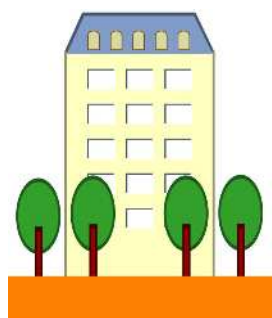


# マンション・業務用建築物の 建設を計画される方への手引き

「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」

「マンション等の建設に関する条例」

(平成30年10月1日 条例等一部改正による 改定版)



都市整備部 住宅課 住宅指導係

平成20年4月

(平成30年4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

江東区役所 5階 1番窓口

[e-mail: 3911020@city.koto.lg.jp](mailto:3911020@city.koto.lg.jp)

## 【目 次】

1	手続きの概要	P 1
2	「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の適用対象建築物	P 1
3	「マンション等の建設に関する条例」の適用対象建築物	P 6
4	「マンション」の建設に関する指導内容	P 7
5	「ワンルームマンション」の建設に関する指導内容	P 14
6	世帯用住戸を 151 戸以上含む「マンション」又は世帯用住戸を 151 戸以上含む「ワンルームマンション」の建設に関する指導内容	P 22
7	「業務用建築物」の建設に関する指導内容	P 25
8	手続きのフローチャート	P 28

### 【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）  
（平成 30 年 4 月 1 日一部改正） ……………「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 30 年 10 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 30 年 10 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 30 年 10 月 1 日一部改正） ……………「要綱」

## 手続きの概要

「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の対象となる計画の場合、「マンション等の建設に関する条例」の事前協議届の提出前に届出をする必要があります。

### 【マンション建設計画の事前届出等に関する条例】

○地上3階以上かつ世帯用住戸（ベランダ・バルコニー・パイプスペース・メーターボックスの面積を除く専用面積が40㎡以上の住戸）を20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計画している場合（面積の算定は、壁芯とする）

※届出書類は窓口で概要等を伺ったうえで、手渡します。

<b>事前相談</b>	<p>1. 建設事業届出事前相談書の提出</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、建設事業届出事前相談書を提出してください。事前相談時の必要書類は次のとおりです。</p> <p>① 建設事業届出事前相談書（所定の用紙）〔記載内容：事業者の住所・名称、建設事業地の所在・敷地面積・現況、土地取引等の時期、計画戸数、住戸の形式、入居時期、通学指定校、その他特記事項〕</p> <p>② 案内図</p> <p>2. 事前相談に対する回答〔口頭〕</p> <p>区は、提出された事前相談に対し、検討結果を口頭で回答します。</p> <p>※事前相談の回答後は、下記により建設事業届出を行うこととなりますが、回答から届出までの期間が空いてしまう場合には、学校の収容状況により回答内容が変更となる可能性がありますので、速やかに提出してください。</p>
<b>建設事業届出</b>	<p>1. 建設事業届出書の提出（条例第3条第1項、規則第3条）</p> <p>事業者は、区からの事前相談の回答後、次の書類により建設事業届出を行ってください。</p> <p>① 建設事業届出書</p> <p>② 案内図</p> <p>2. 区長意見の通知（条例第4条）</p> <p>区は、建設事業届出があった日から原則として60日以内に、文書により区長の意見を通知します。</p> <p>3. 区長の意見の通知への回答（条例第5条）</p> <p>事業者は、通知に意見が付されていた場合には、通知を受けた日から60日以内に、必要に応じて区に対して文書により回答をしてください。</p> <p>4. 届出内容の変更又は中止をする場合（条例第3条第2項、第3項）</p> <p>※事業者は、届出の内容を変更又は中止する場合は、速やかに区に届け出てください。</p>

## 【 マンション等の建設に関する条例 】

○地上3階以上かつ住戸を15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計画しており、「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の手続きを終えた場合又は「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」に該当しない場合

○地上3階以上かつ敷地面積1,000㎡以上かつ延べ床面積3,000㎡以上の建築物であり、主として事務所の用途に供する業務用建築物の建設を計画している場合

※届出書類は窓口で概要等を伺ったうえで、手渡します。

<p><b>事前相談</b></p>	<p>1. 事業者は、建設計画案の作成後、事前相談をしてください。事前相談は、案内図、配置図（一階平面図）、設計概要書等を提出してください。</p> <p>2. 区は、当該建設計画が「マンション等の建設に関する条例」等に合致しているか確認し、確認結果を口頭で連絡いたします（提出から連絡まで約1週間）。</p> <p>※ただし、世帯用住戸を151戸以上含むマンション又は世帯用住戸を151戸以上含むワンルームマンションの計画で生活利便施設等を設置する場合は、事前相談の前に協議が必要です（22～24ページ参照）。</p>
<p><b>事前協議届出</b></p>	<p>1. 事業者は、事前相談後区から事前協議届出が可と回答がありましたら、事前協議届を<b>建築確認申請等を行う日の30日前まで</b>に提出してください（条例第6条、規則第3条）。</p> <p>★<b>下記2(1)～(12)の書類全てが揃った時点で提出</b>してください。</p> <p>2. 下記の事前協議届出書類を正副全てそれぞれ<b>A4の紙ファイルに綴じて</b>提出してください。<b>図面等はA3サイズに統一して折り込んで</b>ください。</p> <p>(1) 事前協議届〔規則別記第1号様式〕…正本には事業者の実印が必要です。</p> <p>(2) 計画概要書（所定の用紙）</p> <p>※敷地が複数の用途地域にまたがっている場合、敷地の求積図が必要です。</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（直近3ヶ月以内のもの）…認証文・登記官の職印のあるもの（正本に添付するものについてはコピー不可）。計画地を赤で囲み表示してください。</p> <p>（※インターネットで取得したものは不可となります。）</p> <p>(5) 土地の登記事項証明書（直近3ヶ月以内のもの）…認証文・登記官の職印のあるもの（正本に添付するものについてはコピー不可）。</p> <p>（※インターネットで取得したものは不可となります。）</p> <p>※土地の登記事項証明書は所有権移転後（事業者が土地所有者の名義）のものが必要です。事前協議届出時に登記の移転が終わっていない場合は、所有権移転前（旧土地所有者名義）の土地の登記事項証明書と売買契約書の写し等を提出してください。なお、土地の登記事項証明書は計画地の全ての地番分必要です。</p> <p>※事業主と土地所有者が異なる場合、別途土地所有者の同意書が必要です。</p> <p>(6) 配置図（1階平面図）…駐車場・駐輪場等の整備状況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、緑地は緑色で着色してください。※公開スペースを緑地で整備している（歩道状空地の振替緑地を整備している）場合は、黄緑色</p>

