

## 「(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

「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6月制定)」を全面的に見直し、「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例」を制定するにあたり、条例に盛り込む事項を示し意見交換会を開催した。意見交換会で出された意見等を踏まえて、「(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をとりまとめたので報告する。

### 1. 意見交換会の経過

#### (1) 区民との意見交換会

平成22年11月4日～11月10日

参加状況 8人(3会場)

#### (2) 関係団体への内容説明

平成22年11月8日(月) 東京都宅地建物取引業協会中野区支部 35人

平成22年11月24日(水) 東京建築士事務所協会中野支部 20人

平成22年11月25日(木) 全日本不動産協会中野・杉並支部 11人

### 2. 意見交換会で出された意見・質問の概要

#### 【主な意見】

①多様で良質な住宅ストックについて……………13件

②民間賃貸住宅における居住の安定確保について……………2件

③住宅政策審議会について……………1件

※ 別添1のとおり

### 3. 盛り込む主な内容

1-1(目的) すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、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みちたまちの実現を図ることを目的とする。

1-3(区の責務) 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。

4-1(住宅ストックの質の向上) 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。

4-2(多様な世代の区内居住の実現) 住宅関連事業者は多様な世代の区内居住を実現するため、集合住宅の建設にあたっては、ワンルームタイプ住戸とファミリータイプ住戸を適正な比率で配置するよう努めるものとする。

4-4(バリアフリー住宅の普及) 区は高齢者、障害者が地域において安全、安心で快

適な住生活が営めるよう、すべ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。

4-9 (地域コミュニティの形成促進) 区及び住宅関連事業者は集合住宅の建設及び管理に当たり、良好な地域コミュニティが形成されることにより、安全で活力のある住環境を目指すために、居住者の町会・自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

5-1 (入居を拒まない住宅の供給) 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ることがないように、これらの入居を拒まない住宅の供給促進に努める。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、入居を希望する高齢者、障害者、外国人等の入居を受け入れるよう努めなければならない。 等

#### 4. パブリック・コメント手続き

「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例」を制定するにあたり、中野区自治基本条例第14条に基づき、パブリック・コメント手続きを行う。

(1) 実施時期 (予定) 平成22年12月22日(水)～平成23年1月19日(水)

(2) 公表場所 中野区都市整備部住宅担当、区政資料センター、各地域センター窓口  
なお、区報(12月20日号)・ホームページにより区民への周知を行う。

#### 5. 今後の予定

平成22年12月22日～平成23年1月19日 パブリック・コメント手続の実施

平成23年2月上旬 パブリック・コメント結果の公表

平成23年2月 「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例(案)」議会提案

#### 6. 「(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 (別添2のとおり)

## 意見交換会実施要領【様式】意見交換会実施結果報告書

様式 2

## 中野区意見交換会実施結果報告書

番号	10-03
案件名	「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」と「中野区共同住宅等建築指導要綱」の見直しに関する意見交換会

## 1 意見交換会の実施状況（自治基本条例第14条の規定に基づき実施したもの）

## (1) 実施日時・場所等

実施回数 3 回

No.	会場	日時	参加人数	区側出席者（職名）
1	南中野地域センター	平成22年11月4日（木） 午後7時～	0人	都市整備部副参事（住宅担当）、同副参事（建築担当）、職員5名
2	区役所9階会議室	平成22年11月7日（日） 午前10時～	5人	都市整備部副参事（住宅担当）、同副参事（建築担当）、職員5名
3	野方地域センター	平成22年11月10日（水） 午後2時～	3人	都市整備部副参事（住宅担当）、同副参事（建築担当）、職員5名
計			8人	

- 配付書類 資料1「（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、資料2「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」、資料3「（仮称）中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」制定に向けた考え方について、資料4「中野区共同住宅等建築指導要綱」、資料5「（仮称）中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」制定に向けた考え方について」（A3判）、参考「第3次中野区住宅マスタープラン」

## (2) 意見交換会における意見・質疑の概要と区の回答 ※1

制定を予定している「（仮称）中野区住生活の基本に関する条例」と「（仮称）中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」は関係が深く、意見交換会を同時に行った。出された意見を両条例に分類したが、どちらの条例にも関係するものは両方に掲載（※による表示）した。

## ① 「（仮称）中野区住生活の基本に関する条例」に関する意見

（多様で良質な住宅ストックの形成について）項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	便利で若い人が多いという特徴をどう分析してワンルームを規制しようとしているのか。どんなまちにしていこうと考えているのか。ファミリータイプ住戸を増やすといっても、中野で50	多様な世代の区内居住を目標にしたい。国勢調査の統計を見ても単身者が非常に多く、狭い住宅、学生など若い人が一時的に住む住宅が多い。若年夫婦世帯などの転出が多いのが特徴である。ワンルームマンションがすべて悪いのではなく、多様な世代が住

