

江東区マンション等の建設に関する条例の一部を改正する条例

1 改正の理由

本区は、令和3年度にマンション実態調査を実施し、その結果を踏まえ令和3年度末に江東区都市計画マスタープラン内で江東区住宅マスタープランを策定した。

住宅マスタープランでは、テーマ別まちづくり方針（住環境部門）にて、「多様な暮らしを育む定住都市」のテーマのもと、各取り組み方針を定めており、新規マンションへの取り組みを具体化するため、令和5年3月に「江東区マンション建設方針」の改定を行った。

この方針に基づき、今後のマンションの建設において、ワンルームマンション対策、防災（浸水）対策及びマンションの持続可能性向上に関する内容を反映するため、条例の一部改正を行うものである。

2 改正の概要

- (1) 本条例の適用対象建築物の範囲を、3階以上かつ住戸数15戸以上の建築物から3階以上かつ住戸数10戸以上の建築物に拡大する。（第2条、第3条関係）
- (2) 地球温暖化対策設備の設置に関する規定を加える。（第13条）
- (3) 緊急車両等の一時駐車スペース及び電気自動車充電設備の設置に関する規定を加える。（第15条の2、第15条の3関係）
- (4) 浸水対策に関する規定を加える。（第17条の2関係）
- (5) ワンルームマンションに一定割合のファミリー住戸の設置を義務付ける。（第21条関係）
- (6) 宅配ボックス及び管理組合専用郵便受けの設置に関する規定を加える。（第24条、第25条関係）
- (7) 入居者に対する防災情報の周知に関する規定を加える。（第31条関係）
- (8) その他規定を整備する。

3 改正内容

新旧対照表のとおり

4 施行日

令和6年1月1日

江東区マンション等の建設に関する条例 新旧対照表

現行	改正案
<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、マンション、ワンルームマンション及び業務用建築物の建設に関し基本的事項を定めることにより、事業者と区が協働して、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) <u>世帯用</u>住戸 専用面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積を除く。以下同じ。）が40平方メートル以上の住戸をいう。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) 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。以下同じ。）の用途に供する建築物で次に掲げる<u>すべての要件に該当する建築物</u>をいう。</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 住戸の数の半数以上が<u>世帯用住戸</u>であること。</p> <p>(4) ワンルームマンション 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物で次に掲げる<u>すべての要件に該当する建築物</u>をいう。</p> <p>ア～ウ (略)</p> <p>(加える)</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、<u>ファミリー</u>マンション、ワンルームマンション、<u>小規模</u>マンション及び業務用建築物の建設に関し基本的事項を定めることにより、事業者と区が協働して、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) <u>ファミリー</u>住戸 専用面積（ベランダ、バルコニー、<u>住戸の外部に開口部を設けた</u>パイプスペース、メーターボックス等の面積を除く。以下同じ。）が40平方メートル以上の住戸をいう。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) <u>ファミリー</u>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。以下同じ。）の用途に供する建築物で次に掲げる<u>要件を全て満たす建築物</u>をいう。</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 住戸の数の半数以上が<u>ファミリー住戸</u>であること。</p> <p>(4) ワンルームマンション 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物で次に掲げる<u>要件を全て満たす建築物</u>をいう。</p> <p>ア～ウ (略)</p> <p>(5) <u>小規模</u>マンション 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物で次に掲げる<u>要件を全て満たす建築物</u>をいう。</p> <p><u>ア 地階を除く階数が3以上であること。</u></p> <p><u>イ 住戸の数が10戸以上15戸未満である</u></p>

(5) 業務用建築物 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をいう。

ア～ウ (略)

(6) (略)

(7) 事業者 マンション、ワンルームマンション又は業務用建築物の建設に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

(加える)

(適用範囲)

第3条 この条例は、区内に建設されるマンション、ワンルームマンション及び業務用建築物(以下「マンション等」という。)について適用する。

2～4 (略)

第4条～第6条 (略)

(協定の締結)

第7条 (略)

2 事業者は、前項の協定の内容についてマンション及びワンルームマンションの管理組合(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。))第3条若しくは第65条に規定する団体又は同法第47条第1項(同法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。以下同じ。)及び入居者への周知を図るものとする。

第8条～第12条の2 (略)

(生活利便施設又は地域貢献施設の設置)

第12条の3 事業者(国、地方公共団体その他これらに準ずる法人を除く。第20条第2項及び第20条の2において同じ。)は、世帯用住戸を151戸以上含むマンション又はワンルームマン

こと。

(6) 業務用建築物 主として事務所の用途に供する建築物で次に掲げる要件を全て満たす建築物をいう。

ア～ウ (略)

(7) (略)

(8) 事業者 ファミリーマンション、ワンルームマンション、小規模マンション又は業務用建築物の建設に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

