

江東区

マンション建設方針

令和5年3月



スポーツと人情が熱いまち

江東区

これまでの経緯

江東区マンション建設方針

(平成29年11月策定)

(検討内容)

「多様な世代・世帯が交流できるマンション」

【提案施策】

(ファミリー用住戸151戸以上のマンションを対象)

- ・ゆとり住戸を1割、ワンルーム住戸を2割確保
- ・バリアフリー住戸、バリアフリー配慮住戸の確保
- ・地域貢献施設・生活利便施設の整備

反映

江東区マンション等の建設に関する条例

【施行期間：平成30年10月1日～】

(1) 社会状況の変化

- ・人口動向の変化
- ・新規マンション平均購買価格の上昇
- ・令和元年台風19号によるマンション浸水被害の発生
- ・環境問題への意識の高まり
- ・新型コロナウイルス感染拡大による新しい生活様式

(2) マンション実態調査の実施（令和3年度）

- ・居住面積が小さく画一的なワンルームマンションの供給増
- ・居住者の防災意識の高まりと準備不足
- ・周辺地域との交流促進の必要性
- ・マンション高経年化に対する良質な住宅ストックの維持

(3) 住生活基本方針（国）の策定（令和3年3月）

[3つの視点]

- ① 「社会環境変化」の視点・・・新たな日常・災害
- ② 「居住者・コミュニティ」の視点・・・多様な世代
- ③ 「住宅ストック・産業」の視点・・・脱炭素

(4) 東京都住宅マスタープランの策定（令和4年3月）

[10の目標（抜粋）]

- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成

(5) 江東区住宅マスタープランの策定（令和4年3月）・・・都市計画マスタープランに統合、改定

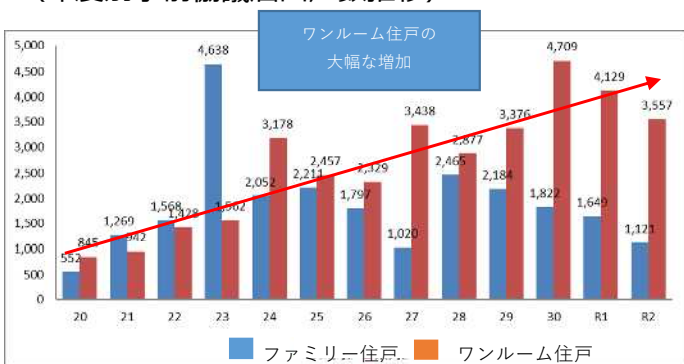
テーマ別まちづくり方針4「住環境：多様な暮らしを育む定住都市」（抜粋）

- | | | |
|-------------------------------|-------|----------------------|
| 取組方針1 住宅ストックの良質化と再生に向けた誘導・支援 | → 1-1 | 快適で生活利便性の高い住宅ストックの形成 |
| 取組方針2 多様なニーズと時代の変化に対応した住環境づくり | → 2-1 | ダイバーシティ社会に向けた住環境づくり |
| 取組方針3 持続可能な住環境マネジメントの実現 | → 3-2 | コミュニティ活動を支える環境づくり |

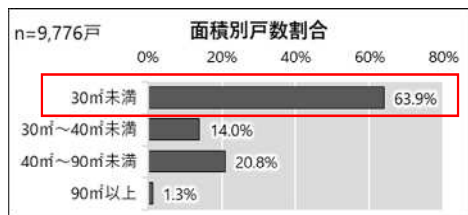
新たな「江東区マンション建設方針」を策定し、中長期的なマンション施策を実施

現状と課題

(年度別事前協議届出戸数推移)