	<p>m<sup>2</sup>の住宅をつくと高い家賃となる。コストを下げる、家賃を下げるなどの方法はないか。区内でも地域によって差があってもいいのではないか。</p>	<p>めるようにすることが目標である。多様な世代の区内居住を目指すには、この条例だけでなく子育て施策などの充実も必要であると考えている。また、これまで指導要綱の対象にならなかったような小規模な集合住宅に維持管理上の問題があると考えている。</p>
2	<p>バリアフリーに配慮した住宅についての記載があるが、既存の住宅をバリアフリー対応に改修するより、新築時に共同住宅は全てバリアフリー対応にした方が、結果的にはコストの負担が少なくて済む。</p>	<p>民間がつくることであるが協力をお願いしていきたい。</p>
3 ※	<p>都心区ではオフィスビルに住宅を附置する制度があるが中野区では導入しないのか。ファミリー向けをつくる場合には何らかのインセンティブを与えられないか。</p>	<p>バブル時にそのような制度がつけられたが、そうした住宅の近辺には商店や保育所がないなど生活しにくいこともあり、見直しを求められていると聞いている。住宅の量は充足してきており質の向上が求められている状況がある。</p>
4 ※	<p>緊急車両が入れないなどの問題もあるので電柱の撤去や地下埋設なども含めて狭い道路の拡幅を進めてもらいたい。</p>	<p>建替えに合わせて後退してもらっているが、今後も都市基盤整備を着実に進めていく。ソフト面も含め防災面の充実を図っていく。</p>
5 ※	<p>区内の木造密集地域でも高齢化が進んでいる。高齢者だけが住んでいる家があり、空き家が増えていく。これをきっかけに、道路整備だけでなく、建築物の高さ、階層、色彩など街並みを整えられないか。</p>	<p>道路整備は重要な課題と認識している。街並みを整えることによる景観の向上は、合意を得るには難しい面があり、現在制定を検討している（仮称）地区まちづくり条例などを使って、一定の地域で住民合意を図っていくことも可能であると考えている。</p>
6 ※	<p>地方から出てきた主婦であるが、賃貸のコレクティブハウジングにかかわっている。居住者の会をつくっているが周知が足りない面がある。家事スペースを共同にしたり、子育てにお互いに協力し合ったりするこうした住宅は、多様な世代が住み続けるために、こうした方法は効果があり行政がかかわれる部分があるのではないか。</p>	<p>コレクティブハウスは、共同住宅、長屋など、既存の枠組みにはあてはめにくいところもある。区がすべてをつくっていくことはできないので、民間事業者が入っていける環境を考えていきたい。</p>
7 ※	<p>規模が小さくても25m<sup>2</sup>などの規定や安全性の確保などを設けていい。避難経路がないような場合も多く、建ぺい率を下げて2階建てを3階建てにして空地を設けるなどもしていいのではないか。</p>	<p>将来的にはそのようなことに向かうべきと考えるが、段階を踏んでいく必要があるのではないか。運用状況を見ながら進めていきたい。</p>
8 ※	<p>相続などにより土地が分割され小さな3階建てなどが建築されている。将来高齢化したら住めないような住宅がつ</p>	<p>用途地域に応じて最低敷地面積が決められているが、現在のところそれ以上の規制はない。</p>

	くられている。むしろ5階建てでエレベータがついた住宅の方がいいと思われる。何か良い方法はないか。	
9 ※	用途地域の見直しはどうなっているか。	一定の手続きを経て行うこととなる。これまではおおむね東京都が5年置きに一斉に見直しを行ってきたが、今後はまちづくりの進捗にあわせて部分的に見直しを行うことになっている。
10 ※	町会・自治会への加入であるが、回覧板を渡そうとしてもシャットアウトされる。ごみ集積所の清掃や資源ごみの回収など町会が行っており、強制加入にすべきではないか。	加入を強く要請するべきとの意見がある一方、地域にかかわりたくないと考えている方もいて、強制すべきでないとの意見もある。
11 ※	この2つの条例が守られない場合、罰則はないのか。	「(仮称)住生活の基本に関する条例」は基本の考え方を示したもので、努めるという努力義務を考えており罰則は考えていない。 「(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例」では、条例を守らない場合の措置として、事業者名を公表するなどを考えている。
12	「(仮称)住生活の基本に関する条例」で町会への加入が盛り込まれたが、これで守られるのか。	この条例を根拠に町会・自治会加入の支援を進めることになる。
13 ※	個人情報保護のことがあり、分譲マンション理事長が誰かわからないことが多い。	分譲マンション理事長の氏名の公表については、どのような課題があるか調べてみたい。

(民間賃貸住宅における居住の安定確保について) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	高齢者専用賃貸住宅は安くて高齢者が入ると聞いているがどのようなものか。	高齢者専用賃貸住宅は専ら高齢者に賃貸する住宅として登録されたもので、様々な生活サービスや介護サービスがついたものなどがある。このうち高齢者優良賃貸住宅には家賃減額制度がある。
2	高齢者の入居を拒まない住宅として登録することの努力規定なども効果はあるのか。夢を書いたに過ぎないのではないか。	高齢者の入居を拒まない住宅を増やすことは高齢化にあたって大きな課題であるが、これに基づいて今後区として関係団体との連携や具体的な施策を取り入れてゆくことも可能と考えている。

