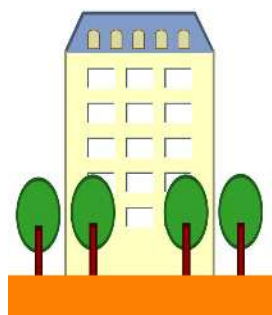


# マンション・業務用建築物の 建設を計画される方への手引き (詳細版)

「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」

(令和6年1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

(令和6年1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 5
4	「ファミリーマンション」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 17
6	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 ファミリー住戸を 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 27
7	「小規模マンション」の建設に関する指導内容	P 30
8	「業務用建築物」の建設に関する指導内容	P 37
9	手続きのフローチャート	P 40

### 【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）  
（令和 6 年 1 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）  
（令和 6 年 1 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）  
（令和 6 年 1 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」の対象となる計画は、「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、「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の届出を行い、手続きを完了させておく必要があります。「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の手続きは、事前相談から区長意見の通知まで、区側の標準的な手続き期間の目安として、2か月半かかります。

### 【 マンション建設計画の事前届出等に関する条例 】

#### (適用対象)

○地上3階以上かつファミリー住戸（ベランダ・バルコニー・住戸の外部に開口部を設けたパイプスペース・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戸以上含むファミリー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 】

### (適用対象)

○地上3階以上かつ住戸を10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又は小規模マンションの建設を計画している場合。

ただし、ファミリー住戸を20戸以上含む場合は、事前に「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の手続きを完了する必要あり（詳細は1ページ参照）

○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）、各階平面図、設計概要書等を提出してください。</p> <p>※配置図（一階平面図）、各階平面図には、公開スペース、駐車場（一時駐車スペース含む）・駐輪場、電気自動車等充電設備、浸水対策、地球温暖化対策設備、災害用格納庫、管理室、集会室、宅配ボックス、マンション管理を行う者宛用郵便受け、管理に関する表示板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>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2週間）。</p> <p>※ただし、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ファミリー住戸を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（27～29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>★下記2(1)～(12)の書類全てが揃った時点で提出してください。</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</b>に統一して折り込んでください。</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）…数値の記載は小数点第2位まで記載して下さい。</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が必要です。</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）</p> <p>…事前相談時と同様に整備状況が確認できるように表示をしてください。</p>

	<p>(7) 各階平面図…事前相談時と同様に整備状況が確認できるよう表示をしてください。</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(歩道状空地の振替分として設置した緑地を整備している)場合は、黄緑色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。8時と16時の日影については地図上に収まらなくても構いません。</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事前に電話連絡の上協議してください。</p> <p>* (14) 区域町会等事前説明報告書〔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、事前協議届出時に様式を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<b>3部(正1部、副2部)</b>です。 (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>
<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2か月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>協定締結等</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後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>あわせて、工事完了時、区に提出する工事完了届〔規則別記第5号様式〕、区域町会等完了説明報告書〔規則別記第9号様式〕、管理に関する説明書〔要綱別記様式〕を交付します。</p> <p>2. 寄付証書の提出 ※該当の場合のみ 区は、上記1.(2)で協定書を交付する際、ファミリー住戸30戸以上の計画で公共施設整備協力金の対象とな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。協定書提出時に、工事完了時に提出する寄付申込書を交付します。</p>
<b>工事完了届等の提出等</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) 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）、地球温暖化対策設備、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）、一時駐車スペース、電気自動車充電設備、浸水対策設備、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、宅配ボックス（全個数分）、管理組合又は管理業者等専用郵便受け、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. 区域町会等完了説明報告書〔規則別記第9号様式〕の提出 地区の町会長に建設の完了及び今後の管理に関する説明を行い、管理に関する説明書を交付してください。区域町会等完了説明報告書及び町会長に交付した管理に関する説明書の写しを工事完了届とともに提出してください。</p> <p>3. 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 (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。 (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、<b>協定の締結前</b>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を赤枠で囲い、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、<b>協定の締結後</b>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を赤枠で囲い、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。<b>事業者内部の人事異動による代表者変更で印鑑に変更がない場合は届出不要です。</b></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）

ファミリー住戸：専用面積が40㎡以上の住戸

ワンルーム住戸：専用面積が40㎡未満の住戸

※住戸の最低専用面積：専用面積が25㎡以上(条例第21条)

(専用面積の算定は、ベランダ・バルコニー・住戸の外部に開口部を設けたパイプスペース・メーターボックスの面積を除き、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。

	定義	参照
ファミリー マンション	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ファミリー住戸	7～16 ページ ※ファミリー住戸を151戸以上含む場合は、上記に加え27～29 ページも参照してください。
ワンルーム マンション	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	17～26 ページ ※ファミリー住戸を151戸以上含む場合は、上記に加え27～29 ページも参照してください。
小規模 マンション	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10戸以上15戸未満	30～36 ページ
業務用建築物	主として <u>事務所</u> 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㎡以上 ○延べ床面積が3,000㎡以上	37～39 ページ

※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㎡以上、延べ床面積3,000㎡以上、住戸10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



# 「ファミリーマンション」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 m <sup>2</sup> 未満	不要
500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.1 以上
1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.15 以上
3,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.2 以上
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.25 以上
10,000 m <sup>2</sup> 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。また、歩道状空地として整備しても公開スペースの必要面積に満たない場合、残りは原則緑地（以下、振替緑地という）として接道付近に整備してください（江東区みどりの条例に基づく緑地と兼ねることは不可）。歩道状空地は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や歩道状空地上の構築物の設置は原則、認めません。

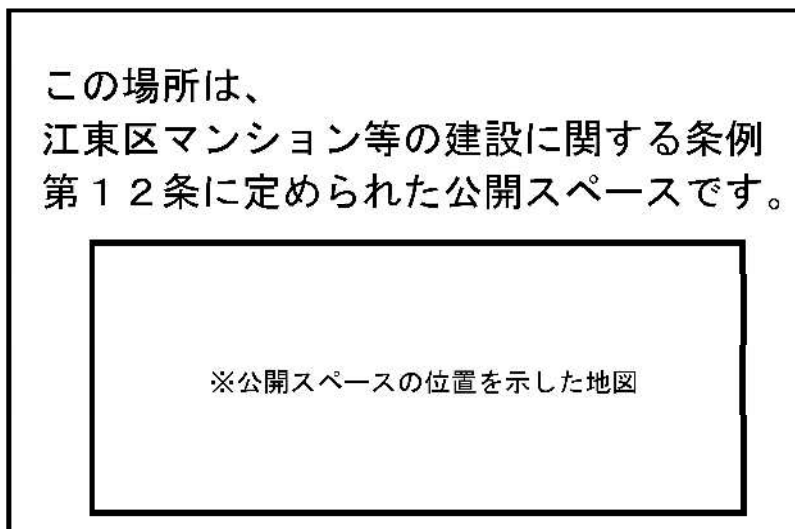
### 3. 協議による形態の例外等

次の場合、公開スペースの整備について協議ができます。希望する場合は事前に協議が必要です。ただし、必ず認められるわけではありません。

- ① 近隣住民の利便性向上に寄与する等の理由で、歩道状空地や振替緑地に代わり、広場状空地や貫通路等の整備を行う理由で区長が認める場合
- 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 2 倍を超える場合
- ③ 敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

