

「(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

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 条例に盛り込む主な内容

(1)対象

- ・地上 3 階建て以上かつ戸数 12 戸以上の集合住宅 (共同住宅、長屋、寮及び寄宿舎) を対象 (以下「特定集合住宅」という。) とします。(現行要綱では用途地域により地上 3 階建て以上かつ戸数 12 又は 15 戸以上)
- ・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 戸以上で地上 2 階建て以下のもの (以下「小規模集合住宅」という。) についても、主に管理面での規定を適用します。

(2)住戸の専用面積の最低限度(特定集合住宅)

ファミリータイプ住戸は 40 m² (住生活基本計画 (平成 18 年) で示された世帯人数 3 人の場合の最低居住水準) 以上、それ以外の住戸は 25 m² (単身世帯の最低居住面積水準) 以上とします。

(3)ファミリータイプ住戸の供給促進(特定集合住宅)

地上 3 階建て以上のものについて、12 戸以上の戸数の半数以上をファミリータイプ住戸とする。ただし、環境負荷低減に配慮したもの、及び高齢者・障害者が円滑に居住できるように配慮されたものについては、規定を緩和します。

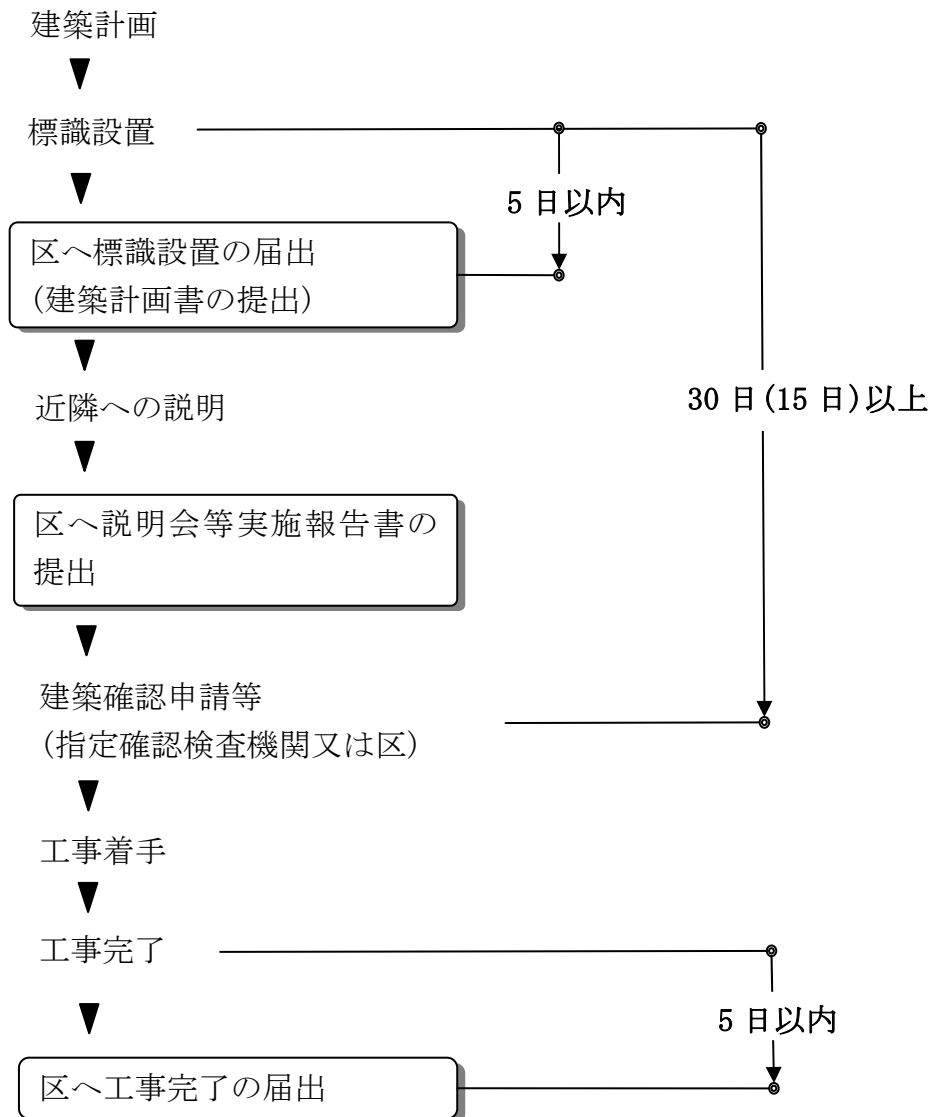
(4)自動車駐車場(特定集合住宅)

- ・現行指導要綱の駐車場附置の規定は廃止します。
- ・一定規模以上の集合住宅にサービス車両の駐車スペースの確保を求めます。

(5)維持管理(特定集合住宅・小規模集合住宅)

- 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

4. 特定集合住宅の手続きの流れ



5. その他

(1) 勧告及び公表

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します。

(2) 地域コミュニティの形成促進

事業者に対して、町会・自治会等について入居者への情報提供を行うよう求めます。

(3) 条例の運用状況の公表

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します。