

平成23年(2011年)6月17日  
都市計画審議会資料  
都市基盤部建築担当

## 「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」について

中野区共同住宅等建築指導要綱(平成3年3月策定)の内容を見直し「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」が可決されたので報告する。

### 1. 可決日

平成23年3月16日

### 2. 公布日

平成23年3月18日

### 3. 施行時期

附則で公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日とした。このため、「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例の施行期日を定める規則」を定め、施行期日を平成23年9月17日とした。

### 4. 添付資料

- (1) 「策定の経過・条例の概要・検討過程で留意した事項」
- (2) 「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」

## 1. 策定の経過

- 平成 22 年 2 月 8 日 第 5 期中野区住宅政策審議会に「中野区共同住宅等建築指導要綱」の条例化、及び「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
- 平成 22 年 8 月 23 日 同審議会から区長に答申
- 平成 22 年 8 月 30 日 建設委員会に報告「中野区住宅政策審議会答申について」
- 平成 22 年 10 月 12 日 建設委員会に報告「『(仮称) 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 11 月 4 日～11 月 10 日 区民との意見交換会 参加状況 8 人(3 会場)
- 平成 22 年 11 月 8 日～11 月 25 日 関係団体への内容説明  
東京都宅地建物取引業協会中野区支部 35 人、東京建築士事務所協会中野支部 20 人、全日本不動産協会中野・杉並支部 11 人
- 平成 22 年 12 月 7 日 建設委員会に報告「『(仮称) 集合住宅の建築及び管理に関する条例 (案)』に盛り込む主な項目と考え方について」
- 平成 22 年 12 月 22 日 都市計画審議会に報告「『(仮称) 集合住宅の建築及び管理に関する条例 (案)』に盛り込む主な項目と考え方について」
- 平成 22 年 12 月 22 日～平成 23 年 1 月 19 日 パブリック・コメント手続きの実施

## 2. 条例の概要

(1)目的 良質な集合住宅への誘導及び家族世帯向け住戸の供給促進

(2)対象 住戸の数が 6 戸以上の集合住宅

(3)主な内容

- ・戸数が 6 戸以上 12 戸未満の集合住宅を新築する場合、規則で定める管理に関する基準への適合に努める。戸数が 12 戸以上で 2 階建以下の場合も同様。
- ・戸数が 12 戸以上で 3 階建て以上の集合住宅を新築する場合、11 を超える戸数の半分をファミリータイプ住戸（専用面積 40 m<sup>2</sup>以上）にするとともに、それ以外の住戸の専用床面積を 25 m<sup>2</sup>以上とする。また、規則で定める建築に関する基準及び管理に関する基準に適合させる。
- ・入居者に対して町会等の加入促進に関する情報提供を行う。
- ・既存の集合住宅についても、適合させるように努めるものとする。

### 3. 検討過程で留意した事項

(1)用語の定義を明確にした。

- ①「住戸」を定義した。(第2条第2項第二号)
- ②「建築」のなかに「模様替」を含むことにした。(第2条第2項第四号)
- ③「住宅関連事業者」を「建築主等」とした。(第2条第2項第六号)
- ④「小規模集合住宅」については、本条例案における適用対象であることを明確にするため、呼称を「小規模特定集合住宅」とした。(第2条第2項第八号)

(2)適用範囲

集合住宅を新築する場合において、特定の目的を持った集合住宅等、この条例の適用が妥当でない建築物が想定されることから、規則で定める新築について除外する旨を明示した。(第3条第1項第一号)

# 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例

## 目次

第1章 総則（第1条—第5条）

第2章 建築計画の周知等（第6条—第9条）

第3章 建築及び管理に関する基準（第10条—第12条）

第4章 工事の完了の届出（第13条）

第5章 報告及び勧告等（第14条・第15条）

第6章 雑則（第16条—第19条）

## 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、集合住宅の建築及び管理に関する基本的な基準（以下「建築及び管理に関する基準」という。）を定めることにより、集合住宅の居住水準の維持向上及び周辺環境への影響の配慮並びに家族世帯を対象とした住宅の供給の促進を図り、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満ちたまちを実現することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例で使用する用語の意義は、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。

2 前項に規定するもののほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 集合住宅 共同住宅、長屋、寮、寄宿舎その他これらに類するものをいう。

(2) 住戸 集合住宅のうち独立した1戸の住宅（区長が住宅に転用

可能であると認めるものを含む。)として区分される部分その他これらに類するものをいう。

- (3) ファミリータイプ住戸 専用面積(ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックスその他これらに類する部分の面積を除く。以下同じ。)が40平方メートル以上の住戸で、住戸の形式が複数の居室及び玄関、台所、便所、浴室等を備えているものをいう。
- (4) 建築 法第2条第13号に規定する建築、模様替又は建築物の用途の変更をいう。
- (5) 建築主 集合住宅に関する工事の請負契約の注文者、請負契約によらないで自らその工事をする者又は建築物の用途を変更する者をいう。
- (6) 建築主等 集合住宅の建築主及び所有者並びにマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第2条第3号に規定する管理組合並びに集合住宅の賃貸、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。
- (7) 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。
- (8) 小規模特定集合住宅 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。
- (9) 近隣関係住民 建築しようとする特定集合住宅の建築物の壁面からその高さの2倍の水平距離の範囲内(以下「当該範囲内」という。)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をいう。

