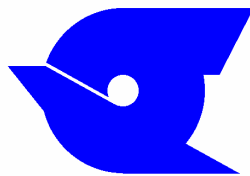


# 江戸川区住宅等整備指導要綱

- 中高層共同住宅 -
- その他の建築物 -

平成17年4月1日



江 戸 川 区

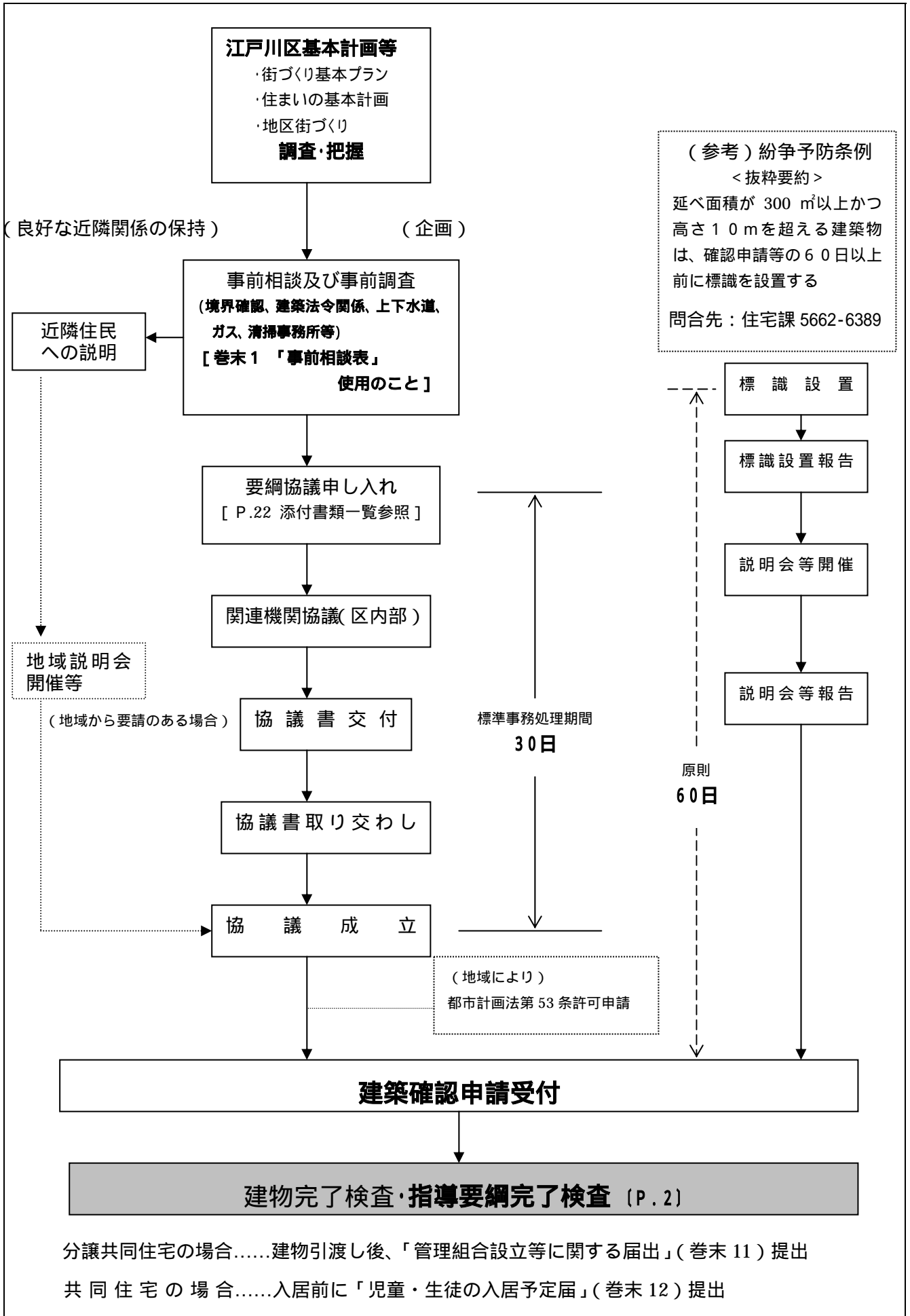
都市開発部 都市計画課 開発指導係  
ダイヤルイン 03(5662)1101  
F A X 03(5607)2267

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)

# 事前協議標準流れ図



分譲共同住宅の場合.....建物引渡し後、「管理組合設立等に関する届出」(巻末 11) 提出

共同住宅の場合.....入居前に「児童・生徒の入居予定届」(巻末 12) 提出

# 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)」等の区の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<br>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、 <b>特定商業施設の新設</b> (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、区担当者と完了検査日時について打合わせる。  
工事完了届（巻末13）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

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。
(13) 事業附属寄宿舍及び寮	事業に附属する寄宿舍及び寮で一つの企業、法人の福利厚生のために設置される施設をいう。ただし、家族向けのものを除く。
(14) 道路等	道路及びその付属物をいう。
(15) 個人に準ずる法人	家族経営で、従業員を雇っていない法人をいう。
(16) 居住面積	寮室と管理人室の面積の合計をいう。
(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。
(18) 都市型ケーブルテレビ	有線でテレビを視聴するものをいう。
(19) 特定商業施設	特定の曜日、時間に来客が集中し、著しく地域環境を損ねると認められる施設をいう。 〔 例示：スーパーマーケット、ディスカウントストア、百貨店、総合電器店、卸売店、大型入浴施設、大型娯楽遊戯場等 〕
(20) 特定商業施設の新設	建築物の建築・修繕・模様替え等をして特定商業施設を開業させることをいう。
(21) コンビニエンスストア等	コンビニエンスストア、ファーストフード店、ビデオレンタル店、その他自転車の利用が多く見込まれる店舗をいう。
(22) 工場等事業場	事業活動として、設備機械により物品の製造、加工、整備や洗浄等のサービス作業、材料等の保管などを行う事業場をいう。
(23) ポケットパーク	市街地の空地や建物前の小広場を利用して設けられる休憩ができる空間のこと。

# A 中高層共同住宅

## 協議事項

事業規模	協議事項	
計 画 戸 数 10戸～29戸	ア 建築に係る紛争の予防 イ 道路等 ウ 排水施設 エ 緑地 オ 屋上等の緑化 カ 戸当り住居専用面積 キ 建築物の名称表示 ク 商業施設 ケ 宅地造成等 コ 駐車場及び自転車置場等	サ 廃棄物の保管場所と集積場 シ 廃棄物減量の促進 ス 環境の保全 セ マンション管理の適正化 ソ 地域コミュニティの形成 タ バリアフリーへの配慮 チ 隣地との保有距離 ツ 窓ガラスの落下対策 テ 都市型ケーブルテレビ ト 雨水貯留浸透施設の設置
計 画 戸 数 30戸～39戸	ナ 上記の事項 ニ 児童遊園	ヌ 広報掲示板の設置
計 画 戸 数 40戸～49戸	ネ 上記の事項	ノ 公益施設（義務教育施設）
計 画 戸 数 50戸～199戸	ハ 上記の事項 ヒ コミュニティルーム	フ 防災施設 ヘ 交通機関
計 画 戸 数 200戸～399戸	ホ 上記の事項	マ 公益施設（保育所）
計画戸数 400戸以上	ミ 上記の事項	ム 公益施設（学童クラブ室）

### 1. 建築に係る紛争の予防

事業者は事業計画にあたり、建築紛争を未然に防止するため、できるだけ早い段階で地域への説明を実施するとともに、近隣住民からの要請があったときは、速やかに事業地周辺で説明会を開催する等、良好な近隣関係の保持に積極的に努めるものとする。

### 2. 公益施設

事業者は事業計画にあたり、計画規模により次の各号に掲げる公益施設について協議するものとする。

#### (1) 保育所

計画戸数200戸以上については必要な保育所設置・運営について協議するものとする。

#### (2) 学童クラブ室

計画戸数400戸以上については、必要な学童クラブ室の設置等について協議するものとする。

#### (3) 義務教育施設

協議申入れ時に「集合住宅建設届」(3部)を提出する。また、計画戸数40戸以上については入居開始以前に、入居予定者の入居時期、入居時における児童・生徒の学年別、男女構成数等を把握し、「児童・生徒の入居予定届」により教育委員会に報告するものとする。



