

江東区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13日

規則第86号

(平成30年10月1日施行)

(趣旨)

第1条 この規則は、江東区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。以下「条例」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例第2条に定めるところによる。

(事前協議届)

第3条 条例第6条に規定する届出は、事前協議届（別記第1号様式）に、次の各号に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 計画概要書
- (2) 案内図
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図及び同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し
- (4) 土地の登記事項証明書
- (5) 配置図
- (6) 各階平面図
- (7) 公開スペース及び緑地の求積図及び求積表
- (8) 立面図
- (9) 日影図
- (10) 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）
- (11) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

(変更届)

第4条 条例第8条第1項に規定する届出は、変更届（別記第2号様式）により行うものとする。

2 条例第8条第2項に規定する届出は、協定変更届（別記第3号様式）によ

り行うものとする。

3 条例第8条第3項に規定する届出は、事業者変更届（別記第4号様式）により行うものとする。

（完了届）

第5条 条例第9条第1項に規定する届出は、工事完了届（別記第5号様式）に、工事完了後の写真その他区長が必要と認める図書を添付して行うものとする。

2 前項に規定する写真は、次の各号に掲げる事項が確認できるものとする。

- (1) 建築物の外観及び敷地の状況
- (2) 公開スペースの位置及び整備状況
- (3) 自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の位置及び整備状況
- (4) 災害対策用施設の位置及び整備状況
- (5) 集会所又はコミュニティスペースの位置及び整備状況
- (6) 管理人室の外観及び内部施設
- (7) 連絡先等表示板の設置状況
- (8) 前各号に掲げるもののほか、区長との協議に基づき整備した施設の位置、整備状況等

（中止届）

第6条 条例第10条に規定する届出は、事業中止届（別記第6号様式）により行うものとする。

（公開スペース）

第7条 条例第12条の規則で定める基準は、マンション等の敷地面積に応じ、別表第1に定める面積以上とする。

2 事業者は、条例第12条に規定する公開スペースを整備した場所に、その位置及び公開スペースである旨を表示するものとする。

（生活利便施設又は地域貢献施設の設置基準）

第8条 条例第12条の3の規則で定める基準は、生活利便施設又は地域貢献施設の延べ面積に別表第2に掲げる当該施設に応じた係数を乗じた面積が、住戸の専用面積の延べ面積の100分の1以上とする。

(壁面等の後退)

第9条 条例第13条の規則で定める距離は、50センチメートルとする。ただし、区長がやむを得ないと認める場合は、この限りではない。

(駐車施設)

第10条 条例第14条の規則で定める基準は、自動車駐車場については別表第3に、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場については別表第4に定める台数以上とする。

(安全対策)

第11条 条例第16条の規則で定める安全対策は、次に掲げるものとする。

- (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)

第12条 事業者は、条例第16条の2に規定する防犯対策を講じようとするときは、そのマンション又はワンルームマンションの所在地の所轄警察署と協議のうえ、警察協議書（別記第7号様式）により、条例第7条第1項の規定による協定の締結の日までに区長に報告するものとする。

(災害対策用施設)

第13条 条例第17条の規則で定める災害対策用施設は、災害用格納庫とする。

2 前項に規定する災害用格納庫は、次の各号に掲げるマンション又はワンルームマンションに応じ、当該各号に掲げる床面積及び高さを、当該マンション若しくはワンルームマンション又はその敷地内の地上部分に確保するものとする。

- (1) 住戸の数が40戸未満のマンション又は住戸の数が80戸未満のワンルームマンション 床面積3平方メートル以上及び高さ2メートル以上
- (2) 住戸の数が40戸以上のマンション又は住戸の数が80戸以上のワンルームマンション 床面積5平方メートル以上及び高さ2メートル以上

3 災害用格納庫には、別表第5に定める物資を収納するものとする。

4 第2項に定めるもののほか、階数が5を超えるマンション又はワンルーム

マンションにおいては、いずれの階からも4を超えない階に災害用格納庫を設置するものとする。この場合において、当該災害用格納庫については、第2項の規定は適用しない。

- 5 事業者は、建設しようとするマンション等を管轄する消防署と協議し、必要に応じ防火水槽を設置するよう努めるものとする。

(住戸規模等)

第14条 条例第20条第1項の規則で定める住戸は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 共用の台所、浴室又は便所を有すること。
- (2) 住戸の面積から前号に掲げる設備の面積を除いた面積が15平方メートル以上であること。