### 4. 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）



(A4サイズ以上)

●ファミリーマンションの緑化（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 CIG 推進係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、ファミリー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。

●地球温暖化対策設備の設置（条例第13条、規則9条）

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、空気調和設備及び照明設備、その他地球温暖化対策に資する設備を1種類以上設置してください。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

●壁面等の後退（条例第14条、規則第10条、要綱第7条）

ファミリー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。50cmを確保できない場合はその隣地の所有者から同意を得てください。

●自動車駐車場の設置（条例第15条、規則第11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、次表の基準で算出された収容台数の大小問わず、東京都駐車場条例に定める台数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 戸未満	不要
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 で除して得た数のいずれか少ない数以上
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 で除して得た数のいずれか少ない数以上
住戸数 200 戸以上	住戸数の 10 分の 3 の数と延べ面積を 350 で除して得た数のいずれか少ない数以上

※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用に供する部分の延べ面積を除く。）とする。

(例)

	住戸数及び延べ面積の検討	収容台数
例 1 ・住戸数 50 戸 (ファミリー住戸 30 戸、ワンルーム住戸 20 戸) ・建築物の延べ面積が 3,600 ㎡、自動車及び自転車の駐車の用に供する部分 300 ㎡	$50 \times 1/10 = 5 \rightarrow 5$ 台	5 台
	$3,600 \text{ ㎡} - 300 \text{ ㎡} = 3,300 \text{ ㎡}$	
	$3,300 \text{ ㎡} \div 350 = 9.4 \rightarrow 10$ 台	
例 2 ・住戸数 150 戸(ファミリー住戸 150 戸) ・建築物の延べ面積が 13,000 ㎡、自動車及び自転車の駐車の用に供する部分 400 ㎡	$150 \times 2/10 = 30 \rightarrow 30$ 台	30 台
	$13,000 \text{ ㎡} - 400 \text{ ㎡} = 12,600 \text{ ㎡}$	
	$12,600 \text{ ㎡} \div 350 = 36 \rightarrow 36$ 台	
例 3 ・住戸数 216 戸 (ファミリー住戸 180 戸、ワンルーム住戸 36 戸) ・建築物の延べ面積が 17,000 ㎡、自動車及び自転車の駐車の用に供する部分 500 ㎡	$216 \times 3/10 = 64.8 \rightarrow 65$ 台	48 台
	$17,000 \text{ ㎡} - 500 \text{ ㎡} = 16,500 \text{ ㎡}$	
	$16,500 \text{ ㎡} \div 350 = 47.1 \rightarrow 48$ 台	

## 2. 緩和の協議ができる場合

ファミリー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。

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。

### ○ファミリーマンションが、サービス付き高齢者向け住宅等で、入居者の自動車の保有率が低いと認められる場合

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ファミリー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、ファミリーマンションの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

### ○ファミリー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台毎に白線等にて区画をしてください。
- (2) ファミリーマンションに店舗、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。

## ●一時駐車スペースの設置 (条例第15条の2、規則第11条の2)

条例第15条により自動車駐車場を設置するときは、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(幅2.3m以上、奥行き5m以上、白線等にて区画必要)を設置してください。一時駐車スペースは駐車場の収容台数に含めることができます。ただし、東京都駐車場条例の適用を受ける場合、一時駐車スペースを駐車場附置義務台数に含むことが可能かどうかについては、東京都駐車場条例の解釈に基づいてください。

## ●電気自動車等充電設備の設置 (条例第15条の3、規則第11条の3)

電気自動車等が充電可能な外部電源設備を駐車場必要収容台数の1割以上設置してください(小数点以下切上げ)。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

## ●自転車駐車場の設置 (条例第15条、規則第11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。

ファミリー住戸	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

ファミリーマンションが、サービス付き高齢者向け住宅等で、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。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の緩和と同内容の念書を提出してい

たきます。

### 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> の土地にファミリー住戸 35 戸のファミリー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
・ 自動二輪車駐車場 4 台 (=35 戸 $\times$ 1/10) ・ 自転車駐車場 70 台 (=35 戸 $\times$ 2 台)	⇒ ・ 自動二輪車駐車場 4 台 (左に同じ) ・ 自転車駐車場 66 台 →基準充足とみなす (=35 戸 $\times$ 2 台-自動二輪車駐車場 4 台)

### 4. その他

- (1) ファミリー住戸が 100 戸以上含まれるファミリーマンションを建設するときは、ファミリー住戸数から必要と考えられる台数分 (ファミリー住戸 $\times$ 5%程度) 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 台毎に白線等で区画してください。ただし、自転車ラック等の特殊な装置を用いる自転車駐車場で出し入れが容易であり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 15 条、規則第 11 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

ファミリーマンションが、サービス付き高齢者向け住宅等で、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。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の緩和と同内容の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 台毎に白線等にて区画してください。
- (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 16 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 17 条、規則第 12 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

●**浸水対策**（条例第 17 条の 2、規則第 13 条）

局所的な豪雨災害に備え、床下浸水レベルでの建物内への浸水に対して水防ラインを設定し次に例示するような建物や建物内のエレベーター、受変電設備への浸水対策を講じてください。

- (1) 建築物内への浸水を防止する止水板・防水扉の設置
- (2) 建物の出入口や受変電設備のかさ上げ
- (3) 建築物内や受変電設備への浸水を防止できる分の土のう・水のうの備蓄 ※土のう袋のみは不可
- (4) 浸水リスクの低い場所への受変電設備の設置

上記を検討するにあたっては国土交通省が定めた「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を参考ください。また、浸水対策は敷地前面道路の道路中心による最下点から 50 cm の高さを床下浸水レベルと考え、50 cm 浸水したとしても建物や建物内のエレベーター、受変電設備が浸水されない対策としてください。

電力供給会社側の設備（ピラーボックス、借室等）については、電力供給会社との協議の中で、浸水対策に資する位置に設置するよう努めてください。

●**防犯対策**（条例第 17 条の 3、規則第 14 条）

所轄警察署に事前に電話連絡した上で、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、協定締結までに区に報告してください。