(住宅政策審議会について) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1	住宅政策審議会の委員の方に出席し	住宅政策審議会は区長に対して検討した内容を

※	てもらって、話を聞いてみたい。	報告し、区が出されたものをもとに提案している。ご意見としてうかがっておく。
---	-----------------	---------------------------------------

②「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に関する意見

(条例制定について) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	便利で若い人が多いという特徴をどう分析してワンルームを規制しようとしているのか。どんなまちにしていこうと考えているのか。ファミリータイプ住戸を増やすといっても、中野で50㎡の住宅をつくと高い家賃となる。コストを下げる、家賃を下げるなどの方法はないか。区内でも地域によって差があってもいいのではないか。	多様な世代の区内居住を目標にしたい。国勢調査の統計を見ても単身者が非常に多く、狭い住宅、学生など若い人が一時的に住む住宅が多い。若年夫婦世帯などの転出が多いのが特徴である。ワンルームマンションがすべて悪いのではなく、多様な世代が住めるようにすることが目標である。多様な世代の区内居住を目指すには、この条例だけでなく子育て施策などの充実も必要であると考えている。また、これまで指導要綱の対象にならなかったような小規模な集合住宅に維持管理上の問題があると考えている。
2 ※	地方から出てきた主婦であるが、賃貸のコレクティブハウジングにかかわっている。居住者の会をつくっているが周知が足りない面がある。家事スペースを共同にしたり、子育てにお互いに協力し合ったりするこうした住宅は、多様な世代が住み続けるために、こうした方法は効果があり行政がかかわれる部分があるのではないか。	コレクティブハウスは、共同住宅、長屋など、既存の枠組みにはあてはめにくいところもある。区がすべてをつくっていくことはできないので、民間事業者が入っていける環境を整えたい。
3	用途地域にかかわらず12戸以上を対象とする。6戸以上は管理面を適用するとはどういうことか。	現指導要綱では、用途地域により対象となる規模を定めている。本条例案は、用途地域に関係なく、12戸以上の集合住宅を対象として建築の基準を定めるものである。また、現指導要綱では、12戸未満の共同住宅について何の規定もない。問題が多いのは6戸程度の共同住宅であるため、管理人の連絡先を明示するなど小規模であっても維持管理面での規制をしていく考えである。
4	この条例は区が建築する場合にも適用されるのか。	区内であればだれが建築するものでも適用される。

(建築計画の周知等) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1	標識設置期間30日と15日の違いは何か。	建築紛争予防条例では、標識の設置期間を建築物の規模に応じて定めており、この手続きと合わせている。第一種及び第二種低層住居専用地域は、

		軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物については、15日、その他の地域で10メートルを超える建築物は、30日である。
2	工事を行う場合の説明会などに関する手続きの規定はないか。	この条例はどのような集合住宅にするべきか、という条例であるため、工事に関する規定は入っていない。中高層紛争予防条例と有効にリンクさせていきたい。騒音、土壌汚染などは別に法律による規制がある。
3	ボーリング調査については振動・騒音などがあり近隣にきちんと説明をさせてもらいたい。	ボーリング調査や解体工事については法的周知義務がないが、事業者のリスク管理として振動や騒音を伴う場合などは、近隣への説明を行うべきものと考ええる。
4	説明を要する近隣関係住民を建築物の高さの2倍までとしているが、居住者と所有者があり、居住者以外の所有者に対しては、登記簿で調べて説明するべきではないか。	これまでの紛争予防条例で規定する内容を踏襲した内容にしている。これまで問題になっていない。
5	説明会等の規定があるが必ずしなければならぬとすべきではないか。	説明会だけでなく戸別訪問も想定しているため「説明会等」としている。
6	ある区では、標識に住戸数や駐輪場の数まで細かく表示している。細かい内容まで記載されていれば、説明会までしなくても概要が理解できるといえる。中野区でもできないのか。また、説明会に参加すると名前と住所を書かせたり、写真を撮られたりすることがある。これらは、説明会の報告の際に必要なものなのか。	区として写真や参加者名簿の提出を求めている。標識については、検討したい。

(建築及び管理に関する基準) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1	近隣の日照が確保されるよう建築物の高さはできるだけ抑えてほしいので、天井高を2.3m以上とする規定をなくし、全体の高さを低くした方がよいのではないか。	天井高の規定とは別に都市計画に基づく建築基準法の建築物の高さ制限はある。この建築物の高さ制限の中で、天井高が確保された良好なストックを残し、居住環境を確保することが大切であると考えている。また、近隣の居住環境については、隣地境界線からの距離やお知らせ看板の設置の規定により配慮することとしたい。
2 ※	規模が小さくても25㎡などの規定や安全性の確保などを設けていい。避難経路がないような場合も多く、建ぺい率を下げた2階建てを3階建てにして空地を設けるなどでもいいのではないか。	将来的にはそのようなことに向かうべきと考えるが、段階を踏んでいく必要があるのではないかと考えている。運用状況を見ながら進めていきたい。