2 条例第20条第2項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 世帯用住戸の戸数の10分の1以上の住戸の専用面積 90平方メートル以上
- (2) 世帯用住戸の戸数の10分の2以上の住戸の専用面積 25平方メートル以上40平方メートル未満

(バリアフリー住戸の基準)

第14条の2 条例第20条の2の規則で定める基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める割合とする。

- (1) 前条第2項第1号の規定により設置した住戸 10分の2以上
- (2) 前条第2項第2号の規定により設置した住戸 10分の2以上
- (3) 世帯用住戸(前条第2項第1号の規定により設置した住戸を除く。) 10分の2以上

2 前項の規定にかかわらず、バリアフリー住戸以外の住戸についても、バリアフリーに配慮して設置するものとする。

3 バリアフリー住戸は、次に掲げる要件を全て満たさなければならない。

- (1) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置すること。
- (2) 室内の床を段差のない構造とすること(玄関の上がりかまち、階段等を除く。)

(3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅員を90センチメートル以上とすること（廊下の手すりの幅が10センチメートル未満である場合は、手すりの幅を含めない。）。

(4) 管理人室への連絡のための通報設備を設置すること。

4 第2項に規定するバリアフリーに配慮した住戸は、次に掲げる要件を全て満たさなければならない。

(1) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置すること又は設置可能な構造とすること。

(2) 室内の床を段差のない構造とすること（玄関の上がりかまち、階段等を除く。）。

(3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅員を80センチメートル以上とすること（廊下の手すりの幅が10センチメートル未満である場合は、手すりの幅を含めない。）。

（集会所）

第15条 条例第21条の規則で定める基準は、マンション又はワンルームマンションの規模に応じ、別表第6に定める面積以上とする。

（コミュニティスペース）

第16条 条例第22条に規定するコミュニティスペースは、エントランスホール等の一角で、その位置がエレベーターまでの通行を妨げない場所に設置するものとする。

（管理人室）

第17条 条例第23条の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、賃貸のマンション又はワンルームマンションを建設する場合で、事業者自らが管理人を務め、かつ、当該マンション又はワンルームマンションに居住する場合は、この限りでない。

(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）

第18条 条例第24条の規則で定める基準は、次の各号に掲げる住戸の数に

応じ、当該各号に定めるとおりとする。この場合において、廃棄物（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2条第2項第1号に規定する家庭廃棄物をいう。以下同じ。）の収集を行う時間帯には管理人を駐在させなければならない。

- (1) 30戸未満 管理人を週1日以上一定の時間帯に駐在させること。
- (2) 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。
- (3) 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）

第19条 条例第25条の規則で定める管理に関する事項は、次のとおりとする。

- (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

2 事業者は、前項に規定する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するものとする。

（管理規約等）

第20条 事業者は、条例第25条第1項に規定する管理規約の策定に当たり、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するものとする。

2 条例第26条第2項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (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)

第21条 条例第27条第2項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (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 事業者は、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、町会、自治会等に当該建設に関する説明を行うものとする。

3 事業者は、前項の説明を行ったときは、区域町会等説明報告書（別記第8号様式）により、条例第7条第1項の規定による協定の締結の日までに区長に報告するものとする。

別表第1（第7条関係）

敷地面積	公開スペースの面積	公開スペースの形態
500平方メートル以上1,000平方メートル未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.1	幅員2メートルの歩道状空地 (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をいう。以下同じ。)
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.15	し、接道部に沿って両端まで整備するものとする。ただし、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又は2メートル未満若しくは2メートルを超える幅員の歩道状空地の整備を認める場合は、この限りでない。
3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.2	
5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.25	
10,000平方メートル以上	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.3	

備考 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まないものとする。

別表第2（第8条関係）

生活利便施設・地域貢献施設	係数
購買施設	1.0
飲食店舗	1.0
サービス業の営業施設	1.0
医療施設	1.5
子育て支援施設	2.0
障害者支援施設	2.0
高齢者支援施設	2.0
集会施設（町会、自治会等の集会所等をいう。）	1.5
一般利用が可能な広場状空地（建築基準法第59条の2第1項の許可を受けたものを除く。）	0.2
一般利用が可能な公園	0.5
地上部の緑地（江東区みどりの条例（平成11年12月江東区条例第36号）による基準以上の緑地部分をいう。）	0.3