●**雨水流出抑制施設の設置**（要綱第 6 条）

敷地面積 300 m<sup>2</sup>以上の土地にファミリーマンションを新築、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土木部管理課 CIG 推進係と協議の上、設置してください。

●**災害用格納庫の設置**（条例第 18 条、規則第 15 条）

- (1) 次表の基準による面積を確保した災害用格納庫を、ファミリー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 階建て以上のファミリー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。

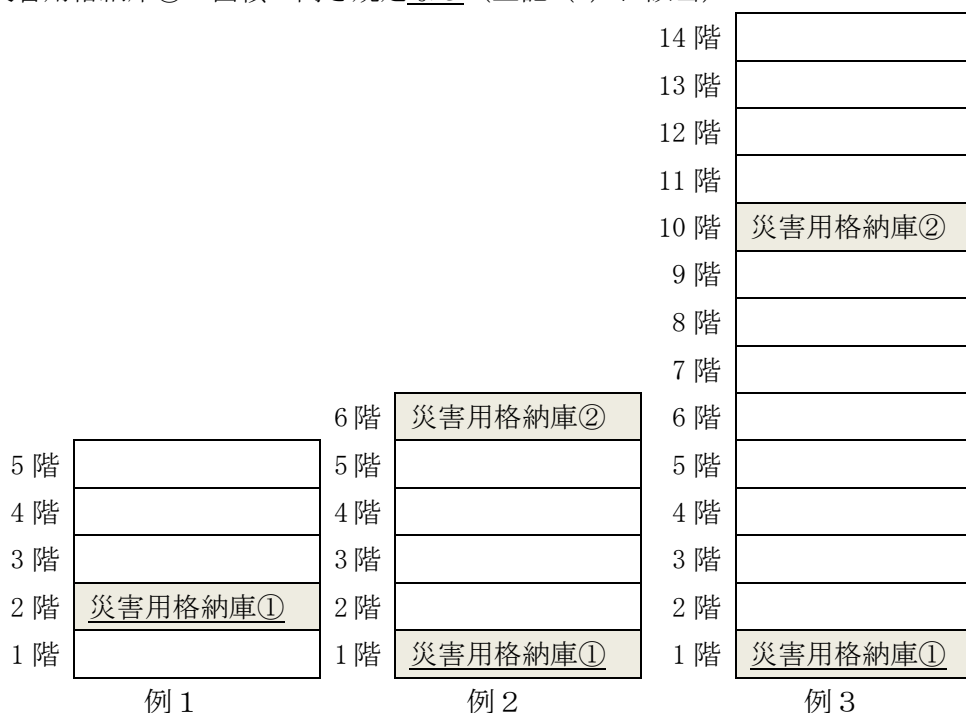
物資名	仕様	数
照明器具	懐中電灯など電池式のもの	3 台以上
金槌（大ハンマー）	長さ 900 ミリメートル程度のもの	1 本以上
バール	長さ 900 ミリメートル程度のもの	1 本以上
避難用・救助用ロープ	長さ 20 メートル程度のもの	1 本以上
ラジオ	AM 及び FM 放送が聴取可能なもの	1 台以上
軍手		10 双以上
ヘルメット		3 個以上
担架		1 台以上

\* (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。

\* 複数の物資を併用できるもの（照明付きラジオ等）の場合でも収納数の併用はできません。

(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 15 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 19 条）

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、敷地内の土壌汚染の調査及び対策を環境清掃部環境保全課と協議の上、行うよう努めてください。

●**衛生的環境の確保**（条例第 20 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、保健所生活衛生課環境衛

生係から連絡があります)。

### ●住戸の専用面積 (条例第 21 条、規則第 16 条)

ワンルーム住戸を含むファミリー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、住戸の外部に開口部を設けたパイプスペース、メーターボックスの面積を除き 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> となります)。

### ●集会所の設置 (条例第 22 条、規則第 17 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。また、水害時の下層階の住民の垂直避難先確保等のため 3 階以上の設置に努めてください。その場合には、利用方法等条件の緩和 (面積以外) を別途協議できます。

※ファミリー住戸 (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。

規模	集会所の面積
ファミリー住戸数 40 戸未満	不要
ファミリー住戸数 40 戸以上 100 戸未満	36 m <sup>2</sup> + (ファミリー住戸数 - 40 戸) × 0.5 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 100 戸以上 300 戸未満	70 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 300 戸以上 600 戸未満	100 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 600 戸以上 1,000 戸未満	150 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 1,000 戸以上	150 m <sup>2</sup> にファミリー住戸数を 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、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以上

### ●コミュニティスペースの設置 (条例第 23 条、規則第 18 条)

上記集会所の設置をしない規模のファミリーマンションは、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。立ち話できる程度のスペースとして 2 m<sup>2</sup> 以上を確保してください (図面上に点線表記すること)。

### ●宅配ボックスの設置 (条例第 24 条、規則第 19 条)

宅配ボックスを住戸数の 1 割以上 (小数点以下切り上げ) 設置してください。

### ●郵便受けの設置 (条例第 25 条)

マンション管理を行う者 (分譲マンションは管理組合、賃貸マンションは管理業者等) 宛て専用の郵便受けを住戸の郵便受け設置場所と同位置に設置して下さい。

### ●管理人室の設置 (条例第 26 条、規則第 20 条)

次の基準に従い、管理人室を設置してください。ただし、ファミリーマンションが賃貸であって、事業者自らが当該ファミリー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、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 27 条、規則第 21 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 28 条、規則第 22 条）

次の事項を記載した表示板を、アクリルや金属等の耐久性のある材質かつ容易に消えない文字で作成し、風除室等来客者が入れる場所に、来客者の目線で見やすい高さ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

賃貸のファミリーマンションで、事業者自らが当該ファミリー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、同様の材質で作成し、同様の場所、高さに設置してください。

### ●管理組合への支援（条例第 29 条、規則第 23 条）

建設するマンションが分譲マンションの場合には、事業者は分譲時に次の事項について入居者を支援してください。

- (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

（国土交通省が定めた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し、修繕積立金は「均等積立方式」を基本とすること）

### ●管理規約等（条例第 30 条、規則第 24 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、防災情報の周知（条例第 30、31 条、規則第 24、25 条）

入居者の生活マナーや防災情報について、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) 対象物件における水害ハザードマップ想定浸水深に関すること。（浸水深及びその浸水想定階数）
- (6) 災害用格納庫の位置及びその備品に関すること。