3	ボーリング、くい打ちの振動、騒音の規制は、どこに書いてあるか。	騒音、振動は住宅だけでなく建築全般にかかわるもので、それは別の規制があるのでそれによることになる。
4 ※	区内の木造密集地域でも高齢化が進んでいる。高齢者だけが住んでいる家があり、空き家が増えていく。これをきっかけに、道路整備だけでなく、建築物の高さ、階層、色彩など街並みを整えられないか。	道路整備は重要な課題と認識している。街並みを整えることによる景観の向上は、合意を得るには難しい面があり、現在制定を検討している（仮称）地区まちづくり条例などを使って、一定の地域で住民合意を図っていくことも可能であると考えている。
5 ※	火事・地震時の防災、マンションの老朽化、ひとり住まいなど住宅には様々な問題がある。こうした問題をどう考えているか。	ファミリー世帯を増やすといっても、住宅だけでなく、子育て、環境、生活の安全などがそろうことが必要で、この条例をつくれればよいというものではない。この条例は住宅という素地をつくるということである。
6	連絡先の表示は近隣住民が見られるように、出口に張るようにしてもらいたい。	そのように考えている。指摘のとおり、連絡先の表示は居住者のためではなく、近隣住民に連絡先を表示するためのものであるため、文言については検討したい。

(その他) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	高齢者専用賃貸住宅は安くて高齢者が入ると聞いているがどのようなものか。	高齢者専用賃貸住宅は専ら高齢者に賃貸する住宅として登録されたもので、様々な生活サービスや介護サービスがついたものなどがある。このうち高齢者優良賃貸住宅には家賃減額制度がある。
2 ※	都心区ではオフィスビルに住宅を附置する制度があるが中野区では導入しないのか。ファミリー向けをつくる場合には何らかのインセンティブを与えられないか。	バブル時にそのような制度がつくられたが、そうした住宅の周辺には商店や保育所がないなど生活しにくいこともあり、見直しを求められていると聞いている。住宅の量は充足してきており質の向上が求められている状況がある。
3 ※	緊急車両が入れないなどの問題もあるので電柱の撤去や地下埋設なども含めて狭い道路の拡幅を進めてもらいたい。	建替えに合わせて後退してもらっているが、今後も都市基盤整備を着実に進めていく。ソフト面も含め防災面の充実を図っていく。
4 ※	相続などにより土地が分割され小さな3階建てなどが建築されている。将来高齢化したら住めないような住宅がつくられている。むしろ5階建てでエレベータがついた住宅の方がいいと思われる。何か良い方法はないか。	用途地域に応じて最低敷地面積が決められているが、現在のところそれ以上の規制はない。
5 ※	用途地域の見直しは怎么样了か。	一定の手続きを経て行うこととなる。これまではおおむね東京都が5年置きに一斉に見直しを行ってきた



		たが、今後はまちづくりの進捗にあわせて部分的に見直しを行うことになっている。
6	老朽マンションの耐震化の対策はどうなっているか。	耐震診断の費用は、750万円を限度として助成している。幹線道路である緊急輸送道路に面している建築物は3,000万円を限度として改修助成をしている。その他にマンションの耐震化のためのアドバイザー派遣を行っている。
7	既存不適格のマンションが地震で壊れた場合に、建て替えはどうか。	現行の法律では新築の扱いになるため、新築時の法律の範囲内で建築することになる。
8	耐震診断を行っても既存不適格建築物である場合、面積が小さくなるので建て替えができない。安全のために何らかの措置が必要と思われるがどうか。	耐震改修促進法制定時にそのような問題について規定できなかった。今後の建築基準法等の課題であるとする。
9 ※	町会・自治会への加入であるが、回覧板を渡そうとしてもシャットアウトされる。ごみ集積所の清掃や資源ごみの回収など町会が行っており、強制加入にすべきではないか。	加入を強く要請するべきとの意見がある一方、地域にかかわりたくないと考えている方もいて、強制すべきでないとの意見もある。
10 ※	この2つの条例が守られない場合、罰則はないのか。	「(仮称)住生活の基本に関する条例」は基本の考え方を示したもので、努めるという努力義務を考慮しており罰則は考えていない。 「(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例」では、条例を守らない場合の措置として、事業者名を公表するなどを考えている。
11 ※	「(仮称)住生活の基本に関する条例」の方はどう守られるのか。町会のことは「(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例」に入ったが、これで守られるのか。高齢者の入居を拒まない努力規定なども効果はあるのか。夢を書いたに過ぎないのではないか。	この条例を根拠に町会・自治会加入の支援を進めることになる。 高齢者の入居を拒まない住宅を増やすことは高齢化にあたって大きな課題であるが、これに基づいて今後区として関係団体との連携や具体的な施策を取り入れてゆくことも可能と考えている。
12 ※	個人情報保護のことがあり、分譲マンション理事長が誰かわからないことが多い。	分譲マンション理事長の氏名の公表については、どのような課題があるのか調べてみたい。
13 ※	住宅政策審議会の委員の方に出席してもらって、話を聞いてみたい。	住宅政策審議会は区長に対して検討した内容を報告し、区が出されたものをもとに提案している。ご意見としてうかがっておく。