	<p style="text-align: right;">で着色してください。</p> <p>(9) 立面図…東西南北の4面が必要です。</p> <p>(10) 日影図…8時から16時の各時間(冬至日)の地表面における日影を住宅地図等に落としてください。</p> <p>(11) 印鑑証明書及び代表者事項証明書(直近3ヶ月以内のもの)(法人でない場合は、印鑑登録証明書及び住民票(個人番号の記載の無いもの))…正本には原本を添付してください。</p> <p>(12) その他区長が必要と認める図書(※必要に応じ事前相談回答時等にお伝えします)。</p> <p>* (13) 警察協議書〔規則別記第7号様式〕…計画地の所轄警察署と協議してください。</p> <p>* (14) 区域町会等説明報告書〔規則別記第8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>* (13) (14) については、事前協議届出時に交付いたしますので、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>3. 事前協議届出書類の提出部数は次のとおりです。</p> <p>(副本は全てコピーで構いません。また、提出された書類の返却はありません。控えが必要な場合はもう一部お持ちください。控えに収受印を押して返却します。)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>(1) 100戸以上の住戸を有する計画</td> <td>→ 4部(正1部、副3部)</td> </tr> <tr> <td>(2) 上記(1)以外の計画</td> <td>→ 3部(正1部、副2部)</td> </tr> </table>	(1) 100戸以上の住戸を有する計画	→ 4部(正1部、副3部)	(2) 上記(1)以外の計画	→ 3部(正1部、副2部)
(1) 100戸以上の住戸を有する計画	→ 4部(正1部、副3部)				
(2) 上記(1)以外の計画	→ 3部(正1部、副2部)				
<b>関係部署への照会</b>	<p>1. 照会 住宅課は、事前協議届出により関係部署へ意見照会をします。</p> <p>2. 意見の集約と報告 区は、事前協議届出提出後おおむね1か月半程度経過後意見集約をします。集約した意見は、協定締結の手続き時に事業者に通知します。</p>				
<b>協定締結及び寄付証書の提出</b>	<p>1. 協定の締結(条例第7条第1項)</p> <p>(1) 協定書の作成 区は、関係部署への意見照会后協定書を作成します。</p> <p>(2) 協定書の交付 区は、協定書の作成後事業者に連絡します。事業者は区の窓口で協定書(正本2部)の交付を<u>速やかに</u>受けてください。</p> <p>(3) 区長印の押印 事業者は、交付を受け実印を押印した協定書(正本2部)を<u>速やかに</u>区役所に持参してください。区は、即日区長印を押印し、事業者に協定書を1部お渡しします。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 ※該当の場合のみ</p> <p>区は、上記1.(2)で協定書を交付する際、計画が公共施設整備協力金の対象である場合には寄付証書を交付します。事業者は、寄付証書に記名・押印(実印)のうえ、協定書とともに区に提出してください。</p>				
<b>工事完了届及び寄付申込書の交付</b>	<p>1. 工事完了届〔規則別記第5号様式〕の交付</p> <p>区は、協定を締結した際、工事完了届を交付します。</p> <p>2. 寄付申込書の交付 ※該当の場合のみ</p> <p>区は、協定書を締結した際、計画が公共施設整備協力金の対象である場合には寄付申込書を交付します。</p>				
<b>工事完了届の提出及び公共施設整備協力金の納付</b>	<p>1. 工事完了届〔規則別記第5号様式〕の提出(条例第9条第1項、規則第5条)</p> <p>事業者は、工事が完了したら、速やかに工事完了届を提出してください。工事完了届には、1階平面図、工事完了後の写真、重要事項説明書及び管理規約(分譲マンションの場合)、入居者に配布する生活上の注意事項等を記載した資料(賃貸マンションの場合)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管理に関する事項を表示した表示板</p> <p>④ 公開スペース（表示板を含む整備部分全て）、自動車駐車場（全台数分）、自転車駐車場（全台数分）、自動二輪車駐車場(全台数分)、災害用格納庫（外観及び災害対策用物資を収納した状態。※全ての災害用格納庫分）、集会所又は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. 公共施設整備協力金の納付（寄付申込書の提出）※該当の場合のみ</p> <p>(1) 事業者は、寄付申込書に記名・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) 区は、寄付申込書の提出により納付書を郵送します。事業者は、交付を受けた納付書により公共施設整備協力金を納付してください。納付期日は、竣工から概ね2ヶ月以内としてください。</p>
<p><b>各種届出</b> <b>※必要な場合</b></p>	<p>1. 変更届〔規則別記第2号様式〕（条例第8条第1項、規則第4条第1項） 事業者は、事前協議届提出後、<u>協定の締結前</u>に建設計画を変更しようとするときは、事前に区に変更内容を説明の上、速やかに変更届を提出してください。変更届には、変更のあった図面等全て添付してください。変更前と変更後を各一部ずつ、変更前のものは変更箇所がわかるようにしてください。</p> <p>2. 協定変更届〔規則別記第3号様式〕（条例第8条第2項、規則第4条第2項） 事業者は、<u>協定の締結後</u>に建設計画を変更しようとするときは、事前に区に変更内容を説明の上、速やかに協定変更届を提出してください。協定変更届には、変更のあった図面等全て添付してください。変更前と変更後を各一部ずつ、変更前のものは変更箇所がわかるようにしてください。</p> <p>3. 事業者変更届〔規則別記第4号様式〕（条例第8条第3項、規則第4条第3項） 事業者（新事業者）は、事業者を変更しようとするときは、速やかに事業者変更届を提出してください。事業者変更届には、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（個人番号の記載の無いもの））の原本を添付してください。<u>人事異動による代表者変更の場合は届出不要です。</u></p> <p>4. 事業中止届〔規則別記第6号様式〕（条例第10条、規則第6条） 事業者は、区に事前協議届を提出した建設計画を中止しようとするときは、速やかに事業中止届を提出してください。</p>
<p><b>その他</b></p>	<p>1. 事業者は、締結した協定の内容や区の指導について、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. 区は、工事完了届の内容が、締結した協定の内容又は協定変更届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. 区は、本条例に該当する建築物の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：専用面積が 40 m<sup>2</sup>以上の住戸

（ベランダ・バルコニー・パイプスペース・メーターボックスの面積を除く）

ワンルーム住戸：専用面積が 40 m<sup>2</sup>未満の住戸

（ベランダ・バルコニー・パイプスペース・メーターボックスの面積を除く）

※住戸の最低専用面積：専用面積が 25 m<sup>2</sup>以上(条例第 20 条)

（ベランダ・バルコニー・パイプスペース・メーターボックスの面積を除く）

（面積の算定は、壁芯とする）

### ●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 ○地階を除く階数が 3 以上 ○住戸の数が 15 戸以上 ○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 ○地階を除く階数が 3 以上 ○住戸の数が 15 戸以上 ○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 ○地階を除く階数が 3 以上 ○敷地面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以上 ○延べ床面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上
参 照	6～13 ページ	14～21 ページ	25～27 ページ
	世帯用住戸を 151 戸以上含む場合は、上記に加え 22～24 ページも参照してください。		

※ マンション又はワンルームマンションと業務用建築物の両方の要件に合致する場合、両方の各種付置基準を満たす必要があります。

例) 主として事務所の用途に供する建築物で、地上 3 階建以上、敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上、延べ床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上、住戸 15 戸以上の計画の場合。

