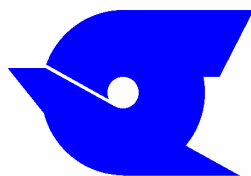


江戸川区住宅等整備指導要綱
- 宅地開発及び戸建て集団住宅 -

平成17年4月1日



江 戸 川 区

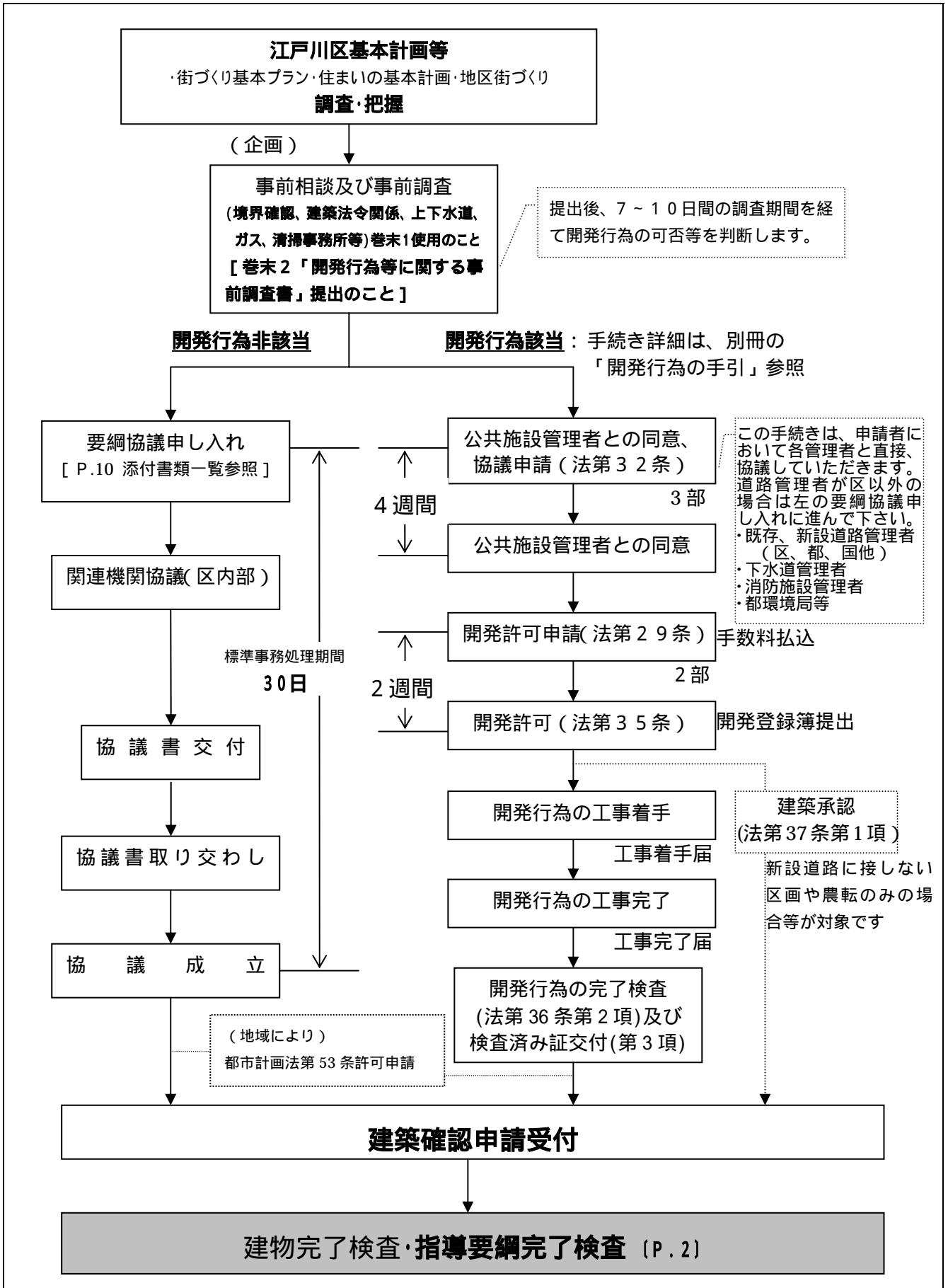
都市開発部 都市計画課 開発指導係
ダイヤルイン 03(5662)1101
F A X 03(5607)2267

江戸川区まちづくりホームページ

<http://www.machidukuri.city.edogawa.tokyo.jp>

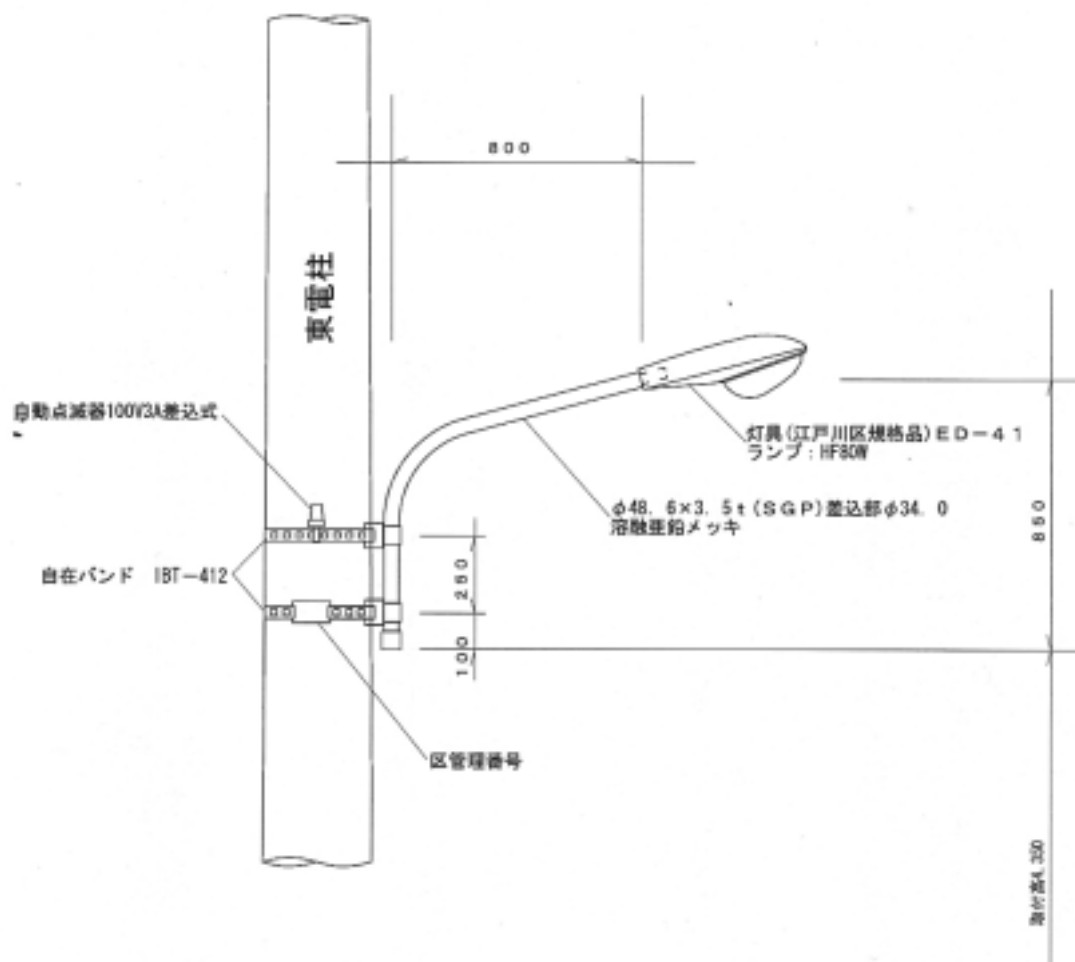
(指導要綱のダウンロード・用途地域の検索・地区計画の内容等)

