

江東区マンション等の建設に関する条例

平成19年12月13日

条例第45号

(令和6年1月1日施行)

(目的)

第1条 この条例は、ファミリーマンション、ワンルームマンション、小規模マンション及び業務用建築物の建設に関し基本的事項を定めることにより、事業者と区が協働して、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) ファミリー住戸 専用面積（ベランダ、バルコニー、住戸の外部に開口部を設けたパイプスペース、メーターボックス等の面積を除く。以下同じ。）が40平方メートル以上の住戸をいう。
- (2) ワンルーム住戸 専用面積が40平方メートル未満の住戸をいう。
- (3) ファミリーマンション 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。以下同じ。）の用途に供する建築物で次に掲げる要件を全て満たす建築物をいう。
 - ア 地階を除く階数が3以上であること。
 - イ 住戸の数が15戸以上であること。
 - ウ 住戸の数の半数以上がファミリー住戸であること。
- (4) ワンルームマンション 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物で次に掲げる要件を全て満たす建築物をいう。
 - ア 地階を除く階数が3以上であること。
 - イ 住戸の数が15戸以上であること。
 - ウ 住戸の数の過半数以上がワンルーム住戸であること。
- (5) 小規模マンション 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物で次に掲げる要件を全て満たす建築物をいう。

ア 地階を除く階数が3以上であること。

イ 住戸の数が10戸以上15戸未満であること。

(6) 業務用建築物 主として事務所の用途に供する建築物で次に掲げる要件を全て満たす建築物をいう。

ア 地階を除く階数が3以上であること。

イ 敷地面積が1,000平方メートル以上であること。

ウ 延べ床面積が3,000平方メートル以上であること。

(7) 建設 建築物の新築、増築、改築又は用途の変更をいう。

(8) 事業者 ファミリーマンション、ワンルームマンション、小規模マンション又は業務用建築物の建設に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

(9) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地をいう。

（適用範囲）

第3条 この条例は、区内に建設されるファミリーマンション、ワンルームマンション、小規模マンション及び業務用建築物（以下「マンション等」という。）について適用する。

2 建築物の増築、改築又は用途の変更をする場合において、当該増築、改築又は用途の変更の後の建築物（既に存する建築物の部分を含む。以下同じ。）が、前項に規定するマンション等に該当することとなったときは、当該増築、改築又は用途の変更の後の建築物をマンション等とみなす。

3 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けることとなる建築物を建設する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を1の建築物とみなすとマンション等に該当することとなったときは、当該1の建築物とみなされる2以上の建築物をマンション等とみなす。

4 建築物を新築する場合において、当該建築物の敷地に隣接する土地に当該建築物の新築に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者（以下これらをこの項において「建築主」という。）が、

当該建築物の基準法第6条第1項に規定する確認の申請、基準法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知の日から3年以内に新たに建築物を新築する計画があり、当該建築物と新たに新築する建築物とを1の建築物とみなすとマンション等に該当することとなったときは、当該建築主を事業者と、当該建築物及び新たに新築する建築物をマンション等とみなす。

(区長の責務)

第4条 区長は、この条例の目的を達成するため、事業者の理解と協力の下に、マンション等の建設について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この条例の目的を達成するため、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なければならない。

2 事業者は、マンション等の名称に地名を用いる場合は、当該マンション等の所在する地名を使用するよう努めなければならない。

(事前協議)

第6条 事業者は、マンション等の建設をしようとするときは、基準法第6条第1項に規定する確認の申請、基準法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知(基準法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)が行われる日の30日前までに、規則で定めるところにより、当該マンション等の建設に係る計画を区長に届け出て、協議しなければならない。

(協定の締結)

第7条 区長及び事業者は、前条に規定する協議が成立したときは、その合意内容に基づく協定を速やかに締結しなければならない。

2 事業者は、前項の協定の内容についてファミリーマンション、ワンルームマンション及び小規模マンションの管理組合(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第3条若しくは第65条に規定する団体又は同法第47条第1項(同法第66条において

準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。以下同じ。)及び入居者への周知を図るものとする。

(変更の届出等)

第8条 事業者は、第6条の規定により届け出た計画の内容を変更しようとするときは、前条第1項の規定による協定の締結までに、規則で定めるところにより、変更する計画の内容を速やかに区長に届け出て、協議しなければならない。