(9) 敷地 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、区内に建設される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。)について適用する。

2～4 (略)

第4条～第6条 (略)

(協定の締結)

第7条 (略)

2 事業者は、前項の協定の内容について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管理組合(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。))第3条若しくは第65条に規定する団体又は同法第47条第1項(同法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。以下同じ。)及び入居者への周知を図るものとする。

第8条～第12条の2 (略)

(生活利便施設又は地域貢献施設の設置)

第12条の3 事業者(国、地方公共団体その他これらに準ずる法人を除く。第21条第2項及び第3項並びに第21条の2において同じ。)は、ファミリー住戸を151戸以上含むファミリーマ

マンションの建設をしようとするときは、専用面積の延べ面積の100分の1以上の面積を有する生活利便施設（購買施設、医療施設等の生活の利便に資する施設をいう。）又は地域貢献施設（集会施設、公園等の住民福祉の向上又は環境保全に資する施設をいう。）を規則で定める基準により、敷地内に設置するものとする。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) 昭和56年5月31日以前に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をするとき（増築又は用途の変更にあつては、増築又は用途の変更後に増加する世帯用住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。）。
- (2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をする場合で、建設後に増加する世帯用住戸の戸数が150戸以下のとき。
- (3) (略)

(加える)

第13条 (略)

(駐車施設の設置)

第14条 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、マンション等又はその敷地内に規則で定める基準により、自動車駐車場（東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）の適用を受ける建築物に係る自動車駐車場を除く。）、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を設置するものとする。

(加える)

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、生活利便施設（購買施設、医療施設等の生活の利便に資する施設をいう。）又は地域貢献施設（集会施設等の住民福祉の向上又は環境保全に資する施設をいう。）を規則で定める基準により、敷地内に設置するものとする。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) 昭和56年5月31日以前に基準法第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。）。
- (2) 昭和56年6月1日以後に基準法第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。
- (3) (略)

(地球温暖化対策設備の設置)

第13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又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める地球温暖化対策設備を設置するものとする。

第14条 (略)

(駐車施設の設置)

第15条 事業者は、マンション等を建設しようとするときは、マンション等又はその敷地内に規則で定める基準により、自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場を設置するものとする。ただし、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号。以下「駐車場条例」という。）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、駐車場条例に定める台数の自動車駐車場を設置するものとする。

(一時駐車スペースの設置)

第15条の2 事業者は、前条の規定により自動車

駐車場を設置しようとするときは、その敷地内に規則で定める基準により、緊急車両、宅配車両等の車両を停留させるための一時駐車スペースを設置するものとする。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。

(電気自動車等充電設備の設置)

(加える)

第15条の3 事業者は、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、その敷地内に規則で定める基準により、電気自動車等が充電可能な外部電源設備を設置するものとする。

第15条・第16条 (略)

第16条・第17条 (略)

(浸水対策)

(加える)

第17条の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、規則で定める浸水対策を講ずるものとする。

(防犯対策)

(防犯対策)

第16条の2 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、当該マンション又はワンルームマンションの入居者の生活における安全を確保するとともに犯罪を防止するため、防犯対策を講ずるものとする。

第17条の3 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、当該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入居者の生活における安全を確保するとともに犯罪を防止するため、防犯対策を講ずるものとする。

(災害対策用施設の設置)

(災害対策用施設の設置)

第17条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める災害対策用施設を設置するものとする。

第18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又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める災害対策用施設を設置するものとする。

第18条・第19条 (略)

第19条・第20条 (略)

(住戸規模等)

(住戸規模等)

第20条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、ワンルーム住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。ただし、規則で定める住戸については、この限りでない。

第21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又は小規模マンションを建設しようとするときは、ワンルーム住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。ただし、規則で定める住戸については、この限りでない。

(加える)

2 事業者は、世帯用住戸を151戸以上含むマンション又はワンルームマンションの建設をしようとするときは、規則で定める基準により、1戸当たりの専用面積を確保するものとする。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) 昭和56年5月31日以前に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をするとき(増築又は用途の変更にあつては、増築又は用途の変更後に増加する世帯用住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。)

(2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をする場合で、建設後に増加する世帯用住戸の戸数が150戸以下のとき。

(バリアフリー住戸の設置)

第20条の2 事業者は、世帯用住戸を151戸以上含むマンション又はワンルームマンションの建設をしようとするときは、規則で定める基準により、バリアフリー住戸(高齢者、障害者等の移動上及び利用上の利便性及び安全性を向上させた住戸をいう。)を設置するものとする。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) 昭和56年5月31日以前に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又はワンルームマンションの建設をするとき(増築又は用途の変更にあつては、増築又は用途の変更後に増加する世帯用住戸の戸数が151戸以上の場合を除く。)

