

(仮称) 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例 骨子(案)に関する
パブリックコメントについての区の考え方

意見提出数 10名(ファクシミリ7名、ホームページ2名、郵送1名)

意見総数 43件

1 用語の定義と適用の範囲

No	意見(要旨)	件数	区の考え方
1	ワンルームマンションの定義は、40㎡未満にして欲しい。	1件	ワンルーム形式住戸の定義として、住生活基本計画が定める単身の誘導居住面積水準の都市居住型(都心とその周辺での共同住宅居住を想定)で示された40平方メートルが、最も適当な数字であると考えています。
2	過度の規制は、区の人口減少を引き起こし、町の活性化を阻害することになるのではないかと。ワンルームマンションは、20㎡以上くらいで。	1件	
3	ファミリー層定住化の狙いは理解できるが、賃貸の場合、価格的にも30㎡以上前後の需要供給となる。40㎡以上では、所得のバランス上、無理。小規模家主にとって、ワンルームの定義が40㎡以上への引き上げは、とんでもない話である。	1件	
4	対象の集合住宅が3階以上、15戸以上という設定は良いが 加えて、50戸、100戸、200戸、300戸以上というように大きくなれば地元を与える新たな問題も多く出てくるので段階的設定が必要である。	1件	「地階を除く階数が3以上で、かつ住戸数が15戸以上の共同住宅の用途に供する建築物」を条例の対象としたうえで、多目的室の設置面積、管理の方法については、戸数に応じて強化します。
5	分譲と賃貸は、同一条件と言えないはず。	1件	区分所有者が所有住戸を賃貸するケースもあり、分譲と賃貸の明確な区分は難しく、分譲・賃貸にかかわらず、一定の基準を満たした建築物の建築及び管理に基準を設けます。
6	ワンルームを制限する一方、ルームシェアやグループホームは制限しないことについて説明を。	1件	グループホームは、高齢者や障害者等が共同して生活することにより自立を図るための施設であり、条例の対象外とします。なお、ルームシェアは、居住後の利用形態の一つです。

2 建築計画の周知等

No	意見（要旨）	件数	区の考え方
7	<p>近隣居住者と近隣関係住民が分けてあるが、近隣への説明の対象者に近隣関係住民が入らないのはおかしい。</p> <p>また近隣居住者としての対象範囲が狭すぎるのと、高さ規定のみでは不十分である。規模そのものを対象（低層で大規模なものは？）とすべきである。</p>	1件	<p>近隣関係住民のうち、中高層建築物による影響がより大きい近隣居住者は、申し出が無くとも建築主から説明するよう、自発的な対応を義務付けたものです。「中高層建築物の紛争の予防と調整に関する条例」では、自発的な説明は、求めています。今回の骨子案では、この部分を強化しています。</p> <p>また規模による取扱は、「中高層建築物の紛争の予防と調整に関する条例」では、近隣に与える影響が大きい高さ原則10メートルを超える建築物を対象とし、あわせて延べ面積によって、標識設置期間を設定しています。</p>
8	<p>公共的施設、寺神社、商店街の近くの建設は、近隣居住者だけでなく、広い意味の利用者に対して、多様な日時での説明が必要。</p> <p>説明会等で事前に指摘されていた問題点が起きた場合、直ちに対策が取られ解決される制度が必要。</p>	1件	<p>不特定多数の方が利用する建築物の場合、その所有者は近隣関係住民に該当しますが、その利用者は該当しません。近隣関係住民である所有者等が、利用者のご意見をふまえ、事業者に対して要望していくことが、適当だと考えます。</p>
9	<p>建築主及び所有者の責務に関して、工事協定、一般協定を締結するよう努めてもらうとあるが、100戸以上の大規模な計画に関しては義務づけるとともに、その定義を明確にすべきである。また締結を検討し易くする為にも工事協定、一般協定の原案を区が作っておくべきである。</p>	1件	<p>建築主と近隣関係住民との間で、双方合意のもと、協定を締結しておくことは、トラブル防止の点から望ましいことですが、双方合意に至らない場合は締結できないため、努力義務とします。</p> <p>工事協定書は、「北区中高層建築物紛争予防条例のてびき」に掲載しています。一般協定書は、ご意見をふまえ、今後、参考になる資料をお示ししていきます。</p>
10	<p>建築計画書の閲覧制度を設けて欲しい。</p>	1件	<p>建築計画書は、随時閲覧に供する予定です。ただし、添付図面は、個人情報保護の面から非公開とします。</p>