宅地開発及び集団戸建住宅標準流れ図



街路灯関係資料

水銀灯80W共架式 1/20



※仕様

水銀灯器具：江戸川区規格品（ED-41）高力率安定器内蔵

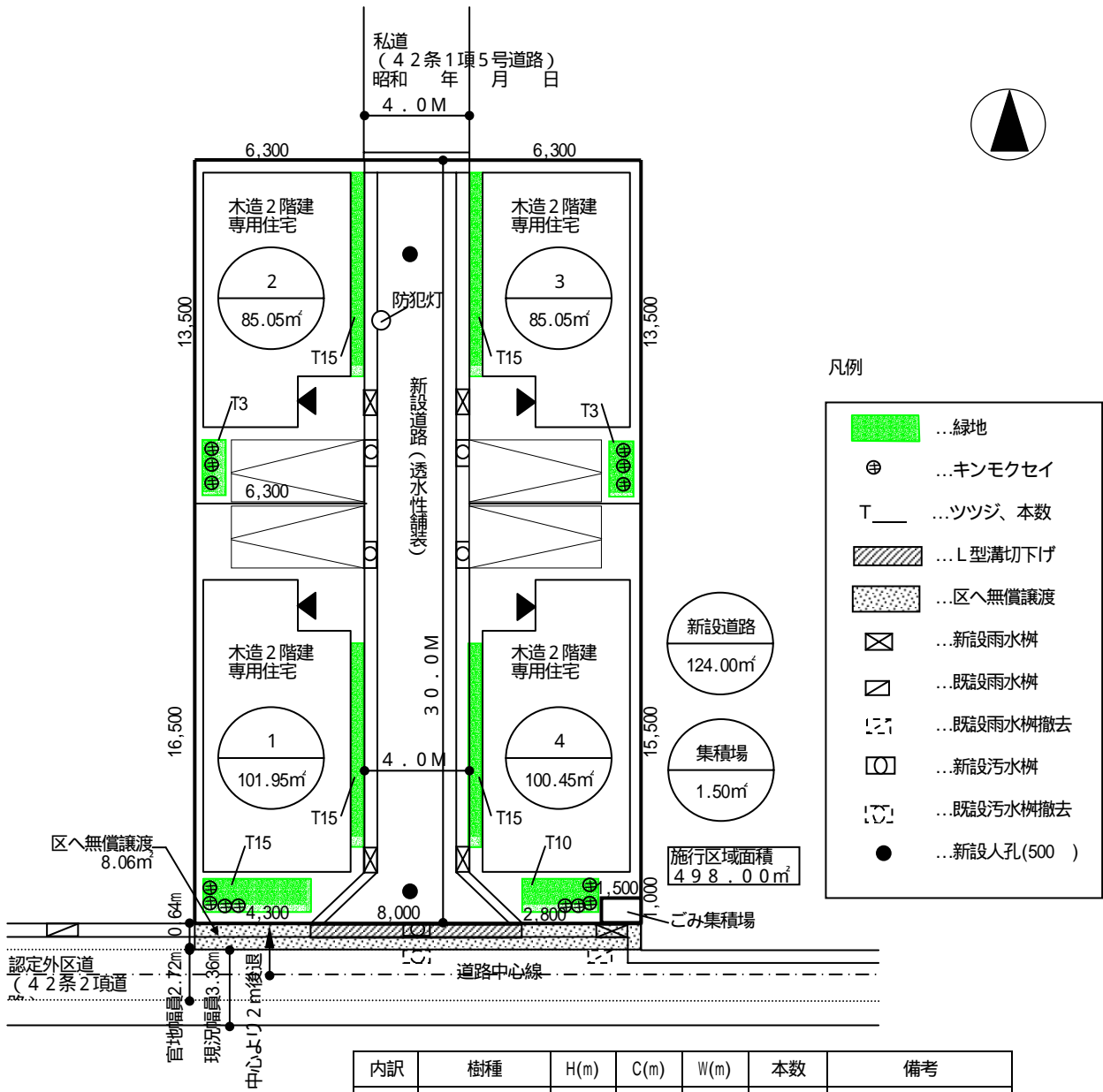
ランプ：HF80W

共架アーム：溶融亜鉛メッキ一体型

※電線600VVCT2.0mm²-2C 2.25m

東電接続部端末にはIV線接続のこと

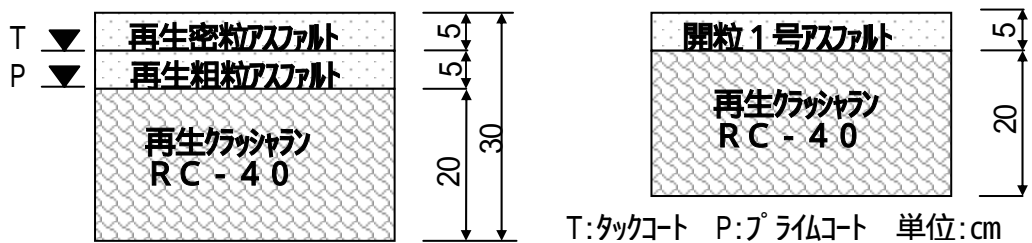
土地利用計画図兼緑化計画図（見本）



| 区画 | 長辺 (m) | 短辺 (m) | 面積 (㎡) | 沿道二倍換算 (㎡) | 計画緑地面積 (㎡) | 実質緑地面積 (㎡) | 中木(本) | | 低木(株) | |
|----|--------|--------|--------|------------|------------|------------|-------|----------|---------|--------|
| | | | | | | | 必要本数 | 計画本数 | 必要本数 | 計画本数 |
| 1 | 4.00 | 1.40 | 5.60 | 11.20 | 16.00 | 8.00 | 4 | キンモクセイ 4 | 27 | ツツジ 30 |
| | 8.00 | 0.3 | 2.40 | 4.80 | >7.00OK | | | 4.00K | >27.00K | |
| 2 | 2.20 | 1.00 | 2.20 | - | 7.00 | 4.60 | 3 | キンモクセイ 3 | 16 | ツツジ 18 |
| | 8.00 | 0.3 | 2.40 | 4.80 | 7.00K | | | 3.00K | >16.00K | |
| 3 | 2.20 | 1.00 | 2.20 | - | 7.00 | 4.60 | 3 | キンモクセイ 3 | 16 | ツツジ 18 |
| | 8.00 | 0.3 | 2.40 | 4.80 | 7.00K | | | 3.00K | >16.00K | |
| 4 | 3.00 | 1.40 | 4.20 | 8.40 | 13.20 | 6.60 | 4 | キンモクセイ 4 | 22 | ツツジ 25 |
| | 8.00 | 0.3 | 2.40 | 4.80 | >7.00OK | | | 4.00K | >22.00K | |

道路構造図

新設道路：車道舗装25型（私）



工 事 完 了 届

平成 年 月 日

江戸川区長 殿

事業者 住所
氏名 印

江戸川区住宅等整備指導要綱に基づいて整備する事項について、下記のとおり
工事完了いたしましたのでお届けします。

記

1. 事業者 _____
2. 施行地 _____ (住居表示 _____)
3. 開発名称 _____
4. 協議締結年月日 (協議書表面の日付) 平成 年 月 日
5. 協議番号 (協議書裏面文末の番号) K - - _____
6. 施行業者 _____
7. 現場責任者 _____
8. 担当者・連絡先 担当者 _____ 電話 (_____)

| | |
|-------|--------------------|
| 受付番号 | 平成 年 月 日 第 _____ 号 |
| 検査年月日 | 平成 年 月 日 |
| 検査結果 | 合 否 |
| 検査員 | 都市計画課開発指導係 |
| 特記事項 | |

備考 印のある欄は記入しないでください。
2部提出のこと。(うち、1部はコピー可。)
協議締結後に変更が生じた場合、担当にその旨を連絡すること。

| | |
|-----------|-----------|
| 事務 処理欄 | 土木部計画課調整係 |
|-----------|-----------|

開発行為等に関する事前調査書

平成 年 月 日

| | | | | | | |
|-----------------------|--|----------------|-----------|------|------------|----|
