

令和6年11月21日、22日、23日
中野区都市基盤部建築課

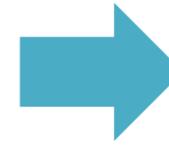
「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の改正に伴う意見交換会

- 1 条例の概要
- 2 改正の経緯
- 3 改正案
- 4 今後の予定

1 条例の概要

1. 条例の目的

- 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
- 家族世帯を対象とした住宅の供給の促進(ワンルーム住戸の抑制)



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

2. 条例の対象となる建物

●集合住宅・・・共同住宅、長屋、寮、寄宿舍

6戸以上12戸未満または、
3階未満で住戸数12戸以上

小規模特定集合住宅

- 管理に関する基準を満たす必要あり
 - ・管理体制、管理規則の作成・遵守
 - ・ごみの排出に関する協議など

3階以上で住戸数12戸以上

特定集合住宅

- 住戸、建築、管理に関する基準を満たす必要あり
 - ・住戸の最低床面積、**ファミリータイプ住戸の附置**
 - ・居室の天井の高さ、管理人室、駐輪場の附置など

1 条例の概要

3. ファミリータイプ住戸の附置

●ファミリータイプ住戸…40㎡以上で複数の居室を持つ住戸

特定集合住宅を建築する場合

総戸数から11を減じた数に2分の1を乗じた数（小数点切り上げ）以上をファミリータイプ住戸としなければならない

計算例) 戸数100戸の場合

(総数100戸-11戸) / 2 = 45戸のファミリータイプ附置が必要

4. 附置義務についての緩和・除外規定

- 緩和…環境負荷低減に配慮した計画
- ①「省エネルギー法の基準を満たし、かつ環境負荷低減対策を行ったもの」
 - ②「CASBEEの評価ランクA以上を取得したもの」

総戸数から11を減じた数に5分の1を乗じた（小数点切り上げ）以上の戸数をファミリータイプ住戸とすることができる

計算例) 戸数100戸の場合

(総数100住戸-11住戸) / 5 = 18住戸のファミリータイプ附置が必要

- 除外…高齢者・障害者のためのバリアフリー対策を行った計画
- ③サービス付き高齢者向け住宅として登録された集合住宅
 - ④高齢者等配慮対策等級5の基準を満たす住戸を、総戸数の5分の1以上設けた集合住宅

ファミリータイプ住戸を設ける必要なし

1. 改正の背景

①関係法令の改正

- ・令和7年4月の「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(省エネ法)」の改正により、省エネ基準の義務化

②条例の運用状況

- ・ 除外要件で附置した高齢者等対応住戸に高齢者等の居住の実態がない
- ・ 大規模ワンルームマンションの計画が近隣紛争となった事例あり



附置義務についての緩和・除外規定の見直し

1. 緩和規定

●緩和・・・環境負荷低減に配慮した計画（①又は②）

- ①「省エネルギー法の基準を満たし、かつ太陽光発電をすべての住戸に導入**または**敷地緑化率30%」
- ②「CASBEEの評価ランクA以上を取得したもの」

緩和要件の一部であった省エネルギー法の基準が義務化されるため

①による緩和規定は**改正** ②による緩和規定は**継続**

改正案

・緩和規定①を「太陽光発電の導入**かつ**敷地緑化率30%」に改定

※太陽光発電の導入…緩和する住戸数に1kWを乗じた太陽電池アレイの公称出力（太陽電池モジュールの公称最大出力の合計）を有する太陽光発電設備を導入していること。

2. 除外規定

●除外・・・高齢者・障害者のためのバリアフリー対策を行った計画（③又は④）

③サービス付き高齢者向け住宅として登録された集合住宅

④高齢者等配慮対策等級5の基準を満たす住戸を、総戸数の5分の1以上設けた集合住宅

除外規定の意図と実態が乖離しており、ファミリータイプ住戸の附置を避けるために利用されているため

③による除外規定は**継続** ④による除外規定は**削除**

改正案

・建築主に対してバリアフリーに配慮した住戸の設置を義務化

○ 特定集合住宅に該当する計画の総戸数の1/5以上の住戸に以下の措置を講じること

- ・ 玄関の出入口、廊下の有効幅を80cm以上とする。
- ・ 玄関、廊下、浴室、便所に手すりを設ける。（または、手すり下地を設置する）
- ・ 住戸内の床面を段差のない構造と努める。

4 今後の予定

1. 条例改正に向けたスケジュール