※ 共同住宅又は寄宿舍には、サービス付き高齢者向け住宅を含む。

### ●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や連担建築物設計制度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 つの建築物とみなすと、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で、同一の事業者が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、当該建築物と隣地に計画している建築物とを 1 つの建築物とみなすと、それが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の歩道状空地（歩道の用に供される空地）とし、接道部に沿って両端まで整備してください（複数接道面の場合、原則、幅員の広い接道面から優先的に整備してください。ただし、近隣の状況によって協議が必要となる場合があります）。

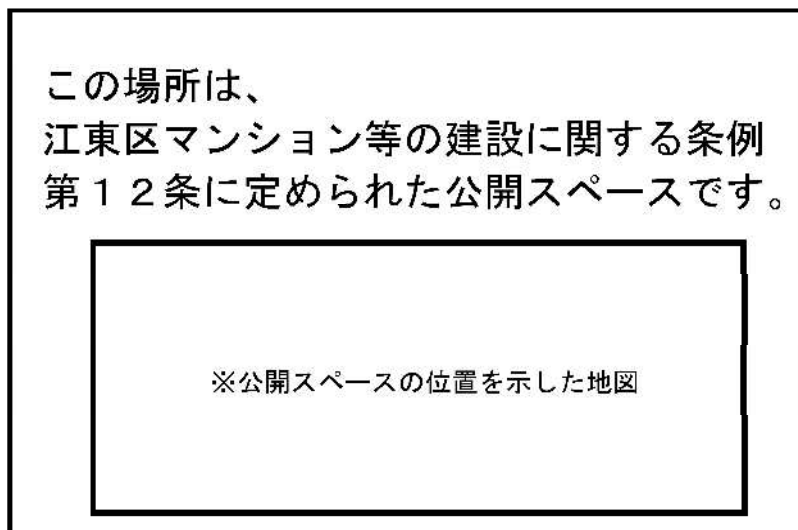
インターロッキング・アスファルトコンクリート等、硬質かつ平坦に整備してください。緑化ブロックでの整備は認めません。ただし、次の場合は、別途協議します。

- 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上記の表により算出した面積より幅員2mで整備する歩道状空地の面積が著しく大きくなる場合
- ③区長が2mを超える幅員の歩道状空地の整備が必要と認める場合
- ④敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

#### 3. その他

公開スペースを整備した場所に表示板等で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。

（表示例）



### ●雨水流出抑制施設の設置（要綱第6条）

敷地面積300㎡以上の土地にマンションを新築、増築、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。



●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、計画敷地内に設置（隔地不可）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東京都駐車場条例による基準とを比較し、より多い基準台数以上の自動車駐車場を設置してください。

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

2. 緩和の協議ができる場合

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、区との協議により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（※必ず緩和できることを保証する条件ではありません）。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の整備ができない理由及び収容台数を重要事項説明書又は使用規則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。

- マンションが、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅で、入居者の自動車の保有率が低いと認められる場合

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、収容台数を使用規則等に記載することにより居住者に対して周知を徹底すること、将来サービス付き高齢者向け住宅ではなく一般のマンションになった場合には基準以上の台数を整備する必要があること等を内容とする念書を提出していただきます。

- 計画地の用途地域が商業地域又は近隣商業地域であり、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

- 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、幅2.3m以上、奥行き5m以上としてください。また、平置き自動車駐車場については1台毎に区画をしてください。
- (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（小数点以下切捨て）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重要事項説明書、使用規則等に記載することにより居住者等に対して周知してください。
- (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

次表の基準で算出された収容台数を有する自転車駐車場を、計画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. 緩和の協議ができる場合

マンションが、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅で、入居者の自転車の保有率が低いと認められる場合は、区との協議により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（※必ず緩和できることを保証する条件ではありません）。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、収容台数を使用規則等に記載することにより居住者に対して周知を徹底すること、将来サービス付き高齢者向け住宅ではなく一般のマンションになった場合には基準以上の台数を整備する必要があること等を内容とする念書を提出していただきます。

3. 自動二輪車駐車場との合算

「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。

(例)

敷地面積 850 m <sup>2</sup> の土地に世帯用住戸 35 戸のマンションを建設する場合	
必要設置台数（原則）	自動二輪車駐車場を合算する場合
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動二輪車駐車場 4 台 （=35 戸<math>\times</math>1/10）</li> <li>・ 自転車駐車場 70 台 （=35 戸<math>\times</math>2 台）</li> </ul>	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動二輪車駐車場 4 台 （左に同じ）</li> <li>・ 自転車駐車場 66 台 →基準充足とみなす （=35 戸<math>\times</math>2 台－自動二輪車駐車場 4 台）</li> </ul>

4. その他

- (1) 世帯用住戸が 100 戸以上含まれるマンションを建設するときは、世帯用住戸数から必要と考えられる台数分の来客者用自転車駐車場を別に設置してください。
- (2) 自転車駐車場の 1 台当たりの規模は、幅 0.6m 以上、奥行き 1.9m 以上とし、1 台毎に区画してください。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ありません。
- (3) 自転車駐車場の収容台数を重要事項説明書、使用規則等に記載することにより居住者等に対して周知してください。
- (4) 自転車駐車場の住戸内、専用庭への設置は認めません。

●**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

次表の基準で算出された収容台数を有する自動二輪車駐車場を、計画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 <sup>2</sup> 未満	住戸数の 20 分の 1 以上
500 m <sup>2</sup> 以上	住戸数の 10 分の 1 以上

2. 緩和の協議ができる場合

マンションが、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅で、入居者の自動二輪車の保有率が低いと認められる場合は、区との協議により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（※必ず緩和できることを保証する条件ではありません）。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、収容台数を使用規則等に記載することにより居住者に対して周知を徹底すること、将来サービス付き高齢者向け住宅ではなく一般のマンションになっ

た場合には基準以上の台数を整備する必要があること等を内容とする念書を提出していただきます。

### 3. その他

- (1) 自動二輪車駐車場の1台当たりの規模は、幅0.8m以上、奥行き1.9m以上とし、1台毎に区画してください。
- (2) 自動二輪車駐車場の収容台数を重要事項説明書、使用規則等に記載することにより居住者等に対して周知してください。
- (3) 自動二輪車駐車場の住戸内、専用庭への設置は認めません。

#### ●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、計画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）

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、警察協議書（規則別記第7号様式）により、区に報告してください。

#### ●災害用格納庫の設置（条例第17条、規則第13条）

- (1) 次表の基準による面積を確保した災害用格納庫を、マンション内又は計画敷地内の地上部（地下、地階の設置は不可）に設置してください。整備面積は1箇所での確保が必要です。提出する図面および実際の格納庫への名称表示は「災害用格納庫」としてください。