3 建築に関する基準

No	意見（要旨）	件数	区の考え方
1 1	18㎡の最低居住面積の維持・存続。高齢者及び障害者のためにも、価格面などから面積拡大は、状況にそぐわない。	1 件	最低居住面積は、住生活基本計画が定める単身の最低居住面積水準である25平方メートルを基本に、個人建築主に対する配慮を考えていきます。
1 2	自転車駐輪施設の設置のみならず、自動車においてもある基準の設置義務を設けるべきである。	1 件	駐車場は、引き続き居住環境整備指導要綱に基づき、指導していきます。
1 3	バイク、自転車の置き場について、十分な確保をすべき。	1 件	居住環境整備指導要綱では、1戸あたり1台以上の駐輪施設設置を求めています。これを強化し、家族向け住戸については、1戸につき1.5台を乗じた台数の設置を義務付けます。 バイクは、違法駐車のないよう、建築主及び所有者等に求めていきます。
1 4	多目的室の設置（50戸以上）に関して、その建物居住者の交流の場として意味あるものだが、それだけでは不十分であり、地域でも利用できる形式にすべきである。管理の問題をクリアしながら交流の場を広げて地域コミュニティからの分離を防ぐと同時に交流の輪を広げるような場、機会を当初より、設計者、建設者に検討させるべきである。	1 件	多目的室は、マンション敷地内の施設であり、条例で一律に規定するのは、ふさわしくないと考えます。 なお、条例では、町会、自治会への加入等に関する協力を求めることで、地域コミュニティ促進を図っていきます。
1 5	ゴミ置き場とともに宅急便、引っ越しの車の駐車場所の設定を求めるべきである。	1 件	居住者の駐車施設のほかに設置を求めることは、建築主側の負担も大きく、条例で一律に規定することは、難しいと考えます。
1 6	管理人室は、給湯、トイレ、休憩室があるのが望ましい。	1 件	巡回や駐在など、多様な管理形態があることから、設備の具体的な例示は、行いません。
1 7	工事完了後の建築主や各戸所有者による変更や建物のリノベーションに対する規制規則も必要。	1 件	一般的に、工事完了後の変更やリノベーションは、近隣への影響が少ないことから対象外とします。
1 8	緑化計画を盛り込んでもらう。また屋上緑化、壁面緑化などを強く促す内容	1 件	緑化に関する規定は、努力義務として盛り込みます。

	にする。		
--	------	--	--

4 管理に関する基準

No	意見（要旨）	件数	区の考え方
19	管理規約の公開と100戸以上の計画においては管理規約作成に地元の意見も聴くように指導する。例えば、公園に面した住宅居住者からイベント時の騒音などクレームが発生する懸念がある場合、事前に入居者に知らせて理解を得てもらうことを計画者に義務づける。	1件	管理規約の公開や地元の意見を聞くことを条例で一律に規定することは、ふさわしくないと考えます。
20	管理人の駐在時間は規模とともにもっと厳しく設定すべきであり、少なくとも分譲、賃貸を問わず100戸以上の時は24時間の駐在を義務づけるべきである。	1件	管理形態は、多様化しており、条例で一律に定めず、清掃、ゴミ出し、緊急時の対応等、基本的な管理に支障が無い体制で管理するよう指導することを考えています。
21	管理人について、ごみ集積車がくる時間だけの駐在では、困ります。 ワンルームマンションは、夜間の駐在も必要だと思う。 夜中、早朝の騒音については、どうしたらよいか。	1件	
22	ワンルームマンションであっても、その地域の住民の一員として参加して欲しい。地域コミュニティについて、骨子案に賛成する。	1件	
23	新築マンションの自治会加入等についての考察 新法人・新住民に対する自治会参加、不参加についての議論と問題点（祭礼への参加も含めた考察） 1. ポイント （1）新住民は西部自治会に所属するのかわからないのか。（自治会規約上4丁目51番は自治会の範疇である） ・自治会としての管理スパンの広	1件	地域コミュニティの形成の促進を図るため、入居者に町会、自治会への加入等に関する協力を努めるものとなりました。