- (7) 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。
- (8) 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**（条例第 32 条、規則第 26 条、要綱第 11、12 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
  - (6) 緊急時近隣住民の受入
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。また、工事完了時に、前回に町会長と協議した内容の結果や今後の管理会社の連絡先等について、再度町会長へ説明し、管理に関する説明書を交付してください。区域町会等完了説明報告書（規則別記第 9 号様式）及び町会長に交付した管理に関する説明書の写しを工事完了届とともに提出してください。
3. 工事完了時の町会長への説明後、管理に関する表示事項に変更があったときは、管理に関する表示板を更新するとともに、管理に関する説明書を再作成し、町会長へ説明してください。また、同様の対応を管理組合や管理業者等に引き継いでください。

●**マンション名の地名使用**（条例第 5 条）

ファミリー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。

●**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安全都市づくり課と協議してください。

●**CATV等の活用**（要綱第 13 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 14 条）

商業施設を併設する場合は、経済課商業振興係と協議してください。

●**公共施設整備等の協力**（要綱第 15 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 16 条）

ファミリー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
ファミリー住戸 30 戸未満	不要
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）

\*ファミリー住戸（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 17 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。

# 「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 m <sup>2</sup> 未満	不要
500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.1以上
1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.15以上
3,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.2以上
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積×(1-建ぺい率)×0.25以上
10,000 m <sup>2</sup> 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。また、歩道状空地として整備しても公開スペースの必要面積に満たない場合、残りは原則緑地（以下、振替緑地という）として接道付近に整備してください（江東区みどりの条例に基づく緑地と兼ねることは不可）。歩道状空地は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や歩道状空地上の構築物の設置は原則、認めません。

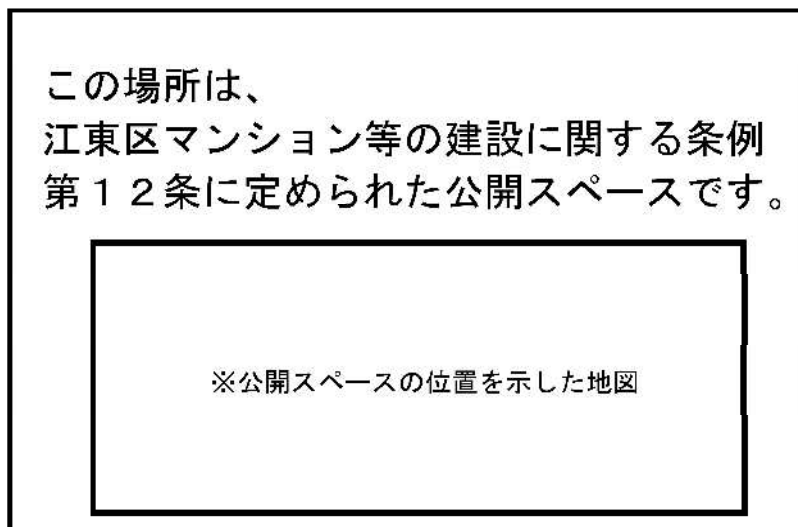
### 3. 協議による形態の例外等

次の場合、公開スペースの整備について協議ができます。希望する場合は事前に協議が必要です。ただし、必ず認められるわけではありません。

- ①近隣住民の利便性向上に寄与する等の理由で、歩道状空地や振替緑地に代わり、広場状空地や貫通路等の整備を行う理由で区長が認める場合
- 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2倍を超える場合
- ③敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

### 4. 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）



(A4サイズ以上)

## ●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㎡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 CIG 推進係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、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。

## ●地球温暖化対策設備の設置（条例第13条、規則9条）

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、空気調和設備及び照明設備、その他地球温暖化対策に資する設備を1種類以上設置してください。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

## ●壁面等の後退（条例第14条、規則第10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。50cmを確保できない場合はその隣地の所有者から同意を得てください。

## ●自動車駐車場の設置（条例第15条、規則第11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、次表の基準で算出された収容台数の大小問わず、東京都駐車場条例に定める台数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 戸未満又は敷地面積 200 ㎡未満	不要
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 20 戸以上かつ 敷地面積 500 ㎡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。

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、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台毎に白線等にて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。

#### ●一時駐車スペースの設置 (条例第15条の2、規則第11条の2)

条例第15条により自動車駐車場を設置するときは、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(幅2.3m以上、奥行き5m以上、白線等にて区画必要)を設置してください。一時駐車スペースは駐車場の収容台数に含めることができます。ただし、東京都駐車場条例の適用を受ける場合、一時駐車スペースを駐車場附置義務台数に含むことが可能かどうかについては、東京都駐車場条例の解釈に基づいてください。

#### ●電気自動車等充電設備の設置 (条例第15条の3、規則第11条の3)

電気自動車等が充電可能な外部電源設備を駐車場必要収容台数の1割以上設置してください(小数点以下切上げ)。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

#### ●自転車駐車場の設置 (条例第15条、規則第11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。

ファミリー住戸	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。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の緩和と同内容の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㎡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>	<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) ファミリー住戸が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、ファミリー住戸数から必要と考えられる台数分(ファミリー住戸 $\times$ 5%程度)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台毎に白線等にて区画してください。ただし、自転車ラック等の特殊な装置を用いる自転車駐車場で出し入れが容易であり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15条、規則第11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㎡未満	住戸数の20分の1以上
500㎡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。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の緩和と同内容の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、白線等にて区画してください。
- (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16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17条、規則第12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

●**浸水対策**（条例第17条の2、規則第13条）

局所的な豪雨災害に備え、床下浸水レベルでの建物内への浸水に対して水防ラインを設定し次に例示するような建物や建物内のエレベーター、受変電設備への浸水対策を講じてください。

- (1) 建築物内への浸水を防止する止水板・防水扉の設置
- (2) 建物の出入口や受変電設備のかさ上げ
- (3) 建築物内や受変電設備への浸水を防止できる分の土のう・水のうの備蓄 ※土のう袋のみは不可
- (4) 浸水リスクの低い場所への受変電設備の設置

上記を検討するにあたっては国土交通省が定めた「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」

を参考ください。また、浸水対策は敷地前面道路の道路中心による最下点から 50 cm の高さを床下浸水レベルと考え、50 cm 浸水したとしても建物や建物内のエレベーター、受変電設備が浸水されない対策としてください。

電力供給会社側の設備(ピラーボックス、借室等)については、電力供給会社との協議の中で、浸水対策に資する位置に設置するよう努めてください。

●**防犯対策** (条例第 17 条の 3、規則第 14 条)

所轄警察署に事前に電話連絡した上で、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、協定締結までに区に報告してください。

●**雨水流出抑制施設の設置** (要綱第 6 条)

敷地面積 300 m<sup>2</sup>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土木部管理課 CIG 推進係と協議の上、設置してください。

●**災害用格納庫の設置** (条例第 18 条、規則第 15 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 (大ハンマー)	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。