| 1. 事業の種類 | 戸建て開発 ・ その他の開発（建物用途） | | | | | |
| 2. 事業者 | 住所 氏名 TEL () | | | | | |
| 3. 連絡先 | 住所 事務所名 担当者 TEL () | | | | | |
| 4. 用途地域等 | 用途地域 | 建ぺい率 | 容積率 | 高度地区 | 防火・準防火 | |
| | | % | % | | | |
| 5. 各法令等 (該当するものに○) | ・ 土地区画整理事業（予定区域・施行中・施行済） ・ 都市計画道路（予定区域・施行中） ・ 都市計画公園予定地内 ・ 地区計画内 ・ 沿道地区計画地内 ・ 他（ ） | | | | | |
| 6. 所在地 | 地名地番 | 江戸川区 | | | | |
| | 住居表示 | 江戸川区 | | | | |
| 7. 地目 | （ 現 況 ） | | | | | |
| 8. 土地利用計画 | 計画区域面積 | 区画数 | 新設道路 | | 接続先道路 | |
| | | | 幅員 | 延長 | 幅員 | 幅員 |
| | m ² | 区画 | m | m | m | m |
| ごみ集積場 | | m ² | 防犯灯・街路灯 基 | | 舗装 透水・保水・他 | |

添付書類：案内図・現況図・土地利用計画図・公図(写)・土地謄本(写)

連絡先 都市計画課開発指導係 03-5662-1101

事務処理欄

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 部 長 | 参 事 | 課 長 | 係 長 | 主 査 | 担 当 |
| | | | | | |

- ・ 開発行為該当 有り・無し
- ・ 指導要綱対象 有り・無し
- ・ 53条対象 有り・無し

現場調査日 /

調査結果 支障なし ・ 指導あり

結果連絡 / () 済

受付印

| | | | | | |
|----|----|----|---|----|---|
| 受付 | 年度 | 地域 | 号 | 地図 | 頁 |
| | - | - | | | - |

事前相談表

| 協議事項 | 協議先 | 確認・協議内容 | 日付及び協議先担当者 | |
|----------------------------|-------------------|---|-----------------------|--|
| 区 役 所 内 | 総合窓口 | 都市開発部都市計画課 開発指導係 第3庁舎 事前調査書[巻末2]提出：平成 年 月 日 回答：平成 年 月 日 指導内容： | | |
| | 建築関係 | 都市開発部建築指導課 指導第一～三係 第3庁舎 | | |
| | 建築基準法 道路扱い | 都市開発部建築指導課 細街路係 第3庁舎 | 前面道路： 前面道路： | |
| | 位置指定道路 | 都市開発部建築指導課 調査係 第3庁舎 | | |
| | 区道関係 道路幅員 他 | 土木部 第2庁舎2F 庶務課施設係 計画課調整係 | 前面道路： 前面道路： | |
| | 防犯灯 (30m以上) | 土木部 第2庁舎2F 庶務課庶務係 | | |
| | 広報掲示板 (30区画以上) | 企画経営部広報課 東棟3F | | |
| | 児童遊園 (3000㎡以上) | 土木部計画課水と緑の推進係 第2庁舎2F | | |
| | 防災施設 (3000㎡以上) | 環境防災部防災課 北棟3F | | |
| 他 の 協 議 機 関 | 都道関係 | 東京都第五建設事務所 | | |
| | 下水道関係 | 下水道局東部第二管理事務所 都庁下水道局管路管理課 | 本管の位置確認のこと 配管配線図へ | |
| | 水道関係 | 所轄水道局 | 本管の位置確認のこと 配管配線図へ | |
| | ゴミ集積場 | 所轄清掃事務所 | | |
| | 消防関係 | 所轄消防署 | | |
| | 電力関係 | 東京電力江東支社 | 新設道路の電柱位置確認のこと 配管配線図へ | |
| | 都市ガス | 東京ガス(株) 東部地域計画部 | 本管の位置確認のこと 配管配線図へ | |
| | | | | |
| | | | | |

