

「(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

平成 22 年 10 月

中野区都市整備部建築分野

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、中野区共同住宅等建築指導要綱(以下「指導要綱」という。)の見直しについて、盛り込むべき内容等を諮問しました。これを受け同審議会は審議を重ね、8 月に区長へ答申を行いました。答申では、指導要綱の条例化を前提とし、条例に盛り込むべき内容が示されました。

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) 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」とし、制定に向けた考え方をとりまとめました。この考え方をもとに、条例制定のためのパブリック・コメント手続きに先がけて、区民の皆さまとの意見交換会を行うものです。

1. 条例制定の必要性

最低居住面積水準の見直しや「新しい中野をつくる 10 か年計画 (第 2 次)」(平成 22 年 3 月策定)に示された「ワンルームマンションの抑制と共同住宅の居住環境等の向上」を戦略的に実現するため、指導要綱の内容を見直し、より実効性のある条例とすることが必要であることから、新たに条例を制定することといたしました。

2. 条例制定のポイント

- ①ファミリータイプ住戸の供給の促進
- ②住生活基本計画 (平成 18 年) に示された居住水準への対応など、居住環境の一層の改善
- ③環境負荷低減、高齢者居住対応など、新たな課題への取組
- ④地域コミュニティの形成促進、及びゴミ出し問題等、地域課題発生の予防

3. 今後の予定

平成 22 年 12 月下旬～23 年 1 月上旬

パブリック・コメント手続の実施

平成 23 年 2 月 「(仮称) 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例 (案)」議会提案予定

「(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

1 総則

1-1 目的

この条例は、集合住宅の建築及び管理に関して基本的な基準を定めることにより、集合住宅の居住水準及び周辺環境等の維持向上、並びに家族世帯向け住宅の供給促進を図り、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を実現することを目的とする。

【考え方】

・条例化の必要性

中野区共同住宅等建築指導要綱（以下「指導要綱」という）は、共同住宅等の居住水準の維持向上を図るために平成3年に制定され、以後、指導要綱の内容についても区民や事業者等の概ねの理解を得て着実に運用されているところである。しかし、最低居住面積水準が変更されたことなどから、内容の一部見直しが必要となっている。

更に、「新しい中野をつくる10か年計画（第2次）」（平成22年3月策定）に示された「ワンルームマンションの抑制と共同住宅の居住環境等の向上」を戦略的に実現するためには、指導要綱の内容を大幅に見直すとともに、より実効性のある条例とすることが必要である。

・条例化のポイント

(1)ファミリータイプ住戸の供給の促進

(2)住生活基本計画（平成18年）に示された居住水準への対応など、居住環境の一層の改善

(3)環境負荷低減、高齢者居住対応など、新たな課題への取組

(4)地域コミュニティの形成促進、及びゴミ出し問題等、地域課題発生の予防

1-2 用語の定義

この条例で使用する用語は、次に掲げるものを除くほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下、「法」という）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

- (1) 集合住宅 共同住宅、長屋、寮及び寄宿舍並びにこれらに類するもので区長が定めるものをいう。
- (2) ファミリータイプ住戸 住戸の形式が複数の居室と玄関、台所、便所、浴室等を備えた専用面積が40平方メートル以上の住戸をいう。
- (3) 建築 法第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更（法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認を必要とする用途の変更並びに第18条第1項による計画通知を必要とする用途の変更に限る。）をいう。
- (4) 建築主 集合住宅に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者及び建築物の用途の変更（法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認を必要とする用途の変更並びに第18条第1項による計画通知を必要とする用途の変更に限る。）をする者をいう。
- (5) 住宅関連事業者 集合住宅の建築主、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。
- (6) 特定集合住宅 階数が3以上（居室を有しない地階を除く）の集合住宅で、住戸の数が12戸以上のものをいう。
- (7) 小規模集合住宅 住戸の数が6戸以上12戸未満の集合住宅及び住戸の数が12戸以上で特定集合住宅に該当しないものをいう。
- (8) 近隣関係住民 建築しようとする集合住宅の建築物壁面からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者

【考え方】

・対象

共同住宅のみならず、長屋形式のものや寮、寄宿舎なども含めた集合住宅全体を本条例の規制対象とする。

・ワンルームタイプ住戸の定義

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平方メートルであることから、これに満たない40平方メートル未満をワンルームタイプ住戸と定義する。この40平方メートルというのは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平方メートル以上と定義する。(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。)

・対象規模

指導要綱においては、対象となる集合住宅を、第1種及び第2種低層住居専用地域に建築するものについては地上3階建て以上かつ戸数12戸以上のものとし、その他の用途地域に建築するものについては地上3階建て以上かつ戸数15戸以上のものとしている。

条例化にあたっては、区内全域を同一の対象規模とするものとし、地上3階建て以上かつ戸数12戸以上の集合住宅に条例を適用する。

1-3 区長の責務

区長は、条例の目的を達成するため、区民及び住宅関連事業者の理解と協力の下に、集合住宅の建築及び管理について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