規 模	整備面積及び高さ
住戸数 40 戸未満	3 m <sup>2</sup> 以上及び高さ 2m以上
住戸数 40 戸以上	5 m <sup>2</sup> 以上及び高さ 2m以上

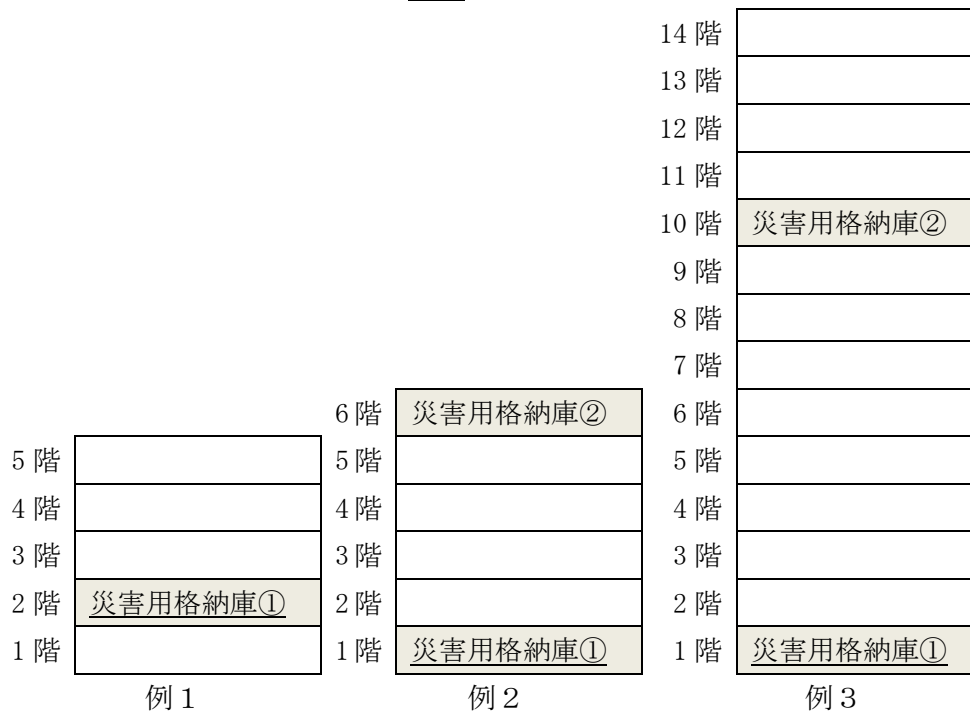
- (2) 6階建て以上のマンションにおいては、上記の災害用格納庫のほかに、どの階からも4を超えない階に（どの階からも上下4階以内の移動で到達できる階に）災害用格納庫を設置してください。この規定に基づいて設置する災害用格納庫については上表の整備面積等の規定はありませんので、
- (3)の物資のうち担架以外の物資が入る大きさを最低限確保してください。
- (3) 下記の物資をそれぞれの災害用格納庫に収納してください。

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（ハンマー）	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。

(設置例) 災害用格納庫①：面積・高さ規定あり（上記（1）に該当）

災害用格納庫②：面積・高さ規定なし（上記（2）に該当）



例1) 地上5階建ての計画のため、災害用格納庫①を整備する。(災害用格納庫②は不要)

例2) 地上6階建ての計画のため、災害用格納庫①の他に、災害用格納庫②を整備する。

例3) 地上14階建ての計画で災害用格納庫①を1階に整備する場合、5階までは4階以内の移動で到達できるため、災害用格納庫②を10階（※下は6階、上は14階まで4階以内の移動で到達できる）に整備する。

●**防火水槽の設置**（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㎡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。

●**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）

ワンルーム住戸を含むマンションを建設する場合のワンルーム住戸の専用面積は、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックスの面積を除き25㎡以上としてください。ただし、台所、浴室又は便所が共用で、住戸内に当該設備がない場合は、25㎡未満でも可となる場合がありますので、区に確認してください（最低の住戸規模として、トイレ、台所、風呂、洗濯場を除いた場合で15㎡となります）。

●**集会所の設置**（条例第21条、規則第15条）

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。集会所は部屋の形状とし、面積には、集会所に併設する倉庫、便所、容易に移動できない家具等の面積を含めません。

※世帯用住戸（専用面積40㎡以上）数で算出しますので、ワンルーム住戸数は含みません。

規模	集会所の面積
世帯用住戸数 40 戸以上 100 戸未満	36 m <sup>2</sup> + (世帯用住戸数 - 40 戸) × 0.5 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 100 戸以上 300 戸未満	70 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 300 戸以上 600 戸未満	100 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 600 戸以上 1,000 戸未満	150 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 1,000 戸以上	150 m <sup>2</sup> 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)

上記集会所の設置をしない規模のマンションの場合は、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。面積の規定はありませんが、立ち話できる程度のスペース以上を確保してください (図面上に点線表記すること)。

●**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、事業者自らが当該マンションに居住し管理人を務める場合は、この限りではありません。

- (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、電話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、適切な管理体制を確保するよう管理組合及び管理会社等を指導してください。なお、次表の基準による管理人の駐在時間と廃棄物の収集指定日が異なる場合は、廃棄物の収集指定日にも別途駐在するよう指導してください。

規 模	管 理 体 制
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。
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・曜日
- (4) 管理人の不在時及び緊急時の連絡先 ((2) と同じ電話番号とすることはできません)

賃貸マンションで、事業者自らが当該マンションに居住し管理人を務める場合でも、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、規則第 20 条）

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、規則第 20 条）

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、煙草の吸殻及び空き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事。
- (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事。
- (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事。
- (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事。
- (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事。
- (6) その他建築物の管理上、特に必要と認められる事。

### ●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（規則別記第 8 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してください。

### ●マンションの緑化（条例第 12 条の 2）

敷地面積が 250 m<sup>2</sup>以上の計画においては、江東区みどりの条例に基づき管理課と協議のうえ緑地を整備してください。敷地面積が 250 m<sup>2</sup>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。また、江東区都市景観条例に基づき都市計画課と協議のうえ、景観に配慮した計画としてください。

●地球温暖化対策（要綱第9条）

エネルギーの有効活用、CO<sub>2</sub>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、経済課と協議してください。

●公共施設整備等の協力（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）

\* 世帯用住戸（専用面積 40 m<sup>2</sup>以上）数で算出しますので、ワンルーム住戸数は含みません。

\* 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を減じることがあります。

\* 納付期日は、竣工から概ね 2 ヶ月以内としてください。

●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の歩道状空地（歩道の用に供される空地）とし、接道部に沿って両端まで整備してください（複数の接道面がある場合、原則、幅員の広い接道面から優先的に整備してください。ただし、近隣の状況によって協議が必要となる場合があります）。