	<p>がりは困難さが増すが、防災、防犯上自治会加入のほうがメリットはある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存組織に組み込むことにより、住民を抵抗無く受け入れられる。(転校生の受け入れのようなもの) <p>(2) 自治会に所属しない場合</p> <p>西部自治会に加入しないということで、独自で運営することになれば西部自治会が特に口を挟むことではないだろう。ただ、独自の管理組合ができるとしても、隣接自治会として協力していかなければならない点も多く発生する。管理組合ができ、デベロッパー側から申し出があれば、西部自治会からだけでなく、まちづくり協議会からも申し入れ事項を管理規約の中に挿入してもらう必要がある。自治会加入が無いとしても、以下記載のように居住者である以上、自治会で持っている防犯灯の管理などもあり、その加担を自治会費として徴収することは可能であるし(管理費上乗せ徴収)、住民安全管理のため、既存の自治会で管理していることを伝えれば納得性がいくものである。これは社会福祉法人晴山会に対しても同じことである</p> <p>(3) 自治会に所属する場合</p> <p>逆に所属する場合は当然自治会費の徴収を行う必要があるが、これは同様に上乗せ徴収ということで各戸管理費の中に抱き合わせで徴収する必要がある。ここに居住する以上、居住者の安全管理のため自治</p>	
--	--	--

	<p>会運営費の一部負担は、自治会に加入、不加入の別なく当然と考える。但し他の住民は自治会参加不参加を強制していない。不公平感がおきる。</p> <p>(4) このためたとえば金額は一律70%掛けとして、各個人が入るのではなく、約270世帯を一法人として、管理組合全体として加入する形式をとるほうが理想的。各個人が自治会活動に積極的に働きかけてくるかどうかは任せるもの。但し、窓口として管理組合代表者は、自治会と連携する必要がある。費用の使い道については開示されているものなので、質問には疑義無く返答できるだけの運営は行われている。</p> <p>(5) 祭礼費であるがこれは強制できるものではない。上記70%掛けのうち20%を祭礼費として納入する方法は可能かもしれないが、自治会と祭礼費用の会計は分別管理であるため馴染まないかもしれない。</p> <p>(6) 住宅棟においては祭礼時の通常既存住民の集金と同じように行うべきであろう。子供のいるご家庭は子供たちのために祭礼運営費として募金してくれることを願う。その時に自治会にはいないということで拒否される場合、祭礼と自治会は分別されていることを説得。 (自治会加入未加入に関係なく誰でも参加できること)ただし強制で無い旨の説明は必要。</p> <p>(7) これは実際に行うのは困難かも</p>	
--	---	--

	<p>しれないが、祭礼費納入者に対しては、ピンクのリボンなどを事前に渡して、これを身につけて祭礼に参加してもらうのを徹底するのも一つの方策かもしれない。すでに行われているが、徹底困難の理由は、リボンが無い子供にはお菓子を上げない、と徹底できないところにある。</p> <p>(8) 神輿の半纏については、住宅棟完成時、入居者宛に半纏購入の回覧を行い、購入者を募る必要がある。そのときは当然既存自治会内にも回覧はするもの。</p>		
24	<p>災害緊急時の相互の助け合いの必要性を明確にし、地域全体の防災力を高めるようにする。地域の特性を踏まえ、具体的に指導できるように盛り込んでおく。</p>	1件	<p>防災に関しては、引き続き居住環境整備指導要綱に基づき、防災施設の設置を求めています。</p> <p>防犯に関しては、生活安全条例に基づき、犯罪の防止に配慮した構造及び設備の設置に関し、警察署と協議するよう、指導しています。</p> <p>なお、防災備品の確保を条例で一律に義務化することは、困難と考えます。</p>
25	<p>防災倉庫の確保、消防ポンプ、ジャッキ、バールなどドアを開閉するための防災道具を戸数に応じて用意するように義務化する。</p>	1件	
26	<p>防火・防災、防犯に関して消防、警察に任せるばかりでなく、行政として中の居住者のことばかりでなく、周辺地域のことにも配慮するように指導できるようにする。</p>	1件	
27	<p>美観への配慮について。バルコニーなどの洗濯物、布団干しなどは外部から見えないように配慮するように義務づける。まちにとけ込む外観、色調を指導できるように条例に盛り込んでおくべき。</p>	1件	<p>景観形成地区内の建築物の建築及び景観形成地区以外の一定規模以上の建築物の建築を行う場合に、景観づくり条例に基づき、事前届出を求めています。区ではガイドラインと照らし合わせて、必要な場合は、要望や助言・指導等を行っていきます。</p>
28	<p>戸建て住宅のように、集合住宅全戸の居住者の表札を道路に面して出し、また所有者が別の場合は管理人に問い合わせることにより、住所氏名を近隣</p>	1件	<p>プライバシーや個人情報保護の面から、条例で個人名表示を義務付けることは、難しいと考えています。</p>