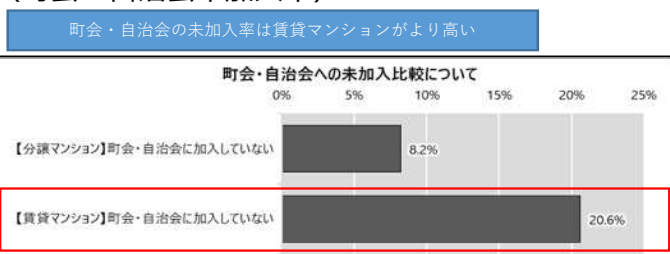


(賃貸マンション面積別戸数割合)



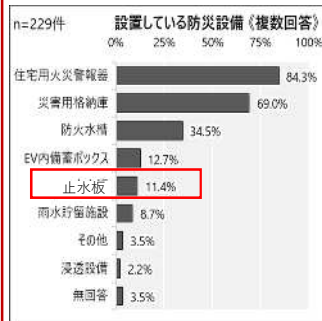
居住面積が
30㎡未満である
ワンルーム
住戸の占める
割合が高い

(町会・自治会未加入率)

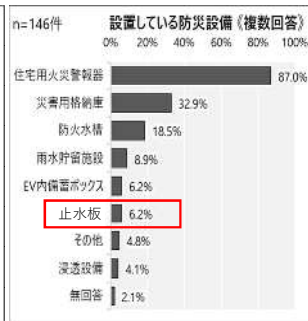


(設置している防災設備)

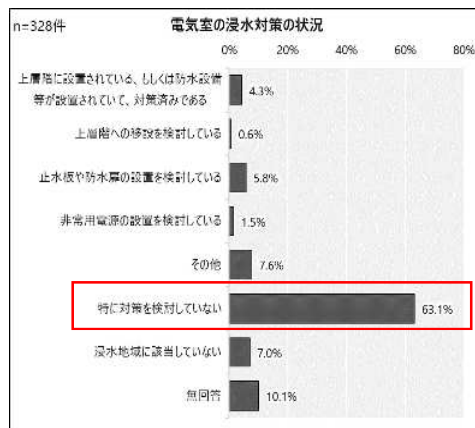
[分譲]



[賃貸]



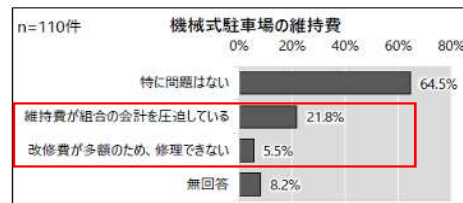
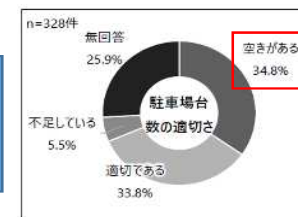
(電気室の浸水対策の状況 (分譲))



マンションの浸水対策が進んでいない

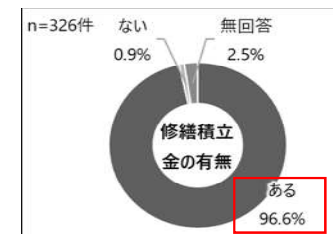
(駐車場設備(分譲))

駐車場に空きがある割合が高い
機械式駐車場では維持に費用がかかる

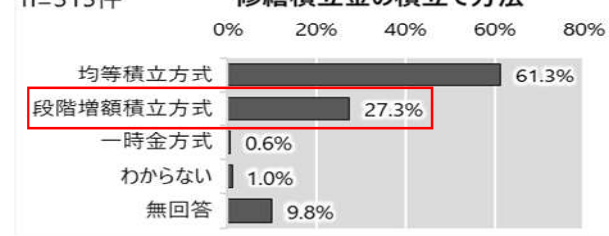


(修繕積立金)

