

○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

(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、次に掲げる図書を添えて行うものとする。

- (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えて行うものとする。

2 前項に規定する写真は、次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) 地球温暖化対策設備の位置及び整備状況
- (4) 自動車駐車場、自転車駐車場、自動二輪車駐車場及び一時駐車スペースの位置及び整備状況
- (5) 電気自動車等充電設備の位置及び整備状況
- (6) 浸水対策の整備状況
- (7) 災害対策用施設の位置及び整備状況
- (8) 集会所又はコミュニティスペースの位置及び整備状況
- (9) 宅配ボックスの位置及び整備状況
- (10) 管理組合又は管理業者等専用の郵便受けの位置及び整備状況
- (11) 管理人室の外観及び内部施設
- (12) 連絡先等表示板の位置及び整備状況
- (13) 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、別表第2に掲げるものとする。

(地球温暖化対策設備の設置)

第9条 条例第13条の規則で定める地球温暖化対策設備は、太陽光・太陽熱利用設備、エネルギーの消費効率の高い給湯設備、空気調和設備若しくは照明設備又はその他の地球温暖化対策に資する設備とする。

2 前項の地球温暖化対策設備は、ファミリー住戸の戸数が151戸以上の場合は、2種類以上設置するものとする。

(壁面等の後退)

第10条 条例第14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、この限りでない。

(駐車施設)

第11条 条例第15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。この場合において、条例第15条の2に規定する一時駐車スペース(別表第3備考4の規定により設置する自動車駐車場を除く。)の台数を収容台数に含めることができる。

(一時駐車スペースの設置)

第11条の2 条例第15条の2の規則で定める基準は、別表第3備考4に掲げる場合を除き、幅2.3メートル以上かつ奥行き5メートル以上とする。

(電気自動車等充電設備の設置)

第11条の3 条例第15条の3の規則で定める基準は、別表第3に定める自動車駐車場の収容台数(東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77号)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、その収容台数(一時駐車スペースの収容台数を除く。))の10分の1以上(小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。)とする。

(安全対策)

第12条 条例第17条の規則で定める安全対策は、次のとおりとする。

(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

(浸水対策)

第13条 条例第17条の2の規則で定める浸水対策は、次のとおりとする。

(1) 止水板及び防水扉

(2) 水のう及び土のう

(3) かさ上げその他浸水対策に係る設備等

2 事業者は、条例第17条の2の規則で定める浸水対策について、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、受変電設備を地上2階以上に設置するものとする。

(防犯対策)

第14条 事業者は、条例第17条の3に規定する防犯対策を講じようとするときは、その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所在地の所轄警察署と協議の上、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15条 条例第18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 前項の災害用格納庫は、ファミリーマンション、ワンルームマンション若しくは小規模マンション又はその敷地内の地上部分に設置するものとする。

3 ファミリーマンション又はワンルームマンションに設置する災害用格納庫は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める床面積及び高さを確保するものとする。

(1) 住戸の数が40戸未満のファミリー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平方メートル以上かつ高さ2メートル以上

(2) 住戸の数が40戸以上のファミリー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平方メートル以上かつ高さ2メー

トル以上

- 4 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。
- 5 第 2 項に定めるもののほか、階数が 5 を超え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 3 項の規定は適用しない。
- 6 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 16 条 条例第 21 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) 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であること。
 - (2) 共用の台所、浴室又は便所を有すること。
 - (3) 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 21 条第 2 項の規則で定める基準は、ワンルーム住戸の数から 19 を減じた数の 3 分の 1 に相当する数（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）とし、当該数が 29 を超える場合は、29 とする。
- 3 条例第 21 条第 3 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) ファミリー住戸の戸数の 10 分の 1 以上の住戸の専用面積 90 平方メートル以上
- (2) ファミリー住戸の戸数の 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 16 条の 2 条例第 21 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 3 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 3 項第 2 号の規定により設置した住戸 10 分の 2 以上

(3) ファミリー住戸(前条第3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17条 条例第22条の規則で定める基準は、ファミリー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18条 条例第23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。

(宅配ボックスの設置)

第19条 条例第24条の規則で定める設置数は、住戸数の10分の1以上(小

数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。)とする。

(管理人室)