1-4 住宅関連事業者の責務

住宅関連事業者は、集合住宅の建築及び管理に当たり、周辺環境への影響に配慮し、円滑な近隣関係の保持に努めるとともに、集合住宅の良好な生活環境の維持に努めなければならない。

【考え方】

・集合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、建築の他、適正な維持管理を含める。

2 建築計画の周知等

2-1 標識の設置等

- 1 建築主は、特定集合住宅を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、中野区規則(以下「規則」という。)で定めるところにより標識を設置しなければならない。
- 2 前項の場合において、中野区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(昭和53年10月中野区条例第40号。以下「紛争予防条例」という。)の適用を受けるときは、紛争予防条例第5条第1項に規定する標識に、規則で定める事項を記載することをもって、前項の標識の設置に代えることができる。
- 3 建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、その旨を規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

【考え方】

・建築主に対し、特定集合住宅の建築に係る紛争を未然に防止するため、建築を計画するに当たっては、近隣関係住民に計画を十分周知させることを求める。

2-2 建築計画書の提出

- 1 建築主は、標識設置届出に当たって、規則で定める建築計画書を区長に提出しなければならない。

- 2 小規模集合住宅を建築しようとする建築主は、規則で定める日までに建築計画書を区長に提出しなければならない。
- 3 区長は、前2項により建築計画書の提出があった場合は、当該建築計画書の内容について審査し、建築及び管理に関する基準に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置をとるよう要請することができる。

【考え方】

建築主に建築計画書の提出を義務づけ、建築計画が本条例で規定する建築及び管理に関する基準に適合することの確認等を行い本条例の実効性を確保する。

2-3 建築計画変更の届出

- 1 建築計画書を提出した建築主は、建築計画書の内容の変更をしようとするときは、速やかに規則で定める建築計画変更書を区長に届け出なければならない。
- 2 区長は、前項により建築計画変更書の提出があった場合は、当該建築計画変更書の内容について審査し、建築及び管理に関する基準に適合していないと認めるときは、当該建築主に対して必要な措置をとるよう要請することができる。

2-4 説明会の開催等

- 1 建築主は、特定集合住宅を建築しようとする場合には、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。ただし、近隣関係住民のうち、当該範囲内に居住する者以外の者で当該範囲内の土地又は建物に関し権利を有する者に対する説明は、当該権利を有する者から申出があった場合に限るものとする。
- 2 建築主は、前項の規定により行った説明会等の内容について、規則で定める日までに区長に報告しなければならない。
- 3 建築主が中野区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（昭和53年中野区条例第40号）の規定による説明会を実施した場合は、第1項の規定による説明会が実施されたものとみなすことができる。

【考え方】

本条例の適用となる特定集合住宅は、その殆んどが中野区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により説明会の開催等が義務付けされていることから、この条例の手続きとの整合をはかる。

3 建築及び管理に関する基準

3-1 特定集合住宅の建築に関する基準等

- 1 建築主は、建築しようとする特定集合住宅の住戸（寮及び寄宿舎の住室を含む。）の専用面積を25平方メートル以上としなければならない。
- 2 建築主は、建築しようとする特定集合住宅の住戸総数から11を減じた数の2分の1以上（小数点以下切り上げ）の戸数をファミリータイプ住戸としなければならない。
- 3 前項の規定は、区長が別途定める内容により環境負荷低減に配慮したものについては、「2分の1」を「5分の1」と読み替えるものとする。
- 4 第2項の規定は、高齢者が円滑に入居できるように配慮がされたもの又は高齢者・障害者が円滑に居住できるように配慮がされたものとして区長が認めるものには、適用しない。
- 5 建築主は、建築しようとする特定集合住宅を規則で定める建築計画基準に適合させなければならない。
- 6 建築主は、建築しようとする特定集合住宅を規則で定める建築計画上の留意事項に沿ったものとするように努めなければならない。

【考え方】

・住戸の専用床面積

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合は、全住戸について、第1種及び第2種低層住居専用地域にあっては20平方メートル以上、その他の用途地域

については18平方メートル以上とするものとしている。

条例化にあたっては、これらを住生活基本計画（平成18年）に示された水準（以下、「新たな水準」という）に引き上げるものとし、対象となる集合住宅（小規模集合住宅を除く）を建築する場合、全ての住戸の専用床面積を25平方メートル（単身世帯の最低居住面積水準）以上とする。

・ファミリータイプ住戸の供給促進

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合、全住戸数の5分の1以上の住戸について、専用床面積を39平方メートル以上（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）とすることとしている。

条例化にあたっては、専用床面積が40平方メートル（新たな水準に示された世帯人数3人の場合の最低居住面積水準）以上の住戸をファミリータイプ住戸とし、ファミリータイプ住戸の戸数の割合を全住戸数の半分程度以上にする。