修繕積立金はほぼ全てのマンションで徴収されているが、積立方法に課題がある



修繕積立金の積立て方法



【新たなマンション建設方針の重点項目】

ワンルームマンション対策

防災 (浸水) 対策

持続可能性向上

①ワンルームマンション対策への施策について

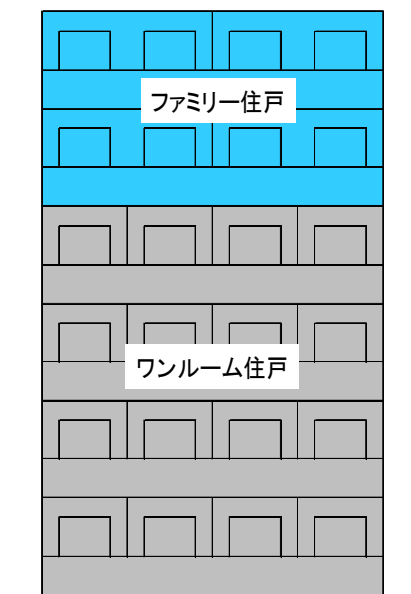
- 《施策1》 ワンルームマンション内に、一定割合のファミリー住戸附置を義務化
- 《施策2》 江東区マンション等の建設に関する条例の適用対象建築物の範囲を拡大
- 《施策3》 マンション建設完了時に事業者と町会との協議結果を区へ報告
- 《施策4》 管理に関する表示板の設置を厳格化

1. ファミリー住戸の附置義務

ワンルーム住戸数に応じて、一定割合のファミリー住戸を確保する。ただし、ファミリー住戸附置義務戸数については最大29戸とする。

<ファミリー住戸附置数>
(ワンルーム住戸数 - 19) × 1/3
かつ最大附置義務戸数29戸

★参考
現在23区中21区でファミリー住戸の附置義務を実施している。またその内の8区が係数1/3を採用している。



3. 町会との協議結果報告

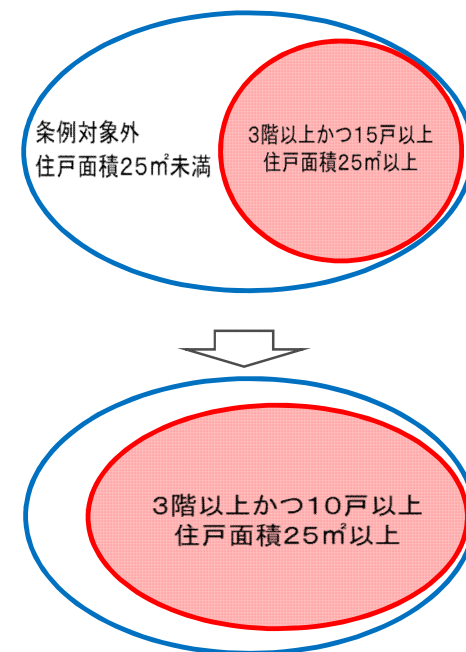
マンション建設完了時に、事業者と町会との協議結果として区域町会等説明(結果)報告書の提出を求める。
(ファミリーマンションも含む全マンションを対象)

2. 条例適用対象範囲の拡大

「江東区マンション等の建設に関する条例」の適用対象建築物の範囲を拡大する。拡大した範囲のマンションについては小規模マンションとして区分し、最低居住面積(25㎡以上)の他、駐輪場の附置や災害用格納庫の設置を求める等、規模に応じて住環境の向上に資する指導内容を定める。

【江東区マンション等の建設に関する条例の適用対象建築物の範囲】

<現行> 3階以上かつ住戸数15戸以上
<改正案> 3階以上かつ住戸数10戸以上



4. 管理に関する表示の厳格化

「管理に関する表示」に関する表示板について、耐久性のある材質での作成や取付方法の指定、2.で挙げた小規模マンションへの適用拡大など、設置基準を厳格化する。(ファミリーマンションも含む全マンションを対象)

②防災（浸水）対策への施案について

- 《施策1》 建物への浸水対策を義務化
- 《施策2》 緊急時の垂直避難のため集会所の上層階設置誘導
- 《施策3》 入居者に防災への備えについて重要事項説明書、管理規約に追加