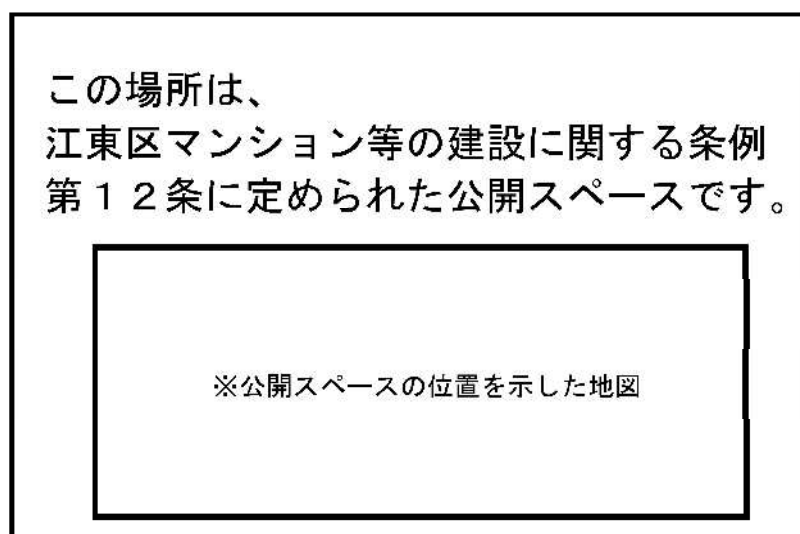
インターロッキング・アスファルトコンクリート等、硬質かつ平坦に整備してください。緑化ブロックでの整備は認めません。ただし、次の場合は、別途協議します。

- 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上記の表により算出した面積より幅員2mで整備する歩道状空地の面積が著しく大きくなる場合
- ③区長が2mを超える幅員の歩道状空地の整備が必要と認める場合
- ④敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

### 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。

（表示例）



## ●雨水流出抑制施設の設置（要綱第6条）

敷地面積300㎡以上の土地にワンルームマンションを新築、増築、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。



## ●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

次表の基準で算出された収容台数を有する自動車駐車場を、計画敷地内に設置（隔地不可）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東京都駐車場条例による基準とを比較し、より多い基準台数以上の自動車駐車場を設置してください。

住戸規模・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 <sup>2</sup> 未満	1 台以上
住戸数 20 戸以上かつ 500 m <sup>2</sup> 以上	住戸数の 20 分の 1 以上

### 2. 緩和の協議ができる場合

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、区との協議により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（※必ず緩和できることを保証する条件ではありません）。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の整備ができない理由及び収容台数を重要事項説明書又は使用規則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。

- ワンルームマンションが、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅で、入居者の自動車の保有率が低いと認められる場合

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、収容台数を使用規則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、将来サービス付き高齢者向け住宅ではなく一般のマンションになった場合には基準以上の台数を整備する必要があること等を内容とする念書を提出していただきます。

- 計画地の用途地域が商業地域又は近隣商業地域であり、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

- 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、幅2.3m以上、奥行き5m以上としてください。また、平置き自動車駐車場については1台毎に区画をしてください。

- (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300m<sup>2</sup>で除した数（小数点以下切捨て）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重要事項説明書、使用規則等に記載することにより居住者等に対して周知してください。

- (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

次表の基準で算出された収容台数を有する自転車駐車場を、計画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. 緩和の協議ができる場合

ワンルームマンションが、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅で、入居者の自転車の保有率が低いと認められる場合は、区との協議により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（※必ず緩和できることを保証する条件ではありません）。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、収容台数を使用規則等に記載することにより居住者に対して周知を徹底すること、将来サービス付き高齢者向け住宅ではなく一般のワンルームマンションになった場合には基準以上の台数を整備すること等を内容とする念書を提出していただきます。

3. 自動二輪車駐車場との合算

「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。

(例)

敷地面積 850 m <sup>2</sup> の土地にワンルーム住戸 35 戸のワンルームマンションを建設する場合	
必要設置台数（原則）	自動二輪車駐車場を合算する場合
<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動二輪車駐車場 4 台 （=35 戸<math>\times</math>1/10）</li> <li>・自転車駐車場 35 台 （=35 戸<math>\times</math>1 台）</li> </ul>	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動二輪車駐車場 4 台 （左に同じ）</li> <li>・自転車駐車場 31 台 →基準充足とみなす （=35 戸<math>\times</math>1 台－自動二輪車駐車場 4 台）</li> </ul>

4. その他

- (1) 世帯用住戸が 100 戸以上含まれるワンルームマンションを建設するときは、世帯用住戸数から必要と考えられる台数分の来客者用自転車駐車場を別に設置してください。
- (2) 自転車駐車場の 1 台当たりの規模は、幅 0.6m 以上、奥行き 1.9m 以上とし、1 台毎に区画してください。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ありません。
- (3) 自転車駐車場の収容台数を重要事項説明書、使用規則等に記載することにより居住者等に対して周知してください。
- (4) 自転車駐車場の住戸内、専用庭への設置は認めません。

●**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

次表の基準で算出された収容台数を有する自動二輪車駐車場を、計画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 <sup>2</sup> 未満	住戸数の 20 分の 1 以上
500 m <sup>2</sup> 以上	住戸数の 10 分の 1 以上

2. 緩和の協議ができる場合

ワンルームマンションが、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅で、入居者の自動二輪車の保有率が低いと認められる場合は、区との協議により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（※必ず緩和できることを保証する条件ではありません）。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、収容台数を使用規則等に記載することにより居住者に対して周知を徹底すること、将来サービス付き高齢者向け住宅ではなく一般のワンルームマンシ

ョンになった場合には基準以上の台数を整備する必要があるので内容を念書で提出していただきます。

### 3. その他

- (1) 自動二輪車駐車場の1台当たりの規模は、幅0.8m以上、奥行き1.9m以上とし、1台毎に区画してください。
- (2) 自動二輪車駐車場の収容台数を重要事項説明書、使用規則等に記載することにより居住者等に対して周知してください。
- (3) 自動二輪車駐車場の住戸内、専用庭への設置は認めておりません。

### ●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、計画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）

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、警察協議書（規則別記第7号様式）により、区に報告してください。

### ●災害用格納庫の設置（条例第17条、規則第13条）

- (1) 次表の基準による面積を確保した災害用格納庫を、ワンルームマンション内又は計画敷地内の地上部（地下、地階の設置は不可）に設置してください。整備面積は1箇所での確保が必要です。提出する図面および実際の格納庫への名称表示は「災害用格納庫」としてください。

規 模	整備面積及び高さ
住戸数 80 戸未満	3 m <sup>2</sup> 以上及び高さ 2m以上
住戸数 80 戸以上	5 m <sup>2</sup> 以上及び高さ 2m以上

