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

改正　平成22年規則第38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、次の各号に掲げる図書を添付して行うものとする。

(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、協定変更届(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、事業者変更届(別記第３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４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付して行うものとする。

２　前項に規定する写真は、次の各号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)　自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の位置及び整備状況

(4)　災害対策用施設の位置及び整備状況

(5)　集会所又はコミュニティスペースの位置及び整備状況

(6)　管理人室の外観及び内部施設

(7)　連絡先等表示板の設置状況

(8)　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５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。

（敷地等の緑化）

第８条　事業者は、条例第１２条の２の規定によりマンション等の敷地並びに屋上、壁面及びベランダの緑化に努めるものとする。

(壁面等の後退)

第９条　条例第１３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１０条　条例第１４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２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３に定める台数以上とする。

(安全対策)

第１１条　条例第１６条の規則で定める安全対策は、次の各号に掲げるものとする。

(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

（防犯対策）

第１２条　事業者は、条例第１６条の２に規定する防犯対策を講じようとするときは、そのマンション又はワンルームマンションの所在地の所轄警察署と協議のうえ、協議書（別記第６号様式）により、条例第７条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１３条　条例第１７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　前項に規定する災害用格納庫は、次の各号に掲げるマンション又はワンルームマンションに応じ、当該各号に掲げる床面積及び高さを、当該マンション若しくはワンルーム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。

(1)　世帯用住戸の数が２０戸以上４０戸未満のマンション又は住戸の数が２０戸以上８０戸未満のワンルームマンション　床面積３平方メートル以上及び高さ２メートル以上

(2)　世帯用住戸の数が４０戸以上の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平方メートル以上及び高さ２メートル以上

３　災害用格納庫には、別表第４に定める物資を収納するものとする。

４　第２項に定めるもののほか、階数が５を超えるマンション又はワンルームマンション（住戸の数が２０戸未満のものを除く。）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２項の規定は適用しない。

５　事業者は、住戸の数が２０戸未満のマンション又はワンルームマンションを建設する場合は、災害用格納庫を設置するよう努めるものとする。

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１４条　条例第２０条の規則で定める住戸は、共用の台所、浴室、便所又は洗面所を有するマンション又はワンルームマンションで、当該設備を住戸内に有していないものとする。

(集会所)

第１５条　条例第２１条の規則で定める基準は、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５に定める面積以上とする。

(コミュニティスペース)

第１６条　条例第２２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。

(管理人室)

第１７条　条例第２３条の規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、賃貸の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、当該マンション又はワンルームマンションに居住する場合及び住戸の数が２０戸未満のマンション又はワンルームマンションを建設する場合は、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１８条　条例第２４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。

(1)　２０戸未満　管理人を必要に応じ、巡回等させること。

(2)　２０戸以上３０戸未満　管理人を必要に応じ、定期的に駐在させること。

(3)　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。

(4)　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１９条　条例第２５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)　管理人室の電話番号

(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、エントランスホール等の見やすい場所に設置するものとする。ただし、住戸の数が２０戸未満の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、管理人室を設置しないときは、前項第１号及び第４号に規定する

事項を記載した表示板を設置するものとする。

(管理規約等)

第２０条　事業者は、条例第２６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２６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。

(地域コミュニティへの配慮)

第２１条　条例第２７条第２項の規則で定める事項は、次のとおりする。

(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

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、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、区域町会等説明報告書（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。

附　則

この規則は、平成２２年８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1,000平方メートル未満	敷地面積×(1－建ぺい率)×0.1	幅員2メートル以上の歩道状空地(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幅員2メートル以上の歩道状空地の整備が困難と認める場合は、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10条関係)

建築物の種類及び規模		自動車駐車場の収容台数
マンション	住戸数20戸以上40戸未満	住戸数の10分の1
	住戸数40戸以上100戸未満	住戸数の10分の2
	住戸数100戸以上200戸未満	住戸数の10分の3
	住戸数200戸以上	住戸数の10分の4
ワンルームマンション	住戸数20戸以上かつ敷地面積500平方メートル未満	2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10分の1

備考

1　マンション又はワンルームマンションに事務所等を併設するときは、事務所等に供する床面積を合算した面積を300平方メートルで除した数(1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数)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。

2　自動車駐車場の1台当たりの規模は、おおむね幅2.3メートル以上、奥行き5メートル以上とする。

3　区長は、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　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　マンション又はワンルームマンションの敷地が、商店街、教育施設、福祉施設又は保育施設等に隣接する場合

ウ　その他区長がやむを得ないと認める場合

別表第3(第10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
マンション	敷地面積500平方メートル未満	世帯用住戸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

備考

1　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。

2　区長は、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。

ア　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、入居者の自転車又は自動二輪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13条関係)

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	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

備考　第13条第４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5(第15条関係)

規模	集会所の面積
世帯用住戸数40戸以上100戸未満	36平方メートル＋(世帯用住戸数－40戸)×0.5平方メートル
世帯用住戸数100戸以上300戸未満	70平方メートル
世帯用住戸数300戸以上600戸未満	100平方メートル
世帯用住戸数600戸以上1,000戸未満	150平方メートル

備考

1　世帯用住戸の数が1,000戸以上の場合は、150平方メートルに世帯用住戸の数を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、世帯用住戸の数の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。