	住民が通行人を知っているようにすることが、円滑な近隣関係の第一歩となる。		
--	--------------------------------------	--	--

5 少子高齢化社会への対応

No	意見（要旨）	件数	区の考え方
29	バリアフリーに対応するマンションであって欲しい。骨子案に賛成です。	1件	条例の趣旨が、実際に活かされるよう、取り組みます。
30	バリアフリーへの配慮に関しては高齢者、障害者等に低層階への居住を進めているが、安全への配慮である旨の説明をするに留め、決定権は居住者にあるのではないか？	1件	高齢者、障害者等が高層階に居住することを制限するものでなく、低層階に居住することが望ましいという考え方を示したものです。

6 報告及び勧告等

No	意見（要旨）	件数	区の考え方
31	立入調査を行った区職員の公表と見落とし・見逃し防止策の規定が必要。	1件	立入調査は、複数の職員で調査することで、徹底した調査を行うよう努めます。組織としての責任のもと調査を行いますので、個々の氏名の公表は、行いません。
32	条例を守らせるためには、強い強制力が必要。実効力のあるものにしてほしい。	2件	条例に適合していない場合に、区長が要請、勧告、事実公表ができることとし、条例が遵守されるよう取り組みます。
33	違反したときの罰則、守られたときのご褒美も検討するべきである。	1件	事業者に対し協力要請を行うという性格の要綱と異なり、条例については、遵守して当然という考え方から、いわゆる褒賞制度を設けることは、なじまないと考えます。

7 条例全般について

No	意見（要旨）	件数	区の考え方
34	条例に反対する	1件	さまざまなご意見をふまえ、反映できる部分は反映することで、ご理解いただけるよう努力してまいります。
35	特に意見無し	2件	
	行政の感覚と民意とのズレがあるの	1件	区議会や住民の皆さま等からの規制を強

36	では、少数意見に戸惑わされている感がある。		化すべきとのご意見を受けて、条例化を検討しています。 さまざまなご意見をふまえて、条例案を区議会に提案できるよう努めます。
37	条例には、反対です。今ある法律も守られていないのに新たな条例は必要ない。ファミリー層の定住化を考えるなら、4m道路未満に接する住宅建替え等のセットバックなどを厳守させるべき。消防車も通れない道をどうするのか。	1件	紛争の防止とファミリー層の定住化を図るため、条例制定は、喫緊の課題ととらえています。 4m未満の道路のセットバックは、今後も建築物の建て替え時に整備していきます。
38	高齢者や子どものいる家庭にとってどのような住環境が良好であるか、提示すべき。「子どものいる家庭は、上階層に住まないように指導しているイギリス広報を否定するなら、その具体的根拠を示すべきである。	1件	高層階に居住することに伴う心身への影響は、さまざまな考え方や研究報告があるようです。現時点では、不明な点も多く、一般論として確立されていない状況から、この条例のなかでお示しすることは、なじまないと考えています。
39	集合住宅は、犯罪発生件数も多く、子どもの事故も多い。高層住居は、流産発生率が高かったり、子どもの心身の成長や外出などさまざまな問題があり、高齢者や家族向けの良好な住宅にならない。これらリスクが存在することを条例に入れておくべき。建築主、住戸所有者も上記リスクがあることを住人に対し伝える義務を課すべき。	1件	
40	一定以上の広い敷地の集合住宅では、工事完了後に加え工事中も、道路部分を歩行者が、段差、危険、恐怖心等無く、バリアフリーに通行できるようにする必要がある。	1件	確認済証交付の際に、建築主及び工事施工者あてに近隣への安全対策、路上駐車による歩行者の安全確保に支障とならないようお知らせを配付するなど、指導しています。
41	すべての用途地域で日照を確保し、良好な既存住宅の保護を。	1件	建築基準法により、日影規制の無い区域もあります。日照の問題は、建築主と近隣の住民との話し合いによることとなります。
42	1. 伊藤忠都市開発が事業主として事業を行う、西ヶ原4丁目外大跡地のマンション建設について。 北区が誘導するファミリー系のマンションをURが借地人として定期借	1件	独立行政法人都市再生機構にお伝えしてまいります。

	地権で事業主に貸して、マンション事業を行う場合、建築期間を除き建物の法定耐用年数を超えてはならない、という縛りを持ってくることを望む。		
4 3	本件に限らず、役所職員のスキルアップを望む。担当部署に必要な資格は、積極的に取得させて欲しい。	1 件	職員一人一人のスキルアップを図るため、一層努力いたします。