

## ワンルームマンション対策について

ワンルームマンション建設の増加は、地域や近隣住民の中に、入居者のマナーや地域コミュニティの希薄化などに関する様々な不安を喚起している。このことから、以下のような対応策を講じるものとする。

### 1 規制内容の強化

ワンルームマンションの居住面積の引上げ（施行細目第 2 条第 2 項）

住生活基本計画における最低居住面積水準に基づき、ワンルームマンションの住戸の専有面積を、現行 20 m<sup>2</sup>以上 39 m<sup>2</sup>未満から 25 m<sup>2</sup>以上 40 m<sup>2</sup>未満に引上げる。

自動車駐車場の設置台数の緩和措置の見直し（要綱第 18 条第 2 項）

「計画敷地が商業地域又は近隣商業地域にある場合」に自動車駐車場の設置台数を緩和することができる規定を削除する。

自転車置場の設置台数の緩和措置の見直し（要綱第 19 条第 2 項）

「計画敷地が商業地域又は近隣商業地域にある場合」に自転車置場の設置台数を緩和することができる規定を削除する。

その他

ア．コミュニティスペース設置の規定強化（要綱第 33 条）

居住者の良好なコミュニティ形成を推進するため、談話コーナー等のコミュニティスペースの設置について、これまでの努力規定から義務的規定に変更する。

イ．生活マナーの向上について、使用規則等に規定すべき事項の明確化（要綱第 43 条）

事業者が策定すべき使用規則等の内容については、これまで明示していなかったが、騒音、煙草の吸殻や空き缶の投げ捨てなど、居住者及び近隣住民等への迷惑行為や不快行為の禁止 危険物の持込み禁止 自動車及び自転車等の違法駐車禁止など、使用規則に規定すべき事項を具体的に明示する。

ウ．工事完了の報告に添付すべき写真の明確化（施行細目第 4 条第 1 項）

マンション建設竣工後、工事完了届とともに提出すべきこととなっている施設等の写真の内容について、これまでの「覚書により整備した施設等の写真」という指示から、自動車駐車場、自転車置場及び自動二輪車置場、ごみ置場、管理人室など、具体的に指示する。

## 2 指導要綱の条例化

ワンルームマンション建設の増加に対応して、区は「マンション等建設指導要綱」を改正し、平成 17 年 9 月より管理関係を中心とした指導の強化を図ったところである。しかし、その後も入居者のマナーや地域コミュニティの希薄化などに関する地域や近隣住民の不安が解消されていない。

地域の生活環境の維持向上及び良好な近隣関係の形成に配慮し、かつワンルームマンション建設に対する区の姿勢を明確化するため、上記のとおり規制内容を強化するとともに、「マンション等建設指導要綱」の内容を踏まえた「(仮称)マンション等の建設に関する条例」を制定し、それに伴い現要綱は廃止する。

- ・ 議会への提出予定 第 4 回定例会
- ・ 施行予定 平成 20 年 4 月 1 日(事業者への周知等を図る)

なお、指導要綱の条例化にあたって、現要綱で規定している「公共施設整備協力金」については、任意の寄付金という性格を考慮し、協力金についての新要綱を制定して対処する。