1. 建物への浸水対策

建物や受変電設備への浸水対策（床下浸水レベル）を義務化する。

- ・ 止水板・防水扉、土嚢、水嚢、止水シートなどを設置し浸水対策を行うこととする。
- 大規模マンションの受変電設備を2階以上に設置することを義務化する。

2. 緊急時の垂直避難

集会所の上層階設置を努力義務化する。

- ・ 上層階へ設置した際に集会所以外の機能を盛り込むことを可能とする。
→ 例) テレワークスペース、談話等における家具の設置
- 緊急時に近隣住民がマンションへ避難ができる仕組みを構築する。（防災課と連携）

3. 重要事項説明書・管理規約への記載内容

以下3点について重要事項説明書等への記載を義務化する。

- ・ 水害ハザードマップでの対象物件における想定浸水深（想定浸水階）
- ・ 災害用格納庫とその備品の種類
- ・ 管理規約に自主防災組織の規約案

内水ハザードマップ	洪水ハザードマップ	高潮ハザードマップ
0.1m 以上 0.5m 未満 1階浸水	0.5m 以上 3.0m 未満 2階浸水	3.0m 以上 5.0m 未満 3階浸水



③ マンションの持続可能性向上(環境、付帯設備等)への施策について

- 《施策1》 駐車場附置台数等の見直し
- 《施策2》 電気自動車充電設備や地球温暖化対策設備の設置義務化
- 《施策3》 宅配ボックス設置の義務化
- 《施策4》 「均等積立方式」の推奨

1. 駐車場附置台数

(1)ファミリーマンション及びワンルームマンションの駐車場附置義務台数を下記のとおりとする。

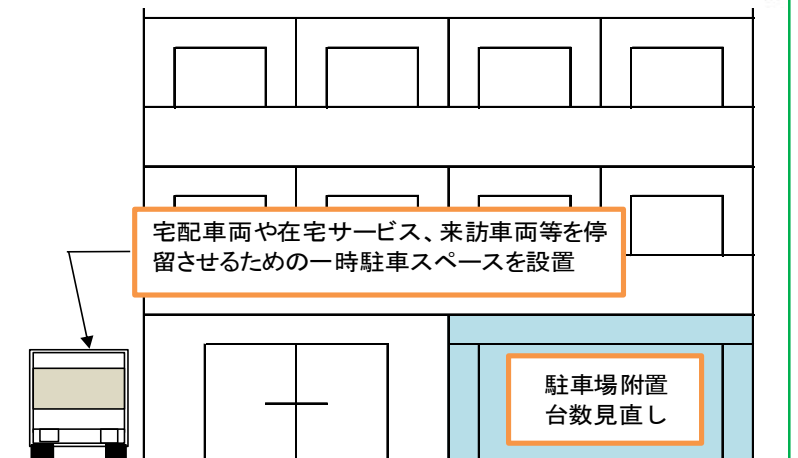
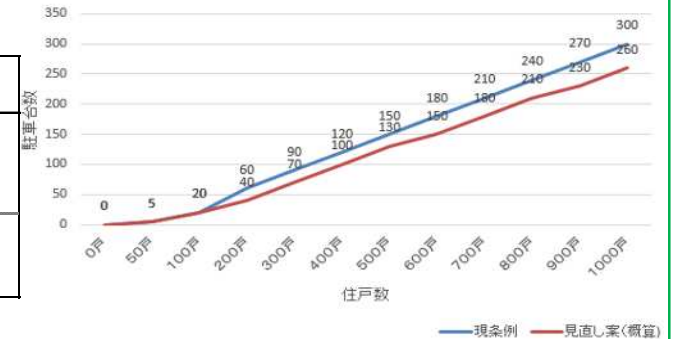
ファミリーマンションにおける駐車場台数