(3) 意見交換会における意見により区案の加除修正を行なった箇所とその理由 ※2

No.	加除修正を行なった箇所	加除修正の理由
	「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例」 無し	
	「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」 無し	

2 その他の参加の手続き実施状況(個別意見の提出、団体等との意見交換等)

ア なし  イ あり (ア、イ いずれか○で囲んでください)

※3

(1) 個別意見の提出

種 別	寄せられた意見数
窓口	0件
電子メール	0件
ファクシミリ	0件
電話	0件
郵送	0件
計	0件

(2) 団体等への区の検討内容の説明の状況

実施回数 3 回

No.	団 体 名	日 時	参加人数	区側出席者(職名)
		会 場		
1	(社)東京都宅地建物取引業協会中野支部	平成22年11月8日 (月)午後6時10分 ~	35人	都市整備部副参事(住宅担当)、同副参事(建築担当)、職員3名
		勤労福祉会館		
2	(社)東京都建築士事務所協会中野支部	平成22年11月24日 (水)午後6時~	20人	都市整備部副参事(住宅担当)、同副参事(建築担当)、職員3名
		勤労福祉会館		
3	(社)全日本不動産協会中野・杉並支部	平成22年11月25日 (木)午後5時~	11人	都市整備部副参事(住宅担当)、同副参事(建築担当)、職員3名
		中野・杉並支部		
3	計		66人	

(3) 個別意見の提出、団体等との意見交換等に関する特記事項

団体等への区の検討内容の説明は、この条例と特に関係が深い団体に対して行ったものである。区民との意見交換会を行うにあたり区が取りまとめた内容を正しくご理解いただくために行った説明であり、いわゆる意見交換会とは趣旨を異にしている。

- ※1 計画（条例）全体、各項目毎に作成してください。
- ※2 意見交換会における意見により区案の加除修正を行なった箇所がない場合については、その旨を明記してください。
- ※3 上記2で その他の参加の手続きの実施無し場合は、「2の(1)個別意見の提出」以下の項目は省略してください。

「(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

～パブリックコメント（区民意見公募手続）

ご意見をお寄せください～

<提出期間> 平成22年12月22日（水）～平成23年1月19日（水）  
<提出方法> 郵便、ファクシミリ、直接持参又は電子メールによりお寄せください。  
提出の際は必ず、住所・氏名（団体にあつては団体名、代表者氏名及び団体所在地）をご記入ください。  
なお、ご意見を公表する場合は、名前など個人が特定できる情報は公開しません。  
<提出先> 〒164-8501  
東京都中野区中野4-8-1  
中野区都市整備部 住宅分野 住宅施策担当（庁舎8階16番）  
電話（3228）5579（直通）  
FAX（3228）5669  
電子メール：jutaku@city.tokyo-nakano.lg.jp

中 野 区

平成22年2月に中野区は第5期中野区住宅政策審議会に対し、「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」等について諮問を行いました。これに対し同審議会は審議を重ね、8月に区長に対し答申を行いました。

区はこの答申を踏まえて、新たに制定する条例の名称を「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例」とし、制定に向けた考え方をとりまとめました。

区はパブリックコメント手続きを経て、平成23年第1回区議会定例会に条例を提案する予定です。そのため条例に盛り込む内容とその考え方を作成しました。

### 条例制定の必要性

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」が平成5年に制定されて以降、少子高齢化の急激な進行や住宅の安全性の確保対策、地球環境の保護に対する取り組みなど社会経済情勢の大きな変化がありました。また、区内の住宅数は世帯数を上回っており、量的な面では充足しているといえますが、居住水準や高齢者が生活するためのバリアフリー化などの質の面では十分とはいえない状況となっています。このため、国や東京都の動向、中野区における「基本構想」、「新しいなかをつくる10か年計画」の策定と改定などを踏まえ、住生活に関する幅広い質の向上を目指す必要があることから、新たな条例を制定することといたしました。

### 条例制定のポイント

第3次中野区住宅マスタープラン(平成21年3月策定)の基本目標である「多様な世代が暮らせるまち」「快適で安心できる住まい」「安全、安心のまちづくり」「居住の安定確保」「環境に配慮した住宅」の視点から、新しい条例に盛り込む基本的な内容を検討いたしました。

## 「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例」構成(案)

### 目次

#### 総則

- ・目的
- ・用語の定義
- ・区の責務
- ・区民及び住宅関連事業者の責務

#### 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
- ・住宅白書の作成

#### 公共住宅の供給等

- ・区の住宅供給等
- ・公共住宅供給の要請

#### 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
- ・多様な世代の区内居住の実現
- ・居住面積水準の向上
- ・バリアフリー住宅の普及
- ・住宅管理の適正化
- ・安全な住宅ストックの形成
- ・環境負荷の低減に配慮した住宅
- ・良好な住環境の形成
- ・地域コミュニティの形成促進