\* 複数の物資を併用できるもの (照明付きラジオ等) の場合でも収納数の併用はできません。





対象規模	ファミリー住戸の附置戸数
ワンルーム住戸数 20 戸以上	(ワンルーム住戸数 - 19 戸) × 1/3 以上 ※最大 29 戸

(例)

	ファミリー住戸付置義務戸数
例 1 ・ワンルーム住戸 30 戸の ワンルームマンション	(ワンルーム住戸数 30 戸 - 19 戸) × 1/3 = 3.66 小数点以下切り上げから、 <u>ファミリー住戸付置義務戸数 4 戸</u>
例 2 ・ワンルーム住戸 150 戸 のワンルームマンション	(ワンルーム住戸数 150 戸 - 19 戸) × 1/3 = 43.66 小数点以下切り上げから、44 戸 最大附置義務戸数 29 戸から、 <u>ファミリー住戸付置義務戸数 29 戸</u>

### ●集会所の設置 (条例第 22 条、規則第 17 条)

ファミリー住戸を 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。また、水害時の下層階の住民の垂直避難先確保等のため 3 階以上の設置に努めてください。その場合には、利用方法等条件の緩和（面積以外）を別途協議できます。

※ファミリー住戸（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。

規模	集会所の面積
ファミリー住戸数 40 戸未満	不要
ファミリー住戸数 40 戸以上 100 戸未満	36 m <sup>2</sup> + (ファミリー住戸数 - 40 戸) × 0.5 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 100 戸以上 300 戸未満	70 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 300 戸以上 600 戸未満	100 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 600 戸以上 1,000 戸未満	150 m <sup>2</sup> 以上
ファミリー住戸数 1,000 戸以上	150 m <sup>2</sup> にファミリー住戸数を 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、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以上

### ●コミュニティスペースの設置 (条例第 23 条、規則第 18 条)

上記集会所の設置をしない規模のワンルームマンションは、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。立ち話できる程度のスペースとして 2 m<sup>2</sup> 以上を確保してください（図面上に点線表記すること）。

### ●宅配ボックスの設置 (条例第 24 条、規則第 19 条)

宅配ボックスを住戸数の 1 割以上（小数点以下切り上げ）設置してください。

### ●郵便受けの設置 (条例第 25 条)

マンション管理を行う者（分譲マンションは管理組合、賃貸マンションは管理業者等）宛て専用の郵便受けを住戸の郵便受け設置場所と同位置に設置して下さい。

### ●管理人室の設置 (条例第 26 条、規則第 20 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、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 27 条、規則第 21 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 28 条、規則第 22 条）

次の事項を記載した表示板を、アクリルや金属等の耐久性のある材質かつ容易に消えない文字で作成し、風除室等来客者が入れる場所に、来客者の目線で見やすい高さ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

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、同様の材質で作成し、同様の場所、高さに設置してください。

#### ●管理組合への支援（条例第 29 条、規則第 23 条）

建設するマンションが分譲マンションの場合には、事業者は分譲時に次の事項について入居者を支援してください。

- (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

（国土交通省が定めた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し、修繕積立金は「均等積立方式」を基本とすること）

#### ●管理規約等（条例第 30 条、規則第 24 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、防災情報の周知（条例第 30、31 条、規則第 24、25 条）

入居者の生活マナーや防災情報について、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) 対象物件における水害ハザードマップ想定浸水深に関する事。(浸水深及びその浸水想定階数)
- (6) 災害用格納庫の位置及びその備品に関する事。
- (7) 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。
- (8) 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 32 条、規則第 26 条、要綱第 11、12 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
  - (6) 緊急時近隣住民の受入
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。また、工事完了時に、前回に町会長と協議した内容の結果や今後の管理会社の連絡先等について、再度町会長へ説明し、管理に関する説明書を交付してください。区域町会等完了説明報告書(規則別記第 9 号様式)及び町会長に交付した管理に関する説明書の写しを工事完了届とともに提出してください。
3. 工事完了時の町会長への説明後、管理に関する表示事項に変更があったときは、管理に関する表示板を更新するとともに、管理に関する説明書を再作成し、町会長へ説明してください。また、同様の対応を管理組合や管理業者等に引き継いでください。

●**マンション名の地名使用** (条例第 5 条)

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。

●**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安全都市づくり課と協議してください。

●**CATV等の活用** (要綱第 13 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 14 条)

商業施設を併設する場合は、経済課商業振興係と協議してください。

●**公共施設整備等の協力**（要綱第 15 条）

ファミリー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 16 条）

ファミリー住戸を 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
ファミリー住戸 30 戸未満	不要
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）

\*ファミリー住戸（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 17 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。

ファミリー住戸を 151 戸以上含む「ファミリーマンション」又はファミリー住戸を 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

★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ファミリー住戸を 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、7 ページから 26 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、係数のある施設についての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(建築物全体として、評価書等で ZEH-M Oriented 以上であることの表示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とした場合、生活利便施設、地域貢献施設を設置したものとみなします。その場合、整備面積規定はありません)。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
地上部の緑地（江東区みどりの条例による基準及び公開スペースの振替緑地以上の緑地部分をいう。)	0. 3
建築物全体として評価書等で ZEH-M Oriented 以上であることの評価及び表示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 (※評価書等とは建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 7 条に基づく平成 28 年国交省告示第 489 号「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」に定められた第三者認証制度の 1 つである建築物省エネルギー性能表示制度 (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System 通称「BELS」) に基づき評価、表示されたもの等をいう。)	—

## 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21条、規則第16条）

ファミリー住戸(90㎡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㎡以上のファミリー住戸をファミリー住戸数の10分の1以上
- (2) 住戸専用面積が25㎡以上40㎡未満のワンルーム住戸をファミリー住戸数の10分の2以上

### ●バリアフリー住戸の設置（条例第21条の2、規則第16条の2）

#### 1. 必要戸数

バリアフリー住戸を、90㎡以上の住戸、90㎡未満のファミリー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15条、規則第11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(白線等にて区画)を敷地と接する道路付近に設置してください。

※一時駐車スペースとしての利用が可能のため、別途一時駐車スペースを設置する必要はありません。

※緊急車両等を停留させるための自動車駐車場は、自動車駐車場の必要収容台数に含めることはできません。

(2) 障害者用自動車駐車場

設置する駐車場の1台以上を障害者用自動車駐車場として、幅3.5m以上、奥行き6m以上の自動車駐車場(白線等にて区画)を主に使用する出入口付近に設置してください。

※障害者用自動車駐車場は、自動車駐車場必要収容台数に含めることができません。

●地球温暖化対策設備の設置(条例第13条、規則9条)

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、空気調和設備及び照明設備、その他地球温暖化対策に資する設備を2種類以上設置してください。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