備考 原則として、第5条の工事完了届を提出した日から10年間は他の用途に転用しないこと。

別表第3（第10条関係）

建築物の種類及び規模		自動車駐車場の収容台数
マンション	住戸数200戸以上1000戸未満	住戸数の10分の1
	住戸数1000戸以上2000戸未満	住戸数の10分の2
	住戸数2000戸以上	住戸数の10分の3

ワンルームマンション	住戸数20戸以上かつ敷地面積500平方メートル未満	1台
	住戸数20戸以上かつ敷地面積500平方メートル以上	住戸数の20分の1

備考

- 1 マンション又は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平方メートルで除した数(1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数)の台数を別に設置するものとする。ただし、区長が当該自動車駐車を設置することが困難と認める場合は、この限りでない。
- 2 自動車駐車の1台当たりの規模は、幅2.3メートル以上、奥行き5メートル以上とする。
- 3 世帯用住戸を151戸以上含むマンション又はワンルームマンションの建設をしようとするときは、緊急車両等を停留させるための自動車駐車場(幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上)を敷地と接する道路付近に別に設置しなければならない。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) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う事業の場合
 - (2) 昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をするとき(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世帯用住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。)
 - (3) 昭和56年6月1日以後に建築基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をする場合で、建設後に増加する世帯用住戸の戸数が150戸以下のとき。
- 4 世帯用住戸を151戸以上含むマンション又はワンルームマンションを建設するときは、障害者用自動車駐車場(幅3.5メートル以上、奥行き6メートル以上)を主に使用する出入口付近に、設置しなければならない。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) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う事業の場合
- (2) 昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をするとき（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世帯用住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。）。
- (3) 昭和56年6月1日以後に建築基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をする場合で、建設後に増加する世帯用住戸の戸数が150戸以下のとき。

5 区長は、マンション又は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場合は、自動車駐車場の収容台数の基準を緩和することができる。

ア マンション又は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

イ その他区長がやむを得ないと認める場合

別表第4（第10条関係）

建築物の種類及び規模		自転車駐車場の収容台数	自動二輪車駐車場の収容台数
マンション	敷地面積500平方メートル未満	世帯用住戸1戸当たり2台にワンルーム	住戸数の20分の1
	敷地面積500平方メートル以上	住戸1戸当たり1台を加えた台数	住戸数の10分の1
ワンルームマンション	敷地面積500平方メートル未満		住戸数の20分の1
	敷地面積500平方メートル以上		住戸数の10分の1

備考

- 1 世帯用住戸を100戸以上含むマンション又はワンルームマンションを建設するときは、来客者用の自転車駐車場を別に設置するものとする。
- 2 自転車駐車場の1台当たりの規模は、幅0.6メートル以上、奥行き1.

9メートル以上とする。ただし、特殊な装置を用いる自転車駐車場で区長が適当と認めるものについては、この限りではない。

3 自動二輪車駐車場の1台当たりの規模は、幅0.8メートル以上、奥行き1.9メートル以上とする。

4 自転車駐車場の収容台数に自動二輪車駐車場の収容台数を加えた収容台数が、この表の自転車駐車場の収容台数の欄に定める基準となるときは、当該基準を満たすものとみなす。

5 区長は、マンション又はワンルームマンションが高齢者住宅等で、入居者の自転車又は自動二輪車の保有率が低いと認める場合は、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の収容台数の基準を緩和することができる。

別表第5（第13条関係）

物資名	仕様	数
照明器具	懐中電灯等電池式のもの	3台以上
金づち	長さ900ミリメートル程度のもの	1本以上
バール	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放送が受信可能なもの	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

備考 第12条第4項に規定する災害用格納庫については、担架を納めることを要しない。

別表第6（第15条関係）

規模	集会所の面積
世帯用住戸数40戸以上100戸未満	36平方メートル+（世帯用住戸数-40戸） ×0.5平方メートル
世帯用住戸数100戸以上300戸未満	70平方メートル
世帯用住戸数300戸以上600戸未満	100平方メートル

世帯用住戸数600戸以上1,000戸未満	150平方メートル
----------------------	-----------

備考

- 1 世帯用住戸の数が1,000戸以上の場合は、150平方メートルに世帯用住戸の数を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を確保するものとする。
- 2 集会所の面積は、集会所に併設する倉庫、便所等の面積を含まないものとする。

附 則

この規則は、平成30年10月1日から施行する。