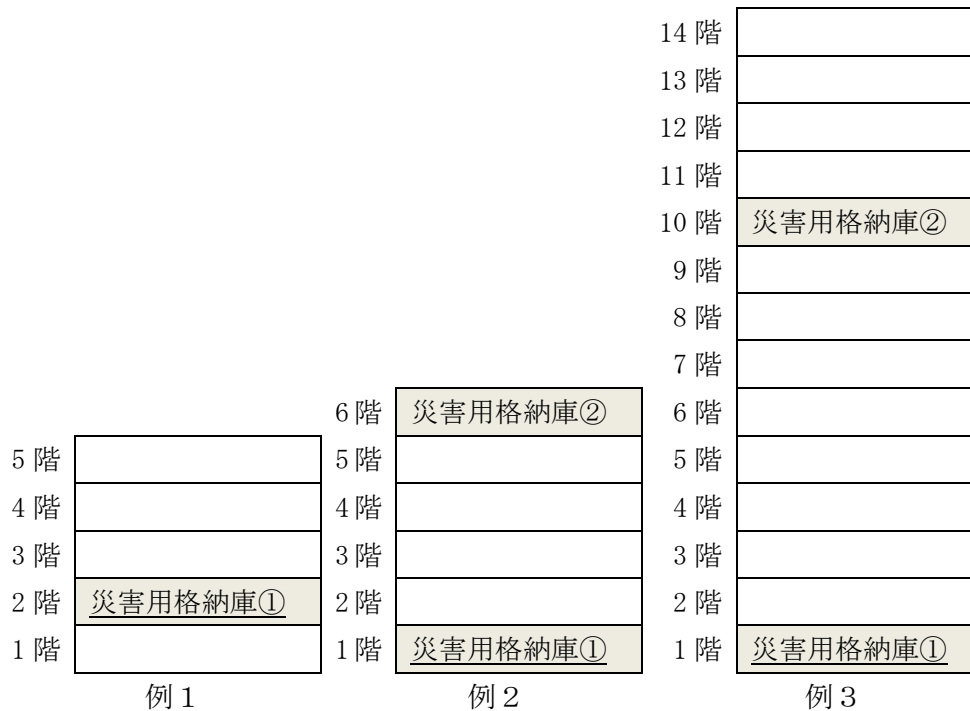
- (2) 6階建て以上のワンルームマンションにおいては、上記の災害用格納庫のほかに、どの階からも4を超えない階に（どの階からも上下4階以内の移動で到達できる階に）災害用格納庫を設置してください。この規定に基づいて設置する災害用格納庫については上表の整備面積等の規定はありませんので、(3)の物資のうち担架以外の物資が入る大きさを最低限確保してください。
- (3) 下記の物資をそれぞれの災害用格納庫に収納してください。

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（ハンマー）	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。

(設置例) 災害用格納庫①：面積・高さ規定あり (上記 (1) に該当)

災害用格納庫②：面積・高さ規定なし (上記 (2) に該当)



例1) 地上5階建ての計画のため、災害用格納庫①を整備する。(災害用格納庫②は不要)

例2) 地上6階建ての計画のため、災害用格納庫①の他に、災害用格納庫②を整備する。

例3) 地上14階建ての計画で災害用格納庫①を1階に整備する場合、5階までは4階以内の移動で到達できるため、災害用格納庫②を10階(※下は6階、上は14階まで4階以内の移動で到達できる)に整備する。

●**防火水槽の設置** (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㎡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。

●**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、パイプスペース、メーターボックスの面積を除き25㎡以上としてください。ただし、台所、浴室又は便所が共用で、住戸内に当該設備がない場合は、25㎡未満でも可となる場合がありますので、区に確認してください(最低の住戸規模として、トイレ、台所、風呂、洗濯場を除いた場合で15㎡となります)。

●**集会所の設置** (条例第21条、規則第15条)

世帯用住戸を40戸以上含むワンルームマンションの場合は、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。集会所は部屋の形状とし、面積には、集会所に併設する倉庫、便所、容易に移動できない家具等の面積を含めません。

※世帯用住戸(専用面積40㎡以上)数で算出しますので、ワンルーム住戸数は含みません。

規模	集会所の面積
世帯用住戸数 40 戸以上 100 戸未満	36 m <sup>2</sup> + (世帯用住戸数 - 40 戸) × 0.5 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 100 戸以上 300 戸未満	70 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 300 戸以上 600 戸未満	100 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 600 戸以上 1,000 戸未満	150 m <sup>2</sup> 以上
世帯用住戸数 1,000 戸以上	150 m <sup>2</sup> 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)

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。面積の規定はありませんが、人が立ち話できる程度のスペース以上を確保してください (図面上に点線表記すること)。

ただし、集会所を設置した場合は、この限りではありません。

●**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、事業者自らが当該ワンルームマンションに居住し管理人を務める場合は、この限りではありません。

- (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、電話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、適切な管理体制を確保するよう管理組合及び管理会社等を指導してください。なお、次表の基準による管理人の駐在時間と廃棄物の収集指定日が異なる場合は、廃棄物の収集指定日にも別途駐在するよう指導してください。

規 模	管 理 体 制
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。
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・曜日
- (4) 管理人の不在時及び緊急時の連絡先 ((2) と同じ電話番号とすることはできません)

賃貸のワンルームマンションで、事業者自らが当該ワンルームマンションに居住し管理人を務める場合でも、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、規則第 20 条）

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、規則第 20 条）

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、煙草の吸殻及び空き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事。
- (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事。
- (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事。
- (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事。
- (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事。
- (6) その他建築物の管理上、特に必要と認められる事。

### ●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（規則別記第 8 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してください。

### ●ワンルームマンションの緑化（条例第 12 条の 2）

敷地面積が 250 m<sup>2</sup>以上の計画においては、江東区みどりの条例に基づき管理課と協議のうえ緑地を整備してください。敷地面積が 250 m<sup>2</sup>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。また、江東区都市景観条例に基づき都市計画課と協議のうえ、景観に配慮した計画としてください。

●地球温暖化対策（要綱第9条）

エネルギーの有効活用、CO<sub>2</sub>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、経済課と協議してください。

●公共施設整備等の協力（要綱第12条）

世帯用住戸を含むワンルームマンションを建設する場合、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）

世帯用住戸を30戸以上含む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。

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）

\*世帯用住戸（専用面積40㎡以上）数で算出しますので、ワンルーム住戸数は含みません。

\*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を減じることがあります。

\*納付期日は、竣工から概ね2ヶ月以内としてください。

●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。

**世帯用住戸を 151 戸以上含む「マンション」又は世帯用住戸を  
151 戸以上含む「ワンルームマンション」の建設に関する指導内容**

★世帯用住戸を 151 戸以上含むマンション又は世帯用住戸を 151 戸以上含むワンルームマンションを計画している場合は、6 ページから 21 ページの指導内容の他に以下の内容も遵守してください。

●生活利便施設又は地域貢献施設の設置（条例第 12 条の 3、規則第 8 条）

1. 面積

生活利便施設又は地域貢献施設を設置してください。生活利便施設等は次表のとおりとし、整備面積は施設毎に設定した係数を乗じて得た面積が、住戸専用延べ面積の 100 分の 1 以上となるように整備してください。なお、設置する施設については、2 ページに記載の事前相談を行う前に区と協議していただきます。