歩道状空地（主に車両交通量の多い道路や狭い歩道沿い）

ポケットパーク（主にバス停留所付近）

#### イ 施設

##### 児童遊園

・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）

・児童遊園実質面積の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、「6．緑地」と同様とする。

・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。

##### 児童遊園以外

区が認める内容のものとする。

## 6．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

計画戸数×7㎡以上

区画整理施行区域（施行済み・施行中）

計画戸数×6㎡以上

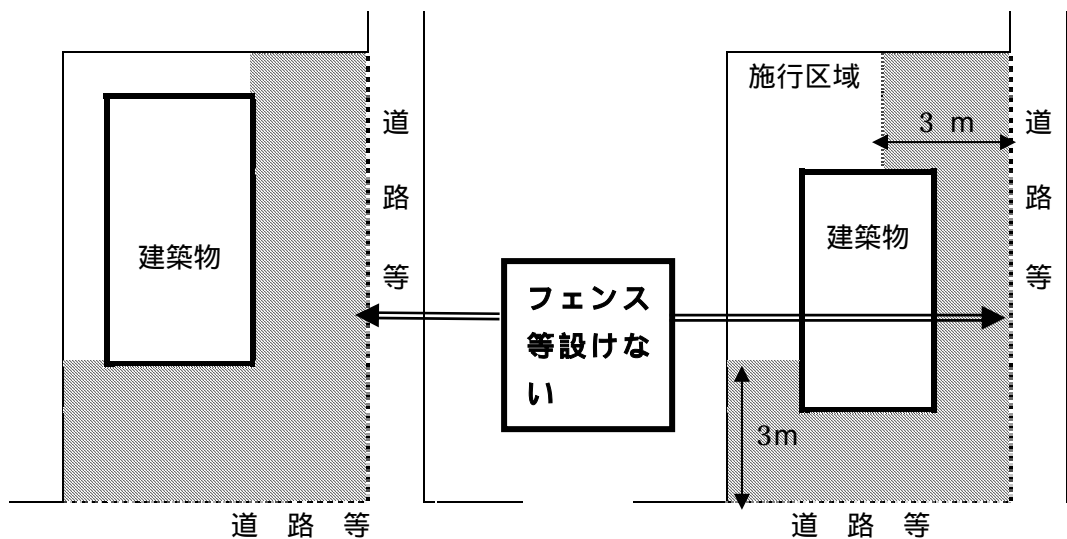
・原則として共有部分の緑地を積算の対象とする。

・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

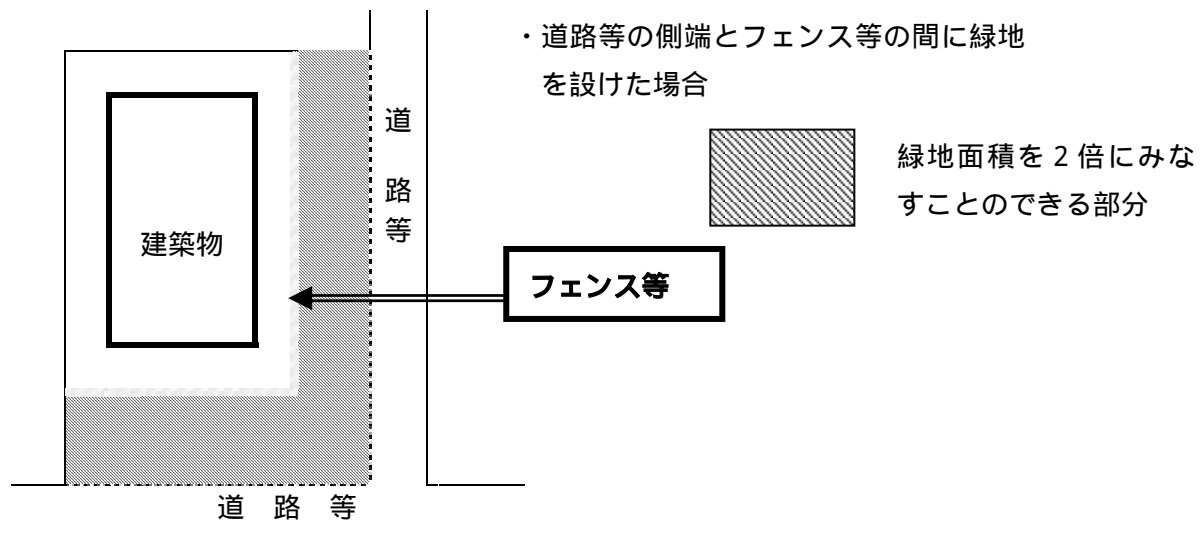
・道路等の側端から建築物の壁面まで間に緑地を設ける。

・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30㎡当たり1本以上、中木（P．3参照）を2㎡当たり1本以上、低木（P．3参照）を3㎡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． 窓先空地を緑地として整備する場合は、建築物側の2.0mは避難上のための芝張りとする。
- カ． 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。
- キ． 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。
- ク． 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。

## 7. 屋上等の緑化

事業者は、都市化に伴うヒートアイランド現象を緩和し、省エネ・エコロジー社会の推進に寄与するため、次の各号に定める基準により屋上・壁面等の緑化に努めるものとする。

### (1)面積算定等

「6. 緑地」における必要面積の1/2を上限に算入することができるものとする。

なお、この屋上等の緑化については、道路等に面する部分における緑地の2倍換算の適用は受けないものとする。

### (2)注意事項

- ア． 植栽による荷重が、建築物の設計積載荷重を超えないよう注意する。
- イ． 原則として、植栽基盤は植栽土壌・透水防根シート・保水排水層によって構成し、建築物の防水層を保護する。
- ウ． 土壌の乾燥・風からの対策として、樹皮チップ等のマルチングや、給水栓などの灌水設備を設置する。
- エ． 植物は、乾燥に強い樹種を用いる。
- オ． 緑地が永続的に保持できるよう、施工方法や維持管理方法について十分に留意する。

## 8. 戸当り住居専用面積

事業者は、多様な世代・世帯で構成された活力ある地域づくり及びファミリー世帯がゆとりを持って住み続けることができる住まいを確保するために、次の各号により住居専用面積（バルコニーを除く。）を確保するものとする。

- (1) 計画戸数のうち15戸未満の部分については、平均30㎡以上とし、これを超える部分については、当該戸数の平均を70㎡以上とするものとする。  
(例. 計画戸数30戸の場合.....14戸の平均は30㎡以上、残り16戸の平均は70㎡以上)
- (2) 個人の土地所有者が、自ら事業主となって賃貸共同住宅の建設を計画する場合は、30戸未満の部分の最低面積を25㎡とし、30戸以上の部分の最低面積を50㎡とする。  
なお、本号における「個人」とは、個人に準ずる法人（P3参照）を含む。

## 9. 事業付属寄宿舍及び寮

以下の全ての要件を満たすものとする。

- ア. 一つの企業、法人等の施設であること。（不特定多数が入居するものは該当しない。）
- イ. 管理室を設ける場合は、出入り口付近に設置すること。
- ウ. 原則、管理人を置くこと。管理室および管理人を置かない場合、町会・自治会、消防・警察などと連携できる体制・対応を整える。
- エ. 建物の出入り口付近に施設管理者の氏名、連絡先等を明示した「施設表示板」を設置する。
- オ. 廃棄物の保管場所と集積場が確保されていること。
- カ. 居住環境が整備されていること。
- キ. 管理規約に次の内容を定め、入居者に周知徹底し、遵守させること。  
ごみ及び再利用対象物はそれぞれ指定された方法で保管場所等に出すこと。  
騒音など近隣の生活環境を損ねる迷惑行為を行わないこと。  
周辺道路等に自動車、自転車、バイク等の違法駐車をしないこと。  
法令、管理規約等に違反したものに対して措置を講ずること。
- ク. 施設整備基準は、戸数に応じて次によるものとする。

30戸未満		30戸以上	
最低居住面積	25㎡	最低居住面積	25㎡
添付資料	寮規、契約書の写し等、必要書類	添付資料	寮規、契約書の写し、実印による覚書
駐車場	必要台数(2~3台)	駐車場	必要台数(2~3台)
バイク置場	戸数×1/5	バイク置場	戸数×1/5
		防災施設	40t(50戸以上)
		管理室の設置 施設管理責任者届の提出 掲示板の設置	

学生を対象とする寮については、居住面積を問わない。（学校が特定されている場合）  
その他の事項については、中高層共同住宅に準ずる。ただし、児童遊園については、設置を免除するものとする。

掲示板は、ロビー等に設置し、町会・自治会などが利用できるものとする。

覚書は、事業者及び土地所有者、建築物所有者の実印を押印したものとし、当該建築物を寮・寄宿舍として使用すること及び事業者が変更若しくは利用形態を変更するときに再協議する旨を盛り込む。

## 10. 建築物の名称表示

事業者は、地域景観と調和のとれたデザインの名称表示をするものとする。

## 11. 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、計画戸数30戸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。

## 12. 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生活用水・消火用水等を確保するため、次に定める防災施設を設置し、災害に備え管理するものとする。

< 防災貯水槽 >

### (1) 設置基準

計画戸数	防災貯水槽の容量の合計
50戸以上 100戸未満	40 t 以上
100戸以上	80 t 以上

(2) 施行区域内に地下ピット形式または独立形式で設置するものとする。

(3) 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6m以内に設置するものとする。設置条件等で6m以内に設置できない場合は消防用採水口を、40t槽では2口、80t槽では4口を設置するものとする。

(4) 防災施設の管理、利用に関する協定を区と結ぶものとする。

(5) 技術基準等については、別に定める。

## 13. 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。

## 14. コミュニティルーム

事業者は、団地居住者のコミュニティづくりの促進を図るため、計画戸数が50戸以上の場合、多目的に利用できる施設を次の各号により設置するものとする。

(1) 原則として施行区域内に設置するものとする。

(2) 施設規模等の基準は、次によるものとし、詳細については区と協議するものとする。

(コミュニティルーム)

計画戸数	コミュニティルームの面積
50戸以上 100戸未満	50 m <sup>2</sup> 以上
100戸以上 200戸未満	100 m <sup>2</sup> 以上
200戸以上	150 m <sup>2</sup> 以上

## 15. 交通機関

事業者は、計画戸数50戸以上で、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。

## 16. 駐車場及び自転車置場等

(商業施設を設ける場合、別途「17 商業施設」参照)

事業者は、路上駐車による周辺の交通事情の悪化及び交通事故発生を防ぎ、入居者及び周辺住民が暮らしやすい住環境を確保するため、次の各号により駐車場、自転車置場等を整備するものとする。なお、駐車場等は、透水性または保水性舗装などの雨水の浸透機能を有した施工とする。

- (1) 計画戸数の1/3以上の駐車場を整備するものとする。なお、機械式駐車場を設置する場合、周辺住環境への影響に配慮した計画とする。
- (2) 計画戸数分以上の自転車置場を整備するものとし、住居専用面積が70㎡以上の住戸については、1戸当り2台以上を整備するものとする。
- (3) 計画戸数の5%以上のバイク置場を自転車置場とは別に整備するものとする。

