

江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例施行規則

(趣旨)

第一条 この規則は、江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例（平成十七年十二月江戸川区条例第59号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第二条 この規則において使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(まちづくり基本計画等)

第三条 条例第三条に規定する規則で定める計画等は、次の各号に掲げるものとする。

一 江戸川区街づくり基本プラン

二 江戸川区住まいの基本計画

三 江戸川区景観計画

四 江戸川区緑の基本計画

五 江戸川区安全・安心まちづくり運動大綱

六 地区計画（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第十二条の四に定める地区計画をいう。）

七 前各号に掲げるもののほか、江戸川区（以下「区」という。）のまちづくりの基本となる計画等で区長が指定したもの

(同一の者が所有している土地)

第四条 条例第四条第一項第一号に規定する「同一の者が所有している土地」とは、登記簿の謄本又は登記事項証明書に記載された所有者が同一の者の土地とする。

(事前相談)

第五条 事業者は、条例第八条第一項に規定する事前協議に先立って、江戸川区長（以下「区長」という。）と対象事業の適否その他について相談できるものとする。

(協議の申出)

第六条 条例第八条第一項の協議は、住宅等整備事業協議申出書の提出により行うものとする。

2 前項の申出書には、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

一 案内図

二 事業計画図

三 敷地現況図

四 敷地求積図

五 公図の写し

六 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める図書

(地位の承継)

第七条 条例第十条第一項に規定する地位の承継があった場合は、相続人等は、速やかに住宅等整備事業地位承継報告書を区長に提出しなければならない。

2 条例第十条第二項に規定する承継をしようとする者は、住宅等整備事業地位承継届に事業区域の土地の使用権限等を取得したことを証する書面を添付して、区長に提出しなければならない。

(計画内容の変更)

第八条 条例第十条第三項に規定する再協議は、住宅等整備事業変更協議申出書の提出により行うものとする。

2 前項の申出書には、計画内容の変更に係る第六条第二項に掲げる図書を添付するものとする。

(取りやめ届)

第九条 条例第十条第四項の届出は、住宅等整備事業取りやめ届の提出により行うものとする。

(工事着手届)

第十条 条例第十二条の届出は、工事着手届の提出により行うものとする。

(工事完了の届出)

第十一条 条例第十三条第一項に規定する届出は、工事完了届の提出により行うものとする。

2 条例第十三条第三項に規定する書面の交付は、工事完了検査結果通知書により行うものとする。

(避難安全上の配慮)

第十二条 条例第十六条に規定する避難安全上の配慮は、次の各号に掲げるいずれかのものとする。

一 接道部の長さは、二・七メートル以上とするものとする。

二 接道部が隣接している複数の区画を計画する場合は、それぞれの接道部の長さを二・五メートル以上とし、路地部分の当該隣地境界部には、居住者の避難に障害となる塀又はフェンス等を設けないものとする。

三 前二号に掲げるもののほか、居住者の避難安全上、区長が認めたもの

(駐車場等の整備基準)

第十三条 条例第十七条第一項に規定する規則で定める駐車場等の整備基準は、別表第一のとおりとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合にあっては、当該各号の定めによるものとする。

一 当該事業区域の二分の一を超える部分が、商業系用途地域に属する場合の共同住宅等の建築において、予定建築物の一階部分の用途が店舗となる事業にあっては、共同住宅等に係る設置すべき規模の駐車場のうち、店舗の用に供する駐車場等の面積に相当する規模の共同住宅等の用に供する駐車場を、共同住宅等に係る設置すべき規模の二分の一を超えない範囲内において、事業区域からおおむね三百メートル以内の場所に設置することができる。

二 事業区域の形状、周辺の状況等の理由により別表第一に規定する規模の駐車場が事業区域内に設置することができないと区長が認めたときは、前項の規定を適用しないことができる。

(戸建て開発の駐輪スペースの規模)

第十四条 条例第十七条第二項に規定する規則で定める駐輪スペースの規模は、一区画当たり二台分以上とする。

(特定商業施設)

第十五条 条例第十八条に規定する規則で定める生活環境を保全する措置は、別表第二のとおりとする。

(環境空地の基準)

