

現行の指導要綱による指導内容		条例化に向けた考え方
1 対象となる共同住宅	低層住居専用地域及び中高層住居専用地域 ・地上3階建以上かつ12戸以上 その他の用途地域 ・地上3階建以上かつ15戸以上	○対象規模の見直し ・区内全域で地上3階建以上かつ12戸以上を対象とする ・基本的に用途地域による規制内容の差を設けないものとする ○管理人配置等の規定の見直し ・小規模な共同住宅（例：階数にかかわらず6戸以上のもの）についても、主に管理面での規制の対象とする
2 住戸の専用床面積	低層住居専用地域・20㎡以上 その他の用途地域・18㎡以上	○住生活基本計画（平成21年）に示された水準に引き上げる ・対象となる共同住宅（小規模な共同住宅を除く）について、全ての住戸の専用床面積を25㎡（単身世帯の最低居住面積水準）以上とする
3 単身者用住戸の制限	住戸数が15戸以上の場合、住戸数の1/5以上は39㎡以上	○ファミリー向け住戸の戸数割合を1/2程度とするが、バリアフリー仕様や高齢者円滑入居登録等で緩和規定を設ける
4 高齢者・障害者への配慮	指導なし	○高齢者円滑入居登録に適合するものは住戸規模制限等を緩和する ○バリアフリー等（再掲）
5 環境負荷低減	指導なし	○環境負荷低減の取組を行うものについて、インセンティブを付与する
6 自動車駐車場・自転車駐車場	住戸数と延床面積に応じて附置	○鉄道駅に至近距離のマンションについては、自動車駐車場付置台数を緩和する ○家族世帯においては複数台の自転車があること、来訪者用の駐輪スペースが必要であること、等から、自転車駐車場の附置内容を強化する
7 管理体制その他	規模に応じた管理体制、連絡先の明示など	○現行指導要綱では指導対象とならない小規模な共同住宅について、「管理上の指導基準（管理体制・管理人氏名及び連絡先表示・管理規則作成）」の遵守を努力義務として位置づける ○地域コミュニティの強化に資するものとする ○既存樹木の保存、敷地内緑化などについても努力義務として位置づける ○防火水槽の設置について、所轄の消防署との協議を義務付ける