

マンション等の建設を計画される方へ

～「マンション等の建設に関する条例」等～

(平成22年8月1日 条例等一部改による 改定版)

都市整備部 住宅課 住宅指導係

平成20年4月

(平成23年6月更新)

〒135-8383 東京都江東区東陽四丁目11番28号

Tel 03-3647-9473

Fax 03-3647-9268

e-mail: 3911020@city.koto.lg.jp

江東区役所 5階 1番窓口

【目次】

1	手続きの概要	P 1
2	「マンション等の建設に関する条例」の適用対象建築物	P 4
3	「マンション」の建設に関する指導内容	P 5
4	「ワンルームマンション」の建設に関する指導内容	P 12
5	「業務用建築物」の建設に関する指導内容	P 20

【凡例】

- ・マンション建設計画の事前届出等に関する条例（平成 19 年 12 月江東区条例第 46 号）
……………「届出条例」
- ・マンション建設計画の事前届出等に関する条例施行規則（平成 19 年 12 月江東区規則第 87 号）
……………「届出規則」
- ・マンション等の建設に関する条例（平成 19 年 12 月江東区条例第 45 号）
（平成 22 年 8 月 1 日一部改正）……………「条例」
- ・マンション等の建設に関する条例施行規則（平成 19 年 12 月江東区規則第 86 号）
（平成 22 年 8 月 1 日一部改正）……………「規則」
- ・マンション等の建設に関する指導要綱（平成 20 年 2 月 22 日 19 江都住第 1208 号）
（平成 22 年 8 月 1 日一部改正）……………「要綱」

手続きの概要

地上3階以上で、住戸15戸以上のマンション、ワンルームマンション及び事務所ビル(地上3階以上、敷地面積1,000㎡以上、延べ床面積3,000㎡以上の業務用建築物)の建設を計画する場合は、区の条例等の対象となります。

事前協議の前に	<p>1. 地上3階以上で、世帯用住戸(ベランダ・バルコニー・メーターボックス・パイプスペースの面積を除く専用面積が40㎡以上の住戸)が20戸以上の建築物の建設を計画している場合</p> <p>「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」に基づく手続きが必要です。</p> <p>(1) 事前相談</p> <p>事業者は、土地取引等を行う前のできるだけ早い時期に、「住宅課住宅指導係」と必ず相談をしてください。相談事項及び必要書類は次のとおりです。(事業内容については、未確定部分を含む大まかなもので結構です)</p> <p>① 事業者の住所・名称、事業地の所在・敷地面積、土地取引等の時期、入居時期、計画戸数、住戸の形式、その他</p> <p>② 必要書類(案内図・概要書)</p> <p>(2) 事前届出(届出条例第3条第1項、届出規則第3条)</p> <p>事前相談を済ませ、「住宅課住宅指導係」から連絡がありましたら、次の図書により建設事業を届け出てください。(事業内容については、未確定部分を含む大まかなもので結構です)</p> <p>① 建設事業届出書(所定の用紙)</p> <p>② 添付書類(案内図・公図の写し・土地登記事項証明書・配置図(案))</p> <p>(3) 区長意見(届出条例第4条)</p> <p>事前届出があった日から原則として60日以内に、文書により事業者には区長意見の通知をします。</p> <p>(4) 意見への回答(届出条例第5条)</p> <p>事業者は、区長意見通知に区長意見が付されていた場合には、<u>通知を受けた日から60日以内</u>に、区長に対して文書により回答をしてください。</p> <p>2. 上記1に該当しない場合又は上記1の手続きを終えた場合</p> <p>(1) 建設計画作成にあたっては、この手引きの4頁以下をよくお読みいただくとともに、関係部署等に必要事項等を確認してください。</p> <p>※中高層建築物の届出・景観計画届出・緑化計画等、建築確認申請前に行う届出等がありますので、担当部署と協議してください。延べ面積が10,000㎡を超える大規模建築物の場合は「都市景観専門委員会」の対象となります。</p> <p>(2) 建設計画案を作成しましたら、住宅課住宅指導係と打合わせ(事前相談)をしてください。事前相談は、計画概要、案内図、配置図(一階平面図)等で行います。</p> <p>(3) 事前相談に用いた書類を提出していただきます。提出された書類により、当該建設計画が「マンション等の建設に関する条例」等に合致していることを住宅課住宅指導係において確認しましたら、その旨連絡をいたします。(提出から連絡まで3~4日)</p> <p>(4) 住宅課住宅指導係から連絡がありましたら、事前協議届出書類等の提出をしてください。事前協議届出は、随時受け付けています。</p>
---------	--

<p>事前協議 届出書類</p>	<p>1. 事前協議届出書類は、<u>建築確認申請等を行う日の 30 日前までに提出してください。</u> (条例第 6 条、規則第 3 条)</p> <p>2. 事前協議届出書類の提出部数は次のとおりです。</p> <p>(1) 100 戸以上の世帯用住戸を有する計画 → 12 部 (正 1 部、副 11 部)</p> <p>(2) 20 戸以上 100 戸未満の世帯用住戸を有する計画 → 9 部 (正 1 部、副 8 部)</p> <p>(3) 上記 (1) (2) 以外の計画 → 7 部 (正 1 部、副 6 部)</p> <p>3. 下記の事前協議届出書類を A 4 ファイルに綴じて提出してください。図面等は A 3 サイズに統一して折り込んでください。</p> <p>(1) 事前協議届 (所定の用紙) …正本には事業者の実印が必要です。副本は押印した届書のコピーで結構です。</p> <p>(2) 計画概要 (所定の用紙)</p> <p>(3) 案内図…住宅地図等を利用して、建設計画地を表示してください。</p> <p>(4) 公図の写し…建設計画地を赤で囲み表示してください。</p> <p>(5) 土地登記事項証明書 (写)</p> <p>(6) 配置図 (1 階平面図) …駐車場・駐輪場等、条例の内容が確認できるように表示してください。</p> <p>(7) 各階平面図</p> <p>(8) 公開スペース及び緑地の求積図及び求積表…公開スペースは黄色、緑地は緑色で区別が判るよう着色して表示してください。</p> <p>(9) 立面図…東西南北の 4 面</p> <p>(10) 日影図…8 時から 16 時の各時間 (冬至日) の日影を住宅地図等に落として作成してください。</p> <p>(11) 印鑑証明書及び代表者事項証明書 (法人でない場合は、印鑑登録証明書及び住民票) …正本には原本を添付してください。副本はコピーで結構です。</p> <p>* (12) 協議書 (6 号様式) …所轄警察署と協議してください。</p> <p>* (13) 区域町会等説明報告書 (7 号様式) …地区の町会長に建設計画を説明してください。</p> <p>* (12) (13) については、事前協議届出から協定の締結までの間に提出してください。</p>
<p>関係部署 への照会</p>	<p>1. 照会 事前協議届により「住宅課住宅指導係」が関係部署へ意見照会をします。</p> <p>2. 意見の集約と報告 関係部署の意見の集約には、事前届出提出後約 4 週間程度を要します。集約した意見は、事業者へ報告します。</p>
<p>協定の 締結及び 寄付証書 の提出</p>	<p>1. 協定の締結 (条例第 7 条第 1 項)</p> <p>事前協議が終了した後、区と協定を締結してください。</p> <p>(1) 協定書の作成 協定書の内容は、条例等を盛り込んだ内容で、住宅指導係が作成します。</p> <p>(2) 協定書の交付 協定書の作成後、協定書 (2 部) を交付しますので、内容を確認の上、押印 (実印) をお願いします。</p> <p>(3) 区長印の押印 押印した協定書 (2 部) を区役所に持参していただくと、区長印を押印し、1 部をお渡しします。これにより協定の締結となります。</p> <p>2. 寄付証書の提出</p> <p>作成した協定書を交付する際、計画が公共施設整備協力金の対象物件である場合には</p>

