

「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直しについて

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
平成5年6月21日	
条例第30号	
目次	
第1章 総則(第1条—第5条)	
第2章 住宅マスタープラン及び住宅白書(第6条・第7条)	
第3章 住宅の確保及び援助(第8条—第14条)	
第4章 事業者への要請等(第15条—第17条)	
第5章 住宅政策審議会(第18条・第19条)	
第6章 雑則(第20条・第21条)	
附則	
第1章 総則	
(目的)	(目的)
第1条 この条例は、住宅が区民生活を豊かにする基盤であり、中野のまちを形成する基礎的な要素であることにかんがみ、良質な住宅の確保及び良好な住環境の形成を図る住宅まちづくりの基本に関する事項を定め、もって快適で魅力ある住宅都市の実現に資することを目的とする。	この条例は ■住生活の安定の確保及び向上に資すること等を目的とする。
(基本理念)	
第2条 住宅まちづくりは、安全で快適な住生活を営むことが区民の基本的人権として尊重されるとの認識のもとに、中野のまちの貴重な都市空間を共に分かち合う者として、区、区民及び事業者(区内において開発行為又は建築物の建築を行う者をいう。以下同じ。)が、それぞれの役割に応じ、相互に協力することにより推進されるものとする。	

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
(区の責務)	(区の責務)
第3条 区は、住宅まちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。	区は住生活の安定の確保及び向上に資する施策を総合的かつ計画的に実施する。
2 区は、前項の施策の実施に当たっては、地域の個性を尊重するとともに、高齢者、障害者等に特に配慮し、多様な区民が共に住まう健全な地域社会の形成に資するよう努めなければならない。	
3 区は、住宅まちづくりを推進するため、国、東京都その他の関係団体との連携を図るとともに、住宅及び住環境に関する情報を区民及び事業者と共有するよう努めなければならない。	
(区民及び事業者の責務)	
第4条 区民は、世代を超えて良質な住宅及び良好な住環境の維持及び改善に努めることにより、住宅まちづくりに主体的に参加するものとする。	
2 事業者は、良質な住宅の建設及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住宅まちづくりに関する施策に協力するよう努めなければならない。	
(区民の自主的活動への援助等)	
第5条 区は、住宅まちづくりの推進のために、地域において区民が自主的に組織して行う活動に対し、必要な援助を行うものとする。	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地整備推進団体助成要綱 ・まちづくりコンサルタント派遣要綱 ・南台、平和の森公園周辺の建築条例 ・まちづくり公社による支援などを想定
2 区は、前項に規定する区民の活動により、住宅まちづくりの推進に関する区への提案が行われたときは、これを尊重するものとする。	
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6条 区長は、住宅まちづくりに関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ものとする。	
2 住宅マスタープランには、次に掲げる事項を定める。	
(1) 居住水準及び住環境水準の目標	

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
(2) 住宅供給の目標年次及び目標量	
(3) 前号の目標量を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策	
(4) 前3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定期的に行うものとする。	
(住宅白書の作成)	
第7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。	
	<p>(バランスのとれた世帯構成)</p> <p>ワンルームマンションが多く供給されることにより、20歳代の単身者が転入してくる一方、若年夫婦世帯や子育て世帯などの転出が転入を上回ることや、地域コミュニティにも問題が生じている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎること抑制する一方、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。 ■良好な子育て環境の形成や、多様な世代が安心して暮らせる住環境、コミュニティの形成等へ配慮する。 ■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。
第3章 住宅の確保及び援助	
	(良質な住宅ストックの形成)
	<p>区内の住宅数は世帯数を上回っていることから、住宅の建設にあたっては良質な住宅ストックの形成をはかる。</p> <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 m²とする。

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
	■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。
(住宅及び住環境の水準)	
第8条 区内に建設される住宅は、第6条第2項第1号の居住水準及び住環境水準の目標に適合するものでなければならない。	
(区の住宅供給)	(公的賃貸住宅等の供給)
第9条 区は、次に掲げる住宅を供給する。	区が直接住宅を整備し供給するだけでは対応が難しい状況になっていることから、民間賃貸住宅ストックの質の向上と入居時の支援を強化し、安心して暮らせる環境を整備する。
(1) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づく住宅	■区営住宅は一定の戸数を維持し適切な管理運営を行う。
(2) 住宅に困窮する区民のうち、中堅所得層等の家族世帯及び高齢者、障害者等を対象とする住宅	■福祉住宅は一定の戸数を維持する。 ■区民住宅は制度上家賃が民間家賃相場と連動していないことから空き室が生じており、財政負担も大きいことから今後の新たな展開は行わない。
(3) 再開発事業、公共住宅の建て替え等に伴い必要となる従前居住者を対象とする住宅	
(公共住宅供給の要請)	
第10条 区は、住宅の供給を促進するため、東京都等の公的な住宅供給主体に対し、必要な公共住宅の供給について要請するものとする。	■都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅建替えにあたっては、様々な世帯が居住できるようファミリー向け住宅の建設を要望する。
(住宅供給等の誘導)	(公民連携による良質な住宅の整備誘導)
第11条 区は、事業者に対して必要な援助等を行うことにより、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を適切に誘導するものとする。	■区営住宅の建替えでは区営住宅のほかに民間活力を活用しファミリー向け住宅を誘導する。 ■学校統廃合跡地等での民間活力を活用した住宅建設ではファミリー向け住宅を誘導する。 ■国家公務員宿舎等跡地の活用にあたっては、良質なファミリー向け住宅の建設を国や整備事業者に要望する。
<div data-bbox="257 1212 884 1372" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅等共同建築物助成要綱 ・木造賃貸住宅地区整備促進事業補助金要綱 ・優良再開発建築物整備促進事業補助金交付要綱 ・市街地再開発事業補助金要綱 などを想定 </div>	