上記のほか、必要な機関との協議については、空欄をご使用ください。

協議申し入れ時に、この写しを一部提出してください。

事前相談先一覧

平成16年4月現在

| 協議事項 | 主管課・所管官公署等 | 電話番号 | 所在 | |
|-----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|------------------|
| 総合窓口 | 区 都市計画課開発指導係 | 5 6 6 2 - 1 1 0 1 | 第3庁舎 | |
| 建築関係 | 区 建築指導課指導第一係 指導第二係、指導第三係 | 5 6 6 2 - 6 4 8 6 - 1 1 0 5, 6 4 9 2 | 第3庁舎 | |
| 道 路 開 係 | 区道(区道総合窓口) | 区 土木部計画課調整係 | 5 6 6 2 - 1 8 8 5 | |
| | (幅員・帰属手続) | 区 土木部庶務課施設係 | 5 6 6 2 - 8 3 6 7 | |
| | (官民境界) | 区 土木部計画課測量係 | 5 6 6 2 - 8 3 9 4 | |
| | (自費工事申請) | 区 土木部庶務課占用係 | 5 6 6 2 - 1 8 8 0 | |
| | 都道 | 東京都第五建設事務所 | 3 6 9 2 - 4 6 5 1 | 葛飾区東新小岩 1-14-11 |
| | 国道 | 建設省亀有出張所管理係 | 3 6 0 0 - 5 5 4 1 | 葛飾区新宿 4-21-1 |
| | 京葉道路(新中川以東) | 日本道路公団 | 0 4 3 - 2 5 9 - 5 2 2 1 | 千葉市稲毛区長沼原町 1 7 7 |
| | 都市計画道路 | 東京都都市整備局都市計画課 | 5 3 8 8 - 3 2 1 3 | 都庁第二庁舎 21 階 |
| | | 区 都市計画課都市計画係 | 5 6 6 2 - 6 3 6 9 | 第3庁舎 |
| | 建築基準法上の道路 | 区 建築指導課細街路係 | 5 6 6 2 - 0 8 5 4 | 第3庁舎 |
| 道路位置の指定 | 区 建築指導課調査係 | 5 6 6 2 - 1 1 0 4 | 第3庁舎 | |
| 開発行為による道路 | 区 都市計画課開発指導係 | 5 6 6 2 - 1 1 0 1 | 第3庁舎 | |
| 私道防犯灯 | 区 土木部庶務課庶務係 | 5 6 6 2 - 8 3 7 6 | 第2庁舎 2 階 | |
| ゴミ集積場 | 葛西清掃事務所 | 3 6 8 7 - 3 8 9 6 | 臨海町 4 - 1 - 2 | |
| | 小松川清掃事務所 | 3 6 8 4 - 6 0 6 0 | 平井 1 - 8 - 8 | |
| | 小岩清掃事務所 | 3 6 7 3 - 2 5 5 1 | 東小岩 1 - 7 - 7 | |
| 下水道 | 下水道局東部第二管理事務所 | 5 6 6 2 - 7 1 1 2 | 中央 3 - 4 - 2 0 | |
| 水道 | 水道局江戸川北営業所 | 3 6 5 0 - 1 1 7 1 | 東小岩 2 - 6 - 2 9 | |
| | 水道局江戸川南営業所 | 3 6 5 3 - 4 1 4 1 | 松江 5 - 4 - 1 2 | |
| 消火栓 (開発行為該当の場合) | 江戸川消防署 | 3 6 5 6 - 0 1 1 9 | 中央 2 - 9 - 1 3 | |
| | 小岩消防署 | 3 6 7 7 - 0 1 1 9 | 鹿骨 2 - 4 2 - 1 1 | |
| | 葛西消防署 | 3 6 8 9 - 0 1 1 9 | 中葛西 1 - 2 9 - 1 | |
| 電力 | 東京電力江東支社 | 0 1 2 0 9 9 5 - 0 0 2 | 江東区亀戸 2 - 1 - 6 | |
| ガス | 東京ガス(株)東部地域計画部 | 5 6 0 4 - 8 1 3 3 | 荒川区南千住 3 - 1 3 - 1 | |
| 都・自然の保護と緑の回復に関する条例(1000㎡以上) | 東京都環境局自然環境部 緑環境課保全係開発規制担当 | 5 3 8 8 - 3 5 5 4 | 都庁第二庁舎 8 階 | |
| 公有地の拡大の推進に関する法律の買取協議 | 区 用地経理課用地係 (公園予定地内 100㎡以上等) | 5 6 6 2 - 6 2 8 9 | 南棟 3 階 | |
| 掲示板 (30区画以上) | 区 広報課区政案内係 | 5 6 6 2 - 6 1 6 8 | 南棟 3 階 | |
| 児童遊園 (3000㎡以上) | 区 土木部計画課水と緑の推進係 | 5 6 6 2 - 8 3 9 3 | 第2庁舎 2 階 | |
| 防災施設 (3000㎡以上) | 区 防災課事業係 | 5 6 6 2 - 2 1 2 9 | 北棟 3 階 | |
| 土地区画整理 | 東京都第一区画整理事務所 | 5 6 3 2 - 1 5 1 1 | 江東区東陽 7 - 3 - 5 | |
| | 篠崎駅東部地区事務所 | 3 6 9 8 - 4 4 2 5 | 篠崎町 1 - 1 0 7 - 2 | |
| | 瑞江駅西部地区事務所 | 3 6 7 6 - 6 0 3 5 | 東瑞江 2 - 5 5 - 9 | |
| | 瑞江駅北部地区分室 | 3 6 7 8 - 6 7 5 1 | 西瑞江 1 - 3 5 - 4 | |
| | 一之江駅西部地区分室 | 3 6 7 4 - 4 1 7 2 | 一之江 7 - 3 - 2 4 | |
| | 葛西土地区画整理組合 | 3 6 8 8 - 1 7 3 0 | 東葛西 6 - 1 2 - 7 | |
| | 東葛西土地区画整理組合 | 3 8 0 4 - 3 5 0 3 | 東葛西 8 - 3 1 - 3 | |
| 地区計画 | 区 都市計画課都市計画係 | 5 6 6 2 - 6 3 6 9 | 第3庁舎 | |

