

集合住宅の建築及び管理に関する条例に基づく取組みの検討状況について

1 検討の背景

昨今の社会経済状況の変化を受け、居住者のライフスタイルやマンションに求められる機能が多様化していることから、こうしたニーズに対応するため、集合住宅の建築及び管理に関する条例に基づく取組みについて見直しを行い、良質なマンションストックの形成や地域における良好な住環境の創出につなげる。

2 これまでの取組み（平成20年度～）

（1）家族向け住戸の設置

- ・集合住宅を建築する場合に、総戸数15戸以上のものについて、家族向け住戸（40㎡以上）の設置を義務付けている。
- ・総戸数15～49戸の場合は、総戸数の1/3以上を40㎡以上とすること、総戸数50～99戸の場合は、総戸数の1/3以上を40㎡以上かつ総戸数の1/9以上を50㎡以上とすることとしている。

（2）駐輪場の設置

- ・路上駐輪等の防止のため、集合住宅を建築する場合に、総戸数と同数以上の台数の駐輪場を敷地内に設置することとしている。

3 検討状況

（1）家族向け住戸の設置について

- ・平成27年度～令和4年度の集合住宅の供給戸数24,439戸のうち、40㎡以上は10,859戸（44.4%）、50㎡以上は4,827戸（19.8%）となっている。
- ・令和5年度の区民アンケート調査によると、50㎡以上の住宅に居住している割合は、子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）では76.0%、若年夫婦世帯（20～30歳代の夫婦のみ世帯）では37.8%となっている。また、現在の住宅の改善したい点について、子育て世帯は「広さや間取り」をあげる方が約53%で最も多い。
- ・そこで、子育て環境の充実や在宅ワーク等の多様なニーズに対応した住宅として、より広い住戸の供給促進を図ることについて検討を進めている。

<検討案>

- ・集合住宅について50㎡以上の住戸の供給促進を図るため、総戸数30～49戸の場合は、総戸数の1/3以上を40㎡以上かつ総戸数の1/9以上を50㎡以上とすること、総戸数50～99戸の場合は、総戸数の1/3以上を40㎡以上かつ総戸数の1/6以上を50㎡以上とすることとする。

(2)駐輪場の設置について

- ・集合住宅では、2段式ラックの駐輪設備が多く採用されている。昨今の電動アシスト付き子供乗せ自転車といった車体が重く横幅のある車両の普及に伴い、2段式ラックの上段への駐輪がされず、路上駐輪や敷地外へのはみ出しが懸念される。
- ・そこで、平置式の駐輪場の設置について検討を進めている。

<検討案>

- ・集合住宅を建築する場合に、総戸数と同数以上の台数の駐輪場のうち、50㎡以上の住戸数の1/5以上の台数は、平置式の駐輪場を設置することとする。

(3)防災備蓄倉庫の設置について

- ・区では、マンションの居住者に対して、大規模災害が発生した場合は在宅避難をするよう呼びかけており、防災資器材購入の支援や防災意識の向上に取り組んでいる。
- ・そこで、マンションの防災機能として、在宅避難や自主防災活動に必要な資器材等を備蓄する防災備蓄倉庫の設置について検討を進めている。

<検討案>

- ・集合住宅を建築する場合に、総戸数15～49戸の場合は3㎡以上、総戸数50戸以上の場合は5㎡以上の防災備蓄倉庫を設置することとする。

(4)宅配ボックスの設置について

- ・ライフスタイルの変化により日中不在にする世帯が多く、そのため宅配業者の再配達によって荷捌き時の路上駐車が発生し、歩行者等の交通が阻害されている懸念がある。また、国や東京都は、物流2024年問題への対応として、宅配の多様な受け取り方法の普及を含めた再配達削減に向けた取り組みを行っている。
- ・そこで、集合住宅における宅配ボックスの設置について検討を進めている。

<検討案>

- ・集合住宅を建築する場合に、総戸数の1/10以上の個数の宅配ボックスを設置することとする。

4 今後の予定

令和7年第1回定例会 条例改正議案提出、産業建設委員会報告
令和7年7月1日 改正条例施行