## 17. 商業施設

商業施設.....小売店、飲食店、遊技場、サーブス業等を営む施設をいう。

特定商業施設...上記のうち、特定の曜日、時間に来客が集中し、著しく地域環境を損ねると認められる施設をいう。

例) スーパーマーケット、ディスカウントストア、百貨店、総合電気店、卸売店、大型入浴施設、大型遊戯場

事業者は、商業施設を設ける場合、建設及び事業運営に伴う周辺地域環境への影響に関する予測を十分にを行い、生活環境を保全する措置を次の各号により行うものとする。

なお、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)による対象店舗(店舗面積1,000㎡超)については、本基準のほか同法指針によるものとする。

### (1) 周辺交通に対する配慮

事業者は、路上駐車及び路上駐輪による周辺の交通事情の悪化、入出庫待ちによる交通渋滞及び交通事故の発生を防ぐため、次により施行区域内に駐車場及び自転車置場等を確保するとともに必要な措置を講じなければならない。

なお、駐車場及び自転車置場等の台数は、それぞれ(中高層共同住宅・商業施設)必要な台数分を設置するものとする。

#### 駐車場

ア. 来客及び事業運営上必要な駐車場規模を十分に予測し、その台数分以上を設置するものとする。なお、特定商業施設等については、店舗等面積50㎡ごとに1台以上を設置するものとする。ただし、駅からの直線距離が500m以内の地区においては別途協議による。

イ. 店舗等については、商品等搬出入車両のための荷さばき施設を施行区域内に設置することを原則とする。

#### 自転車置場等

ア. 施設規模や来客等の数に応じた台数分を設置するものとする。ただし、特定商業施設、銀行、書店及びコンビニエンスストア等については、店舗等面積25㎡ごとに1台以上を設置するものとする。

イ. 自転車置場台数の5%をバイク置場として別に設置するものとする。

ウ. 自転車置場等は、入口付近に設置するものとする。

#### 交通渋滞の防止

交通渋滞が予想される場合については、周辺生活環境への影響を最小限にとどめるよう配慮し、次に掲げる必要な措置を講ずるものとする。

ア. 施行区域前面道路が片側1車線の場合は、施行区域内に入庫待ちスペースを十分確保するとともに、駐車場の分散配置を行う。

イ. 施行区域前面道路からの右折入庫は原則として行わない。

ウ. 交通誘導員を適切に配置する。

### 歩行者の安全対策

事業者は、通学路等を把握するとともに交通誘導員を配置し、万一にも事故がないように歩行者の安全対策を講ずるものとする。

### (2)周辺生活環境に対する配慮

#### 事業系廃棄物の適正処理

ア．事業者は、事業活動に伴って生じる廃棄物の適正処理のため、所管清掃事務所と事前に協議のうえ、施行区域内に廃棄物及び再利用対象物の保管場所と集積場を確保する。

なお、延床面積1000㎡以上の建築物については、清掃事務所受理印の押された「再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届」の写しを提出するものとする。

イ．廃棄物の減量及び資源の有効利用を促進するため、区と協議により生ごみ処理機設置等の必要な措置を講じるよう努めるものとする。

#### 騒音防止の配慮

事業者は、公害の発生及び周囲の環境を考慮し、関係法令を遵守するとともに、当該事業に起因するその他の問題が発生した場合は、速やかに区と協議し必要な措置を講ずるものとする。

なお、早朝、夜間の営業及び事業等においては、あらかじめ必要な防音等の措置を講ずる等、次に例示する規制基準を超えないものとする。

(例示) 騒音規制法(昭和43年法律第98号)の特定工場等に係る規制基準

夜間〔23～6時〕の基準値

用途地域	基準値(デシベル)
第一種低層住居専用地域	40
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域	45
商業地域 近隣商業地域 準工業地域	50
工業地域	55

この他に「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)」に基づく規制がある。

### (3)事業説明

事業者は、周辺住民から要請があったときは、事業地周辺で説明会の開催をするものとする。

### (4)特定商業施設等運営計画書の提出

事業者は、特定商業施設等を設ける場合、次のとおり運営計画を明らかにする資料を区に提出するものとする。(様式-巻末9.10)

ア．施設概要

イ．周辺生活環境に関する配慮事項

事業系廃棄物及び再利用対象物の保管・処理計画

歩行者の安全対策(一般歩行者、通学・通園児)

早朝、深夜間における生活環境に関する事項(騒音・照明・その他)

バリアフリーに対する配慮

ウ．その他区長が特に必要と認める事項周辺交通対策

テナントが未定の場合、決定次第速やかに再協議するものとする。

## 18. 廃棄物の保管場所と集積場

事業者は、一般廃棄物と資源ごみを適正に保管し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、所管清掃事務所と事前に協議のうえ、施行区域内に資源ごみの分別保管場所を設置し、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。

又、延床面積1000㎡以上の建築物については、清掃事務所の受理印を受けた「再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届」の写しを提出するものとする。

## 19. 廃棄物減量等の促進

事業者は、廃棄物の減量及び資源の有効利用を促進するため、区と協議により生ごみ処理機設置等の必要な措置を講じるよう努めるものとする。

## 20. 環境の保全

事業者は建築物の建設及び事業にあたり、次の事項に配慮し、周辺との調和を十分に図るものとする。

### (1) 工業系用途地域内に建設する場合

ア．防音サッシの設置等、騒音に対する自己防御措置を講ずる。

イ．事業者等は、入居者に対し計画地周辺の環境（用途地域、環境基準等）について周知するものとする。

### (2) 建設工事に対する配慮

建築物の建設にあたっては、次に掲げる公害の発生防止及び、周囲の環境を考慮し、紛争を未然に防止し得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、速やかに区と協議し、必要な措置を講ずるものとする。

ア．騒音、振動、粉塵等の発生

イ．土地の掘削等による土壤汚染物質の拡散や悪臭の飛散

## 21. マンション管理の適正化

### (1) 管理組合設立の届け出等

事業者等は、建築物を分譲する場合、管理組合の設立に努めるものとし、管理者への設計図書等の引継ぎが行われた後、速やかに「管理組合設立等に関する届け出」を都市開発部住宅課計画係に提出するものとする。

### (2) 管理組合の運営に必要な設備等の設置

事業者等は、将来の建物の管理主体である管理組合の活動が、円滑に行えるように、以下の設備等を設置するものとする。

管理組合専用のポスト

管理組合専用の掲示板

マンションの重要図書等を保管するための書庫等

## 22. 地域コミュニティの形成

事業者等は、地域コミュニティの重要性を深く認識し、入居者による管理組合の設立を図る際、江戸川区の関連部署と連携し、町会・自治会・子供会等を結成するとともに、周辺の町会・自治会・子供会等とも連携がとれるよう、入居者のコミュニティ形成に努めるものとする。

## 23. バリアフリーへの配慮

事業者は、高齢者や障害者等すべてのひとが暮らしやすい街づくりを推進するため、次の各号に定める建築計画とするよう努めるものとする。

(1) 前面道路から建築物への主要な出入口に至る経路は段差をなくす。

(2) 建築物の主要な出入口の有効幅は1m以上とする。

(3)階段・廊下には手すりを設置する。

(4)床面の仕上げは滑りにくく、つまずきにくい構造とする。

なお、上記詳細については、「東京都福祉のまちづくり条例〔平成7年東京都条例第33号〕施設整備マニュアル」を参考とする。

## 24. 隣地との保有距離

事業者は、建設にあたり外壁(外面)を隣地境界線より0.5m以上確保するものとする。

## 25. 窓ガラスの落下対策

事業者は、震災等災害時に安全な避難路を確保するため、建設にあたり道路・通路及び主要出入口に面する窓ガラスの種類を、次のものとする。

ただし、道路・通路から5m以上離れている場合、1階部分又はベランダ・廊下等がある場合を除く。

- (1) 網入りガラス
- (2) 強化ガラス
- (3) 合わせガラス
- (4) フィルム張りガラス
- (5) その他、周囲に被害を及ぼさない素材

## 26. 都市型ケーブルテレビ

事業者は建設にあたり、ケーブルテレビ認可事業者と協議し、ケーブルテレビに対応できる配管・配線等の設備の設置に努めるものとする。

## 27. 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。

## B その他の建築物

### 協議事項

事業規模	用途	協議事項
施行区域面積 300㎡以上	倉庫 工場 事務所等	ア 紛争の予防 イ 道路等 ウ 排水施設 エ 緑地 オ 屋上等の緑化 カ 建築物の名称表示 キ 駐車場及び自転車置場等 ク 廃棄物の保管場所と集積場 ケ 環境の保全 コ バリアフリーへの配慮 サ 窓ガラスの落下対策 シ 雨水貯留浸透施設の設置
	商業施設	ス 上記事項（キ、ク除く） セ 商業施設
	墓地等	ソ 上記事項（エ、キ、ス、セ除く） タ 墓地等

### 1. 建築に係る紛争の予防

事業者は事業計画にあたり、建築紛争を未然に防止するため、できるだけ早い段階で地域への説明を実施するとともに、近隣住民からの要請があったときは、速やかに事業地周辺で説明会を開催する等、良好な近隣関係の保持に積極的に努めるものとする。

### 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4m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。また、事前に確認した官民境界線が、現況の民地内にある場合は、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の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に協議したうえで、排水処理に必要な設備を設置するものとする。特に施行区域内の雨水は、集水施設や透水性舗装などを施し、道路上へ流出させないものとする。なお、東京都下水道局の定める大量排水施設に該当するものについては、協議申入れの際、東京都下水道局との協議書及び図面を添付するものとする。