(2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたマンション又は

2 事業者は、ワンルーム住戸を20戸以上含むワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、当該ワンルームマンションにファミリー住戸を設置しなければならない。

3 事業者は、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、規則で定める基準により、1戸当たりの専用面積を確保するものとする。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) 昭和56年5月31日以前に基準法第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。)

(2) 昭和56年6月1日以後に基準法第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。

(バリアフリー住戸の設置)

第21条の2 事業者は、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、規則で定める基準により、バリアフリー住戸(高齢者、障害者等の移動上及び利用上の利便性及び安全性を向上させた住戸をいう。)を設置するものとする。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) 昭和56年5月31日以前に基準法第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。)

(2) 昭和56年6月1日以後に基準法第6条第1項に規定する確認を受けたファミリーマン

ワンルームマンションの建設をする場合で、建設後に増加する世帯用住戸の戸数が150戸以下のとき。

(集会所の設置)

第21条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、入居者の利用に供するため、規則で定める基準により、集会所を設置するものとする。

(コミュニティスペースの設置)

第22条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、入居者の良好なコミュニティ形成を推進するため、談話コーナー等の規則で定めるコミュニティスペースを設置するものとする。ただし、前条の規定により集会所を設置したマンション又はワンルームマンションについては、この限りでない。

(加える)

(加える)

(管理人室の設置)

第23条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

(管理体制)

第24条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める基準により、適切な管理ができる体制を確保するよう管理組合及び管理業者等を指導するものとする。

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。

(集会所の設置)

第22条 事業者は、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、入居者の利用に供するため、規則で定める基準により、集会所を設置するものとする。

(コミュニティスペースの設置)

第23条 事業者は、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、入居者の良好なコミュニティ形成を推進するため、談話コーナー等の規則で定めるコミュニティスペースを設置するものとする。ただし、前条の規定により集会所を設置したファミリーマンション又はワンルームマンションについては、この限りでない。

(宅配ボックスの設置)

第24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又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める設置数以上の宅配ボックスを設置するものとする。

(郵便受けの設置)

第25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又は小規模マンションを建設しようとするときは、管理組合又は管理業者等専用の郵便受けを設置するものとする。

(管理人室の設置)

第26条 事業者は、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、規則で定める基準により、管理人室を設置するものとする。

(管理体制)

第27条 事業者は、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、規則で定める基準により、適切な管理ができる体制を確保するよう管理組合、管理業者等を指導するものとする。

(管理に関する表示)

第25条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、規則で定める管理に関する事項を表示するものとする。

(加える)

(管理規約等)

第26条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、良好な近隣関係及び生活環境を形成するため、管理規約(区分所有法第3条に規定する規約をいう。)を策定するよう努めなければならない。

2 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、当該マンション又はワンルームマンションの入居者の生活マナーについて、規則で定める事項を含む使用規則等を策定するものとする。

(加える)

(地域コミュニティへの配慮)

第27条 事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、地域住民と当該マンション又はワンルームマンションの入居者との良好な地域コミュニティの形成に努めなければならない。

2 (略)

(管理組合の設立)

(管理に関する表示)

第28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又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める管理に関する事項を表示するものとする。

(管理組合への支援)

第29条 事業者は、分譲す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を建設しようとするときは、規則で定める事項について、管理組合を支援するものとする。

(管理規約等)

第30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又は小規模マンションを建設しようとするときは、良好な近隣関係及び生活環境を形成するため、管理規約(区分所有法第3条に規定する規約をいう。)を策定するよう努めなければならない。

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、当該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入居者の生活マナーについて、規則で定める事項を含む使用規則等を策定するものとする。

(防災情報の周知)

第31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又は小規模マンションを建設しようとするときは、規則で定める防災に関する情報を重要事項説明書等に記載し、入居者に周知するものとする。

(地域コミュニティへの配慮)

第32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又は小規模マンションを建設しようとするときは、地域住民と当該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入居者との良好な地域コミュニティの形成に努めなければならない。

2 (略)

第28条 事業者は、分譲する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、管
理組合の設立を支援するものとする。

第29条・第30条 (略)

(削る)

第33条・第34条 (略)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和6年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の江東区マンション等
の建設に関する条例の規定は、この条例の施行の
日以後に第6条の規定による届出がなされたフ
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について適用
し、同日前に届出がなされたマンション、ワンル
ームマンション及び業務用建築物については、な
お従前の例による。

3 小規模マンションで、建築基準法(昭和25年
法律第201号)第6条第1項に規定する確認の
申請、同法第6条の2第1項に規定する確認を受
けるための書類の提出又は同法第18条第2項
に規定する計画の通知(同法第87条第1項にお
いてこれらの規定を準用する場合を含む。)を、
この条例の施行の日から起算して30日を経過
する日以前に行うものは、この条例による改正後
の江東区マンション等の建設に関する条例の規
定は適用しない。