ワンルームマンションにおける駐車場台数

住戸規模	収容台数	住戸規模	収容台数
住戸数20戸以上 100戸未満	住戸数×10%で得た数値と延べ面積を350㎡で除して得た数値のいずれか小さい方の数値以上	住戸数20戸以上かつ 敷地面積200㎡以上500㎡未満	1台以上
住戸数100戸以上 200戸未満	住戸数×20%で得た数値と延べ面積を350㎡で除して得た数値のいずれか小さい方の数値以上	住戸数20戸以上かつ 敷地面積500㎡以上	住戸数×5%以上
住戸数200戸以上	住戸数×30%で得た数値と延べ面積を350㎡で除して得た数値のいずれか小さい方の数値以上		

- (2) 東京都駐車場条例の適用を受ける場合は、東京都駐車場条例の駐車台数を附置台数とし、東京都駐車場条例の設置方法及び維持管理方法を遵守する。
- (3) 宅配車両や在宅サービス、来訪車両等を停留させるための一時駐車スペースを1台分設置する。一時駐車スペースは駐車場の附置台数に含むことを可能とする。ファミリー住戸151戸以上のマンションについては適用せず、緊急車両用スペースを現行通り求めるものとする。
- ※1 建設後の駐車場の使用用途は、入居者が所有する自動車の保管駐車場とすることを優先とするが、法令の範囲内で事業者や管理組合の判断を尊重する。
- ※2 既存のファミリーマンション、ワンルームマンションの駐車場台数については、「マンション等の建設に関する条例」の改正後の附置義務台数を満たす範囲で設置台数を維持することとする。

ファミリーマンションにおける現条例と見直し案との
駐車場附置台数の比較(参考)



2. 地球温暖化対策

- 電気自動車充電可能な外部電源設備を駐車場附置台数の1割を基準として設置を義務化する。
- 地球温暖化対策設備を住戸規模に応じて設置を義務化する。
設備は下記の通りとするが技術革新等に応じ内容は随時更新することとする。
「太陽光発電システム」、「ソーラーシステム・太陽熱温水器」、「CO2冷媒ヒートポンプ給湯機(エコキュート等)」、「潜熱回収給湯器(エコジョーズ等)」、「ガス発電給湯器(エコウィル等)」、「家庭用燃料電池装置(エネファーム等)」、「高効率空気調和設備」、「高効率照明設備(LED照明等)」
- ファミリー住戸151戸以上含むファミリーマンション、ワンルームマンションについて、敷地内に設置する地域貢献施設にZEH基準を追加とする。
グレードは、『ZEH-M Oriented』以上とする。

	断熱性能	省エネ率	
		再エネ除く	再エネ含む
『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上
Nearly ZEH-M			75%以上 100%未満
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満
ZEH-M Oriented			再エネの導入は必要ない