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による基準以上の緑地部分をいう。）	0. 3

2. 期間

原則として工事完了届の提出から 10 年間は他の用途に転用しないでください。ただし、事業の都合上、やむを得ない場合は用途の変更について協議します。また、その場合においても用途変更前と合算して 10 年間以上施設を維持してください。

3. その他

マンション建設計画の事前届出等に関する条例第 2 条第 5 号に規定する公共公益施設の整備要望があり、要望された公共公益施設を整備した場合は、生活利便施設又は地域貢献施設の設置は必要ありません。



●住戸規模等（条例第 20 条、規則第 14 条）

世帯用住戸（90 m<sup>2</sup>以上）とワンルーム住戸を下記の割合で設置してください（小数点以下切上げ）。

- (1) 住戸専用面積が 90 m<sup>2</sup>以上の世帯用住戸を世帯用住戸数の 10 分の 1 以上
- (2) 住戸専用面積が 25 m<sup>2</sup>以上 40 m<sup>2</sup>未満のワンルーム住戸を世帯用住戸数の 10 分の 2 以上

●バリアフリー住戸の設置（条例第 20 条の 2、規則第 14 条の 2）

1. 必要戸数

バリアフリー住戸を、90 m<sup>2</sup>以上の住戸、90 m<sup>2</sup>未満の世帯用住戸及びワンルーム住戸の各 10 分の 2 以上設置してください（小数点以下切上げ）。また、その他の住戸もバリアフリーに配慮した住戸としてください。

2. バリアフリー住戸の基準

- (1) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置してください。
- (2) 室内の床を段差（玄関の上がりかまち、階段等を除く）のない構造としてください。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅員は 0.9m以上としてください。ただし、廊下の手すりの幅が 0.1m未満である場合は、手すりの幅は含めません。
- (4) 管理人室への連絡のための通報設備を設置してください。

3. バリアフリーに配慮した住戸の基準

- (1) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置又は設置可能な構造としてください。
- (2) 室内の床を段差（玄関の上がりかまち、階段等を除く）のない構造としてください。
- (3) 玄関の出入口及び廊下の有効幅員は 0.8m以上としてください。ただし、廊下の手すりの幅が 0.1m未満である場合は、手すりの幅は含めません。

●自動車駐車場の設置（条例第 14 条、規則第 10 条）

次の基準に従い、緊急車両等を停留させるための自動車駐車場及び障害者用自動車駐車場を設置してください。

(1) 緊急車両等を停留させるための自動車駐車場

幅 2.5m以上、奥行き 6m以上の自動車駐車場を敷地と接する道路付近に設置してください。

※7 ページ又は 15 ページに記載の自動車駐車場必要収容台数とは別に設置してください。

(2) 障害者用自動車駐車場

幅 3.5m以上、奥行き 6m以上の自動車駐車場を主に使用する出入口付近に設置してください。

※7 ページ又は 15 ページに記載の自動車駐車場必要収容台数に含めることができます。

●適用除外（条例第 12 条の 3、条例第 20 条、条例第 20 条の 2、規則第 10 条）

以下に掲げる事業の場合は、世帯用住戸を 151 戸以上含む計画の場合（22 ページから 24 ページの指導内容）に適用する規定を除外します。

- (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とき。
- (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新築又は改築をするとき。
- (3) 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増築又は用途変更をする場合で、世帯用住戸の増加戸数が 150 戸以下のとき。
- (4) 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新築、改築、増築又は用途変更をする場合で、世帯用住戸の増加戸数が

150 戸以下のとき。

- (5) 平成 30 年 9 月 30 日までに「マンション等の建設に関する条例」第 6 条の規定による届出（事前協議届）又はマンション建設計画の事前届出等に関する条例第 3 条の規定による届出（建設事業届出書）がなされた計画。

## 「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
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の歩道状空地（歩道の用に供される空地）とし、接道部に沿って両端まで整備してください（複数の接道面がある場合、原則、幅員の広い接道面から優先的に整備してください。ただし、近隣の状況によって協議が必要となる場合があります）。

インターロッキング・アスファルトコンクリート等、硬質かつ平坦に整備してください。緑化ブロックでの整備は認めません。ただし、次の場合は、別途協議します。

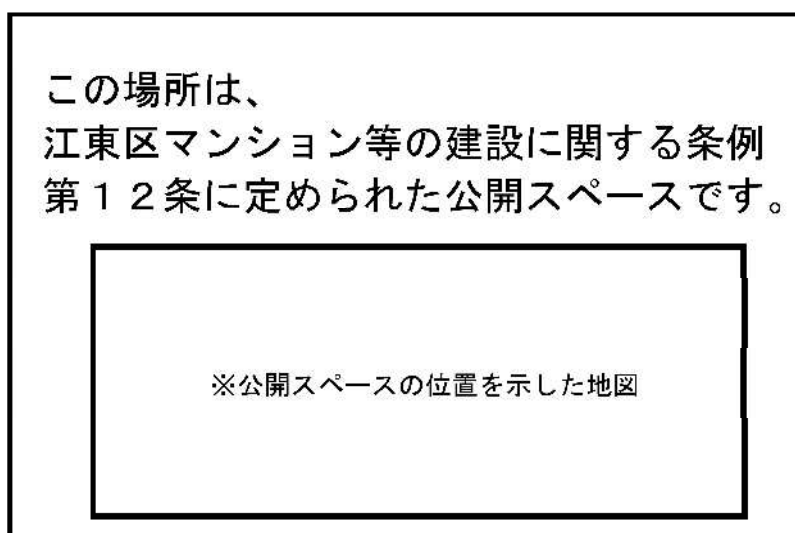
区長が歩道状空地以外の形態の公開スペースを必要と認める場合

- ①上記の表により算出した面積より幅員2mで整備する歩道状空地の面積が著しく大きくなる場合
- ②区長が2mを超える幅員の歩道状空地の整備が必要と認める場合
- ③敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

#### 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。

（表示例）



### ●雨水流出抑制施設の設置（要綱第6条）

敷地面積300㎡以上の土地に業務用建築物を新築、増築、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。

### ●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。なお、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、計画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

### ●災害対策用施設（防火水槽）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㎡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。

### ●衛生的環境の確保（条例第19条）

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）。

### ●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してください。

### ●業務用建築物の緑化（条例第12条の2）

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に基づき管理課と協議のうえ緑地を整備してください。敷地面積が250㎡に満たない計画であっても、業務用建築物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。また、江東区都市景観条例に基づき都市計画課と協議のうえ、景観に配慮した計画としてください。

