

## 「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の改正について

### 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の促進を図るため、ファミリータイプ住戸の附置義務(以下「附置義務」という。)を設けている。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る。(別紙参照)

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ることや、除外規定による住戸の利用実態等を踏まえ、条例の目的である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、附置義務の緩和及び除外規定の見直しを行う。

### 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る。

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する。

#### (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る。

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住戸のみであった。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、適用しないものとする。

「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ない。

### (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なかった。

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く。

## 3 区民・関係団体との意見交換会の実施予定について

- (1) 日時 令和6年11月21日(木) 午後7時～  
11月22日(金) 午後7時～  
11月23日(土) 午前10時～

- (2) 開催場所 中野区役所

## 4 今後の予定

- |         |  |
|---------|--|
| 令和6年11月 | 区民・関係団体との意見交換会                               |
| 令和7年3月  | 建設委員会報告(第1回定例会)<br>意見交換会の結果、改正案に盛り込むべき事項等    |
| 令和7年4月  | パブリック・コメント手続きの実施                             |
| 令和7年6月  | 建設委員会報告(第2回定例会)<br>パブリック・コメント結果の報告及び条例改正案の提出 |

## 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例、施行規則

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例
目次 (略)
第1章～第2章 (略)
第3章
第10条
1～2 (略)
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。
5～6 (略)
第11条～第12条 (略)
第4章～第6章 (略)

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則
目次 (略)
第1章～第2章 (略)
第3章
第16条
1 (略)
2 条例第10条第3項の環境負荷の低減に配慮した特定集合住宅は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
(1) (略)
(2) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第3号の建築物エネルギー消費性能基準に適合し、かつ、次に掲げる環境負荷の低減のための対策のいずれかを施した集合住宅

- ア 太陽光発電設備又は太陽熱集熱設備等を全ての住戸へ導入していること。
- イ 敷地緑化率（敷地の地上部の緑化面積（植樹による緑化に限る。）及び建築物上の緑化面積（樹木、芝、多年草等の植栽による緑化に限る。）の合計の敷地面積に対する割合をいう。）を30パーセント以上確保していること。

(3) (略)

3 条例第10条第4項の高齢者が円滑に入居できるよう配慮した特定集合住宅は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) すべての住戸（建築主等、特定の居住者が居住する住居を除く。）が、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定する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

(2) (略)

4 条例第10条第4項の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は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 住宅の品質確保の促進に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づき作成された評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の9—1（高齢者等配慮対策等級（専用部分））及び9—2（高齢者等配慮対策等級（共用部分））で等級5の基準を満たす住戸を、総戸数に5分の1を乗じて得た数（1未満の端数が生じたときは、これを切り上げて得た数）以上設けた集合住宅

(2) (略)

第17条～第19条 (略)

第4章～第6章 (略)