	<p>寄付証書も交付いたしますので、証書に記名・押印（実印）のうえ、協定書とともに区役所に提出してください。</p>
<p>完了届の提出及び寄付金の納付</p>	<p>1. 完了届の提出（条例第9条第1項、規則第5条）</p> <p>すべての工事が完了したら、住宅指導係より工事完了届の交付を受け、速やかに工事完了届を提出してください。</p> <p>完了届には、配置図、工事完了後の写真、重要事項説明書及び管理規約の案文を添付してください。なお、写真は、次の事項が確認できるものにしてください。</p> <p>① 建築物の外観及び敷地の状況</p> <p>② 管理人室の外観及び内部施設</p> <p>③ 連絡先等表示板の設置状況</p> <p>④ 公開スペース、自動車駐車場、自転車駐車場、自動二輪車駐車場、災害用格納庫（外観及び災害対策用物資を収納した状態）、集会所、コミュニティスペース、区との協議に基づき特に整備した施設の位置及び整備状況</p> <p>2. 寄付金の納付</p> <p>(1) 工事完了届を交付する際、公共施設整備協力金の対象物件である場合には寄付申込書も交付いたしますので、申込書に記名・押印（実印）のうえ、工事完了届とともに提出してください。</p> <p>(2) 申込書の提出により納付書を交付しますので、所定の金融機関において納付書に記載された金額を納付してください。</p>
<p>各種届出</p>	<p>1. 変更届</p> <p>事前協議届提出後、協定の締結前に建設計画に変更が生じた場合は、変更届を提出してください。</p> <p>2. 協定書変更届（条例第8条第1項、規則第4条第1項）</p> <p>締結した協定の内容を変更しようとするときは、協定書変更届を提出してください。</p> <p>3. 事業者変更届（条例第8条第2項、規則第4条第2項）</p> <p>事業者を変更する場合は、事業者変更届を提出してください。届書には、新しい事業者の印鑑証明書及び代表者事項証明書（法人でない場合は、印鑑登録証明書及び住民票）の原本を添付してください。</p> <p>4. 事業中止届（条例第10条、規則第6条）</p> <p>建設計画又は工事を中止したときは、事業中止届を提出してください。</p>
<p>その他</p>	<p>1. 協定の内容については、管理組合及び入居者への周知を図ってください。（条例第7条第2項）</p> <p>2. 完了届の内容が協定等の内容と適合していないときには、必要な措置を講ずるよう求めることがあります。（条例第9条第2項）</p> <p>3. 区が、建設に関し必要な報告を求めることがあります。（条例第11条）</p>

「マンション等の建設に関する条例」の適用対象建築物

●住戸の定義（条例第2条）

世帯用住戸：ベランダ・バルコニー・メーターボックス・パイプスペースの面積を除く専用面積が40㎡以上の住戸

ワンルーム住戸：ベランダ・バルコニー・メーターボックス・パイプスペースの面積を除く専用面積が40㎡未満の住戸（住戸の最低専用面積：ベランダ・バルコニー・メーターボックス・パイプスペースの面積を除く専用面積が25㎡以上（条例20条））

●適用対象建築物（条例第2条、第3条第1項）

次表に該当する建築物の新築、増築、改築又は用途の変更について適用します。

	マンション	ワンルームマンション	業務用建築物
定 義	共同住宅又は寄宿舍（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供する建築物で次に掲げるすべての要件に該当する建築物 ①地階を除く階数が3以上 ②住戸の数が15戸以上 ③住戸の数の半数以上が世帯用住戸	共同住宅又は寄宿舍（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供する建築物で次に掲げるすべての要件に該当する建築物 ①地階を除く階数が3以上 ②住戸の数が15戸以上 ③住戸の数の過半数以上がワンルーム住戸	主として事務所の用途に供する建築物で次に掲げるすべての要件に該当する建築物 ①地階を除く階数が3以上 ②敷地面積が1,000㎡以上 ③延べ床面積が3,000㎡以上
参 照	5～11 ページ	12～19 ページ	20・21 ページ

● その他、条例の適用がある場合（条例第3条第2項～第4項）

1. 既存建築物を増築、改築又は用途変更する場合に、完成後の建築物が上表のいずれかに該当する場合
2. 建築基準法の一団地建築物設計制度（法第86条第1項）や連担建築物設計制度（法第86条第2項）により特例的に同一敷地内にあるものとみなされる複数の建築物を1つの建築物とみなしたとき、それが上表のいずれかに該当する場合
3. 建築物を新築する場合、その敷地の隣地において3年以内に新たな建築物を新築する計画があり、当該建築物と隣地の計画上の建築物とを1つの建築物とみなすと、上表のいずれかに該当する場合