※『ZEH-M Oriented』以上であれば地域貢献施設を設置したものとみなす

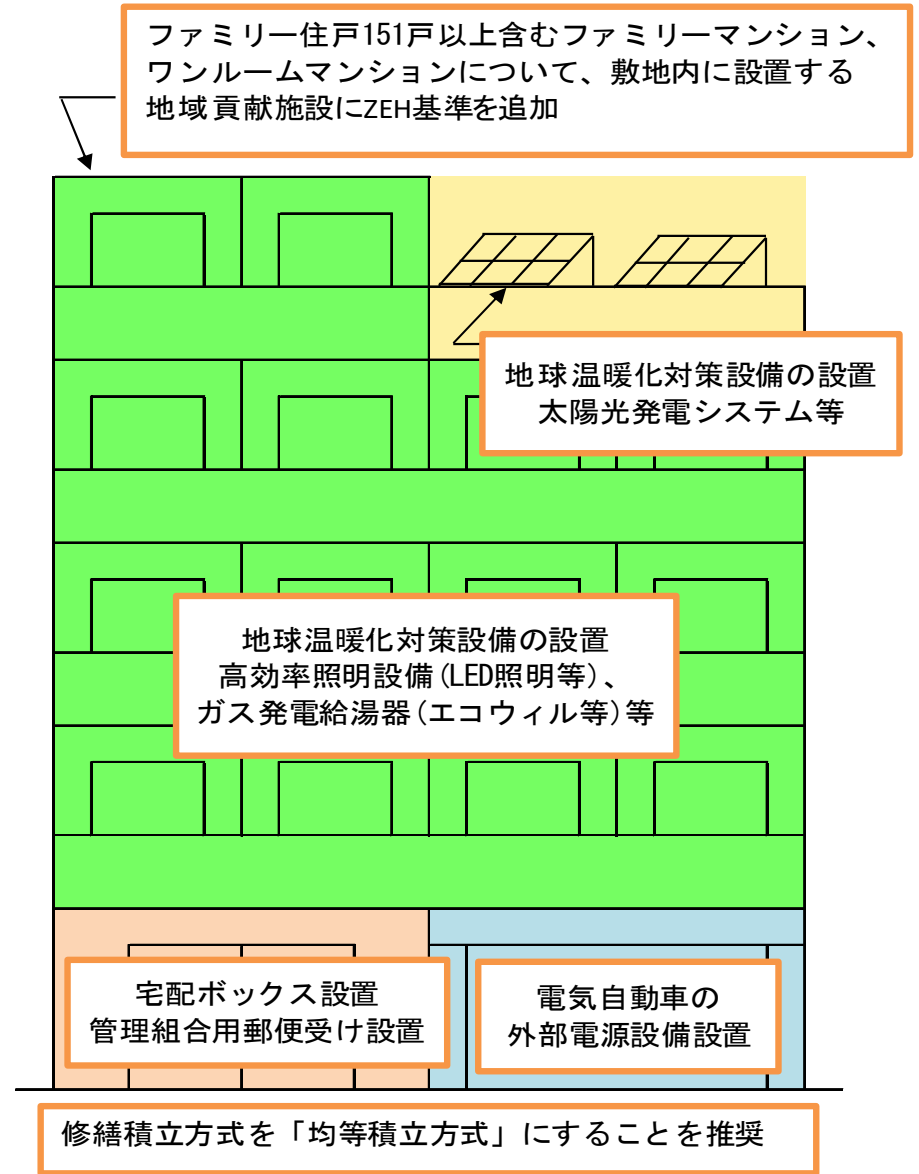
※(1)(2)に関しては温暖化対策課と連携を図る。

3. 新たな生活様式

住戸数の1割以上の宅配ボックスの設置を義務化する。

4. 維持保全

- 修繕積立方式について「均等積立方式」の採用を促す。
- 管理組合用の郵便受けの設置を義務化する。



マンション建設方針における各施策のねらい

ワンルームマンション対策

①ファミリー住戸の附置義務

前回の建設方針で、多様な世代・世帯が交流できるマンションを推進してきたが、更なる推進を図るため、ワンルームマンションに専用面積の広いファミリー住戸を附置する。狭小で画一的なワンルームマンションの建設への偏重を是正し、単身だけではないバランスの取れた住宅ストックの供給を行い、引き続き、多様な世代の交流を促し、定住率の向上を目指す。

②条例適用対象範囲の拡大

従来の条例対象外であった小規模マンションを対象とすることで、住戸の最低居住面積や駐輪場、災害用格納庫等の設備を確保した多様なライフスタイルを創出した良質な住環境の形成を目指す。また、建設時の町会説明や連絡先の周知等の徹底等、良好な住環境構築に必要なマンション指導を行うことができる。

③町会との協議結果報告

マンション建設に対して、事業者、町会双方が事前協議し合意した結果を確認するとともに、事業者から管理会社等への合意内容の承継漏れの抑止につながる。

④管理に関する表示の厳格化

マンションの連絡先をより明確に表示することで、地域コミュニティとの情報伝達を促進するとともに、周辺とのトラブルの未然防止につながる。

防災（浸水）対策

①建物への浸水対策

浸水対策については、常設の止水板の設置や受変電設備の2階以上への設置など、建物完成後での工事や設置が困難なものが多く、建築時点で準備を進めることで浸水対策の普及が見込める。また土のう等防災物資の備蓄の充実についても購入費用が掛かるため、事前に用意することで効果が見込める。

