

【件名】「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の改正案に係る意見交換会の実施結果等について

【要旨】

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例（以下「条例」という。）の改正の考え方に関する意見交換会を実施したので、その結果について報告する。

また、条例の改正案に盛り込むべき主な事項について、パブリック・コメント手続を実施する。

1. 意見交換会の実施結果について

実施状況及び主な意見等については、「別紙 1」のとおり。

2. 条例の改正案に盛り込むべき主な事項について

（1）「条例の改正の考え方」からの変更点について

変更点は、なし。

（2）「条例の改正案に盛り込むべき主な事項」について

「別紙 2」のとおり。

（3）パブリック・コメント手続の実施について

「条例に盛り込むべき主な事項」に対するパブリック・コメント手続を以下のとおり実施する。

①実施期間 令和 7 年 3 月 21 日から令和 7 年 4 月 11 日

②区民等への周知 なかの区報 3 月 20 日号及びホームページに掲載するほか、中野区役所建築課や区民活動センター等で資料を公表する。

③意見の提出方法 文書により電子メール、ファクシミリ、郵送、窓口への持参 とする。

3. 今後の予定

令和 7 年 6 月

建設委員会報告（第 2 回定例会）

パブリック・コメント結果の報告及び条例改正案の提出

区民・関係団体との意見交換会実施結果

1. 開催日時：第1回 令和6年11月21日（木） 午後7時～午後8時
 第2回 令和6年11月22日（金） 午後7時～午後8時
 第3回 令和6年11月23日（土） 午前10時～午前11時
2. 会 場：区役所7階 第701、702会議室（第1回、第2回）
 区役所6階 第603、604、605会議室（第3回）
3. 参 加 者：第1回2名（区民1名、設計事務所1名）
 第2回2名（関係団体2名）
 第3回7名（関係団体7名）
 参加者計11名
 ※関係団体は東京都宅地建物取引協会、東京都建築士事務所協会、全日本不動産協会、
 日本建築家協会の4団体。
 ※中野区福祉団体連合会については12月4日に意見交換を行った。（参加者8名）

4. 主な意見・質問とそれに対する区の回答・見解

	意見・要望	区の見解・回答
1	ファミリータイプ住戸の定義である住戸面積40㎡以上の数値の根拠はなにか。 また、40㎡は子育て世代には狭いため、規制だけではなく60㎡以上など広い住戸を作った際のインセンティブも検討してほしい。	国の住生活基本計画における都市居住型共同住宅の単身者の誘導居住水準が40㎡であることから、この面積に満たない住戸をワンルームタイプ住戸、40㎡以上をファミリータイプ住戸としている。 子育て世代に対する住宅供給については、本条例だけではなく住宅施策や子育て施策などと連携し、区全体の課題として検討していく。
2	高齢者等配慮等級5の除外規定を削除することで、高齢者等への住戸の供給がなくなることへの問題点はないのか。	高齢者等配慮等級5の除外規定を適用した建築物に対し調査を行ったところ、高齢者等の居住がほとんど確認できなかった。しかしながら、中野区都市計画マスタープランでは「バリアフリーに配慮した住宅の供給の誘導」を施策として定めているため、今回の改正案では特定集合住宅の一部の住戸に対してバリアフリーに対する配慮を義務化し、高齢者等に対する住戸の供給を図っていく。

3	バリアフリーの義務化の内容について、住戸内の段差の制限だけではなく、住戸外についても段差の制限があった方がよい。	共用部等については建築基準法や一定の規模以上の集合住宅についてはバリアフリー法にて制限がかかるため本条例では制限はしないこととした。
4	中野区内でワンルームの需要があるのも事実である。そのため、規制するばかりではなくグレードの高いワンルームについては認めてもいいのではないか。	ワンルームをすべて規制しているのではなく、最低基準面積を定めることで、極端に狭い住戸を規制し良好な住環境の形成を目的としている。
5	高齢者が生活するにおいて、ガスの直火による火災の危険性が高い。バリアフリー配慮の措置にオール電化の項目を追加することを検討してほしい。	居住環境における最低基準を義務化するため、設備機器の指定までは難しい。
6	バリアフリーの義務化は賛成である。義務化の項目に追加するのは難しいと思うが、近年エントランスや宅配ボックスの操作にタッチパネルが増えている、視覚障害者や車いす利用者にとっては操作が困難であるため何かしらの配慮があるとよい。	今回の改正案で加えることは難しいが、ご意見として頂戴する。

「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の改正案に盛り込むべき主な事項について

1 改正の背景

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例（以下「条例」という。）では、家族世帯を対象とした住宅の供給や多様な世代が暮らせるまちの実現のため、ファミリータイプ住戸の附置義務（以下「附置義務」という。）を設けています。また、環境負荷の低減に配慮した集合住宅や高齢者等の居住に必要な配慮をした集合住宅に対して、附置義務の緩和や除外規定を設けています。

令和7年4月より緩和規定の一部である省エネルギー基準への適合が、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「省エネ法」という。）」の改正により義務化されます。また、除外規定による住戸の利用実態等を踏まえ、条例を一部改正する予定です。その考え方を次のとおりまとめました。

2 条例の改正の考え方

（１）対象となる建築物

特定集合住宅（階数が３以上で住戸の数が１２戸以上の集合住宅等）

（２）緩和規定の改正

緩和基準を「太陽光発電設備の設置かつ敷地緑化率３０％以上確保」に改める。

《理由》

現行の緩和規定では、「環境負荷の低減に配慮した特定集合住宅」として、「省エネ法の基準に適合し、かつ、太陽光発電設備等の設置または敷地緑化率３０％以上確保」した場合、附置義務の基準を緩和することができるとしています。

しかしながら、省エネ法の基準が令和7年4月より義務化されることから、住宅の環境負荷低減を促進するため、太陽光発電設備の設置と敷地緑化率のどちらも満たす特定集合住宅について緩和を適用することとします。

（３）除外規定の改正

除外規定は、「高齢者が円滑に入居できるように配慮した特定集合住宅」については引続き適用するものとし、「高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした特定集合住宅」については適用しない。

《理由》

現行の除外規定では、「高齢者が円滑に入居できるように配慮した特定集合住宅」又は「高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした特定集合住宅」とすることにより、

ファミリータイプ住戸の附置義務を適用しないとしています。

本規定による高齢者等の居住に必要な配慮をした住戸の利用実態等を確認するため、「高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした特定集合住宅」を対象にアンケート調査を行った結果、高齢者等の居住を確認できたのは1住戸のみでした。このことから、バリアフリーに配慮した住戸の普及については、本規定によるものではなく、手すりの設置等を義務化することで促進し、「高齢者若しくは障害者の居住に必要な配慮をした特定集合住宅」に対する附置義務の除外規定は、適用しないものとします。

「高齢者が円滑に入居できるように配慮した特定集合住宅」については、引続き附置義務は適用しません。

(4) バリアフリーに配慮した住戸の設置を義務化

高齢者若しくは障害者の居住に配慮した集合住宅供給のため、バリアフリーに配慮した住戸の設置を新たに義務化する。
--

《理由》

現行の条例では、ファミリータイプ住戸を必要数附置すれば、バリアフリーに配慮した住戸の附置は必要ありませんでした。

バリアフリーに配慮した住宅の普及を促進していくため、一部の住戸については、手すりの設置や床の段差解消等の対応がなされた「バリアフリーに配慮した住戸」とすることを義務化していきます。