・環境負荷低減の取組への誘導

対象となる集合住宅を建築する場合に、環境負荷低減の取組への誘導環境負荷低減の取組をするものについては、ファミリータイプ住戸の戸数の割合の規定を緩和する。

・障害者・高齢者対応住戸供給の促進

障害者・高齢者対応住戸供給を促進するため、バリアフリー仕様や高齢者円滑入居賃貸住宅登録等に対応した住戸を一定程度含む集合住宅を建築する場合、ファミリータイプ住戸の戸数の割合の規定を緩和する。

・建築計画基準

- ①居室の天井の高さ
- ②壁及び床の厚さ
- ③隣地境界線との距離
- ④管理人室
- ⑤自動車駐車場
- ⑥自転車等置場
- ⑦ごみ置場
- ⑧リサイクル資源集積所
- ⑨防火水槽の設置

・建築計画上の留意事項

- ①騒音対策
- ②排気対策
- ③防犯対策
- ④プライバシー保護対策
- ⑤周囲の景観との調和
- ⑥既存樹木の保存及び敷地内の緑化

3-2 特定集合住宅の管理に関する基準

住宅関連事業者は、建築した特定集合住宅について、規則で定める管理に関する基準により当該特定集合住宅を良好に維持管理しなければならない。

【考え方】

・管理に関する基準

- ①管理体制
- ②連絡先等の明示
- ③入居者管理規則の作成及び入居者への周知
- ④清掃事務所との協議

3-3 小規模集合住宅の建築等に関する基準

建築主は、建築しようとする小規模集合住宅を、規則で定める建築等に関する基準に適合させるように努めなければならない。

【考え方】

・建築等に関する基準

- ①ごみ置き場の設置
- ②連絡先等の明示
- ③入居者管理規則の作成及び入居者への周知
- ④管理体制

4 工事の完了の届出

4-1 工事完了の届出

- 1 建築主は、特定集合住宅及び小規模集合住宅の建築に関する工事が完了したときは、規則で定めるところにより、遅滞無く区長に届け出なければならない。
- 2 区長は、前項の規定による届出の内容が建築及び管理に関する基準に適合していないと認めるときは、当該建築主に対し、必要な措置を講ずるように要請するものとする。
- 3 建築主及び所有者等は、第1項の規定による届出の内容について、規則で定める事項に変更が生じたときは、速やかに区長に届け出なければならない。

5 報告及び勧告等

5-1 報告の徴収

区長は、この条例を施行するために必要があると認めるときは、住宅関連事業者に対し、集合住宅の建築又は当該建築後の管理に関し必要な報告を求めることができる。

5-2 勧告及び公表等

- 1 区長は、次に掲げる者に対し、期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
 - (1) 標識設置届出を行わない者
 - (2) 建築計画書を提出しない者
 - (3) 区長の要請に応じない者
 - (4) 説明会等の報告を行わない者
 - (5) 工事完了届出をしない者
 - (6) 建築又は管理に関する報告を行わない者
- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わない者に対し、特に必要があると認めるときは、規則で定めるところにより、その事実を公表することができる。
- 3 区長は、前項の公表を行う場合は、当該公表の対象となるべき者にあらかじめその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。
- 4 前項に定める他、区長は本条例の適正な運用のために必要な措置をとるものとする。

【考え方】

区長は、本条例の目的を達成するため関係者に必要な措置を講ずるよう勧告をすることができることとし、関係者が勧告に従わなかった場合、特に必要があると認めるときは、社会的責任を果たさなかったものとしてその事実を公表することができる。

6 雑則

6-1 既存の特定集合住宅及び小規模集合住宅の適合

- 1 住宅関連事業者は、建築及び管理に関する基準について、既存の特定集合住宅及び小規模集合住宅についても適合させるように努めなければならない。
- 2 区長は、前項の内容を区民及び住宅関連事業者に対して周知するものとする。

6-2 地域コミュニティの形成促進

住宅関連事業者は、集合住宅に入居しようとする者に対して当該集合住宅が存する地域の町会、自治会への加入促進に関する情報提供を行うように努めなければならない。

6-3 本条例の運用状況の公表

区長は、本条例の運用状況について、別途定める内容を、適宜、公表するものとする。

【考え方】

・条例運用のモニタリング

区は、条例化後の運用状況について、ホームページ等により公表をするものとする。

6-4 一の建築物とみなす場合の特例

法第86条第1項及び第2項並びに法第86条の2第1項の規定による認定を受けることとなる建築物を建築する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を一の建築物とみなすと当該一の建築物とみなされたものが特定集合住宅または小規模集合住宅に該当するときは、一の建築物とみなされたものを特定集合住宅または小規模集合住宅とみなして、この条例を適用する。

6-5 経過措置

この条例の施行の際中野区共同住宅等建築指導要綱（平成3年要綱第15号）第8条の規定により事前協議が終了している特定集合住宅の建築計画については、この条例は適用しない。

6-6 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。