#### 民間賃貸住宅における居住の安定確保

- ・入居を拒まない住宅の供給
- ・高齢者等の住み替え時の支援

#### 住宅政策審議会

- ・設置
- ・委員

## 「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例」に盛り込む内容及び考え方

### 1 総則

#### 1-1 目的

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、すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、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みちたまちの実現を図ることを目的とする。

**【考え方】** これまでの「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」は、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、快適で魅力ある住宅都市の実現に資することを目的としてきた。

この「住宅まちづくり」の考え方のうち、区民の自主的活動への援助等については、別途(仮称)まちづくり条例を制定し、都市計画マスタープランに沿ったまちづくり計画を推進するための、区民発意によるまちづくりに関する都市計画手続きを定めることを検討している。

そのため新たな条例はこのまちづくりに関する部分を切り離し、住宅、住生活の向上にかかわる内容とし、すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまちの実現を図ることを目的とする。

#### 1-2 用語の定義

- ① ワンルームタイプ住戸  
住戸の形式が居室と玄関、台所、便所、浴室等を備えた専用面積(ベランダ、バルコニー等の面積を除く。)が40㎡未満の住戸をいう。
- ② ファミリータイプ住戸  
住戸の形式が居室と玄関、台所、便所、浴室等を備えた専用面積(ベランダ、バルコニー等の面積を除く。)が40㎡以上の住戸をいう。
- ③ 住宅関連事業者  
住宅の建築主、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、寮及び寄宿舎並びにこれらに類するもので区長が定めるものをいう。

**【考え方】** 国の住生活基本計画の都市居住型共同住宅における単身者の誘導居住水準が40㎡であることから、これに満たない40㎡未満をワンルームタイプ住戸と定義する。この40㎡というのは3人世帯の最低居住水準ともなっている。そのため、ファミリータイプ住戸は40㎡以上と定義する。

現在の共同住宅等建築指導要綱は、住宅建設五箇年計画に基づく水準として定められた3人世帯の最低居住面積39㎡を附置義務の住宅面積基準としている。

### 1-3 区の責務

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。

### 1-4 区民及び住宅関連事業者の責務

区民及び住宅関連事業者は良質な住宅の建設、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、区が実施する住宅、住環境の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。

【考え方】区内の住宅では住宅の新築に限らず、既存マンションなどを含めた既存住宅ストックの適正な管理を図ることも必要であることから、建設の他、適正な維持管理を含めた。

## 2 住宅マスタープラン及び住宅白書

### 2-1 住宅マスタープランの策定

区は住生活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。

【考え方】平成 18 年に策定された住生活基本計画（全国計画）では、都道府県においては都道府県計画を策定することとされており、市区町村においても計画を策定することを促進している。そのため従来策定されている住宅マスタープランについては、今後も条例で策定を位置づけていく。

なお、現行条例で住宅マスタープランに定める内容は次に掲げる通りである。

- (1) 居住水準及び住環境水準の目標
- (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

### 2-2 住宅白書の作成

区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。

【考え方】住宅マスタープランの策定に先がけて、区として必要な調査を行い、住宅白書を取りまとめ、区民や住宅関連事業者等に住宅及び住環境の実態を公表していく。

## 3 公共住宅の供給等

### 3-1 区の住宅供給等

区は、区民の居住の安定を図るため、公共住宅の公平かつ的確な供給を図るものとする。  
2 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の促進に配慮するものとする。

【考え方】平成 20 年度の住宅・土地統計調査によれば、区内の住宅数は世帯数を上回っており 1 世帯あたりの住宅数は 1.11 戸に達している。このことから、区内の住宅は数の上では充



足していると考えられていることから、今後は既存ストックの活用を図り、公平で的確な供給を図るように努め、住宅セーフティネット機能を果たしていく。

### ● 現在、区が運営している住宅

- 区営住宅、福祉住宅  
一定の所得基準以下の世帯向け住宅として住宅セーフティネット機能を果たしており、今後も一定の住戸数を維持していく。
- 区民住宅  
国の補助制度を活用して民間賃貸住宅に建設費補助を行い、一定期間借り上げてファミリー世帯向け住宅として運営してきたが、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については行わない。
- 従前居住者用住宅  
まちづくり事業住宅として、従前居住者等を対象とする住宅を供給していく。

### 3-2 公共住宅供給の要請

区は東京都、東京都住宅供給公社等の公的な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。

【考え方】都営住宅や東京都住宅供給公社賃貸住宅の建替え、国家公務員宿舎等跡地の活用にあたっては、東京都や整備事業者等に良質なファミリー向け住宅の建設を要請する。

## 4 多様で良質な住宅ストックの形成

### 4-1 住宅ストックの質の向上

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 区民及び住宅関連事業者は、良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。

【考え方】中野区の住宅ストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化する中で、住宅もいいものを作り、きちんと手入れをして長く大切に使う社会へ移行することが重要になってきている。

こうした観点から今後、新たに供給される住宅ストックは、安全性や耐久性、快適性などについて一定の質、性能が確保されていることが求められている。

### 4-2 多様な世代の区内居住の実現

住宅関連事業者は多様な世代の区内居住を実現するため、集合住宅の建設にあたっては、ワンルームタイプ住戸とファミリータイプ住戸を適正な比率で配置するよう努めるものとする。

