

「中野区共同住宅等建築指導要綱」の見直しについて

資料 4

現 行		検討課題	
中野区共同住宅等建築指導要綱		第3次住宅マスタープラン等の記述内容	
別表第1(第4条第1項関係) 共同住宅等の設計上の基準		別表第1(第4条第1項関係) 共同住宅等の設計上の基準	
項目	指導基準	項目	指導基準
1 住戸の専用床面積	まちづくり事業等により別に定めがある場合を除き、住戸の専用床面積は、次の基準を満たすものとする。 (1) 全住戸について、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内にあつては20m ² 以上、その他の用途地域については18m ² 以上とすること。 (2) 全住戸数の5分の1以上の住戸について、39m ² 以上とすること。ただし、全住戸数が15未満のもの及び寮又は寄宿舎の用途に供するものである場合を除く。	1 住戸の専用床面積	<ul style="list-style-type: none"> ■ 共同住宅の居住面積水準を住生活基本計画の最低居住面積水準の25㎡とする。 ■ 単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることや抑制する一方、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅の住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどの方策を推進する。 ■ 民間事業者が整備する高齢者専用賃貸住宅は、一定の要件を満たすと介護サービスの提供などが可能になることから、供給が促進されるよう検討する。(ファミリー向け住戸の付置割合の除外規定を設ける。)
2 居室の天井の高さ	各居室の天井の高さは、2.3m以上とすること。		
3 壁・床の厚さ	外壁及び住戸間の仕切壁並びに床の厚さは、13cm以上とすること。ただし、建設大臣の認定を受けた工業化住宅の場合を除く。		
4 隣地境界線との距離	外壁面から隣地境界線までの水平距離は、用途地域が住居系の場合には50cm以上とすること。		
5 管理人室	1) 次の各号に掲げる住戸数の区分に応じ、当該各号に定める設備を有する管理人室又は管理人詰所を設けること。 □ 20戸未満 巡回管理人の詰所としての設備(事務機、便所等) □ 20戸以上50戸未満 管理人が日中駐在して管理業務が行える設備(受付小窓、事務機、電話、便所等)	一定のバリアフリーの義務付け	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の入居に配慮し一定のバリアフリー機能を備えたものとする。(2箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消。) ■ 高度のバリアフリー化を普及させるための検討を行う。(2箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当。)

現 行 中野区共同住宅等建築指導要綱		検討課題 第3次住宅マスタープラン等の記述内容	
	<p>□ 50戸以上 管理人が常時駐在して管理業務が行える設備(受付小窓、事務机、電話、宿泊室、台所、便所等)</p> <p>(2) 住戸数が50戸以上の場合、管理人室の専用床面積を18m²以上とすること。</p>		
6 自動車駐車場	<p>(1) 次の各号に掲げる共同住宅部分の住戸の延べ床面積に応じて、当該各号に定める割合の自動車駐車場を設けること。</p> <p>□ 1,000m²未満 住戸10戸につき1台以上の割合</p> <p>□ 1,000m²以上2,000m²未満住戸10戸につき2台以上の割合</p> <p>□ 2,000m²以上 住戸10戸につき3台以上の割合</p> <p>(2) 窓先空地を除き、1台当たり15m²とすること。</p>	6 自動車駐車場	<p>■ 駅近接の共同住宅については、自動車駐車場の付置割合の見直しを検討。</p>
7 自転車等置場	<p>(1) 住戸1戸につき1台以上の割合で自転車・バイク置場を設けること。</p> <p>(2) 窓先空地を除き、1台当たり1m²とすること。</p>	7 自転車等置場	<p>■ 自転車・バイク置き場の見直しを検討。</p>
8 ごみ置場	<p>(1) 住戸3戸につき1個の割合でゴミ容器が収納できる閉鎖式のごみ置場を設けること。ただし、清掃局との協議によってはその基準に従うこと。</p> <p>(2) ゴミ容器は、高さ及び直径を各60cmとすること。</p>		
9 リサイクル資源集積所	<p>(1) 集積所は、保管場所及び作業場とし、保管場所の面積は、0.6m²に住戸1戸につき0.04m²を加えた面積以上とし、作業場の面積は、1.5m²以上とすること。ただし、周囲の状況により集積所内での作業の必要がない場合には、作業場を設けないことができる。</p> <p>(2) 集積所は、高さ2.0m以上、屋根付閉鎖型、換気設備の設置及び耐火構造とすること。</p> <p>(3) 集積所をごみ置場と隣接して設置する場合は、壁等で分けし、資源の有償性を保持できるよう配慮した構造とすること。</p>		