### 4. 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

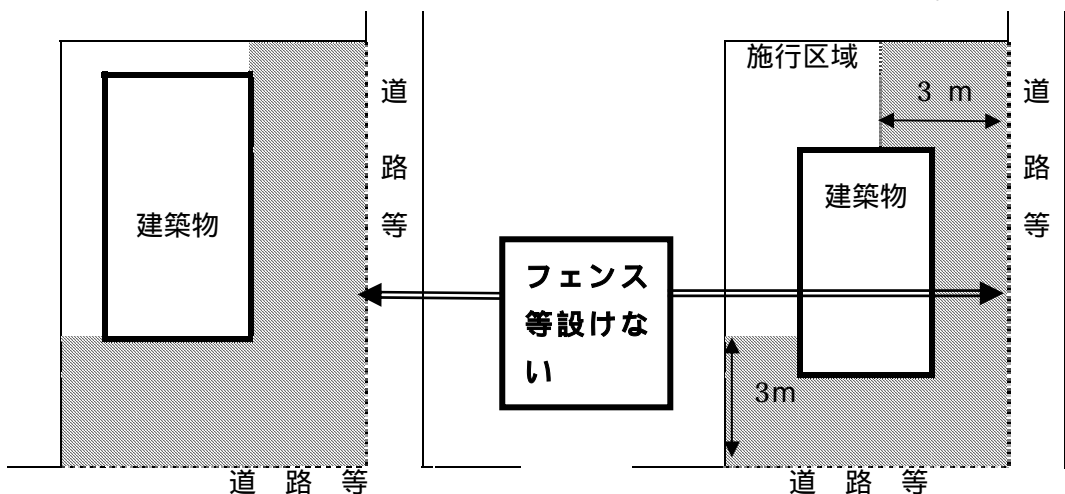
工場・倉庫・店舗・事務所等は、施行区域面積の10%以上の緑地を確保し植栽するものとする。

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。

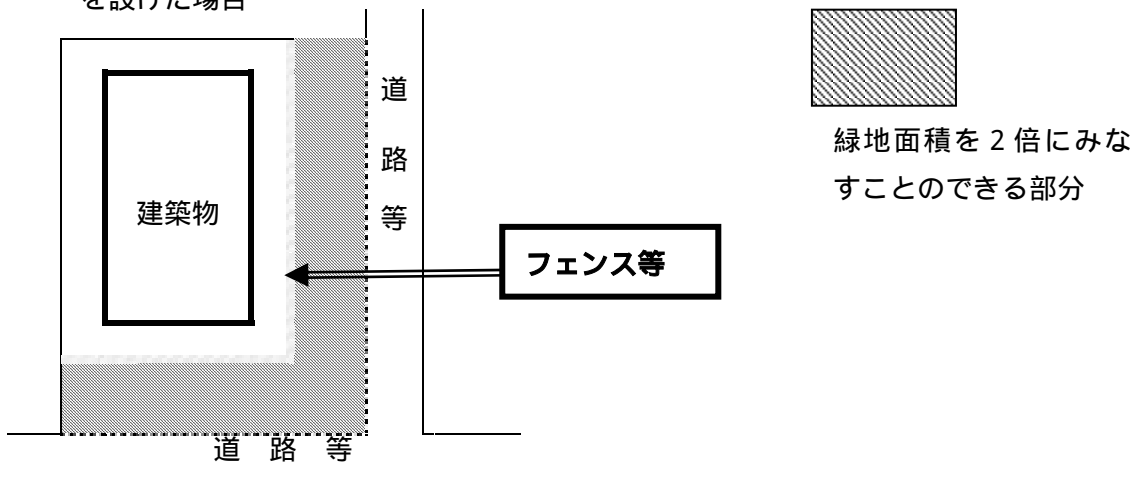
#### 接道部緑化

・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。



・道路等の側端とフェンス等の間に緑地を設けた場合



イ ガソリンスタンドについては、できる限り緑化に努めるものとする。

(2)植栽基準

- ア． 緑地の実質面積に対し、高木（P 3 参照）を 3 0 m<sup>2</sup>当たり 1 本以上、中木（P 3 参照）を 2 m<sup>2</sup>当たり 1 本以上、低木（P 3 参照）を 3 m<sup>2</sup>当たり 1 0 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． 窓先空地を緑地として整備する場合は、建築物側の 2.0m は避難上のための芝張りとする。
- カ． 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。
- キ． 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。
- ク． 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。

## 5 . 屋上等の緑化

事業者は、都市化に伴うヒートアイランド現象を緩和し、省エネ・エコロジー社会の推進に寄与するため、次の各号に定める基準により屋上・壁面等の緑化に努めるものとする。

(1)面積算定等

「4 . 緑地」における必要面積の 1 / 2 を上限に算入することができるものとする。

なお、この屋上等の緑化については、道路等に面する部分における緑地の 2 倍換算の適用は受けないものとする。

(2)植栽基準

- ア． 植栽による荷重が、建築物の設計積載荷重を超えないよう注意する。
- イ． 原則として、植栽基盤は植栽土壌・透水防根シート・保水排水層によって構成し、建築物の防水層を保護する。
- ウ． 土壌の乾燥・風からの対策として、樹皮チップ等のマルチングや、給水栓などの灌水設備を設置する。
- エ． 植物は、乾燥に強い樹種を用いる。
- オ． 緑地が永続的に保持できるよう、施工方法や維持管理方法について十分に留意する。

## 6 . 建築物の名称表示

事業者は、地域景観と調和のとれたデザインの名称表示をするものとする。

## 7 . 駐車場及び自転車置場等（商業施設を設ける場合、「商業施設」参照）

事業者は、路上駐車及び路上駐輪による周辺の交通事情の悪化及び交通事故の発生を防ぐため、次により施行区域内に駐車場及び自転車置場等を確保するとともに必要な措置を講じなければならない。

(1)駐車場

- ア． 建築物の延べ床面積 3 0 0 m<sup>2</sup>ごとに 1 台以上を設置するものとする。
- イ． 舗装を透水性または保水性にするなど、雨水浸透機能を有した施工とする。
- ウ． 機械式駐車場を設置する場合、周辺住環境への影響に配慮した計画とする。

(2)自転車置場等

- ア． 建築物の規模に応じた自転車置場を施行区域内に設置するものとする。
- イ． 自転車置場台数の 5 % をバイク置場として別に設置するものとする。

## 8. 商業施設

商業施設.....小売店、飲食店、遊技場、サーブス業を営む施設等をいう。

特定商業施設...商業施設のうち、特定の曜日、時間に来客が集中し、著しく地域環境を損ねると認められる施設をいう。

例) スーパーマーケット、ディスカウントストア、百貨店、総合電気店、卸直売店、大型入浴施設、大型娯楽遊戯場

事業者は、商業施設を設ける場合、建設及び事業運営に伴う周辺地域環境への影響に関する予測を十分に行い、生活環境を保全する措置を次の各号により行うものとする。

なお、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)による対象店舗(店舗面積1000㎡超)については、本基準のほか同法指針によるものとする。

### (1) 周辺交通に対する配慮

事業者は、路上駐車及び路上駐輪による周辺の交通事情の悪化、入出庫待ちによる交通渋滞及び交通事故の発生を防ぐため、次により施行区域内に駐車場及び自転車置場等を確保するとともに必要な措置を講じなければならない。

#### 駐車場

ア. 来客及び事業運営上必要な駐車場規模を十分に予測し、その台数分以上を設置するものとするが、最低限、建築物の延べ床面積300㎡ごとに1台分は設置するものとする。

なお、特定商業施設等については、店舗等面積50㎡ごとに1台以上を設置するものとする。ただし、駅からの直線距離が500m以内の地区においては別途協議による。

イ. 店舗等については、商品等搬出入車両のための荷さばき施設を施行区域内に設置することを原則とする。

ウ. 舗装を透水性または保水性にするなど、雨水浸透機能を有した施工とする。

#### 自転車置場等

ア. 施設規模や来客等の数に応じた台数分を設置するものとする。ただし、特定商業施設、銀行、書店及びコンビニエンスストア等については、店舗等面積25㎡ごとに1台以上を設置するものとする。

イ. 自転車置場台数の5%をバイク置場として別に設置するものとする。

ウ. 自転車置場等は、入口付近に設置するものとする。

#### 交通渋滞の防止

交通渋滞が予想される場合については、周辺生活環境への影響を最小限にとどめるよう配慮し、次に掲げる必要な措置を講ずるものとする。

ア. 施行区域前面道路が片側1車線の場合は、施行区域内に入庫待ちスペースを十分確保するとともに、駐車場の分散配置を行う。

イ. 施行区域前面道路からの右折入庫は原則として行わない。

ウ. 交通誘導員を適切に配置する。

#### 歩行者の安全対策

事業者は、通学路等を把握するとともに交通誘導員を配置し、万一にも事故がないように歩行者の安全対策を講ずるものとする。

### (2) 周辺生活環境に対する配慮

#### 事業系廃棄物の適正処理

ア. 事業者は、事業活動に伴って生じる廃棄物の適正処理のため、所管清掃事務所と事前に協議のうえ、施行区域内に廃棄物及び再利用対象物の保管場所と集積場を確保する。

なお、延床面積1000㎡以上の建築物については、清掃事務所受理印の押された「再利用対象物保管場所設置届兼廃棄物保管場所等設置届」の写しを提出するものとする。

イ. 廃棄物の減量及び資源の有効利用を促進するため、区と協議により生ごみ処理機設置等の必要な措置を講じるよう努めるものとする。

(3)事業説明

事業者は、周辺住民から要請があったときは、事業地周辺で説明会の開催をするものとする。

(4)特定商業施設等運営計画書の提出

事業者は、特定商業施設等を設ける場合、次のとおり運営計画を明らかにする資料を区に提出するものとする。(様式 - 巻末 9.10)

ア．施設概要

イ．周辺生活環境に関する配慮事項

事業系廃棄物及び再利用対象物の保管・処理計画

歩行者の安全対策(一般歩行者、通学・通園児)

早朝、深夜間における生活環境に関する事項(騒音・照明・その他)

バリアフリーに対する配慮

ウ．その他区長が特に必要と認める事項周辺交通対策

テナントが未定の場合、決定次第速やかに再協議するものとする。

### 9. 廃棄物の保管場所と集積場

事業者は、事業活動に伴って生じる廃棄物の適正処理のため、所管清掃事務所と事前に協議のうえ、施行区域内に廃棄物及び再利用対象物の保管場所と集積場を確保する。

延床面積 1 0 0 0 m<sup>2</sup>以上の建築物については、清掃事務所受理印の押された「再利用対象物保管場所設置兼廃棄物保管場所等設置届」の写しを提出するものとする。