●浸水対策(条例第17条の2、規則第13条)

マンションの共用部、専有部に対しての受変電設備を2階以上としてください。

●適用除外(条例第12条の3、条例第21条、条例第21条の2、規則第11条)

以下に掲げる事業の場合は、ファミリー住戸を151戸以上含む計画の場合に適用する規定(27ページから29ページの指導内容で地球温暖化対策設備の設置(条例第13条、規則9条)、浸水対策(条例第17条の2、規則第13条)を除いたもの)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ファミリー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ファミリー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、ファミリー住戸の増加戸数が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ファミリー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、ファミリー住戸の増加戸数が150戸以下のとき。

# 「小規模マンション」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 m <sup>2</sup> 未満	不要
500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.1 以上
1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.15 以上
3,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.2 以上
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積 × (1 - 建ぺい率) × 0.25 以上
10,000 m <sup>2</sup> 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。また、歩道状空地として整備しても公開スペースの必要面積に満たない場合、残りは原則緑地（以下、振替緑地という）として接道付近に整備してください（江東区みどりの条例に基づく緑地と兼ねることは不可）。歩道状空地は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や歩道状空地上の構築物の設置は原則、認めません。

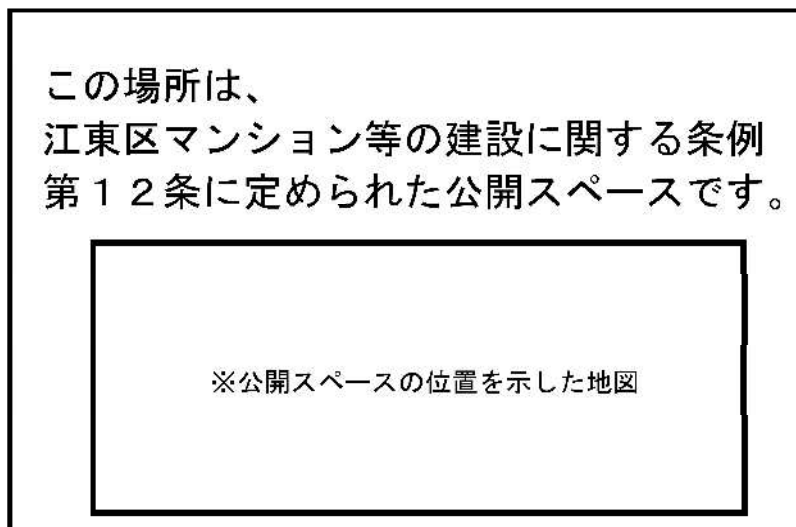
### 3. 協議による形態の例外等

次の場合、公開スペースの整備について協議ができます。希望する場合は事前に協議が必要です。ただし、必ず認められるわけではありません。

- ① 近隣住民の利便性向上に寄与する等の理由で、歩道状空地や振替緑地に代わり、広場状空地や貫通路等の整備を行う理由で区長が認める場合
- 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 2 倍を超える場合
- ③ 敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

### 4. 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）



（A4サイズ以上）



●小規模マンションの緑化（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 CIG 推進係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、小規模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。

●地球温暖化対策設備の設置（条例第13条、規則9条）

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、空気調和設備及び照明設備、その他地球温暖化対策に資する設備を1種類以上設置してください。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

●壁面等の後退（条例第14条、規則第10条、要綱第7条）

小規模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。50cmを確保できない場合はその隣地の所有者から同意を得てください。

●自動車駐車場の設置（条例第15条、規則第11条、要綱第8条）

東京都駐車場条例に定める基準によります。

●一時駐車スペースの設置（条例第15条の2、規則第11条の2）

東京都駐車場条例により、自動車駐車場を設置するときは、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（幅2.3m以上、奥行き5m以上、白線等にて区画必要）を設置してください。一時駐車スペースを駐車場附置義務台数に含むことが可能かどうかについては、東京都駐車場条例の解釈に基づいてください。

●自転車駐車場の設置（条例第15条、規則第11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。

ファミリー住戸	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

小規模マンションが、サービス付き高齢者向け住宅等で、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。

なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の緩和と同内容の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)

ワンルーム住戸14戸の小規模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
・自動二輪車駐車場1台 ・自転車駐車場14台 （=14戸×1台）	⇒ ・自動二輪車駐車場1台 ・自転車駐車場13台 →基準充足とみなす （=14戸×1台－自動二輪車駐車場1台）

#### 4. その他

- (1) 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台毎に白線等にて区画してください。ただし、自転車ラック等の特殊な装置を用いる自転車駐車場で出し入れが容易であり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。
- (2) 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。
- (3) 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15条、規則第11条、要綱第8条）

#### 1. 必要収容台数

1台以上を設置してください。

#### 2. 緩和の協議ができる場合

小規模マンションが、サービス付き高齢者向け住宅等で、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。なお、区が基準を緩和することを認めた場合は、自動車駐車場の緩和と同内容の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台毎に白線等にて区画してください。
- (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16条）

清掃事務所と協議して、必要に応じ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。

### ●安全対策（条例第17条、規則第12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

### ●浸水対策（条例第17条の2、規則第13条）

局所的な豪雨災害に備え、床下浸水レベルでの建物内への浸水に対して水防ラインを設定し次に例示するような建物や建物内のエレベーター、受変電設備への浸水対策を講じてください。

- (1) 建築物内への浸水を防止する止水板・防水扉の設置
- (2) 建物の出入口や受変電設備のかさ上げ
- (3) 建築物内や受変電設備への浸水を防止できる分の土のう・水のうの備蓄 ※土のう袋のみは不可
- (4) 浸水リスクの低い場所への受変電設備の設置

上記を検討するにあたっては国土交通省が定めた「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を参考ください。また、浸水対策は敷地前面道路の道路中心による最下点から50cmの高さを床下浸水レベルと考え、50cm浸水したとしても建物や建物内のエレベーター、受変電設備が浸水されない対策としてください。

電力供給会社側の設備（ピラーボックス、借室等）については、電力供給会社との協議の中で、浸水対策に資する位置に設置するよう努めてください。



### ●**土壌汚染対策**（条例第 19 条）

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、敷地内の土壌汚染の調査及び対策を環境清掃部環境保全課と協議の上、行うよう努めてください。

### ●**衛生的環境の確保**（条例第 20 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、保健所生活衛生課環境衛生係から連絡があります）。

### ●**住戸の専用面積**（条例第 21 条、規則第 16 条）

ワンルーム住戸を含む小規模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、住戸の外部に開口部を設けたパイプスペース、メーターボックスの面積を除き 25 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>となります）。