第20条 条例第26条の規則で定める基準は、次のとおりとする。ただし、賃貸の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する場合で、事業者自らが管理人を務め、かつ、当該ファミリー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21条 条例第27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22条 条例第28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、耐久性のある材質で製作し、風除室等来訪者が見やすい位置及び場所に設置するものとする。

(管理組合への支援)

第 2 3 条 条例第 2 9 条の規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 管理組合の設立
- (2) 自主防災組織の設立
- (3) 長期修繕計画の策定（国土交通省が定める長期修繕計画標準様式及び長期修繕計画作成ガイドラインを活用すること。）
(管理規約等)

第 2 4 条 事業者は、条例第 3 0 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 3 0 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。
(防災情報の周知)

第 2 5 条 条例第 3 1 条の規則で定める防災に関する情報は、次のとおりとする。

- (1) 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における水害ハザードマップの想定浸水深に関すること。
- (2) 災害用格納庫の位置及びその物資に関すること。
(地域コミュニティへの配慮)

第 2 6 条 条例第 3 2 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
 - (6) 緊急時の近隣住民の受入れ
- 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、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、区域町会等事前説明報告書（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。
- 4 事業者は、条例第7条第1項の規定により協定を締結した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建設に係る工事を完了したときは、町会、自治会等に当該建設の完了及び今後の管理に関する説明を行うものとする。
- 5 事業者は、前項の説明を行ったときは、区域町会等完了説明報告書（別記第9号様式）により、条例第9条第1項の規定による工事完了の届出とともに、区長に報告するものとする。

附 則

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成22年規則第38号）

この規則は、平成22年8月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第70号）

この規則は、平成28年10月1日から施行する。

附 則（平成30年規則第27号）

この規則は、平成30年10月1日から施行する。

附 則（令和5年規則第53号）

この規則は、令和6年1月1日から施行する。

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	敷地面積×（1－建ぺい	幅員2メートルの歩道状

1,000平方メートル未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.1	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。)とし、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。
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	
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
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

ZEH—M Oriented以上であることの評価がされたファミリーマンション及びワンルームマンション	
--	--

備考

- 1 係数のある施設について生活利便施設又は地域貢献施設の延べ面積は、当該施設に応じた係数を乗じて得た面積が、住戸の専有面積の延べ面積の100分の1以上となるようにする。
- 2 原則として、条例第9条の規定により工事の完了を届け出た日から10年間は、他の用途に転用しないこととする。

別表第3（第11条、第11条の2関係）

建築物の種類及び規模		自動車駐車場の収容台数
ファミリーマンション	住戸数20戸以上100戸未満	住戸数の10分の1の数と延べ面積を350で除して得た数のうち、いずれか少ない数
	住戸数100戸以上200戸未満	住戸数の10分の2の数と延べ面積を350で除して得た数のうち、いずれか少ない数
	住戸数200戸以上	住戸数の10分の3の数と延べ面積を350で除して得た数のうち、いずれか少ない数
ワンルームマンション	住戸数20戸以上かつ敷地面積200平方メートル以上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 延べ面積は、集合住宅の用途に供する部分の床面積（自動車駐車場及び自転車駐車場の駐車の用に供する部分の延べ面積を除く。）とする。

- 2 ファミリー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で除して得た数（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場を設置することが困難と認める場合は、この限りでない。
- 3 自動車駐車場の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。
- 4 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、緊急車両等を停留させるための自動車駐車場（幅2.5メートル以上かつ奥行き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っては、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。）。
 - (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。
- 5 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、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。）。

(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。

６ 区長は、ファミリー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 ファミリー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１１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
ファミリーマンション	敷地面積５００平方メートル未満	ファミリー住戸１戸当たり２台にワンルーム住戸１戸当たり１台を加えた台数	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
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
小規模マンション			１台

備考

１ ファミリー住戸を１００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、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、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15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15条第5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17条関係）

規模	集会所の面積
ファミリー住戸数40戸以上100戸未満	36平方メートル＋（ファミリー住戸数－40戸）×0.5平方メートル

ファミリー住戸数100戸以上300戸未満	70平方メートル
ファミリー住戸数300戸以上600戸未満	100平方メートル
ファミリー住戸数600戸以上1,000戸未満	150平方メートル

備考

- 1 ファミリー住戸の数が1,000戸以上の場合は、150平方メートルにファミリー住戸の数を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、ファミリー住戸の数の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。
- 3 集会所は、地上3階以上に設置するよう努めるものとする。