【考え方】中野区の世帯の特徴は、平成17年の国勢調査によれば単身世帯が全世帯の57.2%を占めている。これは23区平均の45.4%に比べ11.8%高くなっている。こうした特徴は住宅

にもあらわれており、平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば、中野区では 30 ㎡未満の住宅が多く、35.7%を占めている。これは 23 区平均の 23.4%に比べ 12.3%高くなっている。

中野は若者に人気のまちとして定着しつつある。都心に近く生活に便利であることや、独自の文化があり、庶民的であることなどが、人気の理由といわれている。そのため、いわゆるワンルームマンションが多く供給され、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傾向が続いている。

ワンルームマンションは投資用に建設され、賃貸に出されることも多く、ごみ出しのルールが守られないことや引越し時の粗大ゴミの放置などの近隣との関係や、防災訓練への参加がないなど地域のコミュニティにも問題が生じている。

こうしたことから、ワンルームマンションの建設を抑制し、ファミリータイプ住戸の供給を促進することにより、多様な世代の区民が住み続けられ、良好な地域コミュニティが形成されることにより、活力のあるまちにしていくことが必要である。

#### 4-3 居住面積水準の向上

区は区内のすべての世帯が、世帯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確保するよう努めるものとする。

2 区民及び住宅関連事業者は、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。

【考え方】中野区の住宅ストックは、平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば 30 ㎡未満の住宅が多く、35.7%を占めている。これは 23 区平均に比べ 12.3 ポイント高くなっている。平成 18 年に住生活基本計画が策定され、国の居住水準目標の定義が改定された。これまで住宅の量的な供給を目指してきた「住宅建設五箇年計画」の単身者の最低居住面積である 18 ㎡は、25 ㎡に引き上げられた。

住宅の戸数が充足している中で、今後、新たに供給される住宅ストックは、30 年、40 年と住み継がれていく重要な社会資本であることから、区内においても住宅ストックの質を高めていくことが求められている。

そのため、集合住宅の専有面積は国の住生活基本計画（全国計画）に定める最低居住面積水準にあわせ、一住戸あたり 25 ㎡以上とする。

#### 4-4 バリアフリー住宅の普及

区は高齢者、障害者等が地域において安全、安心で快適な住生活が営めるよう、すべ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 区民及び住宅関連事業者は、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。

##### 【考え方】

中野区の賃貸住宅は、平成 20 年の住宅・土地統計調査によれば、手すりなどの高齢者のための何らかの設備がある住宅は 18.1%と極めて低い水準にとどまっている。既存住宅へのバリアフリー化工事等の設備改修は、介護保険制度による給付などがあるが、賃貸住宅ではオーナーの承諾が必要であるなど、進みにくいのが実情である。そのため基本的には区内のすべての住宅がバリアフリーに配慮された住宅とすることを努力義務としていく。

#### 4-5 住宅管理の適正化

住宅所有者は、住宅を長期にわたり使用ができるよう適正に管理するよう努めなければならない。

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

3 集合住宅所有者は、住宅を長期に使用ができるよう適正に管理するとともに、地域の住環境の向上に寄与するよう努めなければならない。

4 区は集合住宅所有者が適正な管理を行えるよう、所有者に対し必要な指導・助言を行うものとする。

**【考え方】** この条例は新築住宅と既存の住宅、また戸建住宅、集合住宅のいずれも適正な管理が求められていることから、これらについて対象とするものである。

分譲マンションは、建物を区分所有しながら共同で居住することから、利用形態や権利関係が複雑であり、意思決定やルールの確立が難しいことから管理に関する問題が数多く発生している。こうした中で、建物の資産価値の保全を図るとともに、良好な居住環境を確保するため、マンション管理の適正化を推進することが課題となっている。そのため、平成12年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、平成13年には「マンションの管理の適正化に関する指針」が定められた。この中で地方公共団体にはマンションの実態調査や管理組合等の求めに応じた情報や資料の提供に努める義務が課されている。

集合住宅の中では特に分譲マンションに管理上の問題が多く、法律が整備されてきた経緯があるが、分譲・賃貸マンションを含め区は指導・助言していく。

#### 4-6 安全な住宅ストックの形成

区、区民、住宅関連事業者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。

**【考え方】** 平成7年の阪神・淡路大震災では犠牲者の約9割の方々が家屋の倒壊や家具の転倒が原因で亡くなった。区では、平成17年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正を受け、平成19年に「中野区耐震改修促進計画」を策定した。この計画では住宅の耐震化率は平成17年度末で約75%であり、これを平成27年度末の90%を目標に自助・共助・公助の原則を踏まえ住宅の耐震化に取り組むこととした。

このことから、今後の区の取り組みの方向を示した。

#### 4-7 環境負荷の低減に配慮した住宅

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、住宅の長寿命化の普及等に努める。

2 区民及び住宅関連事業者は、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。

**【考え方】** 住宅は、その材料の生産から建設・居住・解体・廃棄にいたるまで、多くの資源やエネルギーを消費する。地球規模で温暖化対策が求められる中、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今後増やし