### ●**宅配ボックスの設置**（条例第 24 条、規則第 19 条）

宅配ボックスを住戸数の 1 割以上（小数点以下切り上げ）設置してください。

### ●**郵便受けの設置**（条例第 25 条）

マンション管理を行う者（分譲マンションは管理組合、賃貸マンションは管理業者等）宛て専用の郵便受けを住戸の郵便受け設置場所と同位置に設置して下さい。

### ●**管理に関する表示**（条例第 28 条、規則第 22 条）

次の事項を記載した表示板を、アクリルや金属等の耐久性のある材質かつ容易に消えない文字で作成し、風除室等来客者が入れる場所に、来客者の目線で見やすい高さ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

賃貸の小規模マンションで、事業者自らが当該小規模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、同様の材質で作成し、同様の場所、高さに設置してください。

### ●**管理組合への支援**（条例第 29 条、規則第 23 条）

建設する小規模マンションが分譲マンションの場合には、事業者は分譲時に次の事項について入居者を支援してください。

- (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

（国土交通省が定めた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し、修繕積立金は「均等積立方式」を基本とすること）

### ●**管理規約等**（条例第 30 条、規則第 24 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、防災情報の周知（条例第 30、31 条、規則第 24、25 条）

入居者の生活マナーや防災情報について、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すること。
- (5) 対象物件における水害ハザードマップ想定浸水深に関するすること。（浸水深及びその浸水想定階数）
- (6) 災害用格納庫の位置及びその備品に関するすること。
- (7) 地域住民等との間で締結された協定等の遵守に関するすること。
- (8) 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（条例第 32 条、規則第 26 条、要綱第 11、12 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
- (6) 緊急時近隣住民の受入

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。また、工事完了時に、前回に町会長と協議した内容の結果や今後の管理会社の連絡先等について、再度町会長へ説明し、管理に関する説明書を交付してください。区域町会等完了説明報告書（規則別記第 9 号様式）及び町会長に交付した管理に関する説明書の写しを工事完了届とともに提出してください。

3. 工事完了時の町会長への説明後、管理に関する表示事項に変更があったときは、管理に関する表示板を更新するとともに、管理に関する説明書を再作成し、町会長へ説明してください。また、同様の対応を管理組合や管理業者等に引き継いでください。

### ●マンション名の地名使用（条例第 5 条）

小規模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。

### ●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安全都市づくり課と協議してください。

●**電気自動車等充電設備の設置**（要綱第9条）

敷地内に自動車駐車を設置する場合は、電気自動車等が充電可能な外部電源設備の設置に努めてください。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

●**CATV等の活用**（要綱第13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14条）

商業施設を併設する場合は、経済課商業振興係と協議してください。

●**地元割当**（要綱第17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。

## 「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。また、歩道状空地として整備しても公開スペースの必要面積に満たない場合、残りは原則緑地（以下、振替緑地という）として接道付近に整備してください（江東区みどりの条例に基づく緑地と兼ねることは不可）。歩道状空地は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や歩道状空地上の構築物の設置は原則、認めません。

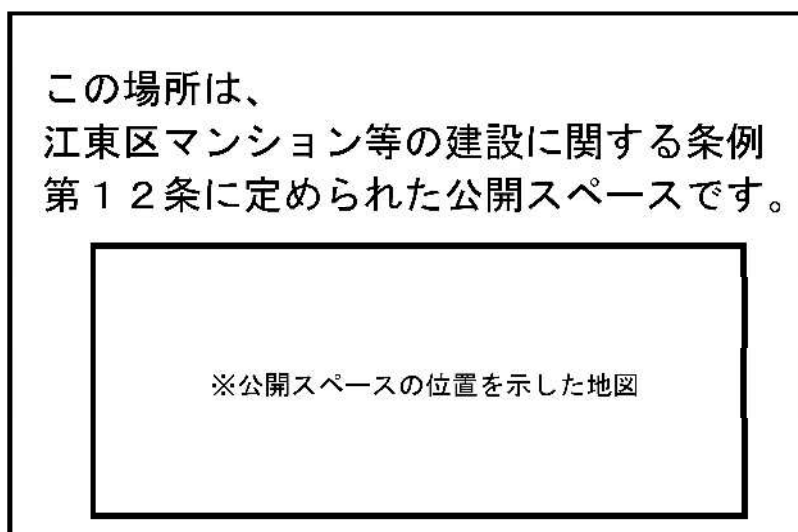
#### 3. 協議による形態の例外等

次の場合、公開スペースの整備について協議ができます。希望する場合は事前に協議が必要です。ただし、必ず認められるわけではありません。

- ①近隣住民の利便性向上に寄与する等の理由で、歩道状空地や振替緑地に代わり、広場状空地や貫通路等の整備を行う理由で区長が認める場合
- 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2倍を超える場合
- ③敷地境界にフェンス等の設置が必要と認める場合

#### 4. 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）



(A4サイズ以上)

●**業務用建築物の緑化**（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 CIG 推進係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、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。

●**壁面等の後退**（条例第 14 条、規則第 10 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。50 cm を確保できない場合はその隣地の所有者から同意を得てください。

●**自動車駐車場の設置**（条例第 15 条、規則第 11 条、要綱第 8 条）

東京都駐車場条例に定める基準によります。なお、ファミリー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、ファミリー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。

●**一時駐車スペースの設置**（条例第 15 条の 2、規則第 11 条の 2）

東京都駐車場条例により、自動車駐車場を設置するときは、宅配車両や来訪車両等を停留させるための一時駐車スペース（幅 2.3m 以上、奥行き 5m 以上、白線等にて区画必要）を設置してください。一時駐車スペースを駐車場附置義務台数に含むことが可能かどうかについては、東京都駐車場条例の解釈に基づいてください。

●**廃棄物の集積場の設置**（条例第 16 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 17 条、規則第 12 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 18 条、規則第 15 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 19 条）

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合、敷地内の土壌汚染の調査及び対策を環境清掃部環境保全課と協議の上、行うよう努めてください。

●**衛生的環境の確保**（条例第 20 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、保健所生活衛生課環境衛生係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安全都市づくり課と協議してください。

●**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土木部管理課CIG推進係と協議の上、設置してください。

●**電気自動車等充電設備の設置**（要綱第9条）

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の設置に努めてください。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

●**地球温暖化対策設備の設置**（要綱第10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。設備機器の内容についてのご質問は温暖化対策課環境調整係にお問い合わせください。

