江東区マンション等の建設に関する条例

平成19年12月13日

条例第45号

改正 平成21年条例第20号

（目的）

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。

（定義）

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　世帯用住戸　専用面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く。以下同じ。）が４０平方メートル以上の住戸をいう。

（２）　ワンルーム住戸　専用面積が４０平方メートル未満の住戸をいう。

（３）　マンション　共同住宅又は寄宿舎（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すべての要件に該当する建築物をいう。

ア　地階を除く階数が３以上であること。

イ　住戸の数が１５戸以上であること。

ウ　住戸の数の半数以上が世帯用住戸であること。

（４）　ワンルームマンション　共同住宅又は寄宿舎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　地階を除く階数が３以上であること。

イ　住戸の数が１５戸以上であること。

ウ　住戸の数の過半数以上がワンルーム住戸であること。

（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　地階を除く階数が３以上であること。

イ　敷地面積が１,０００平方メートル以上であること。

ウ　延べ床面積が３,０００平方メートル以上であること。

（６）　建設　建築物の新築、増築、改築又は用途の変更をいう。

（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。

（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　建築物の増築、改築又は用途の変更をする場合において、当該増築、改築又は用途の変更の後の建築物（既に存する建築物の部分を含む。以下同じ。）が、前項に規定するマンション等に該当することとなったときは、当該増築、改築又は用途の変更の後の建築物をマンション等とみなす。

３　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「基準法」という。）第８６条第１項若しくは第２項又は第８６条の２第１項の規定により認定を受けることとなる建築物を建設する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる２以上の建築物を１の建築物とみなすとマンション等に該当することとなったときは、当該１の建築物とみなされる２以上の建築物をマンション等とみなす。

４　建築物を新築する場合において、当該建築物の敷地に隣接する土地に当該建築物の新築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する者（以下これらをこの項において「建築主」という。）が、当該建築物の基準法第６条第１項に規定する確認の申請、基準法第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基準法第１８条第２項に規定する計画の通知の日から３年以内に新たに建築物を新築する計画があり、当該建築物と新たに新築する建築物とを１の建築物とみなすとマンション等に該当することとなったときは、当該建築主を事業者と、当該建築物及び新たに新築する建築物をマンション等とみなす。

（区長の責務）

第４条　区長は、この条例の目的を達成するため、事業者の理解と協力の下に、マンション等の建設について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

（事業者の責務）

第５条　事業者は、この条例の目的を達成するため、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なければならない。

２　事業者は、マンション等の名称に地名を用いる場合は、当該マンション等の所在する地名を使用するよう努めなければならない。

（事前協議）

第６条　事業者は、マンション等の建設をしようとするときは、基準法第６条第１項に規定する確認の申請、基準法第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基準法第１８条第２項に規定する計画の通知（基準法第８７条１項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）が行われる日の３０日前までに、規則で定めるところにより、当該マンション等の建設に係る計画を区長に届け出て、協議しなければならない。

（協定の締結）

第７条　区長及び事業者は、前条に規定する協議が成立したときは、その合意内容に基づく協定を締結しなければならない。

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。

（変更の届出等）

第８条　事業者は、前条の規定により締結した協定の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出て、協議しなければならない。

２　事業者は、事業者の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。この場合において、前条第１項の規定により締結した協定の内容は、変更後の事業者に承継させるものとする。

（完了の届出）

第９条　事業者は、第７条の規定により協定を締結したマンション等の建設に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

２　区長は、前項の規定による届出の内容が第７条に規定する協定又は前条に規定する届出の内容と適合していないと認めるときは、事業者に対し必要な措置を講ずるよう求めることができる。

（中止の届出）

第１０条　事業者は、第６条の規定により届け出たマンション等の建設に係る計画又は工事を中止したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出るものとする。

（報告）

第１１条　区長は、必要があると認めるときは、事業者に対しマンション等の建設に関し必要な報告を求めることができる。

（公開スペースの整備）

第１２条　事業者は、マンション等を建設しようとするときは、敷地内に規則で定める基準により、公開スペース（日常一般に公開する空地をいう。）を整備するものとする。

（敷地等の緑化）

第１２条の２　事業者は、マンション等を建設しようとするときは、江東区みどりの条例（平成１１年１２月江東区条例第３６号）の規定に基づきマンション等の敷地、外壁面等の緑化に努めなければならない。

（壁面等の後退）

第１３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規則で定める距離以上となるよう努めなければならない。

（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。

（廃棄物の集積場の設置）

第１５条　事業者は、マンション等（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５０条第１項に規定する大規模建築物に該当するものを除く。以下この条において同じ。）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、廃棄物の集積場を設置するよう努めなければならない。

（安全対策）

第１６条　事業者は、マンション等を建設しようとするときは、地震その他の災害時における安全を確保するため、規則で定める安全対策を講ずるよう努めなければならない。

（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。

（災害対策用施設の設置）

第１７条　事業者は、マンション等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。

（土壌汚染対策）

第１８条　事業者は、マンション等（その敷地が都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成１２年東京都条例第２１５号）第１１７条第１項に規定する土地に該当するもの及びその敷地面積が１，０００平方メートル未満のものを除く。以下この条において同じ。）を建設しようとするときは、マンション等の敷地内の土壌汚染の調査及び対策を行うよう努めなければならない。

（住居の衛生的環境の確保）

第１９条　事業者は、マンション等（建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和４５年法律第２０号）第２条第１項に規定する特定建築物に該当するものを除く。以下この条において同じ。）を建設しようとするときは、マンション等における住居等の衛生的環境を確保するよう努めなければならない。

（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。

（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、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ワンルームマンションについては、この限りでない。

（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。

（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。

（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。

（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　事業者は、良好な地域コミュニティの形成のため、規則で定める事項について、入居者の誘導等必要な措置を講ずるものとする。

（管理組合の設立）

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。

（勧告及び公表）

第２９条　区長は、事業者が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、事業者に対し指示に従うよう勧告することができる。

（１）　第６条の規定による届出及び協議を行わない場合

（２）　第８条第１項の規定による届出及び協議を行わない場合

（３）　第９条第１項の規定による届出を行わない場合

（４）　第９条第２項の規定による必要な措置を講じない場合

２　区長は、前項に規定する勧告に事業者が従わない場合は、事実経過を公表することができる。

（委任）

第３０条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成２２年８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　住戸の数が１５戸以上２０戸未満のマンション及びワンルームマンションで、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。