「マンション」の建設に関する指導内容

●公開スペースの整備（条例第12条、規則第7条、要綱第5条）

1. 面積

次表のとおり、敷地内に公開スペース（日常一般に公開する空地）を整備してください。なお、建ぺい率は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項に基づく緩和を含みません。

敷地面積	公開スペースの面積
500㎡以上 1,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.1以上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.15以上
3,000㎡以上 5,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.2以上
5,000㎡以上 10,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.25以上
10,000㎡以上	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.3以上

2. 形態

幅員2m以上の歩道状空地（敷地と接する道路等に沿って設置する歩道の用に供される空地）としてください。ただし、次の場合は、別途協議します。

- ① 区長が歩道状空地以外の形態の公開スペースを必要と認める場合
- ② 上記の表による面積より幅員2mの歩道状空地の面積が著しく大きい場合
- ③ マンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、幅員2m以上の歩道状空地の整備が著しく困難な場合

3. その他

公開スペースを整備した場所に、表示板等により、その位置及び公開スペースである旨を表示してください。

●雨水流出抑制施設の設置（要綱第6条）

マンション等（敷地面積300㎡未満は除く）を新築、増設、改築しようとするときは、江東区雨水流出抑制対策実施要綱に規定する雨水流出抑制施設を設置してください。（水辺と緑の課 みどりの係）

●壁面等の後退（条例第13条、規則第9条、要綱第7条）

マンションの外壁面又はこれに代わる柱の面から隣接する土地との境界線までの距離を50cm以上となるよう努めてください。ただし、次の場合は、別途協議します。

- ① マンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、壁面等の後退が著しく困難な場合
- ② 法令等による定めがある場合

●自動車駐車場の設置（条例第14条、規則第10条、要綱第8条）

1. 必要収容台数

次表の基準で算出された収容台数を有する自動車駐車場を、マンション又はその敷地内に設置してください（小数点以下切上げ）。ただし、東京都駐車場条例の適用を受ける場合は、次表の基準による収容台数と駐車場条例による台数とを比較し、より多い台数以上の自動車駐車場を設置してください。

規 模	自動車駐車場の収容台数
住戸数 20 戸以上 40 戸未満	住戸数の 10 分の 1 以上
住戸数 40 戸以上 100 戸未満	住戸数の 10 分の 2 以上
住戸数 100 戸以上 200 戸未満	住戸数の 10 分の 3 以上
住戸数 200 戸以上	住戸数の 10 分の 4 以上

2. 緩和できる場合

マンションが次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、自動車駐車場の収容台数の基準を緩和できる場合があります。なお、③④の理由により緩和する場合は、理由書及び収容台数を使用規則又は重要事項説明等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底すること等を内容とする念書を提出していただきます。

- ① マンションが、高齢者住宅等で、入居者の自動車の保有率が低いと認められる場合
- ② マンションの敷地が、商店街、教育施設、福祉施設又は保育施設等に隣接する場合
- ③ マンションの1階部分に店舗又は事務所を設置するため、収容台数の確保ができない場合
- ④ マンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、収容台数の確保が著しく困難な場合

3. その他

- (1) 自動車駐車場の1台当たりの規模は、おおむね幅2.3m以上、奥行き5m以上としてください。
- (2) マンションに店舗、事務所等を併設するときは、店舗、事務所等に供する床面積を合算した面積を300㎡で除した数(1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数)の台数を別に設置してください。ただし、区長が当該自動車駐車場を設置することが困難と認める場合は、別途協議します。
- (3) 自動車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底してください。
- (4) 自動車駐車場には、電気自動車等の充電設備を備えるよう努めてください。

●自転車駐車場の設置(条例第14条、規則第10条、要綱第8条)

1. 必要収容台数

次表の基準により算出された収容台数を有する自転車駐車場を、マンション又はその敷地内に設置してください。

世帯用住戸	ワンルーム住戸
1戸当たり2台以上	1戸当たり1台以上

2. 緩和できる場合

マンションが次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、自転車駐車場の収容台数の基準を緩和できる場合があります。なお、②③の理由により緩和する場合は、収容台数を使用規則又は重要事項説明等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底すること等を内容とする念書を提出していただきます。

- ① マンションが、高齢者住宅等で、入居者の自転車の保有率が低いと認められる場合
- ② マンションの1階部分に店舗又は事務所を設置するため、収容台数の確保ができない場合
- ③ マンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、収容台数の確保が著しく困難な場合

3. 自動二輪車駐車場の設置による緩和

「自転車駐車場の収容台数+自動二輪車駐車場の収容台数 \geq 自転車駐車場の収容台数の欄に定める基準」のときは、自転車駐車場の基準を満たすものとみなします。つまり、自動二輪車駐車場の収容台数は自転車駐車場の必要設置台数に含めることができます。

(例) 次頁

世帯用住戸 35 戸のみで構成される敷地 850 m ² のマンションを建設する場合における自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の必要設置台数	
必要設置台数 (原則)	自動二輪車駐車場の設置による緩和
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動二輪車駐車場 4 台 (=35 戸\times1/10) ・ 自転車駐車場 70 台 (=35 戸\times2 台) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動二輪車駐車場 4 台 (左に同じ) ⇒ ・ 自転車駐車場 66 台 →基準充足とみなす (=35 戸\times2 台-自動二輪車駐車場 4 台)

4. その他

自転車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底してください。

●自動二輪車駐車場の設置 (条例第 14 条、規則第 10 条、要綱第 8 条)

1. 必要収容台数

次表の基準により算出された収容台数を有する自動二輪車駐車場を、マンション又はその敷地内に設置してください (小数点以下切上げ)。

敷地面積	自動二輪車駐車場の収容台数
500 m ² 未満	住戸数の 20 分の 1 以上
500 m ² 以上	住戸数の 10 分の 1 以上

2. 緩和できる場合

マンションが次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、自動二輪車駐車場の収容台数の基準を緩和できる場合があります。なお、②③の理由により緩和する場合は、収容台数を使用規則又は重要事項説明等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底すること等を内容とする念書を提出していただきます。

- ① マンションが、高齢者住宅等で、入居者の自動二輪車の保有率が低いと認められる場合
- ② マンションの 1 階部分に店舗又は事務所を設置するため、収容台数の確保ができない場合
- ③ マンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、収容台数の確保が著しく困難な場合

