

○江東区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

(趣旨)

第1条 この要綱は、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（以下「マンション等」という。）の建設に関し、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。）及び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月江東区規則第86号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項について定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱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。

(道路の整備)

第3条 事業者は、マンション等を建設する場合は、区等の道路計画に整合させるものとする。

2 前項の場合において、事業者は、当該道路計画における道路の設計施工基準、管理方法、用地提供等について、当該道路を管理する道路管理者と協議するものとする。

(細街路の拡幅整備)

第4条 事業者は、計画敷地が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項に規定する道路に接する場合は、当該道路の拡幅整備を区長と協議のうえ、行うものとする。

(公開スペースの整備)

第5条 規則別表第1に規定する区長が2メートル未満又は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、次のとおりとする。

- (1) 規則別表第1に規定する公開スペースの面積より幅員2メートルの歩道状空地の面積が著しく大きい場合
- (2) マンション等の敷地又は立地の条件等を勘案し、区長が2メートルを超える幅員の歩道状空地の整備が必要と認める場合

(雨水流出抑制施設の設置)

第6条 事業者は、マンション等（その敷地面積が300平方メートル未満のものを除く。）を新築、増築、改築をしようとするときは、江東区雨水流出抑制対策実施要綱（平成21年11月25日付21江土管第2799号）に規定する雨水流出抑制施設を設置するものとする。

（壁面等の後退）

第7条 規則第10条に規定する区長がやむを得ないと認める場合は、次のとおりとする。

(1) マンション等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

（駐車施設の設置）

第8条 規則別表第3備考6イの区長がやむを得ないと認める場合は、次のとおりとする。

(1) 商業地域又は近隣商業地域に建設するファミリーマンション又は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

(2) ファミリーマンション又は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

2 事業者は、自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の収容台数を使用規則、重要事項説明書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ものとする。

（電気自動車等充電設備の設置）

第9条 事業者は、小規模マンション又は業務用建築物の敷地内に自動車駐車場を設置する場合は、電気自動車等が充電可能な外部電源設備を設置するよう努めるものとする。

（地球温暖化対策設備の設置）

第10条 事業者は、業務用建築物を建設する場合は、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の設置に努めるものとする。

（地域コミュニティへの配慮）

第11条 事業者は、規則第26条第4項の説明を行うときは、当該説明の内容に関して管理に関する説明書（別記様式。以下「管理説明書」という。）を作成し、町会、自治会等に交付するものとする。

2 事業者は、規則第26条第5項の規定による報告をする場合は、区域町会等完了説明報告書に管理説明書の写しを添付して行うものとする。

（管理事項の変更）

第12条 事業者は、規則第26条第4項の規定による説明を行った日からマンション等（業務用建築物を除く。以下この条において同じ。）の管理を管理組合、管理業者等に引き継ぐまでの間に、規則第22条第1項各号に掲げる事項に変更があったときは、次に掲げる事項を行うものとする。

(1) 規則第22条第2項に規定する表示板の更新

(2) 管理説明書の更新

(3) 町会、自治会等に対する前2号の更新に係る説明

2 事業者は、マンション等の管理を管理組合、管理業者等に引き継いだときは、前項各号に掲げる事項を管理組合、管理業者等に引き継ぐものとする。

（CATV等の活用）

第13条 事業者は、CATV等の活用ができる施設の整備に努めるものとする。

（商業施設）

第14条 事業者は、商業施設を併設したマンション等を建設する場合は、区長と協議を行うものとする。

（公共施設整備等の協力の要請）

第15条 事業者は、公共施設への円滑な受入れのため、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協力するものとする。

2 区長は、事業者に対して、公共施設用地の提供、公共施設の整備、民設民営による公共施設の整備等について、協力を求めるものとする。

（公共施設整備協力金の要請）

第16条 区長は、事業者に対して、マンション等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り公共施設整備協力金を求めるものとする。

住宅戸数	金額
ファミリー住戸30戸以上	125万円/戸×(ファミリー住戸数-29戸)

2 区長は、前条第2項の規定により、事業者から公共施設整備等の協力があった場合は、前項に定める金額を減じることができるものとする。

(地元割当)

第17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及び小規模マンションの分譲に当たり、地元割当について区長と協議するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

(江東区マンション等建設指導要綱の廃止)

2 江東区マンション等建設指導要綱(平成14年4月15日14江都住第64号)は、廃止する。

附 則

(施行期日)

この規程は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この規程は、平成22年8月1日から施行する。

附 則

この規程は、平成28年10月1日から施行する。

附 則

この規程は、令和6年1月1日から施行する。