江戸川区住宅等整備指導要綱

平成16年12月28日決裁

04都都開10第2号

1. 目的

この要綱は、区の健全な発展と市街地の秩序ある整備及び資源循環型社会を促進するために、中高層共同住宅等建築物の建設及び店舗等一定規模以上の土地利用を行う場合、区が必要な指導を行うための基準を定め、もって入居者の生活向上を図るとともに、地域特性を活かした、だれにもやさしく暮らしやすい街づくり及び周辺地域との豊かなコミュニティ形成に寄与することを目的とする。

2. 基本計画及び地区街づくりルールの尊重

街の魅力を一層高め、よりきめ細かな街づくりを推進するために、事業者は「街づくり基本プラン(平成11年2月)」、「住まいの基本計画(平成11年8月)」等の区で定める基本計画及び地区ごとの総意による街づくりルール(建築協定等)を尊重し、事業計画に反映するものとする。

3. 適用対象

この要綱は、次に掲げるものについて適用する。

- | | |
|---|--------------------------------|
| (1) 以下の規模の土地利用、建築物建設事業を行うもの | |
| A 中高層共同住宅 | 3階以上かつ10戸以上 または、一団の土地に40戸以上 |
| B その他の建築物(倉庫、工場、店舗、事務所等) | 施行区域面積300㎡以上 |
| C 宅地開発及び戸建集団住宅 | 一団の土地を3区画以上 |
| 住宅建設を目的とした事業で、事業者が事業を行う以前において、一団の土地を形成すると認められるものは一団地とみなす。 | |
| (2) 上記規模の建築物のうち、特定商業施設の新設(P.3参照)を行うもの | |

4. 土地の買い取り協議

「公有地の拡大の推進に関する法律」(昭和47年法律第66号)に規定する土地取引を行うおうとするものは、所定の手続きを行い、必要に応じて用地買い取り協議を行うものとする。

5. 事前協議

事業者は、法定の申請を行う前(法定の手続きを要しない場合は、施設設置前)に区と協議を行うものとし、建築物建設事業に係る各協議事項について、区と合意に達しなければならない。

なお、建築計画敷地と道路との「官民境界」については、あらかじめ道路管理者に確認するものとする。

6. 合意事項の履行

事業者は、区と合意に達した事項について、誠意を持って確実に履行するものとする。

7. 協議内容の変更

事業者は、協議成立後その内容に変更が生じた場合、速やかに区と再協議するものとする。

8. 協議事項の承継

事業者は、建築物及びその敷地の譲渡等の際には、承継者にこの要綱に基づき指導された事項及び合意事項の内容を周知徹底し、承継させなければならない。

また、承継者は、承継した内容を変更する場合、事前に区と変更協議するものとする。

9. 完了検査

事業者は、以下のとおり工事終了後に「工事完了届」を提出し、完了検査を受けるものとする。

- (1)提出時期 建物・駐車場・緑地・児童遊園・道路の後退整備工事等終了後。
- (2)手 順 検査希望日の1週間前までに、区担当者との完了検査日時について打合わせる。
工事完了届（巻末6）2部を、検査日の5日前までに提出する。
検査完了後、検査確認の結果を記した書類を配布する。
- (3)連絡先 都市開発部都市計画課開発指導係 03(5662)1101

10. 優良事業の表彰

この要綱に基づき協議したもので、魅力ある街づくりの発展に大きく貢献した物件については、「江戸川区優良まちなみ賞表彰要綱」によりその物件及び事業者を表彰する。

11. 事業計画の延期等の措置

事業者は建築物建設にあたり、著しく公益施設の機能及び生活環境が損なわれると認められる場合においては、事業計画の延期又は必要な施設負担について協議するものとする。

12. 非協力的事業者に対する措置

この要綱に基づく協議及び区の指導に応じない事業者の行う事業に対しては、状況に応じて、区長は必要な措置をとることがある。

13. 委任

この要綱による協議及び事業計画の提出並びに事業協議等の要領は別に定める。

14. 用語の定義（関連するものだけを掲載しています。）

この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1)宅地開発 戸建集団住宅を前提とする宅地開発をいう。
- (2)施行区域 中高層共同住宅、住宅以外の建築物及び戸建集団住宅の建設にあつてはその敷地、宅地開発にあつてはその開発区域をいい、既存の道路等は除く。
- (3)事業者 「3.適用対象」に掲げる土地利用、建築物建設事業及び特定商業施設の新設を行う者をいう。

- (4)団 地 戸建集団住宅、中高層共同住宅の建築物及び敷地を含めたものをいう。
- (5)児童遊園 児童等を対象とし、遊具等を設置した広場をいう。ただし、緑地を除く。
- (6)緑 地 有効幅員 30 cm以上の植栽緑地をいう。ただし、児童遊園の植栽を除く。
- (7)高 木 植栽時に高さ 3.0m以上かつ幹回り 20 cm以上で、将来 5.0m以上に成長する樹木をいう。
- (8)中 木 植栽時に高さ 1.5m 以上 3.0m 未満で、将来大木に成長しない樹木をいう。
- (9)低 木 植栽時に高さ 30 cm以上 1.5m 未満で、成長しても比較的樹高が伸びない樹木をいう。
- (10)地被植物 芝類、ツル植物等地上を被覆する植物をいう。
- (11)実質面積 緑地における面積算定に関して、接道部分を 2 倍換算していない面積のことをいう。
- (12)防災施設 防災貯水槽をいう。
- (14)道路等 道路及びその付属物をいう。
- (17)集積場 清掃車が廃棄物の収集を行うための、道路に面した廃棄物置場をいう。

C 宅地開発及び戸建集団住宅

協議事項

| 事業規模 | 協議事項 |
|---|---|
| 施行区域面積 画区画数 3 区画以上 ~ 施行区域面積 5 0 0 m ² 未満 | ア 一宅地の区画割 イ 道路等 ウ 緑地 エ 街路灯・防犯灯の設置（道路新設を伴う場合） オ 塀（生け垣等） カ 境界の明確化 キ 排水施設 ク 環境の保全 ケ 雨水貯留浸透施設の設置 コ 宅地造成等 |
| 施行区域面積 5 0 0 m ² 以上 ~ 3 , 0 0 0 m ² 未満 | サ 上記の事項 シ 廃棄物の集積場 ス 広報掲示板の設置 （計画区画数 30 区画以上） |
| 施行区域面積 3 , 0 0 0 m ² 以上 | セ 上記の事項 ソ 児童遊園 タ 防災施設 チ コミュニティ施設 （計画区画数 50 区画以上） ツ 交通機関 （計画区画数 50 区画以上） |