3. その他

自動二輪車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底してください。

●廃棄物の集積場の設置 (条例第 15 条)

清掃事務所と協議して、マンション又はその敷地内に廃棄物の集積場を設置するよう努めてください。江東区清掃リサイクル条例第 50 条第 1 項に規定する大規模建築物に該当する場合は、当該条例によります。

●安全対策 (条例第 16 条、規則第 11 条)

地震その他の災害時における安全を確保するため、次の安全対策を講ずるよう努めてください。

- (1) 道路、通路及び主要出入口に面する窓ガラス及び壁面取付物の落下防止
- (2) 室内における家具等の転倒防止、移動防止及び落下防止
- (3) 敷地境界部分の生け垣設置

●防犯対策（条例第 16 条の 2、規則第 12 条）

入居者の生活における安全を確保するため、次の安全対策を講じてください。

- (1) 所轄警察署において、案内図及び平面図（1階・基準階・屋上に防犯設備を図示）をもって、防犯対策について協議し、協議書（第 6 号様式）により、区に報告してください。

●災害対策用施設の設置（条例第 17 条、規則第 13 条）

1 災害用格納庫

- (1) 次表の基準による面積を確保した災害用格納庫を、マンション又はその敷地内の地上部に設置し、下表に定める物資を収納してください。

規 模	整備面積及び高さ
住戸の数が 20 戸以上 40 戸未満	3 m ² 以上及び高さ 2m以上
住戸の数が 40 戸以上	5 m ² 以上及び高さ 2m以上

- (2) 上記の災害用格納庫のほかに、6階建て以上のマンションにおいては、どの階からも4を超えない階に災害用格納庫を設置してください。その場合は上記の整備面積等の基準は該当しません。
- (3) 20戸未満のマンションにおいては、設置に努めてください。

物資名	仕 様	数
照明器具	懐中電灯など電池式のもの	3 台以上
金槌	長さ 900 ミリメートル程度のもの	1 本以上
パール	長さ 900 ミリメートル程度のもの	1 本以上
避難用・救助用ロープ	長さ 20 メートル程度のもの	1 本以上
ラジオ	AM 及び FM 放送が聴取可能なもの	1 台以上
軍手		10 双以上
ヘルメット		3 個以上
担架		1 台以上

* (2) に規定する災害用格納庫については、担架の収納は要しません。

2 防火水槽

建設地を管轄する消防署と協議して、必要に応じ防火水槽を設置するよう努めてください。

●土壌汚染対策（条例第 18 条）

敷地面積が 1,000 m²以上の場合、敷地内の土壌汚染の調査及び対策を行うよう努めてください（環境保全課と協議を行ってください）。

●衛生的環境の確保（条例第 19 条）

住居等の衛生的環境を確保するよう努めてください（事前協議届を提出後、保健所から連絡があります）。

●住戸規模等（条例第 20 条、規則第 14 条）

ワンルーム住戸の専用面積は、ベランダ、バルコニー、メーターボックス、パイプスペースの面積を除き 25 m²以上としてください。ただし、台所、浴室、便所又は洗面所が共用で、住戸内に当該設備がない場合は、協議となります。

●集会所の設置（条例第 21 条、規則第 15 条）

入居者の利用に供するため、次表の基準により算出される面積の集会所を設置してください。集会所の面積には、集会所に併設する倉庫、便所等の面積を含まないものとします。

規模	集会所の面積
世帯用住戸数 40 戸以上 100 戸未満	36 m ² + (世帯用住戸数-40 戸) × 0.5 m ² 以上
世帯用住戸数 100 戸以上 300 戸未満	70 m ² 以上
世帯用住戸数 300 戸以上 600 戸未満	100 m ² 以上
世帯用住戸数 600 戸以上 1,000 戸未満	150 m ² 以上
世帯用住戸数 1,000 戸以上	150 m ² に世帯用住戸数を 1,000 で除した数（1 未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数）を乗じて得た面積に、世帯用住戸の数の 1,000 戸未満の端数に応じてこの表に定める面積を加えた面積以上

●管理人室の設置（条例第 23 条、規則第 17 条）

次の基準に従い、管理人室を設置してください。ただし、マンションが賃貸であって、事業者自らが管理人を務め、当該マンションに居住する場合、必ずしも基準を満たす必要はありません。

なお、20 戸未満のマンションにおいては設置に努めてください。

- (1) 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置すること。
- (2) 管理人室である旨を表示すること。
- (3) 受付窓、便所その他管理業務に必要な設備を設置すること。

●管理体制（条例第 24 条、規則第 18 条）

次表の基準により、適切な管理ができる体制を確保するよう管理組合及び管理業者等を指導してください。

規模	管理体制
20 戸未満	管理人を必要に応じ、巡回等させること。
20 戸以上 30 戸未満	管理人を必要に応じ、定期的に駐在させること。
30 戸以上 50 戸未満	管理人を 1 日 4 時間以上、かつ、週 5 日以上駐在させること。
50 戸以上	管理人を 1 日 8 時間以上、かつ、週 5 日以上駐在させること。

●管理に関する表示（条例第 25 条、規則第 19 条）

次の事項を記載した表示板を、エントランスホール等の見やすい場所に設置してください。

- (1) 管理人の氏名（法人の場合は、住所及び名称）

- (2) 管理人室の電話番号
- (3) 管理人の駐在時間
- (4) 管理人の不在時及び緊急時の連絡先

賃貸マンションで、事業者自らが管理人を務め、当該マンションに居住する場合または、20戸未満のマンションで、管理人室を設置しない場合は、管理人の氏名（法人の場合は、住所及び名称）及び管理人の不在時及び緊急時の連絡先を記載した表示板を、エントランスホール等の見やすい場所に設置してください。

●**管理規約等**（条例第26条第1項、規則第20条第1項）

良好な近隣関係及び生活環境を形成するため、管理規約を策定するよう努めてください。管理規約の策定にあたっては、国土交通省が定めた「マンション標準管理規約」及び「マンション標準管理委託契約書」を活用してください。