又、廃棄物の減量及び資源の有効利用を促進するため、区と協議により生ごみ処理機設置等の必要な措置を講じるよう努めるものとする。

### 10. 環境の保全

(1) 事業者は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得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には、速やかに区と協議し必要な措置を講ずるものとする。

(2) 工場等事業場の設置を行うものは、騒音防止等の必要な公害防止措置を講ずるものとする。また、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」の対象となる場合は、工場許可申請あるいは指定作業場届出の手続き等を行うものとする。また、騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)及び振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)の規制対象についても同様とする。

(3) 事業者は、公害の発生及び周囲の環境を考慮し、関係法令を遵守するとともに、当該事業に起因するその他の問題が発生した場合は、速やかに区と協議し必要な措置を講ずるものとする。

なお、早朝、夜間の営業及び事業等においては、あらかじめ必要な防音等の措置を講ずる等、次に例示する規制基準を超えないものとする。

(例示)騒音規制法の特定工場等に係る規制基準  
夜間〔23～6時〕の基準値

用途地域	基準値(デシベル)
第一種低層住居専用地域	40
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	45
第一種住居地域	
商業地域 近隣商業地域 準工業地域	50
工業地域	55

この他に「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく規制がある。

## 11. バリアフリーへの配慮

事業者は、だれもが安心して利用できる環境づくりを目指し、「東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）」に基づく整備を講じるものとし、同条例対象外の施設についても、バリアフリーに対し積極的に取り組むものとする。

## 12. 窓ガラスの落下対策

事業者は、震災等災害時に安全な避難路を確保するため、建設にあたり道路・通路及び主要出入口に面する窓ガラスの種類を、次のものとする。

ただし、道路・通路から5m以上離れている場合、1階部分又はベランダ・廊下等がある場合を除く。

- (1) 網入りガラス
- (2) 強化ガラス
- (3) 合わせガラス
- (4) フィルム張りガラス
- (5) その他、周囲に被害を及ぼさない素材

## 13. 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。

## 14. 墓地等

墓地等の設置を行う場合、建設及び事業運営に伴う周辺地域環境への影響に関する予測を十分に行い、生活環境を保全する措置を次の各号により行うものとする。

### (1) 緑地

- ア 隣接地及び道路の境界から墳墓が見えにくい構造とする。
- イ 敷地外周部に連続した植栽帯を設ける。
- ウ 緑地は、施行区域面積の25%程度の面積を確保するものとする。
- エ 植栽基準は、「4. 緑地」(2)と同じ。

### (2) 周辺交通に対する配慮

#### ア 駐車場

原則として幅員6m以上の道路に駐車場の出入口を設ける。

駐車にあたっては、公道での切りかえしによる駐車を防ぐため、敷地内車路を通過して入庫するつくりとすること。

防音植樹帯や防音壁を設けるなどの防音対策を講じる。

駐車台数は、区画数に0.04を乗じて得た数(小数点未満切り上げ)以上を標準とする。

#### イ 交通渋滞の防止

交通渋滞が予想される場合については、周辺生活環境への影響を最小限にとどめるように配慮し、次に掲げる必要な措置を講ずるものとする。

原則として、駐車場は平置きとし、入庫待ちスペースを確保した構造とする。

前面道路からの右折入庫は原則として行わない。

墓参集中時は、交通誘導員を適切に配置する。

### (3) 景観上の配慮

周辺景観の影響に配慮した設計・施工とすること。(フェンスの高さ・色、植栽の配置・樹種・形状など)

### (4) 運営計画書の提出

事業者は、墓地等を設ける場合、次のとおり運営計画を明らかにする資料を区に提出するものとする。

#### ア 墓地等計画概要

#### イ 周辺生活環境に関する配慮事項

事業系廃棄物及び再利用対象物の保管・処理計画

周辺住民等への臭気対策(献花・供物・その他)

墓参集中期における生活環境に関する事項(騒音・その他)

バリアフリーに対する配慮

#### ウ 駐車場・駐輪場の整備計画と周辺交通対策(路上駐車防止、渋滞対策等)

#### エ その他区長が特に必要と認める事項

### (5) 近隣住民への説明

事業者は、事業計画地周辺のまちづくりとの調和に配慮するため、近隣住民への説明を十分に行い、良好な地域環境の保持に積極的に努めるものとする。

## 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
中高層共同住宅	<p>協議申入書（巻末2）</p> <p>事業計画書（巻末3・4）</p> <p>委任状（巻末7）</p> <p>事業施行地案内図</p> <p>事業計画図（配置図） <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>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）</p> <p>敷地求積図（地積測量図） <b>A</b></p> <p>建築面積・延べ床面積求積図</p> <p>各階平面図</p> <p>住戸タイプ別住居専用面積求積図（メ-キ-ツ等含まず）</p> <p>立面図（2面以上）</p> <p>断面図（建築物の最高高さが明記されたもの）</p> <p>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）</p> <p>緑化求積図 <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>緑化計画図 <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>児童遊園求積図 [ 30戸以上のみ ] <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>児童遊園計画図 [ 30戸以上のみ ] <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>公図（写し）</p> <p>日影図（紛争予防条例手続き時に提出する図）</p> <p>事前相談表（巻末1） <b>B</b></p> <p>・集合住宅建設届（巻末8） <b>C</b></p>	<p>10～49戸</p> <p><b>3部</b></p> <p>50～149戸</p> <p><b>4部</b></p> <p>150戸以上</p> <p><b>5部</b></p>
その他の建築物	<p>協議申入書（巻末2）</p> <p>事業計画書（巻末5・6）</p> <p>委任状（巻末7）</p> <p>事業施行地案内図</p> <p>事業計画図（配置図） <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>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。）</p> <p>敷地求積図（地積測量図） <b>A</b></p> <p>建築面積・延べ床面積求積図</p> <p>各階平面図</p> <p>立面図（2面以上）</p> <p>断面図（建築物の最高高さが明記されたもの）</p> <p>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）</p> <p>緑化求積図 <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>緑化計画図 <u>別紙見本参照のこと</u></p> <p>公図（写し）</p> <p>日影図（紛争予防条例手続き時に提出する図）</p> <p>事前相談表（巻末1） <b>B</b></p>	<p><b>3部</b></p> <p><b>D</b></p>

添付図面に関しては、A3～A2程度の図面で作成のこと。

- 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。
- C 集合住宅建設届（提出部数は、**3部**）
- D 特定商業施設（P.3参照）等の場合、「特定商業施設等運営計画書」（巻末9.10）7部を添える。



# 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	内線 2 5 2 3 ~ 2 5 2 6、2 5 3 5、6	第3庁舎	
道路関係	区道	区 土木部庶務課・計画課	内容により担当係へ	
	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	
	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
	開発道路	区 都市計画課開発指導係	5 6 6 2 - 1 1 0 1	第3庁舎
紛争予防	区 住宅課紛争調整係	5 6 6 2 - 6 3 8 9	北棟 2階	
緑地・児童遊園(30戸以上)	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	
掲示板(30戸以上)	区 広報課区政案内係	5 6 6 2 - 6 1 6 8	東棟 3階	
防災施設(50戸以上)	区 防災課事業係	5 6 6 2 - 2 1 2 9	北棟 3階	
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	水道局江戸川南営業所	3 6 5 3 - 4 1 4 1	松江 5 - 4 - 1 2 松江 3 - 4 - 2 1 (仮設)	
清掃	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	
消防	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	
駐車場	小松川警察署	3 6 7 4 - 0 1 1 0	松島 1 - 1 9 - 2 2	
	小岩警察署	5 6 6 4 - 0 1 1 0	西篠崎 2 - 6 - 6	
	葛西警察署	3 6 8 7 - 0 1 1 0	東葛西 6 - 3 9 - 1	
電力	東京電力江東支社	0120 995-002	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 - 13 - 1	
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	
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	
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	
公害に係わる届出等	区 環境推進課指導係	5 6 6 2 - 1 9 9 6	北棟 3階	
都・福祉のまちづくり条例	区 都市計画課開発指導係	5 6 6 2 - 1 1 0 1	第3庁舎	
都・自然の保護と緑の回復に関する条例	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	5 6 6 2 - 6 2 8 9	南棟 3階	

# 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	<b>総合窓口</b>	都市開発部都市計画課 開発指導係 第3庁舎	
	<b>建築関係</b>	都市開発部建築指導課 第3庁舎	質問事項等まとめておくこと
	<b>区道関係</b> 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	
	緑地 児童遊園	土木部計画課水と緑の推進係 第2庁舎2F	
	<b>紛争予防条例</b>	都市開発部住宅課 北棟2F	
	地区計画	都市開発部都市計画課 都市計画係 第3庁舎	
	広報掲示板 (30戸以上)	経営企画部広報課 南棟3F	
	防災施設 (50戸以上)	環境防災部防災課 北棟3F	
	保育園 (200戸以上)	子ども家庭部子育て支援課 南棟2F	
	他の協議機関	都道関係	東京都第五建設事務所
<b>下水道関係</b>		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
<b>水道関係</b>		所轄水道局	本管の位置確認のこと 配管配線図へ
<b>清掃関係</b>		所轄清掃事務所	
<b>消防関係</b>		所轄消防署	
<b>駐車場関係</b>		所轄警察署	
電力関係		東京電力江東支社	
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。

