

共同住宅等建築指導要綱 条例化にあたって盛り込むべき内容

現行指導要綱の名称・目的		条例化にあたっての名称・目的（案）
名称	「中野区共同住宅等建築指導要綱」	「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」（案）
目的	共同住宅の居住水準の維持向上による良好な住宅の確保及び居住環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> ○世帯向け住宅供給の促進 ○環境負荷軽減、高齢者対応等新たな課題への取り組み ○居住環境の一層の改善 ○地域課題の解決
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	<ul style="list-style-type: none"> ○対象規模の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・区内全域で地上3階建以上かつ12戸以上を対象とする ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・これまで要綱による指導対象外となっていた小規模な共同住宅について、6戸～8戸程度以上のものを対象とした、管理面での規定を設けるものとする（「7管理体制その他」を参照）
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	<ul style="list-style-type: none"> ○住生活基本計画（平成21年）に示された水準に引き上げる <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○単身者用住戸数の制限強化 <ul style="list-style-type: none"> ・世帯向け住戸の戸数割合を1/2程度に引き上げるものとするが、バリアフリー仕様や高齢者円滑入居登録等に対応したのものには緩和規定を設けるものとする
4 障害者・高齢者への配慮	指導なし	<ul style="list-style-type: none"> ○障害者・高齢者対応への誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー仕様や高齢者円滑入居登録等に対応したものは、単身者向け住戸数制限を緩和するものとする
5 環境負荷低減	指導なし	<ul style="list-style-type: none"> ○環境負荷低減の取組への誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減の取組を行うものについて、単身者向け住戸数制限を緩和するものとする
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	<ul style="list-style-type: none"> ○自動車駐車場附置規定の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場条例を超える附置は求めないが、一定規模以上のものには、サービス車両が駐車するスペースの確保を求めるものとする ○自転車駐車場附置規定の強化 <ul style="list-style-type: none"> ・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ものとする
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	<ul style="list-style-type: none"> ○管理体制等の規定の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・これまで要綱による指導対象外となっていた小規模な共同住宅について、6戸～8戸程度以上のものを対象とし、「管理上の指導基準（管理体制・管理人氏名及び連絡先表示・管理規則作成等）」の遵守を努力義務として位置づける、管理面での規定を設けるものとする ・現行指導要綱の管理体制等に関する規定を現状に合わせて見直すものとする ○地域コミュニティへの対応 <ul style="list-style-type: none"> ・町会、自治会への入居者の加入促進に資する対応を示すものとする ○その他の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・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示すものとする ・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ものとする