1 . 一宅地の区画割

(1)区画面積

事業者は、宅地開発及び戸建集団住宅建設にあたり、一区画の敷地面積を 7 0 m²以上確保するものとする。ただし、多様な生活形態に対応したゆとりある居住環境整備のため、より広い敷地面積の確保に努めるものとする。

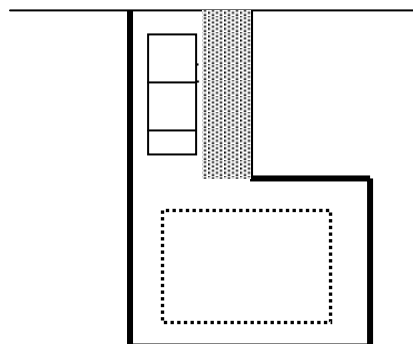
(2)区画形状

事業者は、原則として路地状敷地が生じる区画割をしないものとする。ただし、開発地全体の敷地形状等により、やむをえない場合は、避難安全上配慮した区画形状とする。

【避難安全上配慮した区画形状の例】

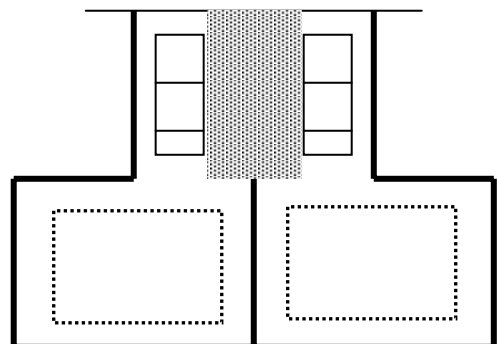
単独の場合

前面道路



共有の空気を設けた場合

前面道路



避難上有効な幅員が確保された空地

2. 道路等

事業者は、地域防災及び地域街づくりの観点から、道路等については、次の各号により整備するものとする

- (1) 施行区域内、もしくはそれに接する道路、取り付け道路及び通路（見かけ上のものを含む）については、原則として将来4 m以上の幅員が確保されるように、事業者の負担において道路状に後退・整備し、都市計画道路及び区の計画街路等がある場合は、その計画に適合させるものとする。さらに、幅員4 m以上の道路で、事前協議で確認した「官民境界」が、民地側にある場合は、事業者の負担において道路状に後退・整備する。なお、「道路状に後退・整備」とは、原則として道路付属物（L形溝、雨水・汚水桝、街路灯等）を含めた後退・整備（復元）のことをいう。
- (2) 当該施行区域が道路等の交わる角敷地にある場合は、事業者の負担において隅切り部分を道路状に築造もしくは建築物の配置等を工夫することにより、交差点付近の見通しに配慮するものとする。
- (3) 施行区域外の道路との連絡道路は、事業者の負担において整備するものとする。又、当該団地居住者の利用のために緊急に整備する必要がある周辺道路等についても、原則として事業者の負担において整備するものとする。
- (4) 当該事業の工事等により破損させた既存道路の修復は、事業者が責任を持って行うものとする。
- (5) 前4号に掲げる整備は当該事業完了までに行い、完了後は立合いを行い、道路管理引き継ぎ図を提出し引き継ぐものとする。
- (6) 道路は関連法令により築造し、詳細については主管課の指導を受けるものとする。

3. 排水施設

事業者は、排水施設の計画にあたり、区及び東京都下水道局と十分な協議をするものとする。

4. 児童遊園

事業者は、入居者を中心とした地域コミュニティ形成に寄与するため、施行区域面積3000 m²以上の場合、次の各号に定める基準の児童遊園を施行区域内に整備するものとする。又、基準に適合した整備内容を有するおおよそ3000 m²以上の児童遊園については、協議により区に無償譲渡するものとする。

(1) 技術基準

- ア 規模..... 計画区画数×6 m²以上、もしくは施行区域の3%以上のいずれか数値の多いものとする。
- イ 施設..... 次に掲げるもののうち、児童遊園の規模に応じて必要なものを協議により設置するものとする。
園路及び広場、修景施設（植栽、花壇、日除け棚、噴水等）、休養施設（ベンチ、スツール等）、遊戯施設（砂場、ブランコ、すべり台、鉄棒、スプリング遊具、複合遊具等）、便益施設（手洗所、水飲み等）、管理施設（園名板、樹名板、くず入れ等）、電気照明施設（園灯、時計等）

(2) 植栽基準

児童遊園面積の30%以上に植栽するものとする（この児童遊園内の植栽面積は、緑地面積に含まない）。なお、植栽基準については、「5. 緑地」と同様とする。

(3) その他

児童等に対する安全性については十分配慮するものとする。

5. 緑地

事業者は、都市における潤いや景観の向上を目的として、次の各号に定める基準により、施行区域内に緑地を整備するものとする。

(1) 設置基準

ア．規模

下記 以外の区域

計画区画数 × 7 m²以上

区画整理施行区域（施行済み・施行中）

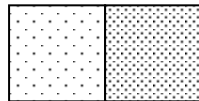
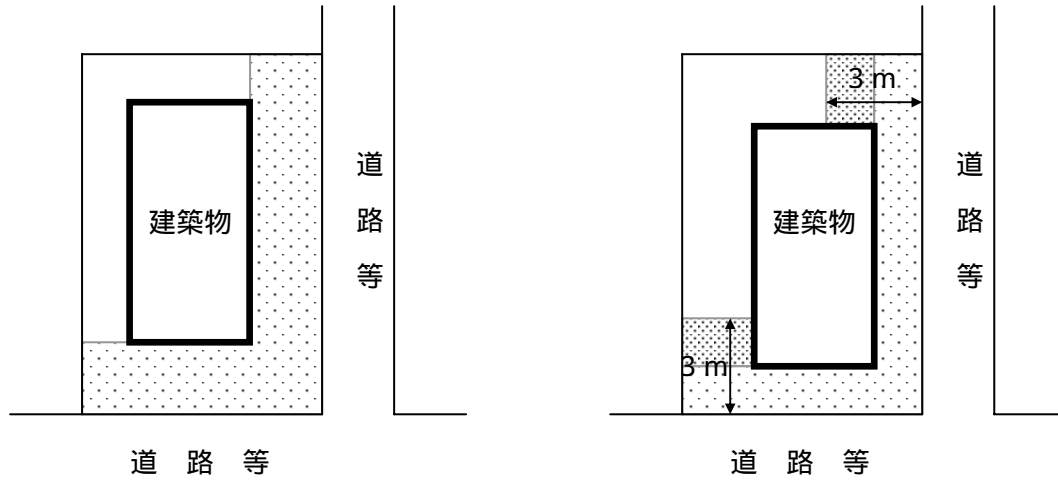
計画区画数 × 6 m²以上