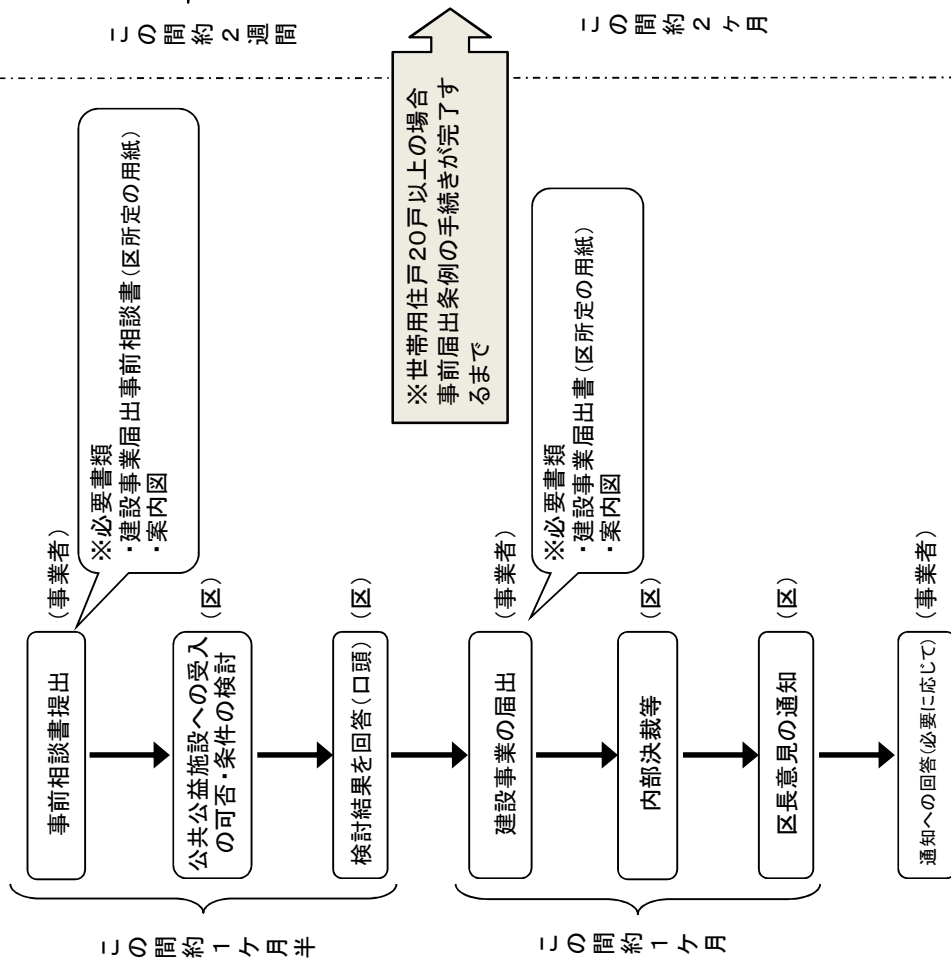
●**商業施設**（要綱第14条）

商業施設を併設する場合は、経済課商業振興係と協議してください。

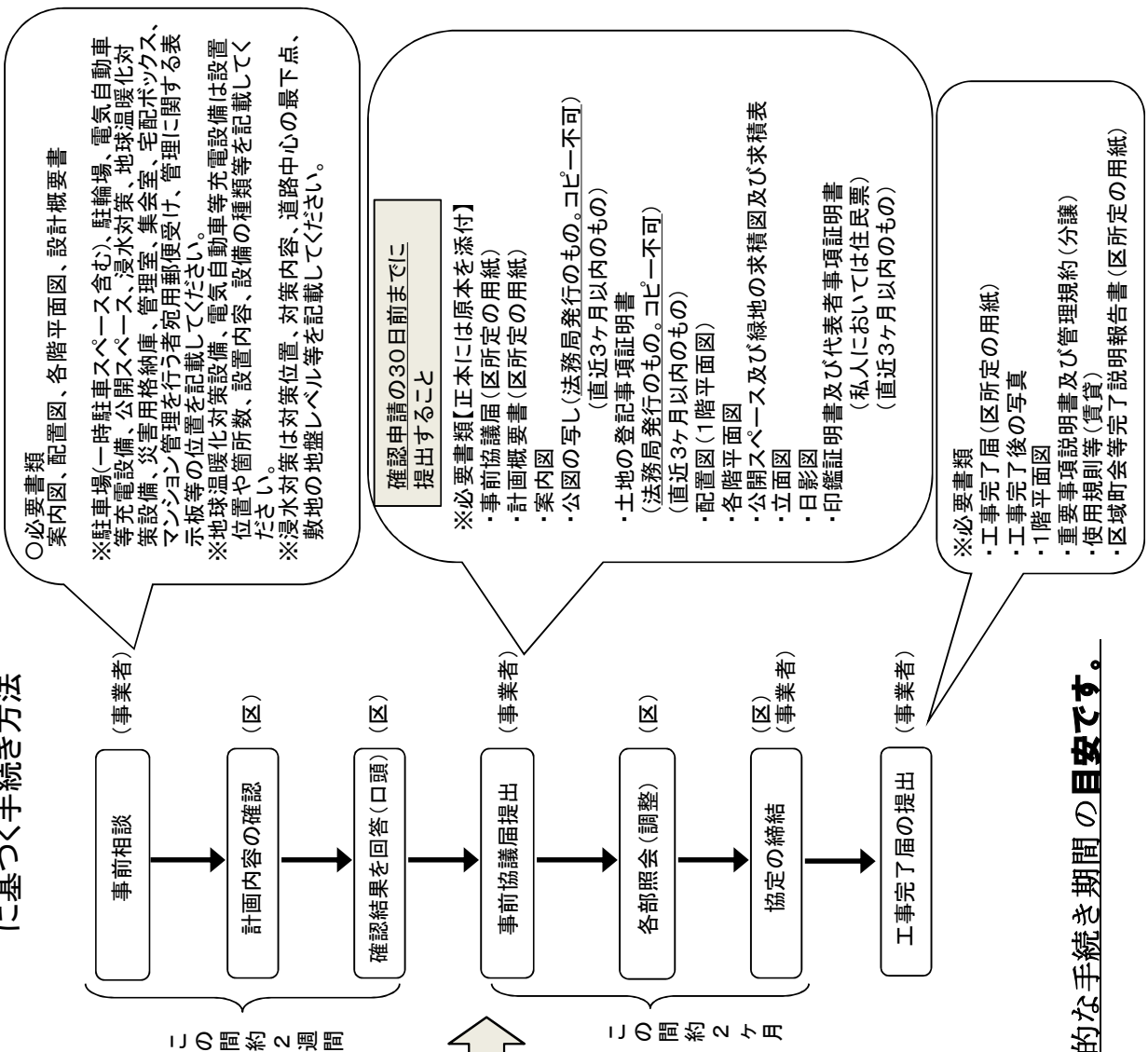
●**その他**（条例第5条）

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



## 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。