ていくことが重要である。環境負荷の低減は地球規模での課題であり、区としても積極的に取り組む必要がある。

具体的には、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅である長期優良住宅の普及の促進、分譲マンションを適正に維持管理することにより長期に使用することなども含まれる。

#### 4-8 良好な住環境の形成

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や、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。

**【考え方】**住生活の向上には良好な住環境の形成が欠かせないことから、密集市街地の改善とともに良好な住環境の保全などを講じる区のあり方を規定するものである。

良好な住環境の形成を図るためには、都市計画に基づく用途地域・地区の指定や地区計画に基づく木造住宅密集地域の改善などを進めている。こうした地域では、建物の耐火・不燃化の促進や共同化による建て替えの促進などが課題となっている。

#### 4-9 地域コミュニティの形成促進

区及び住宅関連事業者は集合住宅の建設及び管理に当たり、良好な地域コミュニティが形成されることにより、安全で活力のある住環境を目指すために、居住者の町会・自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

**【考え方】**防災や環境リサイクル、子育て支援などは地域コミュニティにより支えられている。特に中野区は木造住宅密集地域が広がり、災害危険度が高いなど、防災への対応には防災住民組織による備えが不可欠である。そのため、「新しい中野をつくる10か年計画（第2次）」では町会・自治会への加入を促進するための方策を講じ、地域自治の基盤強化を図るとしている。

また、少子高齢化に伴う見守り等の地域での支えあいが、今後益々重要となっていく。こうした中でも町会・自治会等の地縁団体と区民が連携することが必要と考えられている。「(仮称)地域支えあいネットワーク推進条例」の制定に向けた考え方では、区内最大の公益団体であり、区域的にも全域をカバーしている町会・自治会が、日常生活の中で、支えあい対象者(町会会員以外を含む)の異常発見を行うことを見守りの基本としたいとしており、こうした地域コミュニティの形成促進にはマンションやアパートに新たに転居してくる住民に対する町会・自治会への加入促進が重要なことから、住宅関連事業者などに必要な措置を求めていく。

### 5 民間賃貸住宅における居住の安定確保

#### 5-1 入居を拒まない住宅の供給

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ることがないように、これらの入居を拒まない住宅の供給促進に努めるものとする。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業者は、入居を希望する高齢者、障害者、外国人等

の入居を受け入れるよう努めなければならない。

3 民間賃貸住宅を賃貸する事業者を行う者は賃貸住宅を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。

**【考え方】**平成21年3月に策定した中野区保健福祉総合推進計画では、65歳以上の高齢化率は2010年の20.5%から2020年には24.4%と、10年間で3.9ポイントの増加を予測しており、今後も高齢化は進行していく。一方、中野区の住宅の特徴は平成20年住宅・土地統計調査によれば民営借家に住む世帯が59.3%に上っており、今後、民営借家に住んでいる高齢者の方々が、住み替えにあたって保証人がいないことや高齢であることを理由に入居を断られることが増えていくことが想定される。

国はこうしたことに対応するため、高齢等であることを理由に入居を拒まれることがないように、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度を行っており、東京都は国の登録基準に満たない住宅について独自の登録制度を創設した。区はこうした住宅の登録の普及を進めているが、今後はより一層強力に取り組んでいく必要がある。

## 5-2 高齢者等の住み替え時の支援

区は住み替えを希望する高齢者等に対し、賃貸住宅に関する適切な情報を提供するものとする。

2 区は高齢者等が民間賃貸住宅への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。

**【考え方】**区内の住宅数は世帯数を上回っており、これまでのように区が直接住宅を整備し供給するだけでは住宅問題の解決は難しい状況になっている。このため、区営住宅、福祉住宅については既存のストックの活用を図りながら、住宅セーフティネット機能を果たしていくとともに、民間賃貸住宅等のストックの質を向上させ、保健福祉部門との連携を図りながら入居時の支援を強化することなどにより、安心して暮らせる環境を整備する必要がある。

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進については、平成19年に「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法」が制定され、国や地方公共団体は住宅確保要配慮者への情報提供や必要な施策を講ずること、また民間賃貸住宅を賃貸する事業者を行う者はこれに協力するよう努めることが規定されている。

### ● 現在、区が実施している支援策

#### ○ 住み替え相談

民間賃貸住宅からの立ち退き等による相談に対して、住み替え支援事業協力店（注）と連携し、賃貸住宅に関する情報を提供している。

（注）区の住み替えあっ旋事業に協力することを目的に登録した不動産店で、平成22年9月現在157店が登録されている。

#### ○ 居住安定支援事業

高齢者、障害者が連帯保証人がいないなどの理由から民間賃貸住宅への入居を拒まれることがないように、民間保証会社の保証制度を利用する場合の保証料の一部助成と見守り支援を行っている。

## 6 住宅政策審議会

### 6-1 設置

区の住生活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。

#### 【考え方】

住宅施策の向上に審議会が機能しており、今後も設置することが望ましい。

### 6-2 委員

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。

## 7 雑則

### 7-1 規則への委任

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、規則で定める。