ともに施行区域の50%以上が商業系用途地域にある場合は、植栽規模の1/2とすることができる。また、全ての用途地域において、接道部緑化（下図参照）を行った場合は、この面積を2倍にみなすことができる。

接道部緑化

・道路等の側端から建築物の壁面まで間に緑地を設ける。

・建築物と道路との間隔が3m未満の場合は、道路等の側端から奥行き3mまでの緑地も含めることができる。



緑地面積を2倍にみなすことのできる部分

(2) 植栽基準

- ア．緑地の実質面積に対し、高木（P.3参照）を30m²当たり1本以上、中木（P.3参照）を2m²当たり1本以上、低木（P.3参照）を3m²当たり10株以上の割合で植栽し、残りは地被植物等で裸地のないようにする。ただし、地被植物や草花は植栽本数に含まないものとする。
- イ．緑化は接道面に重点を置くものとし、低木や地被植物等で植込地の手前側を縁取るとともに、常緑樹や落葉樹等樹木の特性を活かした配植に努め、季節感のある樹種を植栽するものとする。
- ウ．敷地境界部分の緑地については、可能な限り生垣等によるものとする。なお、施行区域の接道面にフェンス等を設ける場合は、その前面道路側を緑化するものとする。
- エ．施行区域内にある樹木については可能な限り保存し、既存樹木の活用を図るものとする。この場合、既存樹木についても植栽本数に算入できるものとする。
- オ．高木及び中木には風除支柱（控木）を取り付けるものとする。
- カ．客土量や不透水層の改良等、十分な植栽基盤の整備に努めるものとする。
- キ．構造物の基礎及び給排水管設備等、地下埋設物には十分留意するものとする。

6．広報掲示板の設置

事業者は、入居者及び周辺住民が区政情報を身近に確認できる手段として、計画区画数30区画以上の場合において、別に定める基準の広報掲示板を区と協議のうえ、設置するものとする。

7. 街路灯・防犯灯の設置

道路新設（付け替え等含む）をともなう宅地開発の場合、次に定める基準により街路灯または防犯灯を設置するものとする。

設置基準

| 設置対象規模 | 灯種別 | | 設置間隔 | 引継ぎ先 |
|------------------|-----|--------|--------|------------|
| 原則、延長 30m以上の公道新設 | 街路灯 | 80w水銀灯 | 25～30m | 区 |
| 原則、延長 30m以上の私道新設 | 防犯灯 | 20w蛍光灯 | | 町会または住民代表者 |

8. 防災施設

事業者は震災等災害時に、入居者及び周辺住民の消火用水等として確保するため、施行区域面積 3 0 0 0 m²以上の開発については、次に定める防災施設を区と協議のうえ、設置するものとする。

防災貯水槽

- ア 施行区域内に 4 0 t 槽以上を独立形式で設置するものとする。
- イ 区指定のマンホール・標識を設置し、マンホールの位置は道路端より 6 m 以内に設置するものとする。設置条件等で 6 m 以内に設置できない場合は消防用採水口を 2 口設置するものとする。
- ウ 技術基準等については、別に定める。

9. 境界の明確化

境界については、石杭等を埋設し明確にするものとする。

10. 塀（生け垣等）

施行区域及び区画割境界については、可能な限り生け垣等によるものとし、やむを得ずブロック塀を築造する場合は、耐震構造とするものとする。

11. 宅地造成等

施行区域と隣接宅地及び道路との間に著しい高低差が生じないように努めるものとする。

12. コミュニティ施設

事業者は、地域のコミュニティづくりの促進を図るため、計画区画数が 5 0 区画以上の場合、区と協議により多目的に利用できる施設を原則として施行区域内に設置するものとする。

13. 交通機関

事業者は、計画区画数 5 0 区画以上で、区が必要と認めた場合は、次に定めるところにより当該団地居住者の交通の利便を確保するものとする。

- (1) 関係バス交通機関と協議し、既存路線等のある場合は増発の措置を、路線のない場合は新設等の措置を講ずるものとする。又、道路整備等が必要な場合は、区を含めた三者で協議し適当な措置を講ずるものとする。
- (2) 前号によりがたいときは、事業者の責任において、自主的な措置を講じ交通の利便を確保するものとする。

14. 廃棄物の集積場

事業者は、一般廃棄物と資源ごみを適正に収集することにより、街の美観と道路の機能を確保するため、所管の清掃事務所と事前に協議のうえ、施行区域内の道路に面した場所に、廃棄物・資源ごみ収集のための集積場を確保するものとする。

15. 環境の保全

建築物の建設にあたり、公害の発生及び周囲の環境を考慮し、紛争を未然に防止しえるよう努めるとともに、当該事業に起因するその他の問題が生じた場合は、直ちに区と協議し、必要な措置を講ずるものとする。

16. 雨水貯留浸透施設の設置

事業者は、建築物の建設にあたり、雨水貯留施設の設置による水資源の有効活用や、雨水浸透施設の設置による下水道等への負担の軽減に努めるものとする。

(1) 雨水貯留施設

屋根に降った雨水を一時的に貯めて、散水やトイレ用水等の生活用水として有効活用する

- ア．雨水タンク
- イ．地下ピット槽

(2) 雨水浸透施設

敷地に降った雨水を細かな隙間から地中に浸透させ、下水道等への負担の軽減や、洪水時における河川への流出増の抑制を図る。

ア．緑化空間

土壌や緑化ブロックで覆われた植栽地により、照返しを緩和すると共に、雨水を土中へ透水・保水させるものとする。

イ．透水性舗装

雨水を直接舗装体に透水させ、路床の浸透能力により雨水を地中へ浸透させる構造とする。なお、道路としての所定の強度を有しなければならない。

ウ．浸透雨水ます

ますの周辺を砕石で充填し、集水した雨水を底面や側面から地中へ浸透させる構造とする。

エ．浸透トレンチ

浸透ますに連結された有孔管の周辺を砕石で充填し、導いた雨水を管の孔から地中へ浸透させる構造とする。

オ．浸透側溝

側溝の周辺を砕石で充填し、雨水を側面及び底面から地中へ浸透させる構造とする。

特 例

- (1) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による再開発事業及びこれに準ずる事業並びに東京都、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社その他公的機関の行う開発行為等の事業については、この要綱の一部を適用除外とすることができる。
- (2) 建築協定地区の特例
建築協定地区については、この要綱のうち緑地及び児童遊園について適用除外とすることができる。
- (3) 地区計画区域内の特例
地区計画地区については、この要綱の一部を適用除外とすることができる。
- (4) 総合設計制度の特例
総合設計制度を活用して行う事業計画については、この要綱の一部を適用除外とすることができる。