●**使用規則等**（条例第26条第2項、規則第20条第2項）

入居者の生活マナーについて、次の事項を含む使用規則等を策定してください。

- (1) 騒音、煙草の吸殻及び空缶の投げ捨てその他地域住民等への迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。
- (2) 危険物、不潔な物又は悪臭のある物品の持込みの禁止に関すること。
- (3) 周辺道路への自動車、自転車及び自動二輪車の違法駐車及び放置の禁止に関すること。
- (4) 廃棄物の集積所及び収集指定場所への指定日以外の持ち出しの禁止並びに資源の分別等の適正な処理等の徹底に関すること。
- (5) 地域住民等との間で締結された協定等の遵守に関すること。
- (6) その他建築物の管理上、特に必要と認められること。

●**地域コミュニティへの配慮**（条例第27条、規則第21条）

1. 地域住民と入居者との良好な地域コミュニティの形成に努め、次の事項について、入居者を誘導してください。

- (1) 町会及び自治会への加入
- (2) 地域住民との協定の締結及び遵守
- (3) 住民登録等の届出
- (4) 地域行事等への参加
- (5) 管理人による行政情報の提供

2. 建設予定地区の町会長に、建設計画を事前に説明し、区域町会等説明報告書（7号様式）を提出してください。

●**管理組合の設立**（条例第28条）

建設するマンションが分譲の場合には、管理組合の設立を支援してください。

●**道路の整備**（要綱第3条）

事業を区等の道路計画に整合させ、道路の設計施工基準、管理方法、用地提供等について、道路管理者と協議してください。

●細街路の拡幅整備（要綱第4条）

計画敷地が建築基準法第42条第2項に定める道路に接する場合は、その細街路の拡幅整備について建築調整課と協議のうえ、行ってください。

●マンションの緑化（条例第12条の2、規則第8条）

敷地面積が250㎡以上の計画においては、江東区みどりの条例第8条・同施行規則第3条に基づき緑地を整備するほか、敷地面積が250㎡に満たない計画であっても、マンションの美観を形成するため、敷地や建物上（屋上・壁面・ベランダ等）の緑化の整備に努めてください。

●地球温暖化対策（要綱第9条）

エネルギーの有効活用、CO₂の排出抑制を進めるため、太陽光・太陽熱利用設備並びにエネルギーの消費効率の高い給湯設備、空気調和設備、照明設備の設置に努めてください。

●CATV等の活用（要綱第10条）

CATV等の活用ができる施設の整備に努めてください。

●商業施設（要綱第11条）

商業施設を併設する場合は、経済課と協議を行ってください。

●公共施設整備等の協力（届出条例第4条、要綱第12条）

公共施設への円滑な受入れのため、区が、建設時期、計画戸数、規模、通学する学校等の調整及び児童等の出現率についての対策について協力を求めることがあります。

また、公共施設用地の提供、公共施設の整備、民設民営による施設の整備等について、区が協力を求めることがあります。

●公共施設整備協力金（要綱第13条）

マンションの建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、次に定める基準による公共施設整備協力金を区に納付してください。

住 宅 戸 数	金 額
世帯用住戸30戸以上	125万円/戸×（世帯用住戸数-29戸）

区からの要請に基づき、公共施設の整備等に協力していただいた場合は、公共施設整備協力金額を減じることがあります。

●地元割当（要綱第14条）

分譲にあたっては、地元割当を区と協議してください。

●その他（条例第5条）

1. この条例その他の関係規程を遵守するとともに、江東区基本構想に基づく計画等との整合を図るよう努めてください。
2. マンションの名称に地名を用いる場合は、当該マンションの所在する地名を使用するよう努めてください。

「ワンルームマンション」の建設に関する指導内容

●公開スペースの整備（条例第12条、規則第7条、要綱第5条）

1. 面積

次表のとおり、敷地内に公開スペース（日常一般に公開する空地）を整備してください。なお、建ぺい率は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項に基づく緩和を含みません。

敷地面積	公開スペースの面積
500㎡以上 1,000㎡未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.1 以上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.15 以上
3,000㎡以上 5,000㎡未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.2 以上
5,000㎡以上 10,000㎡未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.25 以上
10,000㎡以上	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.3 以上

2. 形態

幅員 2m以上の歩道状空地（敷地と接する道路等に沿って設置する歩道の用に供される空地）としてください。ただし、次の場合は、別途協議します。

- ① 区長が歩道状空地以外の形態の公開スペースを必要と認める場合
- ② 上記の表による面積より幅員 2mの歩道状空地の面積が著しく大きい場合
- ③ ワンルームマンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、幅員 2m以上の歩道状空地の整備が著しく困難な場合

3. その他

公開スペースを整備した場所に、表示板等により、その位置及び公開スペースである旨を表示してください。

●雨水流出抑制施設の設置（要綱第6条）

マンション等（敷地面積 300㎡未満は除く）を新築、増設、改築しようとするときは、江東区雨水流出抑制対策実施要綱に規定する雨水流出抑制施設を設置してください。（水辺と緑の課 みどりの係）

●壁面等の後退（条例第13条、規則第9条、要綱第7条）

ワンルームマンションの外壁面又はこれに代わる柱の面から隣接する土地との境界線までの距離を 50cm 以上となるよう努めてください。ただし、次の場合は、別途協議します。

- ① ワンルームマンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、壁面等の後退が著しく困難な場合
- ② 法令等による定めがある場合

●自動車駐車場の設置（条例第14条、規則第10条、要綱第8条）

1. 必要収容台数

次表の基準により算出された収容台数を有する自動車駐車場を、ワンルームマンション又はその敷地内に設置してください（小数点以下切上げ）。ただし、東京都駐車場条例の適用を受ける場合は、次表の基準による収容台数と駐車場条例による台数とを比較し、より多い台数以上の自動車駐車場を設置してください。

敷地面積	自動車駐車場の収容台数
住戸数 20 戸以上かつ 500 m ² 未満	2 台以上
住戸数 20 戸以上かつ 500 m ² 以上	住戸数の 10 分の 1 以上

2. 緩和できる場合

ワンルームマンションが次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、自動車駐車場の収容台数の基準を緩和できる場合があります。なお、③④の理由により緩和する場合は、収容台数を使用規則又は重要事項説明等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底すること等を内容とする念書を提出していただきます。