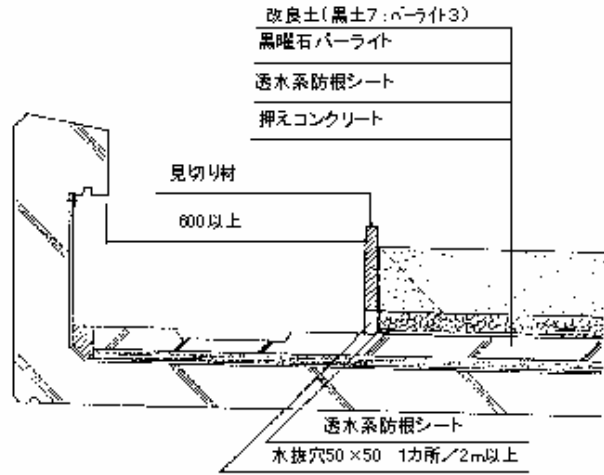
**(参考)**

標準基盤(芝等地被類の場合)

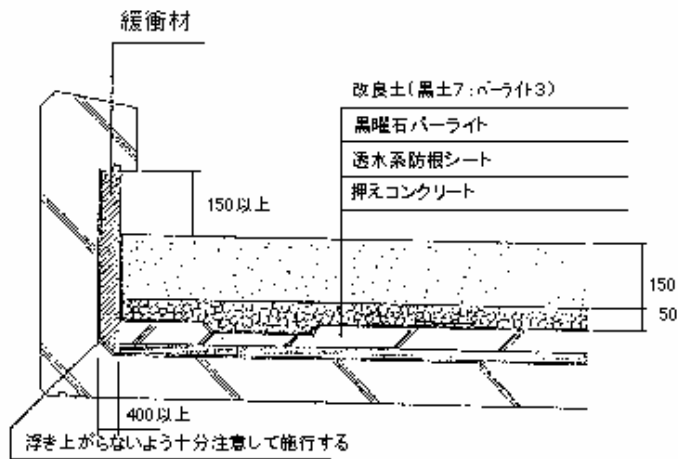
標準的な植栽基盤構造は下図に示すとおりですが、土壌基盤の幅をできる限り広く確保するよう、設計上の工夫が必要です。

樹木を植栽する場合は、別途考慮して下さい。

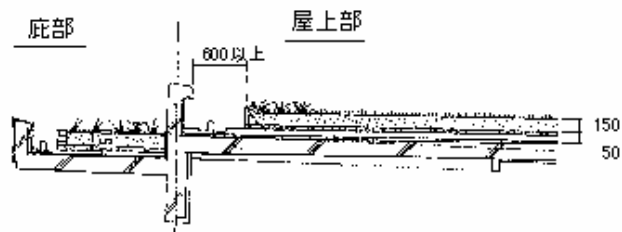
注) 都市基盤整備公団の研究によると、見切り材より、約10cm幅は枯死が発生しやすいと報告されています。



・一般的な屋上緑化の場合



・全面客土の場合



・薄層土壌による屋上緑化参考図

# 屋上緑化ノススメ

## 1. メリット

屋上等に緑化することで、街がこんなにやさしくなります。

### ア. 建物 屋上防水層が長持ち

屋上防水層の劣化を遅らせる効果があります。都市基盤整備公団の研究によると、屋上防水層の耐久年数において通常10年のところ、15, 6年経過時点で施工時の状態であることが報告されています。

### イ. 住まいの環境 断熱性能の向上

夏の猛暑と冬の寒さから解放され、省エネルギー化を促し、地球環境への負担が軽減されます。特に最上階の住まいが快適になります。

### ウ. 街の環境

#### エコアップ効果

緑被率や緑地規模の増加によって、地域のエコアップ、地域のエコバランスの維持に貢献します。

( エコロジー【ecology】.....生態学という意から、エコ.....生態)

#### 良好な景観の形成

人工的な景観を和らげ、親しみやすいやすらぎがもてる景観が形成されます。

#### 微気象(温度・湿度)の緩和

夏期晴天時のコンクリート面もしくはアスファルト面と芝生面の表面温度を比べると、20~30 近い温度差が生じることが研究報告されています。このことから建物の輻射による高温化の緩和および蒸散による湿度調整や潜熱による冷却効果も併せて期待できます。

## 2. 施工にあたって

- ・芝生等の地被類であれば、改良土使用で土壌厚15cmと排水層の黒曜石系パーライト5cm計20cmあれば十分です。(重量は、土壌19.5kg/m<sup>2</sup>+パーライト系排水層10kg/m<sup>2</sup>=29.5kg/m<sup>2</sup>)
- ・建設当初より屋上緑化部分の荷重を別途見込む必要があります。(参考までに構造計算上の安全率内に収まる程度です)
- ・施工上の不備をフォローする意味で、防根シート敷設をおすすめします。

## 3. 維持・管理

- ・都市基盤整備公団によると、改良土壌(黒土7:パーライト3)において地上部と同等程度で十分(年1回の除草と夏期無降雨時の灌水程度)と報告され、特別なコストはかかりません。
- ・軽量土壌においては、土壌そのものに養分がないため、混合土壌より注意する必要があります。
- ・ただし、軽量土壌でも1回/年の投肥で十分という報告がされています。
- ・まめに排水施設(排水ドレン)の葉づまり等の点検をしてください。

## 4. 都の条例により義務づけられています

- ・「東京における自然の保護と回復に関する条例」の第25条に基づき、敷地が1000m<sup>2</sup>以上の規模について屋上等の緑化が義務づけられています。詳しくは、東京都環境局自然環境部〔TEL03-5388-3554〕までお問い合わせ下さい。