現 行		検 討 課 題	
中野区共同住宅等建築指導要綱		第3次住宅マスタープラン等の記述内容	
別表第2(第4条第1項関係)		別表第1(第4条第1項関係)	
共同住宅等の設計上の留意事項		共同住宅等の設計上の留意事項	
項目	留意事項	項目	留意事項
1 騒音対策	(1) 揚水ポンプ、冷暖房機、給湯機、洗濯機等騒音源となるものについて、設置場所に留意し、十分な防音措置を講じること。 (2) 玄関等のドアの開閉時の衝撃音について、十分な防音措置を講じること。 (3) 廊下、階段等の床面について、クッション材を使用するなど、十分な防音措置を講じること。 (4) 水洗便所の排水音について、十分な防音措置を講じること。特に、屋外露出配管は避けること。		
2 排気対策	換気扇、冷暖房機、給湯機等の臭気、煙、熱風を伴う機器の設置場所及び排気口の位置は、隣家の開口部の位置に十分に留意して定め、必要に応じて煙突、ダクト等を設けること。		
		防災対策	■防火水槽の設置 消防署と協議し、当該建築物又はその敷地内に、必要に応じて防火水槽を設置するよう努めなければならない。
		落下物等対策	■ブロック塀の安全対策、ビルの落下物対策
		水害対策	■浸水被害の想定される地域での地下室設置には適切な浸水対策を指導する。
3 防犯対策	必要に応じて屋外灯を設置すること。ただし、必要最小限の明るさとする。	3 防犯対策	■国や東京都が作成した防犯性の高い住宅の情報を提供し普及に努める。
		健康に配慮した住まいづくり	■シックハウス等の対策を推進し健康被害を防止する。
4 プライバシー保護対策	近隣住民のプライバシー保護対策のため必要な目隠しを設置すること。目隠しの設置が困難な場合は、不透明ガラスを使用するなど、十分な措置を講じること。		

現 行		検討課題	
中野区共同住宅等建築指導要綱		第3次住宅マスタープラン等の記述内容	
5 周囲の景観との調和	建築物の形態、色彩及び外装について、周囲の景観との調和を図ること。		
		環境に配慮した住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 個々の住宅において省エネルギー化がはかられ、周辺の環境や地域社会と調和がとれた、環境に配慮した住宅を増やしていくことが重要である。 ■ 長寿命住宅の建設、自然エネルギーの普及促進、環境共生型モデル住宅の誘導、敷地内緑化等の推進
別表第2(第4条第2項関係) 共同住宅等の管理上の指導基準		別表第1(第4条第2項関係) 共同住宅等の管理上の指導基準	
項目	指導基準	項目	指導基準
		高齢者等の入居排除禁止規定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後高齢化が進むことから、区内では高齢等を理由に入居が制限されないよう条例の制定を視野に取り組む。
		高齢者円滑入居登録住宅への登録	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の入居を拒まない住宅を増やすため、民間の賃貸住宅を建設する際に高齢者円滑入居賃貸住宅への登録の促進を図る。
1 管理体制	<p>次の各号に掲げる住戸数の区分に応じて、最低限、当該各号に定める管理体制とすること。</p> <p>(1) 20戸未満 休日を除き、1日1回以上定時巡回する管理人による管理</p> <p>(2) 20戸以上30戸未満 休日を除き、日中4時間程度駐在する管理人による管理</p> <p>(3) 30戸以上50戸未満 休日を除き、日中8時間程度駐在する管理人による管理</p> <p>(4) 50戸以上 24時間常時駐在する管理人による管理</p>		
2 管理人氏名等の表示	管理人の氏名、連絡先(不在時の緊急連絡先を含む。)等を記載した表示板を建築物の出入口付近の見やすい場所に設置すること。		
		ワンルームマンション管理の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ■ ワンルームマンションは近隣との関係が希薄なところも多く、地域で問題視されていることから、実態を把握し管理の適正化に努める。

現 行		検討課題	
中野区共同住宅等建築指導要綱		第3次住宅マスタープラン等の記述内容	
3 管理規則の作成・遵守等	(1) 入居に当たっての注意事項(特に、騒音発生、ごみの不規則投棄、違法な路上駐車・駐輪等迷惑行為の防止)を定めた管理規則を作成し、入居者に遵守させること。 (2) 入居者の表札の明示及び転入・転出に当たっての住所に関する届出を励行するよう、入居者を指導すること。		
		地域コミュニティ形成促進	■地域に開かれたマンションが建設され、地域コミュニティの形成が図られるよう、事業者や管理組合などに対し、入居者の町会・自治会への加入や地域活動への参加について啓発する。
4 ごみに関する協議	ごみの収集方法並びにごみ保管場所の位置及び管理方法について、清掃事務所と協議し、その協議結果を計画書兼確約書により区長に報告すること。		