- ① ワンルームマンションが、高齢者住宅等で、入居者の自動車の保有率が低いと認められる場合
- ② ワンルームマンションの敷地が、商店街、教育施設、福祉施設又は保育施設等に隣接する場合
- ③ ワンルームマンションの 1 階部分に店舗又は事務所を設置するため、収容台数の確保ができない場合
- ④ ワンルームマンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、収容台数の確保が著しく困難な場合

3. その他

- (1) 自動車駐車場の 1 台当たりの規模は、おおむね幅 2.3m 以上、奥行き 5m 以上としてください。
- (2) ワンルームマンションに店舗、事務所等を併設するときは、店舗、事務所等に供する床面積を合算した面積を 300 m² で除した数（1 未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数）の台数を別に設置してください。ただし、区長が当該自動車駐車場を設置することが困難と認める場合は、別途協議します。
- (3) 自動車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底してください。
- (4) 自動車駐車場には、電気自動車等の充電設備を備えるよう努めてください。

●自転車駐車場の設置（条例第 14 条、規則第 10 条、要綱第 8 条）

1. 必要収容台数

次表の基準により算出された収容台数を有する自転車駐車場を、ワンルームマンション又はその敷地内に設置してください。

世帯用住戸	ワンルーム住戸
1 戸当たり 2 台以上	1 戸当たり 1 台以上

2. 緩和できる場合

ワンルームマンションが次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、自転車駐車場の収容台数の基準を緩和できる場合があります。なお、②③の理由により緩和する場合は、収容台数を使用規則又は重要事項説明等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底すること等を内容とする念書を提出していただきます。

- ① ワンルームマンションが、高齢者住宅等で、入居者の自転車の保有率が低いと認められる場合
- ② ワンルームマンションの 1 階部分に店舗又は事務所を設置するため、収容台数の確保ができない場合
- ③ ワンルームマンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、収容台数の確保が著しく困難な場合

3. 自動二輪車駐車場の設置による緩和

「自転車駐車場の収容台数 + 自動二輪車駐車場の収容台数 ≥ 自転車駐車場の収容台数の欄に定める

基準」のときは、自転車駐車場の基準を満たすものとみなします。つまり、自動二輪車駐車場の収容台数は自転車駐車場の必要設置台数に含めることができます。

(例)

ワンルーム住戸 35 戸のみで構成される敷地 700 m ² のマンションを建設する場合における自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の必要設置台数	
必要設置台数 (原則)	自動二輪車駐車場の設置による緩和
<ul style="list-style-type: none"> ・自動二輪車駐車場 4 台 (=35 戸×1/10) ・自転車駐車場 35 台 (=35 戸×1 台) 	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ・自動二輪車駐車場 4 台 (左に同じ) ・自転車駐車場 31 台 →基準充足とみなす (=35 戸×1 台－自動二輪車駐車場 4 台)

4. その他

自転車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底してください。

●自動二輪車駐車場の設置 (条例第 14 条、規則第 10 条、要綱第 8 条)

1. 必要収容台数

次表の基準により算出された収容台数を有する自動二輪車駐車場を、ワンルームマンション又はその敷地内に設置してください (小数点以下切上げ)。

敷地面積	自動二輪車駐車場の収容台数
500 m ² 未満	住戸数の 20 分の 1 以上
500 m ² 以上	住戸数の 10 分の 1 以上

2. 緩和できる場合

ワンルームマンションが次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、自動二輪車駐車場の収容台数の基準を緩和できる場合があります。なお、②③の理由により緩和する場合は、収容台数を使用規則又は重要事項説明等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底すること等を内容とする念書を提出していただきます。

- ① ワンルームマンションが、高齢者住宅等で、入居者の自動二輪車の保有率が低いと認められる場合
- ② ワンルームマンションの 1 階部分に店舗又は事務所を設置するため、収容台数の確保ができない場合
- ③ ワンルームマンションの敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、収容台数の確保が著しく困難な場合

3. その他

自動二輪車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書等に記載することにより居住者等に対して周知を徹底してください。

●廃棄物の集積場の設置 (条例第 15 条)

清掃事務所と協議して、ワンルームマンション又はその敷地内に廃棄物の集積場を設置するよう努めてください。江東区清掃リサイクル条例第 50 条第 1 項に規定する大規模建築物に該当する場合は、当該条例によります。

●安全対策（条例第 16 条、規則第 11 条）

地震その他の災害時における安全を確保するため、次の安全対策を講ずるよう努めてください。

- (1) 道路、通路及び主要出入口に面する窓ガラス及び壁面取付物の落下防止
- (2) 室内における家具等の転倒防止、移動防止及び落下防止
- (3) 敷地境界部分の生け垣設置

●防犯対策（条例第 16 条の 2、規則第 12 条）

入居者の生活における安全を確保するため、次の安全対策を講じてください。

- (1) 所轄警察署において、案内図及び平面図（1 階・基準階・屋上に防犯設備を図示）をもって、防犯対策について協議し、協議書（第 6 号様式）により区に報告してください。

●災害対策用施設の設置（条例第 17 条、規則第 13 条）

1 災害用格納庫

- (1) 次表の基準による面積を確保した災害用格納庫を、マンション又はその敷地内の地上部に設置し、下表に定める物資を収納してください。

規 模	整備面積及び高さ
住戸の数が 20 戸以上 80 戸未満	3 m ² 以上及び高さ 2m 以上
住戸の数が 80 戸以上	5 m ² 以上及び高さ 2m 以上

- (2) 上記の災害用格納庫のほかに、6 階建て以上のワンルームマンションにおいては、どの階からも 4 を超えない階に災害用格納庫を設置してください。その場合は上記の整備面積等の基準は該当しません。

- (3) 20 戸未満のワンルームマンションにおいては、設置に努めてください。

物資名	仕 様	数
照明器具	懐中電灯など電池式のもの	3 台以上
金槌	長さ 900 ミリメートル程度のもの	1 本以上
パール	長さ 900 ミリメートル程度のもの	1 本以上
避難用・救助用ロープ	長さ 20 メートル程度のもの	1 本以上
ラジオ	AM 及び FM 放送が聴取可能なもの	1 台以上
軍手		10 双以上
ヘルメット		3 個以上
担架		1 台以上

