

集合住宅及び大規模建築物の建築指導の強化について

1 目的・概要

区内の住宅や人口の増加などに対応し、良好な市街地の形成に向けた取組みをより一層推進するため、建築指導の制度の強化を図る。

(仮称)まちづくりに係る総合的な条例を効果的に推進するため、まちづくり施策と建築指導の連携を明確化する。

地域特性に応じた土地利用の誘導に向けて建築指導の実効性の向上を図るため、現行の建築指導に関する条例及び要綱を改編する。

2 現在の建築指導の取組み

(1) 集合住宅の建築及び管理に関する条例

【対象】集合住宅（総戸数10戸以上の共同住宅等）

【項目】家族向け住戸の設置、管理人室の設置、廃棄物保管場所の設置、集会室の設置、駐輪場の設置、雨水対策、省エネルギー対策、空地の確保等

(2) 大規模建築物建築指導要綱

【対象】集合住宅以外の大規模建築物（敷地300㎡以上、学校・病院等一部用途除く）

【項目】住宅付置義務、定住協力金制度、防災用備蓄倉庫の設置、駐輪場の設置、雨水対策、省エネルギー対策、空地の確保等

3 見直しの内容

① 集合住宅と大規模建築物の建築指導の手続きを統一する。

「大規模建築物建築指導要綱」を廃止するとともに、「集合住宅の建築及び管理に関する条例」に、集合住宅以外の大規模建築物の建築に関する規定を追加する。

(住宅付置義務及び定住協力金制度は廃止する。)

② 「集合住宅の建築及び管理に関する条例」に(仮称)まちづくりに係る総合的な条例(第5章 適切な土地利用の実現)との関連を明記する。

(1) (仮称) まちづくりに係る総合的な条例と関連した建築指導のイメージ



→ 条例に規定する大規模な建築計画
(延べ床面積5,000㎡以上等)は、
区への建築構想の提出を義務付け。
(条例第5章 適切な土地利用の実現)

→ 区の指導・助言及び協議事項等の建築計画への
反映について、建築に関する基準への適合と
あわせて審査・確認。
(担当課の連携により実施)

〔 ※建築計画書提出から工事完了報告まで
の手続きを統一する。 〕

(2) 集合住宅の建築及び管理に関する条例の改正内容 (ポイント)

- ① 家族向け住戸の拡充
 - ② 自転車駐車場の拡充
 - ③ 防災備蓄倉庫の設置
 - ④ 宅配ボックスの設置
 - ⑤ 集合住宅以外の大規模建築物の建築に関する基準
(主として、現行「大規模建築物建築指導要綱」の規定内容を移行)
 - ⑥ (仮称) まちづくりに係る総合的な条例に基づく指導・助言・協議事項の遵守等
- ①-④ are grouped by a bracket and labeled '令和6年第4回定例会にて報告した内容'.

4 集合住宅の建築及び管理に関する条例の改正スケジュールの変更

第4回定例会産業建設委員会にて、第1回定例会での改正条例提案を報告したところであるが、(仮称)まちづくりに係る総合的な条例に関連する規定等を調整するため、同条例の提案にあわせ、第2回定例会での改正条例提案に変更する。

5 今後の予定

令和7年第2回定例会 条例改正議案提出、産業建設委員会に報告

令和7年10月1日 改正条例を施行

((仮称)まちづくりに係る総合的な条例に関連する規定は令和8年4月1日施行)