●**地球温暖化対策**（要綱第9条）

エネルギーの有効活用、CO<sub>2</sub>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。

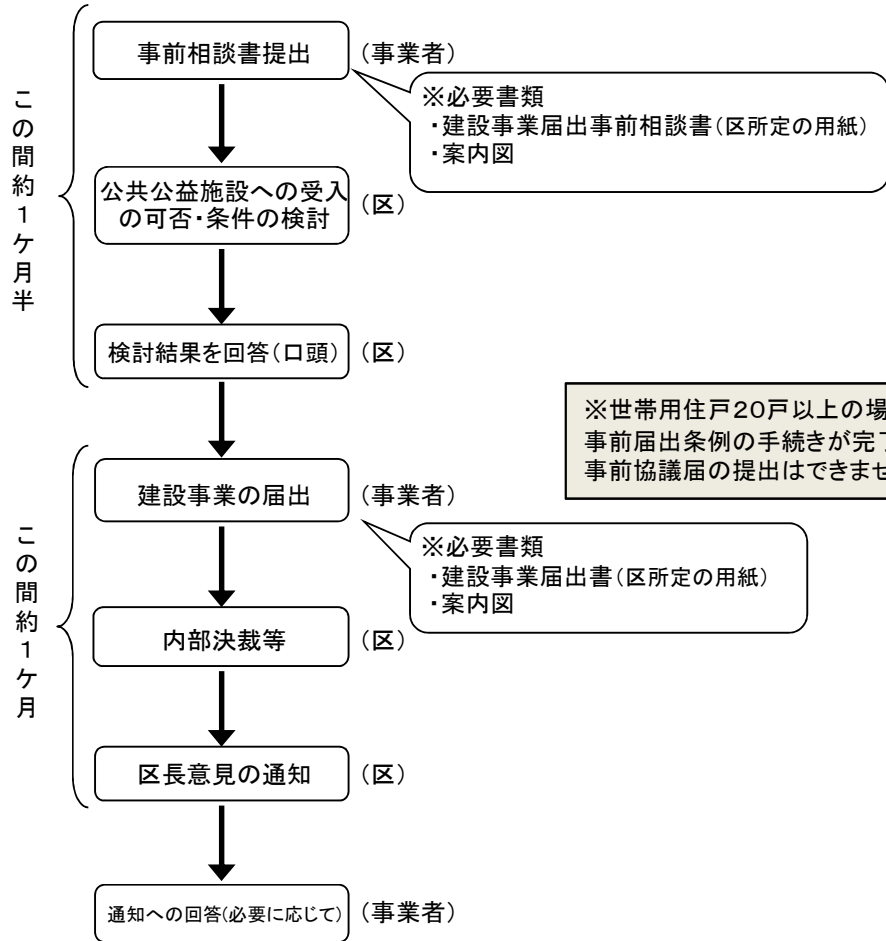
●**商業施設**（要綱第11条）

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）

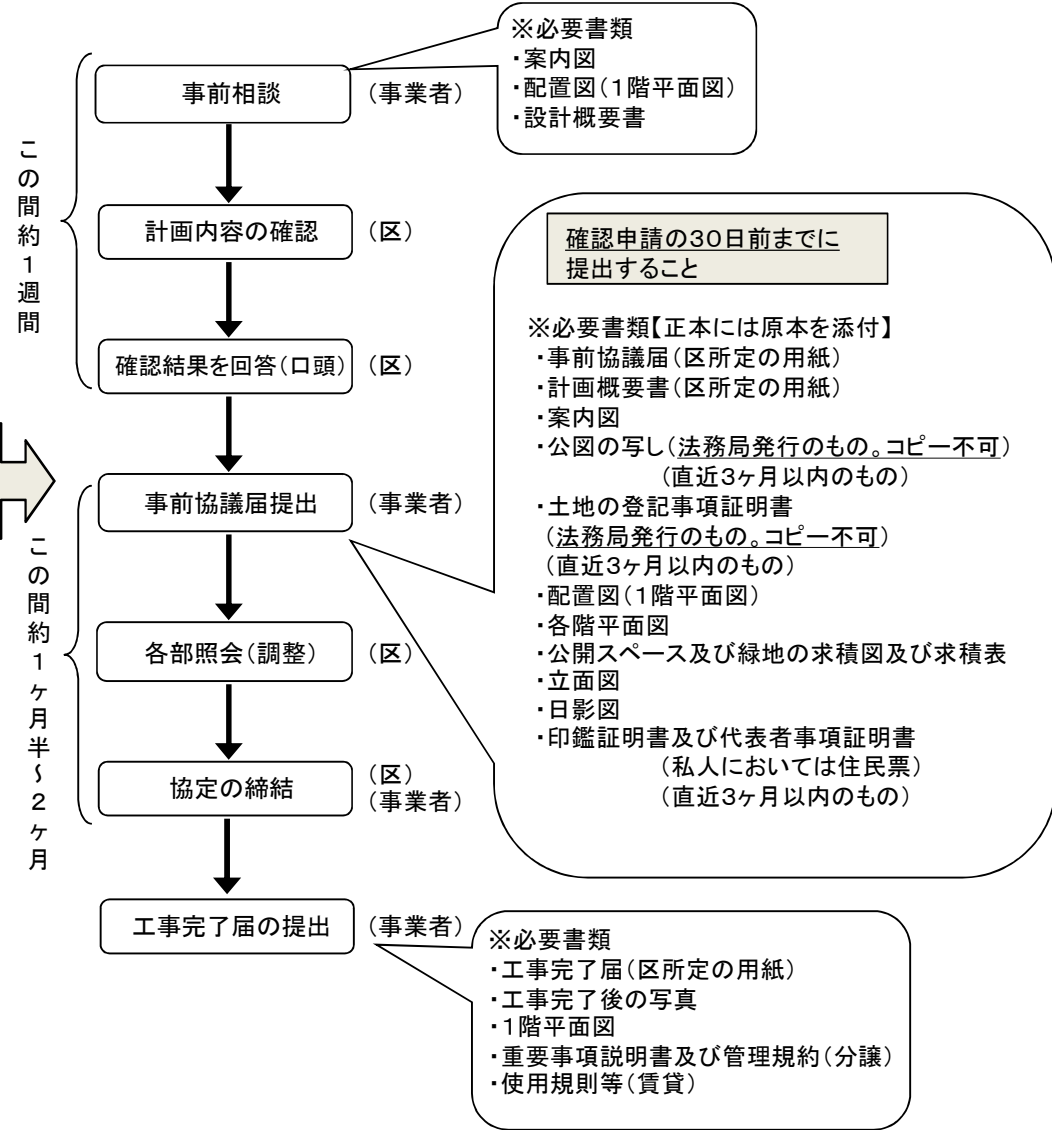
1. この条例その他の関係規程を遵守するとともに、江東区基本構想に基づく計画等との整合を図るよう努めてください。
2. 業務用建築物の名称に地名を用いる場合は、当該業務用建築物の所在する地名を使用するよう努めてください。

## マンション建設計画の事前届出等に関する条例 に基づく手続き方法



※世帯用住戸20戸以上の場合  
事前届出条例の手続きが完了するまで  
事前協議届の提出はできません。

## マンション等の建設に関する条例 に基づく手続き方法



※ 表示の期間は標準的な手続き期間の目安です。