* (2) に規定する災害用格納庫については、担架の収納は要しません。

2 防火水槽

建設地を管轄する消防署と協議して、必要に応じ防火水槽を設置するよう努めてください。

●土壌汚染対策（条例第 18 条）

敷地面積が 1,000 m²以上の場合、敷地内の土壌汚染の調査及び対策を行うよう努めてください（環境保全課と協議を行ってください）。

●衛生的環境の確保（条例第 19 条）

住居等の衛生的環境を確保するよう努めてください（事前協議届を提出後、保健所から連絡があります）。

●住戸規模等（条例第 20 条、規則第 14 条）

ワンルーム住戸の専用面積は、ベランダ、バルコニー、メーターボックス、パイプスペースの面積を除き 25 m²以上としてください。ただし、台所、浴室、便所又は洗面所が共用で、住戸内に当該設備がない場合は、協議となります。

●集会所の設置（条例第 21 条、規則第 15 条）

入居者の利用に供するため、次表の基準により算出される面積の集会所を設置してください。集会所の面積には、集会所に併設する倉庫、便所等の面積を含まないものとします。

規模	集会所の面積
世帯用住戸数 40 戸以上 100 戸未満	36 m ² + (世帯用住戸数-40 戸) ×0.5 m ² 以上
世帯用住戸数 100 戸以上 300 戸未満	70 m ² 以上
世帯用住戸数 300 戸以上 600 戸未満	100 m ² 以上
世帯用住戸数 600 戸以上 1,000 戸未満	150 m ² 以上
世帯用住戸数 1,000 戸以上	150 m ² に世帯用住戸数を 1,000 で除した数（1 未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数）を乗じて得た面積に、世帯用住戸の数の 1,000 戸未満の端数に応じてこの表に定める面積を加えた面積以上

●コミュニティスペースの設置（条例第 22 条、規則第 16 条）

入居者の良好なコミュニティ形成を推進するため、エントランスホール等の一角で、エレベーターまでの通行を妨げない位置に、談話コーナー等のコミュニティスペースを設置してください。

ただし、集会所を設置した場合（条例第 21 条、規則第 15 条）は、コミュニティスペースは不要です。

●管理人室の設置（条例第 23 条、規則第 17 条）

次の基準に従い、管理人室を設置してください。ただし、ワンルームマンションが賃貸であって、事業者自らが管理人を務め、当該ワンルームマンションに居住する場合は、必ずしも基準を満たす必要はありません。

なお、20 戸未満のワンルームマンションにおいては設置に努めてください。

- (1) 主に使用する出入口を見通すことができる場所に設置すること。
- (2) 管理人室である旨を表示すること。
- (3) 受付窓、便所その他管理業務に必要な設備を設置すること。

●管理体制（条例第 24 条、規則第 18 条）

次表の基準により、適切な管理ができる体制を確保するよう管理組合及び管理業者等を指導してください。

規模	管理体制
20 戸未満	管理人を必要に応じ、巡回等させること。
20 戸以上 30 戸未満	管理人を必要に応じ、定期的に駐在させること。

30戸以上 50戸未満	管理人を1日4時間以上、かつ、週5日以上駐在させること。
50戸以上	管理人を1日8時間以上、かつ、週5日以上駐在させること。

●**管理に関する表示**（条例第25条、規則第19条）

次の事項を記載した表示板を、エントランスホール等の見やすい場所に設置してください。

- (1) 管理人の氏名（法人の場合は、住所及び名称）
- (2) 管理人室の電話番号
- (3) 管理人の駐在時間
- (4) 管理人の不在時及び緊急時の連絡先

賃貸ワンルームマンションで、事業者自らが管理人を務め、当該ワンルームマンションに居住する場合または、20戸未満のワンルームマンションで、管理人室を設置しない場合は、管理人の氏名（法人の場合は、住所及び名称）及び管理人の不在時及び緊急時の連絡先を記載した表示板を、エントランスホール等の見やすい場所に設置してください。

●**管理規約等**（条例第26条第1項、規則第20条第1項）

良好な近隣関係及び生活環境を形成するため、管理規約を策定するよう努めてください。管理規約の策定にあたっては、国土交通省が定めた「マンション標準管理規約」及び「マンション標準管理委託契約書」を活用してください。

●**使用規則等**（条例第26条第2項、規則第20条第2項）

入居者の生活マナーについて、次の事項を含む使用規則等を策定してください。

- (1) 騒音、煙草の吸殻及び空缶の投げ捨てその他地域住民等への迷惑行為及び不快行為の禁止に関すること。
- (2) 危険物、不潔な物又は悪臭のある物品の持込みの禁止に関すること。
- (3) 周辺道路への自動車、自転車及び自動二輪車の違法駐車及び放置の禁止に関すること。
- (4) 廃棄物の集積所及び収集指定場所への指定日以外の持ち出しの禁止並びに資源の分別等の適正な処理等の徹底に関すること。
- (5) 地域住民等との間で締結された協定等の遵守に関すること。
- (6) その他建築物の管理上、特に必要と認められること。

●**地域コミュニティへの配慮**（条例第27条、規則第21条）

1. 地域住民と入居者との良好な地域コミュニティの形成に努め、次の事項について、入居者を誘導してください。

- (1) 町会及び自治会への加入
- (2) 地域住民との協定の締結及び遵守
- (3) 住民登録等の届出
- (4) 地域行事等への参加
- (5) 管理人による行政情報の提供

2. 建設予定地区の町会長に、建設計画を事前に説明し、区域町会等説明報告書（7号様式）を提出してください。

●**管理組合の設立**（条例第 28 条）

建設するワンルームマンションが分譲の場合には、管理組合の設立を支援してください。

●**道路の整備**（要綱第 3 条）

事業を区等の道路計画に整合させ、道路の設計施工基準、管理方法、用地提供等について、道路管理者と協議してください。

●**細街路の拡幅整備**（要綱第 4 条）

計画敷地が建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路に接する場合は、その細街路の拡幅整備について建築調整課と協議のうえ、行ってください。

●**ワンルームマンションの緑化**（条例第 12 条の 2、規則第 8 条）

敷地面積が 250 m²以上の計画においては、江東区みどりの条例第 8 条・同施行規則第 3 条に基づき緑地を整備するほか、敷地面積が 250 m²に満たない計画であっても、ワンルームマンションの美観を形成するため、敷地や建物上（屋上・壁面・ベランダ等）の緑化の整備に努めてください。