2 事業者は、前条第1項の規定により締結した協定の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、変更する計画の内容を速やかに区長に届け出て、協議しなければならない。

3 事業者は、事業者の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、変更する旨を速やかに区長に届け出なければならない。この場合において、前条第1項の規定により締結した協定の内容は、変更後の事業者に承継させるものとする。

(完了の届出)

第9条 事業者は、第7条第1項の規定により協定を締結したマンション等の建設に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、完了した旨を速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出の内容が第7条第1項に規定する協定又は前条に規定する届出の内容と適合していないと認めるときは、事業者に対し必要な措置を講ずるよう求めることができる。

(中止の届出)

第10条 事業者は、第6条の規定により届け出たマンション等の建設に係る計画又は工事を中止したときは、規則で定めるところにより、中止した旨を速やかに区長に届け出るものとする。

(報告)

第11条 区長は、必要があると認めるときは、事業者に対しマンション等の建設に関し必要な報告を求めることができる。

(公開スペースの整備)

第12条 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、敷地内に規則

で定める基準により、公開スペース（日常一般に公開する空地をいう。）を整備するものとする。

（敷地等の緑化）

第12条の2 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、江東区みどりの条例（平成11年12月江東区条例第36号）及び江東区都市景観条例（平成20年12月江東区条例第34号）の規定に基づきマンション等の敷地、屋上、外壁面、ベランダ等の緑化に努めなければならない。

（生活利便施設又は地域貢献施設の設置）

第12条の3 事業者（国、地方公共団体その他これらに準ずる法人を除く。第21条第2項及び第3項並びに第21条の2において同じ。）は、ファミリー住戸を151戸以上含むファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、生活利便施設（購買施設、医療施設等の生活の利便に資する施設をいう。）又は地域貢献施設（集会施設等の住民福祉の向上又は環境保全に資する施設をいう。）を規則で定める基準により、敷地内に設置するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 昭和56年5月31日以前に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするとき（増築又は用途の変更にあつては、増築又は用途の変更後に増加するファミリー住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。）。
- (2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとする場合で、建設後に増加するファミリー住戸の戸数が150戸以下のとき。
- (3) 江東区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）第2条第5号に規定する公共公益施設の整備を行ったとき。

（地球温暖化対策設備の設置）

第13条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める地球温暖化対策設備を設置するものとする。

(壁面等の後退)

第14条 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、マンション等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規則で定める距離以上となるよう努めなければならない。

(駐車施設の設置)

第15条 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、マンション等又はその敷地内に規則で定める基準により、自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を設置するものとする。ただし、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号。以下「駐車場条例」という。）の適用を受けるマンション等に係る自動車駐車場については、駐車場条例に定める台数の自動車駐車場を設置するものとする。

(一時駐車スペースの設置)

第15条の2 事業者は、前条の規定により自動車駐車場を設置しようとするときは、その敷地内に規則で定める基準により、緊急車両、宅配車両等の車両を停留させるための一時駐車スペースを設置するものとする。ただし、区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(電気自動車等充電設備の設置)

第15条の3 事業者は、ファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、その敷地内に規則で定める基準により、電気自動車等が充電可能な外部電源設備を設置するものとする。

(廃棄物の集積場の設置)

第16条 事業者は、マンション等（江東区清掃リサイクル条例（平成11年12月江東区条例第34号）第50条第1項に規定する大規模建築物に該当するものを除く。以下この条において同じ。）を建設しようとするときは、マンション等又はその敷地内に、廃棄物の集積場を設置するよう努めなければならない。

(安全対策)

第17条 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、地震その他の災害時における安全を確保するため、規則で定める安全対策を講ずるよう努めなければならない。

(浸水対策)

第17条の2 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める浸水対策を講ずるものとする。

(防犯対策)

第17条の3 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、当該ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションの入居者の生活における安全を確保するとともに犯罪を防止するため、防犯対策を講ずるものとする。

(災害対策用施設の設置)

第18条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める災害対策用施設を設置するものとする。

(土壌汚染対策)

第19条 事業者は、マンション等（その敷地が都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）第117条第1項に規定する土地に該当するもの及びその敷地面積が1,000平方メートル未満のものを除く。以下この条において同じ。）を建設しようとするときは、マンション等の敷地内の土壌汚染の調査及び対策を行うよう努めなければならない。

(住居の衛生的環境の確保)