## 緑化計画図及び児童遊園計画図の作成について

- 1 住宅等整備指導要綱の協議書に綴る「緑化計画図」及び「児童遊園計画図」には、次の内容を表示してください。

方位・縮尺

計画建築物の位置

道路（歩道や街路樹の有無を含む）や隣地など周辺状況の位置

駐車場・自転車置場・ゴミ置場（収集場）など外構施設の配置  
（窓先空地・避難通路・車路・歩道状空地などの表示も含む）

緑地の配置と寸法及び面積表

配植計画図 各樹木の位置・種類・形状寸法・数量の表示（既存樹木もわかるように）

植栽基準本数の表示（高木・中木・低木ごとに）

高木及び中木の控木（風除支柱）の表示

主な緑地の標準断面図 植込地の縁石や土留め及びフェンスの高さの表示

客土の種類と深さの表示

児童遊園の配置と寸法及び面積表（児童遊園内の緑地も同様）

児童遊園の計画平面図（施設平面図）

児童遊園内の緑地の配植計画図及び標準断面図（「緑地」参照）

- 2 計画緑地の面積表には、次の内容を表示してください。

接道部の緑地面積と接道部以外の緑地面積

接道部と接道部以外の緑地をそれぞれ別々に集計し、その算出根拠（各部分面積の記号・計算式）を記入する。

緑地基準面積と計算式

住宅等整備指導要綱で必要としている面積とその算出根拠。

計画緑地面積

接道部の緑地を2倍に計算した、協議書上の緑地面積。

実質緑地面積

接道部の緑地を2倍に計算しない、実際の緑地面積。ただし、窓先空地等については、実質緑地面積に算入しなくともかまわない。

- 3 児童遊園の面積表には、次の内容を表示してください。

児童遊園全体の計画面積と算出根拠（各部分面積の記号・計算式）

児童遊園基準面積と計算式

児童遊園内の緑地の計画面積と基準面積の計算式

なお、屋上等の緑化を行う場合は、緑地の植栽基盤の構造がわかるように、各断面図を必ず添付してください。

児童遊園設置については、情報公開制度・PL法等が関係しますので、計画・設計・施工・検査・保証書・維持管理等十分協議の上、設置してください。

協議内容に変更が生じる場合には、必ず事前に協議を行った上で変更図面を提出してください。

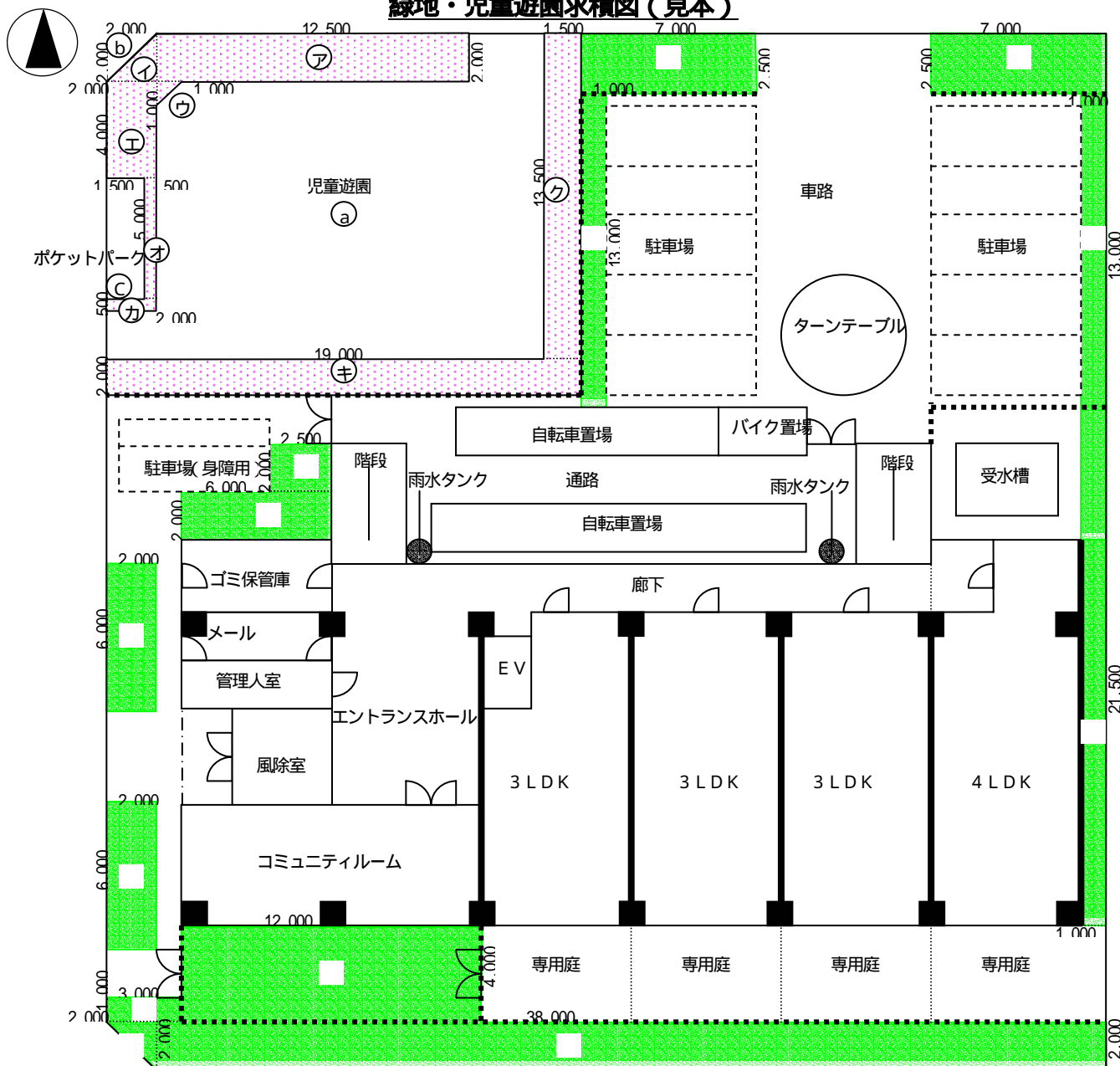
工事完了時には、完了届に完了図及び写真を添付の上、検査を受けてください。

問い合わせ先

江戸川区土木部計画課水と緑の推進係

電話 03(5662)8393

# 緑地・児童遊園求積図(見本)



緑地求積表

	底辺	高さ	実質面積	沿道二倍換算	計画面積
	7.0	2.5	17.5	35.0	35.0
	7.0	2.5	17.5	35.0	35.0
	1.0	13.0	13.0	-	13.0
	2.5	2.0	5.0	-	5.0
	6.0	2.0	12.0	-	12.0
	2.0	6.0	12.0	24.0	24.0
	2.0	6.0	12.0	24.0	24.0
	3.0	1.0	3.0	6.0	6.0
	2.0	2.0/2	2.0	4.0	4.0
	12.0	4.0	48.0	-	48.0
	38.0	2.0	76.0	152.0	152.0
	1.0	21.5	21.5	-	21.5
計	1.0	13.0	13.0	-	13.0
計			252.5		392.5

緑地基準面積(計画戸数×7㎡)

55戸×7㎡=385㎡<392.5㎡...OK

児童遊園求積表

	底辺	高さ	面積
a	19.0	15.0	285.0
b	2.0	2.0/2	-2.0
c	1.5	5.0	-7.5
小計			275.5 (1)

児童遊園読替面積

(2)自転車置場(110台-55戸)×1㎡=55㎡

(3)ポケットパーク 1.5m×5m=7.5㎡

計(1)+(2)+(3)= 338.0㎡

児童遊園基準面積(計画戸数×6㎡)

55戸×6㎡=330㎡<338㎡...OK

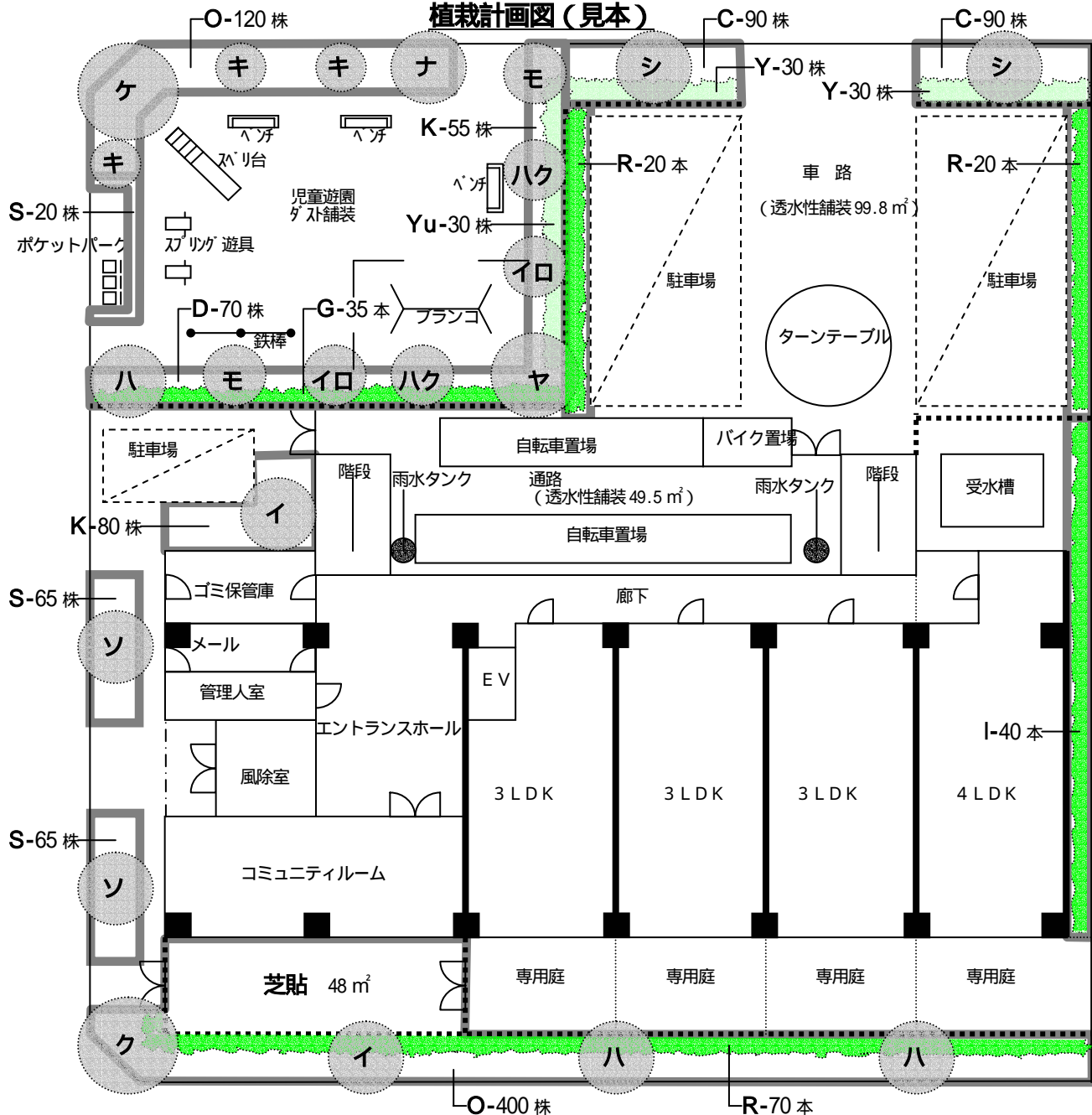
児童遊園植栽求積表

	底辺	高さ	面積
ア	12.5	2.0	25.0
イ	2.0	2.0/2	2.0
ウ	1.0	1.0/2	0.5
エ	2.0	4.0	8.0
オ	0.5	5.0	2.5
カ	2.0	0.5	1.0
キ	19.0	1.5	28.5
ク	13.5	1.5	20.25
計			87.75

植栽基準面積(実質面積×30%)

275.5㎡×30%=82.65㎡<87.75㎡...OK

# 植栽計画図 (見本)



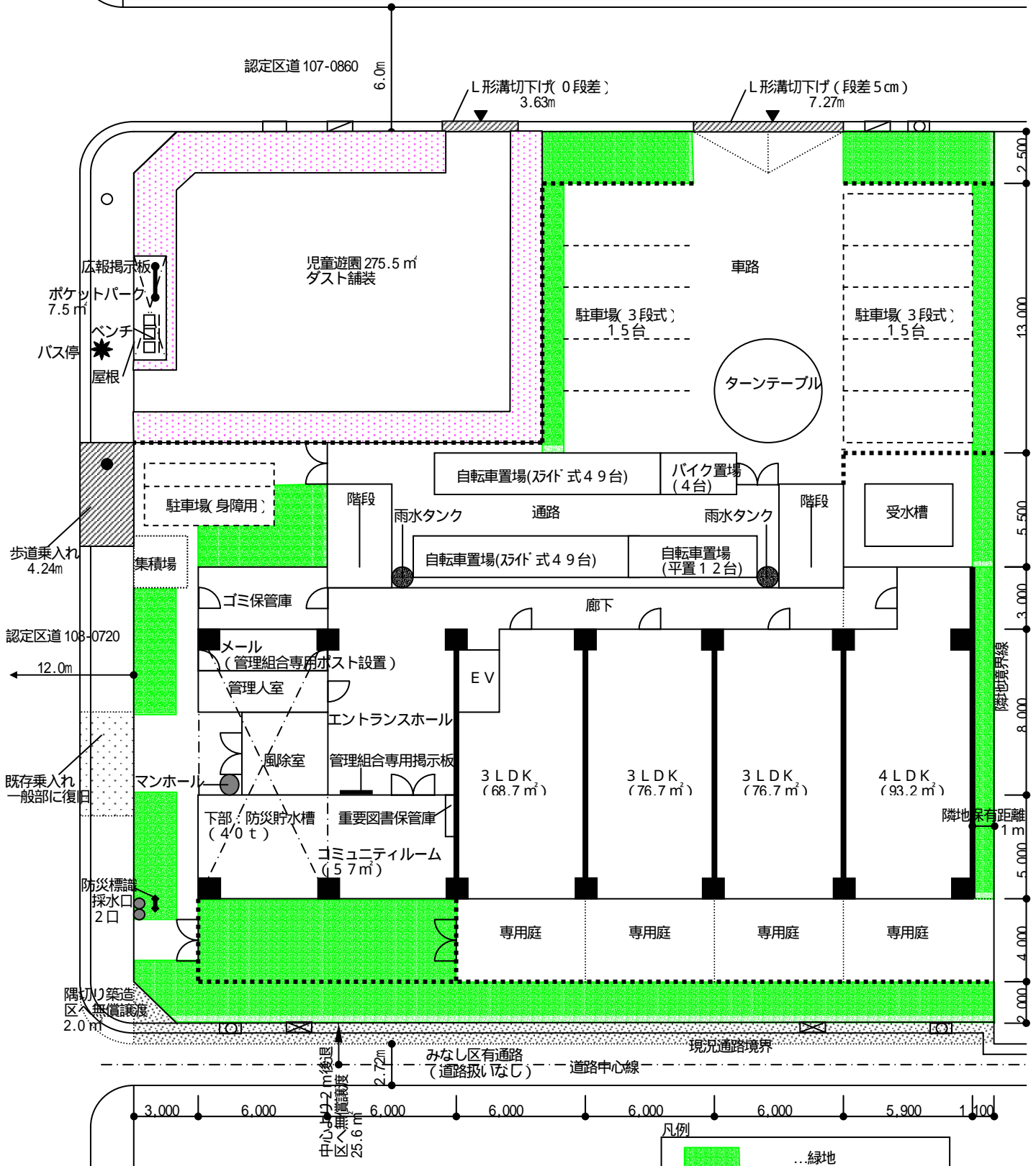
緑地必要本数		小数点以下切り上げ	計画本数
高木	252.5 m <sup>2</sup> ÷ 30 = 8.4	9本	<b>9本</b>
中木	252.5 m <sup>2</sup> ÷ 2 = 126.2	1 2 7本	<b>&lt;152本</b>
低木	252.5 m <sup>2</sup> × 10/3 = 841.6	8 4 2株	<b>&lt;850本</b>