●**地球温暖化対策**（要綱第 9 条）

エネルギーの有効活用、CO₂の排出抑制を進めるため、太陽光・太陽熱利用設備並びにエネルギーの消費効率の高い給湯設備、空気調和設備、照明設備の設置に努めてください。

●**C A T V等の活用**（要綱第 10 条）

C A T V等の活用ができる施設の整備に努めてください。

●**商業施設**（要綱第 11 条）

商業施設を併設する場合は、経済課と協議を行ってください。

●**公共施設整備等の協力**（届出条例第 4 条、要綱第 12 条）

公共施設への円滑な受入れのため、区が、建設時期、計画戸数、規模、通学する学校等の調整及び児童等の出現率についての対策について協力を求めることがあります。

また、公共施設用地の提供、公共施設の整備、民設民営による施設の整備等について、区が協力を求めることがあります。

●**公共施設整備協力金**（要綱第 13 条）

ワンルームマンションの建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、次に定める基準による公共施設整備協力金を区に納付してください。（ワンルーム住戸は算定しない点にご注意ください。）

住 宅 戸 数	金 額
世帯用住戸 30 戸以上	125 万円／戸×（世帯用住戸数－29 戸）

区からの要請に基づき、公共施設の整備等に協力していただいた場合は、公共施設整備協力金額を減じることができます。

●**地元割当**（要綱第14条）

分譲にあたっては、地元割当を区と協議してください。

●**その他**（条例第5条）

1. この条例その他の関係規程を遵守するとともに、江東区基本構想に基づく計画等との整合を図るよう努めてください。
2. ワンルームマンションの名称に地名を用いる場合は、当該ワンルームマンションの所在する地名を使用するよう努めてください。

「業務用建築物」の建設に関する指導内容

●公開スペースの整備（条例第12条、規則第7条、要綱第5条）

1. 面積

次表のとおり、敷地内に公開スペース（日常一般に公開する空地）を整備してください。なお、建ぺい率は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項に基づく緩和を含みません。

敷地面積	公開スペースの面積
500㎡以上1,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.1以上
1,000㎡以上3,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.15以上
3,000㎡以上5,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.2以上
5,000㎡以上10,000㎡未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.25以上
10,000㎡以上	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.3以上

2. 形態

幅員2m以上の歩道状空地（敷地と接する道路等に沿って設置する歩道の用に供される空地）としてください。ただし、次の場合は、別途協議します。

- ① 区長が歩道状空地以外の形態の公開スペースを必要と認める場合
- ② 上記の表による面積より幅員2mの歩道状空地の面積が著しく大きい場合
- ③ 業務用建築物の敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、幅員2m以上の歩道状空地の整備が著しく困難な場合

3. その他

公開スペースを整備した場所に、表示板等により、その位置及び公開スペースである旨を表示してください。

●雨水流出抑制施設の設置（要綱第6条）

業務用建築物を新築、増設、改築しようとするときは、江東区雨水流出抑制対策実施要綱に規定する雨水流出抑制施設を設置してください。（水辺と緑の課 みどりの係）

●壁面等の後退（条例第13条、規則第9条、要綱第7条）

業務用建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣接する土地との境界線までの距離を50cm以上となるよう努めてください。ただし、次の場合は、別途協議します。

- ① 業務用建築物の敷地若しくは立地の条件、構造又は形態から、壁面等の後退が著しく困難な場合
- ② 法令等による定めがある場合

●自動車駐車場の設置

東京都駐車場条例に定める基準によります。マンション又はワンルームマンションとの合築の場合は、その住宅の部分については、マンション又はワンルームマンションの自動車駐車場の設置基準に従ってください。

●廃棄物の集積場の設置（条例第15条）

清掃事務所と協議して、業務用建築物又はその敷地内に廃棄物の集積場を設置するよう努めてください。江東区清掃リサイクル条例第50条第1項に規定する大規模建築物に該当する場合は、当該条例によ

ります。

●**安全対策**（条例第 16 条、規則第 11 条）

地震その他の災害時における安全を確保するため、次のような安全対策を講ずるよう努めてください。

- (1) 道路、通路及び主要出入口に面する窓ガラス及び壁面取付物の落下防止
- (2) 室内における家具の転倒防止、移動防止及び落下防止
- (3) 敷地境界部分の生け垣設置

●**災害対策用施設の設置**（条例第 17 条、規則第 13 条）

建設地を管轄する消防署と協議して、必要に応じ防火水槽を設置するよう努めてください。

●**土壌汚染対策**（条例第 18 条）

敷地面積が 1,000 m²以上の場合、敷地内の土壌汚染の調査及び対策を行うよう努めてください（環境保全課と協議を行ってください）。

●**衛生的環境の確保**（条例第 19 条）

住居等の衛生的環境の確保に努めてください（事前協議届を提出後、保健所から連絡があります）。

●**道路の整備**（要綱第 3 条）

事業を区等の道路計画に整合させ、道路の設計施工基準、管理方法、用地提供等について、道路管理者と協議してください。

●**細街路の拡幅整備**（要綱第 4 条）

計画敷地が建築基準法第 42 条第 2 項に定める道路に接する場合は、その細街路の拡幅整備について建築調整課と協議のうえ、行ってください。

●**業務用建築物の緑化**（条例第 12 条の 2、規則第 8 条）

敷地面積が 250 m²以上の計画においては、江東区みどりの条例第 8 条・同施行規則第 3 条に基づき緑地を整備するほか、敷地面積が 250 m²に満たない計画であっても、みどり豊かな地域環境を形成するため、敷地や建物上（屋上・壁面・ベランダ等）の緑化の整備に努めてください。

●**地球温暖化対策**（要綱第 9 条）

エネルギーの有効活用、CO₂の排出抑制を進めるため、太陽光・太陽熱利用設備並びにエネルギーの消費効率の高い給湯設備、空気調和設備、照明設備の設置に努めてください。

●**商業施設**（要綱第 11 条）

商業施設を併設する場合は、経済課と協議を行ってください。

●**その他**（条例第 5 条）

1. この条例その他の関係規程を遵守するとともに、江東区基本構想に基づく計画等との整合を図るよう努めてください。
2. 業務用建築物の名称に地名を用いる場合は、当該建築物の所在する地名の使用に努めてください。