第20条 事業者は、マンション等（建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第2条第1項に規定する特定建築物に該当するものを除く。以下この条において同じ。）を建設しようとするときは、マンション等における住居等の衛生的環境を確保するよう努めなければならない。

(住戸規模等)

第21条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、ワンルーム住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。ただし、規則で定める

住戸については、この限りでない。

2 事業者は、ワンルーム住戸を20戸以上含むワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、当該ワンルームマンションにファミリー住戸を設置しなければならない。

3 事業者は、ファミリー住戸を151戸以上含むファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、1戸当たりの専用面積を確保するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 昭和56年5月31日以前に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするとき（増築又は用途の変更にあつては、増築又は用途の変更後に増加するファミリー住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。）。

(2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとする場合で、建設後に増加するファミリー住戸の戸数が150戸以下のとき。

(バリアフリー住戸の設置)

第21条の2 事業者は、ファミリー住戸を151戸以上含むファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、バリアフリー住戸（高齢者、障害者等の移動上及び利用上の利便性及び安全性を向上させた住戸をいう。）を設置するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 昭和56年5月31日以前に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするとき（増築又は用途の変更にあつては、増築又は用途の変更後に増加するファミリー住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。）。

(2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとする場合で、建設後に増加するファミリー住戸の戸数が150戸以下のとき。

(集会所の設置)

第22条 事業者は、ファミリーマンション又はワンルームマンションを建設

しようとするときは、入居者の利用に供するため、規則で定める基準により、集会所を設置するものとする。

(コミュニティスペースの設置)

第23条 事業者は、ファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、入居者の良好なコミュニティ形成を推進するため、談話コーナー等の規則で定めるコミュニティスペースを設置するものとする。ただし、前条の規定により集会所を設置したファミリーマンション又はワンルームマンションについては、この限りでない。

(宅配ボックスの設置)

第24条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める設置数以上の宅配ボックスを設置するものとする。

(郵便受けの設置)

第25条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、管理組合又は管理業者等専用の郵便受けを設置するものとする。

(管理人室の設置)

第26条 事業者は、ファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

(管理体制)

第27条 事業者は、ファミリーマンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、適切な管理ができる体制を確保するよう管理組合、管理業者等を指導するものとする。

(管理に関する表示)

第28条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める管理に関する事項を表示するものとする。

(管理組合への支援)

第29条 事業者は、分譲するファミリーマンション、ワンルームマンション

又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める事項について、管理組合を支援するものとする。

(管理規約等)

第30条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、良好な近隣関係及び生活環境を形成するため、管理規約（区分所有法第3条に規定する規約をいう。）を策定するよう努めなければならない。

2 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、当該ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションの入居者の生活マナーについて、規則で定める事項を含む使用規則等を策定するものとする。

(防災情報の周知)

第31条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める防災に関する情報を重要事項説明書等に記載し、入居者に周知するものとする。

(地域コミュニティへの配慮)

第32条 事業者は、ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションを建設しようとするときは、地域住民と当該ファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションの入居者との良好な地域コミュニティの形成に努めなければならない。

2 事業者は、良好な地域コミュニティの形成のため、規則で定める事項について、入居者の誘導等必要な措置を講ずるものとする。

(勧告及び公表)

第33条 区長は、事業者が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、事業者に対し指示に従うよう勧告することができる。

- (1) 第6条の規定による届出及び協議を行わない場合
- (2) 第7条第1項の規定による協定の締結を行わない場合
- (3) 第8条第1項又は第2項の規定による届出及び協議を行わない場合
- (4) 第9条第1項の規定による届出を行わない場合
- (5) 第9条第2項の規定による必要な措置を講じない場合

- 2 区長は、前項に規定する勧告に事業者が従わない場合は、事実経過を公表することができる。

(委任)

第34条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和6年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の江東区マンション等の建設に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に第6条の規定による届出がなされたファミリーマンション、ワンルームマンション、小規模マンション及び業務用建築物について適用し、同日前に届出がなされたマンション、ワンルームマンション及び業務用建築物については、なお従前の例による。
- 3 小規模マンションで、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請、同法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出又は同法第18条第2項に規定する計画の通知（同法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）を、この条例の施行の日から起算して30日を経過する日以前に行うものは、この条例による改正後の江東区マンション等の建設に関する条例の規定は適用しない。