計画本数					
	記号	樹種	形状寸法 Hm-C cm-Wm	本数	備考
高木 9本	ク	クハ	3.5-25-1.0	1	二脚鳥居, 客土 500
	ソ	ソメイヨシノ	4.0-21-1.8	2	"
	シ	シラカシ	4.0-21-1.2	2	"
	イ	イロハモミジ	4.0-21-1.5	2	"
	ハ	ハナミズキ	3.0-20-1.0	2	"
中木 152本	キ	キンノキ	1.5- -0.4	2	布掛, 客土 400
	R	レッドヒソキ	1.5- -0.4	110	"
	I	イタヤカシ	1.5- -0.5	40	"
低木 850株	S	サツキ	0.4- -0.5	130	客土 300
	O	オムラカシ	0.5- -0.6	400	"
	C	クサギ	0.5- -0.3	180	"
	K	カマツキ	0.4- -0.5	80	"
	Y	ヤマブキ	0.5- 3本立	60	"
その他		コウライ芝	48 m <sup>2</sup>		"

児童遊園植栽必要本数		小数点以下切り上げ	計画本数
高木	87.75 m <sup>2</sup> ÷ 30 = 2.9	3本	<b>&lt;4本</b>
中木	87.75 m <sup>2</sup> ÷ 2 = 43.9	44本	<b>44本</b>
低木	87.75 m <sup>2</sup> × 10/3 = 292.5	293株	<b>&lt;295本</b>

計画本数					
	記号	樹種	形状寸法 Hm-C cm-Wm	本数	備考
高木 4本	ケ	クハ	4.5-21-2.0	1	二脚鳥居, 客土 500
	ヤ	ヤマモミジ	3.0-21-0.8	1	"
	ナ	ナツツバキ	3.5-21-1.5	1	"
	ハ	ハナミズキ	3.0-20-1.0	1	"
中木 44本	ロ	ロハミズキ	2.5-12-1.0	2	布掛, 客土 400
	ハク	ハクモクセン	2.0- -0.6	2	"
	モ	モッコク	2.0- -0.7	2	"
	キ	キンノキ	1.5- -0.4	3	"
	G	ゴールドクレスト	1.5- -0.4	35	"
低木 295株	S	サツキ	0.4- -0.5	25	客土 300
	O	オムラカシ	0.5- -0.6	120	"
	D	ドウダンツツジ	0.5- -0.25	70	"
	Yu	ユキツバキ	0.5- 3本立	30	"
	K	カマツキ	0.4- -0.5	50	"

# 配置図(見本)



- 凡例
- .. 緑地
  - .. 児童遊園植栽
  - .. 歩道・L形溝切下げ
  - .. 区へ無償譲渡
  - .. フェンス
  - .. 新設雨水樹(移設)
  - .. 既設雨水樹
  - .. 新設汚水樹(移設)
  - .. 既設汚水樹



## 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

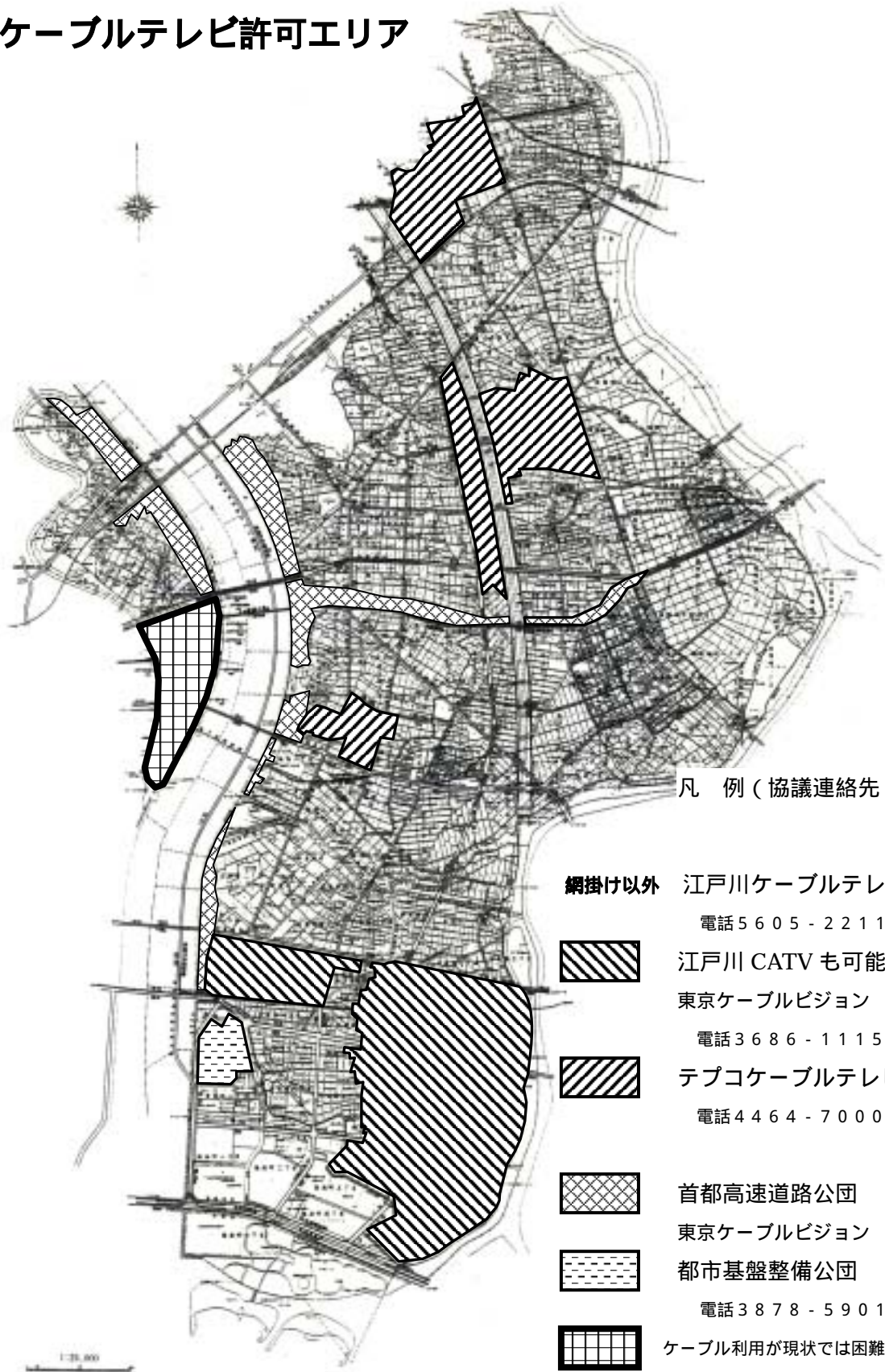
1. 事業者 \_\_\_\_\_
2. 施行地 \_\_\_\_\_ (住居表示 \_\_\_\_\_)
3. 建物名称 \_\_\_\_\_
4. 協議締結年月日 (協議書表面の日付) 平成 年 月 日
5. 協議番号 (協議書裏面文末の番号) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_
6. 施行業者 \_\_\_\_\_
7. 現場責任者 \_\_\_\_\_
8. 担当者・連絡先 担当者 \_\_\_\_\_ 電話 ( \_\_\_\_\_ )

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 " (緑地・公園担当) 環境防災部防災課
-----------	-----------------------------------


# ケーブルテレビ許可エリア




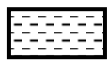
凡 例 (協議連絡先)


網掛け以外 江戸川ケーブルテレビ  
電話 5 6 0 5 - 2 2 1 1

 江戸川 CATV も可能  
東京ケーブルビジョン  
電話 3 6 8 6 - 1 1 1 5

 テプコケーブルテレビ  
電話 4 4 6 4 - 7 0 0 0

 首都高速道路公団  
東京ケーブルビジョン

 都市基盤整備公団  
電話 3 8 7 8 - 5 9 0 1

 ケーブル利用が現状では困難な地域