地域を限定せずに床下浸水レベルでの最低限の対策を講じることでハザードマップが更新されても線状降水帯やゲリラ豪雨などによる比較的発生頻度の高い局所的な増水に区内全域で対応することができる。

②緊急時の垂直避難

閉鎖空間である集会所を上層階設置することで、垂直避難時の一時避難スペースとして使用することが可能になる。

③重要事項説明書・管理規約への記載内容

ハザードマップの想定浸水深や災害用格納庫の備品等を重要事項説明書等に記載することで、入居者が自身の住んでいる地域のリスクを把握し、個人や管理組合で防災に備えた取り組みを行うよう啓発できる。

マンションの持続可能性向上

①駐車場附置台数

自動車所有率等、時代に合わせた適切な駐車台数を附置することで、駐車場の空きを減らし、管理組合の駐車場利用料の歳入減少や駐車場維持管理費の不足を避けることができる。

また、マンションに一時駐車スペースを備えることで、高齢社会や電子商取引(EC)対応とするとともに、違法駐車による周辺とのトラブルや交通事故の誘発を減少させることができる。

②地球温暖化対策

竣工時に電気自動車の充電設備が整備されることで、電気自動車普及促進につながる。また、地球温暖化対策設備の設置の義務化やZEH基準を誘導することで、温室効果ガス(二酸化炭素)排出量の抑制や断熱性能、省エネルギー性能の向上につながる。長期的には住宅価値の向上につながるとともに、江東区が目指すゼロカーボンシティの取組みに貢献できる。

③新たな生活様式

宅配ボックスの設置を義務化することで、対面接触が減らせることから、新型コロナウイルス感染拡大の防止につながるとともに、不在時の再配達に伴う宅配車両の二酸化炭素排出防止に貢献できる。

④維持保全

均等積立方式を推進することで、積立金額が上昇することによる居住者の滞納や未払いのリスクを減らすことができ、計画的に修繕金の積立が実施されるとともに計画的な修繕を行うことができる。

また、管理組合用の郵便受けを設置することで、マンションの理事長の連絡先が不明であってもマンション管理組合に連絡をとることが可能になる。

参 考

◆江東区マンション建設方針に係る検討部会

- 会 長 ○大妻女子大学社会情報学部社会情報学科
教授 松本 暢子
- 副会長 ○東京都立大学都市環境学部都市政策科学科
教授 市古 太郎
- 委 員 ○東京都マンション管理士会
城東支部 副支部長 高木 健治
- 東京都マンション管理士会
城東支部 松本 洋
- 江東・マンションふぉーらむ21
小林 正博
- 都市整備部長 炭谷 元章
- 都市整備部都市計画課長 立花 信行
- 都市整備部まちづくり推進課長 工藤 章弘
- 都市整備部住宅課長 半田 智隆
- 都市整備部建築課長 篠原 徹
- 都市整備部建築調整課長 山口 貴則
- 都市整備部地域整備課長 藤原 慶
- 総務部防災課長 岩田 勉
- 地域振興部地域振興課長 加川 彰
- こども未来部こども家庭支援課長 鳥谷部 森夫
- こども未来部保育計画課長 西野 こずえ
- 環境清掃部温暖化対策課長 関戸 佳子
- 土木部管理課長 伊藤 裕之
- 教育委員会事務局庶務課長 星名 剛

オブザーバー

- 一般社団法人不動産協会 美和 傑

◆江東区マンション建設方針に係る検討部会スケジュール

- 令和4年 5月30日 第1回江東区マンション建設方針に係る検討部会
- 8月29日 第2回江東区マンション建設方針に係る検討部会
- 11月28日 第3回江東区マンション建設方針に係る検討部会

◆事務局

- 江東区 都市整備部 住宅課 住宅指導係