(適用の範囲)

第3条 この条例は、次に掲げる行為について適用する。

(1) 集合住宅を建築する場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築（規則で定める場合を除く。）及び当該建築後の管理

(2) 建築物を増築し、改築し、模様替し、又は建築物の用途の変更をすることにより当該増築、改築、模様替又は用途の変更（以下「増築等」という。）後の建築物が集合住宅に該当することとなる場合における当該増築等（規則で定める場合を除く。）及び当該増築等後の管理

2 法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けることによって同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物が、一の建築物とみなされることにより1つの特定集合住宅又は小規模特定集合住宅に該当することとなる場合における当該一の建築物とみなされる2以上の建築物の建築（規則で定める場合を除く。）及び当該建築後の管理については、当該2以上の建築物を一の建築物とみなして、この条例を適用する。

（区長の責務）

第4条 区長は、この条例の目的を達成するため、建築主等の理解及び協力の下に、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。

（建築主等の責務）

第5条 建築主等は、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。

## 第2章 建築計画の周知等

（標識の設置等）

第6条 建築主は、特定集合住宅を建築しようとするときは、近隣関係住民に当該特定集合住宅の建築計画の周知を図るため、当該建築

敷地の見やすい場所に、規則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、当該特定集合住宅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。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に規定する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。

（建築計画書の提出）

第7条 建築主は、前条第3項に規定する標識設置の届出に当たって、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 小規模特定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項の規定により建築計画書の提出があったときは、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。

（建築計画変更書の提出）

第8条 建築計画書を提出した建築主は、建築計画書の内容を変更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提出しなければならない。

2 区長は、前項の規定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。

(建築計画の周知)

第9条 建築主は、特定集合住宅を建築しようとするときは、当該特定集合住宅の建築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 当該建築計画に係る特定集合住宅が紛争予防条例の適用を受ける場合においては、第1項の規定による近隣関係住民に対する説明は、紛争予防条例第6条第1項の規定による近隣関係住民に対する説明をもってこれに代えることができる。

第3章 建築及び管理に関する基準

(特定集合住宅の建築に関する基準等)

第10条 建築主は、建築しようとする特定集合住宅の住戸の専用面積を25平方メートル以上としなければならない。ただし、規則で定める場合を除くものとする。

2 建築主は、建築しようとする特定集合住宅の総戸数から11を減じた数に2分の1を乗じて得た数（小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数）以上の戸数をファミリータイプ住戸としなければならない。ただし、規則で定める場合を除くものとする。

3 前項の規定にかかわらず、区長が別に定める内容により環境負荷の低減に配慮した特定集合住宅については、前項に規定する基準を緩和することができる。この場合において、前項中「2分の1」とあるのは「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に関する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。

(特定集合住宅の管理に関する基準)

第11条 建築主等は、特定集合住宅を規則で定める管理に関する基準により良好に維持管理をしなければならない。

(小規模特定集合住宅の管理に関する基準)

第12条 建築主等は、小規模特定集合住宅を規則で定める管理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。

#### 第4章 工事の完了の届出

(工事の完了の届出)

第13条 建築主は、特定集合住宅又は小規模特定集合住宅の建築に関する工事が完了したとき（建築物の用途の変更にあつては、既存の建築物を特定集合住宅又は小規模特定集合住宅に変更したとき）は、規則で定めるところにより、速やかに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、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。

#### 第5章 報告及び勧告等

(報告の徴収)

第14条 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、建築主等に対し、必要な報告を求めることができる。

(勧告及び公表等)

第15条 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) 第6条第1項の規定による標識の設置をしない者
- (2) 第6条第3項の規定による届出をしない者
- (3) 第7条第1項及び第2項の規定による建築計画書の提出又は第8条第1項の規定による建築計画変更書の提出をしない者
- (4) 第7条第3項又は第8条第2項の規定による要請に応じない者
- (5) 第9条第2項の規定による報告をしない者
- (6) 第13条第1項の規定による届出をしない者
- (7) 第14条の規定による報告をしない者

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、前項の規定による公表を行う場合は、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 第2項に規定するもののほか、区長は、この条例の適正な運用に関し必要な措置を講ずるものとする。

## 第6章 雑則

(既存の特定集合住宅及び小規模特定集合住宅の適合)

第16条 建築主等は、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特定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、前項に規定する内容を区民及び建築主等に対して周知するものとする。

(町会等への加入促進に関する情報提供)

第17条 建築主等は、集合住宅に入居する者に対して、当該集合住宅が存する地域の町会又は自治会への加入の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。

(運用状況の公表)

第18条 区長は、この条例の運用状況について、適宜、公表するものとする。

(委任)

第19条 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。

附 則

1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に区長の定めるところにより建築主から共同住宅等の建築計画に係る説明会等実施状況報告書が提出され、区長との協議が終了している当該建築計画については、この条例の第6条から第11条まで及び第13条の規定は、適用しない。