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
	<p>(分譲マンションストックの良好な管理)</p> <p>建設後相当の年数を経たマンションが急激に増えていくものと見られることから、適切な修繕がなされないまま放置されると居住環境の低下や周辺の住環境や都市環境の低下などの深刻な問題を引き起こす。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンション管理組合が抱える様々な問題解決に向けた啓発と相談体制を整備する。 ■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。
	<p>(住宅等の耐震化促進)</p> <p>阪神・淡路大震災では犠牲者の約9割が家屋の倒壊や家具の転倒が原因で亡くなった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅等の耐震化の促進のため、自助・共助・公助で取り組む。 ■木造住宅無料耐震診断、非木造共同住宅耐震診断助成、木造住宅建替え助成等 ■ブロック塀の安全対策、ビルの落下物対策
<div data-bbox="212 986 1043 1171" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>住宅資金等融資あっ旋規則、水害予防住宅等高床工事補助金交付規則、環七防音構造化助成規則、建築物不燃化助成、高齢者住宅改造サービス事業実施要綱、重度障害者（児）日常生活用具等給付、貸与事業実施要綱などを想定</p> </div>	<p>(健康に配慮した住まいづくり)</p> <p>有害化学物質による健康被害のない住宅の普及が求められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■シックハウスやアスベスト対策を推進し健康被害を防止する。 <p>(住宅の防犯、防災対策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■地域コミュニティの形成促進などを含めた対策が重要である。 ■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。
<p>(区民の住宅建設等に係る援助)</p> <p>第12条 区は、区民の居住の継続及び住宅の質の向上を図るため、区民が自ら居住するための住宅の建設、購入及び改良を行うことができるよう適切な援助を行うものとする。</p>	

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
<p>(住宅困窮者への援助)</p> <p>第13条 区は、住宅に困窮する区民のうち、高齢者、障害者等特にその居住の安定を図るために必要があると認めるものに対し、住宅のあっ旋、家賃助成その他必要な援助を行うものとする。</p> <div data-bbox="383 405 869 501" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 100px;"> <p>住み替え住宅のあっ旋及び家賃等の助成に関する要綱を想定</p> </div>	<p>(高齢者等の居住安定支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■民間賃貸住宅からの立ち退き等による相談に対して、相談内容を住み替え支援事業協力店に適切に取り次ぐこと等により連携し、速やかに確保することを支援する。 ■高齢者等が民間賃貸住宅の住み替えにあたり入居を拒まれることがないよう、民間保証会社の保証料の助成制度と見守り支援の拡充を行う。 ■民間賃貸住宅へ的高齢者等の入居を促進するため、区の関連分野が連携して入居後の支援を行う態勢を整備する。
<p>(民間賃貸住宅への入居に関する啓発)</p> <p>第14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、国籍等を理由として、入居の機会又は居住の継続が制限されないよう、賃貸人その他の関係者に対し、啓発に努めるものとする。</p>	<p>(高齢者円滑入居賃貸住宅の供給促進)</p> <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。 ■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。
	<p>(環境に配慮した住宅)</p> <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
<p>第4章 事業者への要請等</p>	
<p>(事前協議及び協力の要請)</p>	
<p>第15条 区長は、事業者に対し、開発行為又は建築物の建築を行う際に、区長が必要と認める事項について事前に協議するよう要請するものとする。</p>	
<p>2 区長は、事業者に対し、住宅まちづくりの推進のために必要な協力を求めることができる。</p>	

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
(近隣への配慮)	
第16条 事業者は、共同住宅を建設しようとするときは、その規模等に応じ、良好な近隣の生活が確保できる設備等を備えるよう努めなければならない。	共同住宅等建築指導要綱、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 を想定
(援助に応じた協力の要請)	
第17条 区長は、区の援助を受けて住宅を建設した事業者等に対し、適正な家賃の設定、住宅としての用途の維持その他の事項について、援助に応じた適切な協力を求めることができる。	住宅等共同建築物助成要綱の住宅の規模や戸数、空地の規模などの変更の禁止、木造賃貸住宅地区整備促進事業補助金要綱の補助に係る建築物の財産処分の制限などを想定
第5章 住宅政策審議会	
(設置)	
第18条 区の住宅まちづくりに関する施策の充実を図るため、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見直しその他住宅まちづくりの推進に関する重要な事項について調査審議する。	
3 審議会は、住宅まちづくり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ができる。	
(委員)	
第19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6章 雑則	
(財源の確保)	
第20条 区は、住宅まちづくりに関する施策を円滑かつ計画的に実施していくため、必要な財源の確保に努めるものとする。	
(委任)	

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例	第3次住宅マスタープランの施策等
第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、区長が定める。	
附 則	
1 この条例は、公布の日から施行する。	