宅、長屋、寮、寄宿舎その他これらに類するものをいう。
- (5) 公共住宅 区が供給する区営住宅、福祉住宅、区民住宅及びまちづくり事業住宅並びに東京都、東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構が供給する賃貸住宅をいう。
- (6) バリアフリーに配慮した住宅 住戸内、集合住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性に配慮された住宅をいう。

(区の責務)

第3条 区は、区民の住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(区民、住宅関連事業者等の責務)

第4条 区民、住宅関連事業者等は、良質な住宅の建設及び住宅の適正な維持管理を行い、良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住生活の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。

第2章 住宅マスタープラン及び住宅白書

(住宅マスタープランの策定)

第5条 区長は、住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に推

進するため、住宅マスタープランを策定する。

2 住宅マスタープランにおいては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 計画期間

(2) 住生活の安定の確保及び向上の促進についての基本的な目標及び当該目標を達成するために必要な施策

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

3 区長は、住宅の需要の動向その他社会経済情勢の変化等を踏まえ、住宅マスタープランの見直しを必要に応じて行うものとする。

(住宅白書の作成)

第6条 区長は、前条の住宅マスタープランの策定に当たっては、住宅及び住環境の実態及び動向を的確に把握するために必要な調査を行い、その結果を住宅白書としてまとめ、公表するものとする。

第3章 公共住宅の供給等

(区の住宅供給等)

第7条 区は、区民の居住の安定を図るため、区が運営する公共住宅の公平かつ的確な供給を図るものとする。

2 区の公共住宅の供給に当たっては、高齢者、障害者、子育てをしている世帯等の入居に配慮するものとする。

(公共住宅の供給等の要請)

第8条 区は、東京都、東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構の住宅供給主体に対し、良質で多様な世帯が居住できる住宅の供給及び整備を要請するものとする。

第4章 多様で良質な住宅ストックの形成

(住宅ストックの質の向上)

第9条 区は、現在及び将来における区民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図るために必要な施策を講ずるものとする。

2 区民、住宅関連事業者等は、良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。

(多様な世代の区内居住の実現)

第10条 住宅の建築主は、多様な世代の継続的な区内の居住を実現するため、集合住宅の建設に当たっては、ワンルームタイプ住戸及びファミリータイプ住戸を中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(平成23年中野区条例第24号)第10条第2項で定める比率で配置するよう努めるものとする。

(居住面積水準の向上)

第11条 区は、区内の全ての世帯が、その世帯の人数及び特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模(住生活基本法(平成18年法律第61号)に規定する全国計画に基づく最低居住面積水準をいう。)を確保するよう努めるものとする。

2 住宅の建築主は、住宅の建設に当たっては、前項に規定する住戸規模を確保するよう努めるものとする。

(バリアフリーに配慮した住宅の普及)

第12条 区は、高齢者、障害者等が地域において安全かつ安心して快適な住生活が営めるよう、全ての住宅をバリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

2 住宅の建築主は、住宅の建設に当たっては、バリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

(住宅の管理の適正化)

第13条 住宅の所有者は、住宅を長期にわたり使用することができるよう、適正な管理に努めなければならない。

2 区は、住宅の所有者が住宅の適切な改修等を行うことができるよう、必要な支援を行うものとする。

3 集合住宅の所有者は、その集合住宅を長期にわたり使用することができるようにするとともに、地域の住環境の向上に寄与するよう、適正な管理に努めなければならない。

4 区は、集合住宅の所有者が前項に規定する適正な管理を行えるよう、当該所有者に対し必要な指導及び助言を行うものとする。

(地震に対する安全性の確保)

第14条 区、区民、住宅関連事業者等は、地震による建築物の倒壊等の被害から生命、身体及び財産を保護するため、住宅の地震に対する安全性の確保を促進するものとする。

(環境負荷の低減に配慮した住宅)

第15条 区は、環境負荷の低減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上、自然エネルギーの利用促進、耐久性に優れた住宅の普及等に努めるものとする。

2 区民、住宅関連事業者等は、住宅の建設及び管理に当たっては、環境負荷の低減に努めるものとする。

(良好な住環境の形成)

第16条 区は、良好な住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、木造住宅の密集地域の改善等による災害に対する安全性の確保の促進、良好な景観の維持向上その他必要な施策を講ずるものとする。

(良好な地域コミュニティの形成)

第17条 区、住宅関連事業者等は、集合住宅の建設及び管理に当たり、安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、当該集合住宅の居住者の町会又は自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

第5章 民間賃貸住宅における居住の安定確保

(入居の機会等を制限しない民間賃貸住宅の供給)

第18条 区は、民間賃貸住宅に入居しようとする者又は入居してい

る者が、高齢、障害等を理由として入居の機会又は居住の継続が制限されることがないように、これらのものの入居を制限しない民間賃貸住宅の供給の促進に努めるものとする。

- 2 民間賃貸住宅を賃貸する者は、入居を希望する高齢者、障害者等の入居を受け入れるよう努めなければならない。

(高齢者等の住み替えに対する支援)

第19条 区は、高齢者、障害者等が民間賃貸住宅に住み替えを希望する場合、適切な情報を提供するものとする。

- 2 区は、高齢者及び障害者が民間賃貸住宅に住み替えを希望する場合、円滑な入居のために必要な支援を行うものとする。

第6章 住宅政策審議会

(設置)

第20条 区の住生活の向上に資する施策の充実に図るため、区長の附属機関として中野区住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、区長の諮問に応じ、住宅マスタープランの策定その他住宅施策の推進に関する重要事項について調査審議する。
- 3 審議会は、住宅施策を推進するために特に必要な事項について、区長に意見を述べることができる。

(委員)

第21条 審議会の委員は、16人以内とし、区民及び学識経験者のうちから区長が委嘱する。

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 3 委員が欠けたときは、補欠の委員を置くことができる。補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

第7章 雑則

(委任)

第 2 2 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

1 この条例は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例の廃止)

2 中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例（平成 5 年中野区条例第 3 0 号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の際現に存する中野区住宅マスタープラン及び住宅白書は、中野区住宅マスタープランについては第 5 条第 1 項の規定により策定し、住宅白書については第 6 条の規定により作成したものとみなす。

4 この条例の施行の際現に廃止前の中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例第 1 9 条第 1 項の規定により中野区住宅政策審議会の委員に委嘱された者（以下「廃止前の委員」という。）は、第 2 1 条第 1 項の規定により審議会の委員に委嘱された者とみなし、その任期は、同条第 2 項の規定にかかわらず、それぞれ廃止前の委員の残任期間とする。