付 則

（要綱の施行）

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱の施行日の前日までに、旧要綱の規定により受理したものについては、なお従前の例による。

改正経過

| | | |
|-------------|--------------|--------------------|
| 昭和47年12月6日 | 47江企発第51号 | 江戸川区宅地開発及び住宅建設指導要綱 |
| 昭和50年8月1日 | 50江企都発第27号 | 江戸川区宅地開発及び住宅建設指導要綱 |
| 昭和52年7月11日 | 52江企企発第21号 | 江戸川区宅地開発及び住宅建設指導要綱 |
| 昭和53年10月12日 | 53江企企発第47号 | 江戸川区宅地開発及び住宅建設指導要綱 |
| 昭和55年2月16日 | 54江開調発第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 昭和61年7月1日 | 61都開庶ク3-3第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成6年7月1日 | 6都都都ウ1-4第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成9年4月1日 | 8都都開ウ1-3第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成12年4月1日 | 11都都開ウ1-3第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成13年10月1日 | 13都都開ウ1-3第2号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成14年10月1日 | 14都都開ウ1-3第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成15年4月1日 | 14都都開ウ1-3第2号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成16年4月1日 | 15都都開ウ1-3第1号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |
| 平成17年4月1日 | 04都都開10第2号 | 江戸川区住宅等整備指導要綱 |

協議申し入れの添付書類

| 区分 | 添付書類 | 部数 |
|----------------------------------|---|---|
| 戸宅 建地 集開 団発 住及 宅び | 協議申入書（巻末 3） | 3 部 ただし、道 路位置指定 を伴う場合 4 部 |
| | 事業計画書（巻末 4） | |
| | 委任状（巻末 5） | |
| | 事業施行地案内図 | |
| | 事業計画図（土地利用計画図） 見本参照のこと | |
| | 敷地現況図（計画地と隣接する道路状況等の情報を詳細に表現したもの） 歩道・緑道・通路等・都市計画道路の情報も記載する | |
| | 敷地求積図（地積測量図） A | |
| | 配管・配線計画図（上水道・下水道・ガス・電気等について、道路か らの建築物への引込み状況。新設、既設別も表示） | |
| | 緑化計画図、緑化求積図（配植計画、設備等） 見本参照のこと | |
| 公図（写し） | | |
| 事前相談表（巻末 1） B | | |

添付図面に関しては、A 3 ~ A 2 程度の図面で作成する。

A 後退部分（隅切り含む）が生じる場合、その部分の面積も表示する。

B 事前相談表は、計画に応じ必要な関係機関との相談・調整を行った結果を記録し、協議申し入れ時に **1 部のみ** 提出する。

開発行為該当の場合の申請書類は、別冊になります。

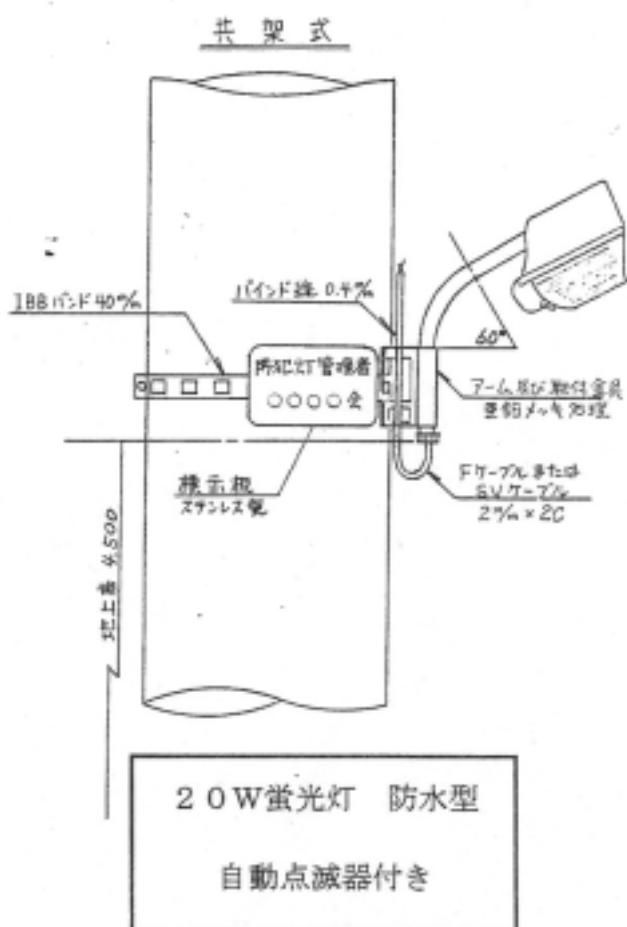
防犯灯関係資料

防犯灯の設置について

都市計画法第29条に基づく許可を受ける開発計画及び住宅等整備指導要綱に基づく開発において、新設道路の延長によって、防犯灯の設置をお願いしております。

なお、仕様等については、下記を参照下さい。

また、設置工事の業者でお困りの方は、電気工事業者の組合である「東部電設工業共同組合」電話3652-9301までご連絡下さい。



《 注 意 事 項 》

- ①電話柱に共架する場合は、ノイズの防護策をとる事。
- ②設置後の維持管理については、地元町会と事前に協議する事。

問合せ先

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| 土木部 庶務課 庶務係 | 3 6 5 2 - 1 1 5 1 (内線) 3 2 2 1 |
| 土木部 計画課 調整係 | " (内線) 3 2 5 8 |
| 都市開発部 都市計画課 開発指導係 | " (内線) 2 4 3 4 |