第十六条 条例第十九条に規定する環境空地の整備基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地上部の環境空地の形態は、別表第三のとおりとし、地上部の環境空地の規模及び配置については、別表第四第一号のとおりとする。この場合において、接道部の環境空地にあっては、別表第四第二号に掲げる基準を満たすものとする。ただし、通行の便その他の事情により接道部の環境空地に支障があると認められる場合は、この限りでない。
 - 二 建築物上の環境空地の形態及び規模は、別表第五のとおりとする。ただし、事業区域面積三百平方メートル未満の事業については、同表の規定を適用しない。
 - 三 江戸川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成七年三月江戸川区条例第十二号）第十条第一項ただし書の適用を受ける建築物において、当該適用を受ける条件となる日常一般に公開された空地に係る部分については、環境空地の面積には含まれないものとする。
- 2 別表第四第一号に規定する地上部の環境空地の規模基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合には、同号に規定する計算式により算出される必要な面積のうち、二分の一を限度に建築物上の同一面積について置き換えることができるものとする。ただし、この場合における建築物上の同一面積分は、前項第二号に規定する建築物上の環境空地の面積には含まれないものとする。
- 3 別表第五に規定する建築物上の環境空地の規模基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合には、同表に規定する計算式により算出される必要な面積のうち、設置が困難な面積分を地上部の同一面積について置き換えることができるものとする。ただし、この場合における地上部の同一面積分は、第一項第一号の地上部の面積には含まれないものとする。

(墓地の新設に伴う措置)

第十七条 条例第二十一条に規定する墓地の新設に伴う周辺的生活環境を保全する措置は、別表第六のとおりとする。

(道路等の整備基準)

第十八条 条例第二十二条に規定する道路等の整備は、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- 一 事業区域が建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第四十二条第二項の規定に基づき指定された道又は区長が地域の生活環境を改善するために特に必要と認めた道（以下「細街路」という。）に隣接している場合は、当該細街路の幅員が今後四メートル以上に確保されるように、事業区域内を道路状に整備するものとする。
- 二 前号に規定する整備の詳細、維持管理及び権原等については、区と協議するものとする。

三 事業者は、建築基準法その他関係法令等に基づく許可又は確認の申請時まで、当該事業区域に接する道路等の公共用地との境界（以下「官民境界」という。）の確定に努めるものとする。

四 当該事業区域と区道（区有通路を含む。）等との官民境界と現状に差異がある場合は、事業者は、境界是正工事に協力するものとし、その内容については、区と協議するものとする。

五 当該事業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敷地の隅を頂点とする長さ二メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状に築造又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。

六 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。

七 道路は道路法（昭和二十七年法律第百八十号）その他関連法令に基づき築造し、その詳細については区及び当該道路管理者の指導を受けるものとする。

（防災施設の整備基準）

第十九条 条例第二十三条に規定する防災施設は、次に掲げるものとする。

- 一 防災貯水槽
- 二 防災備蓄倉庫
- 三 災害用仮設トイレが設置可能なマンホール

2 前項第一号の防災貯水槽は、次に掲げる基準により整備するものとする。

一 規模は、次に掲げる表のとおりとする。

区分		容量の合計
共同住宅等	計画戸数五十戸以上百戸未満	四十トン以上
	計画戸数百戸以上	八十トン以上
戸建て開発	事業区域三千平方メートル以上	四十トン以上

二 事業区域内に地下ピット形式又は独立形式で設置するものとする。

三 区指定のマンホール及び標識を設置し、マンホールの位置は、道路端から六メートル以内に設置するものとする。ただし、設置条件等の理由により六メートル以内に設置できない場合は、消防用採水口を四十トン槽では二口、八十トン槽では四口を設置するものとする。

四 防災施設の管理及び利用に関する協定を区と締結するものとする。

五 総務省消防庁の定める防火水槽を設置する場合、当該防火水槽を防災施設とみなすことができるものとする。

3 第一項第二号の防災備蓄倉庫は、次に掲げる基準により整備するものとする。

一 規模は、次に掲げる表のとおりとする。

区分		床面積の合計
共同住宅等	計画戸数五十戸以上	十平方メートル以上
その他の建築物のうち事務所等	延べ床面積三千平方メートル以上	

二 前号の表中の事務所等とは、事務所のほか、避難上有効な施設又は帰宅困難者の支援が可能な施設として区長が認めるものをいう。

三 設置場所は、地上階とする。

四 当該施設内には、ポート、仮設トイレその他救急救護等に必要な物資を備蓄するものとする。

五 前号に定めるもののほか、家庭内備蓄に加えて、居住者又は事務所等の従事者等一人一日当たり三リットルの飲料水を三日分以上備蓄するよう努めるものとする。ただし、災害用浄水装置の配備又は受水タンク方式による給水設備等、別途非常用飲料水を確保する対策が講じられている場合はこの限りでない。

4 第一項第三号の災害用仮設トイレが設置可能なマンホールは、次に掲げる基準により整備するものとする。

一 規模は、次に掲げる表のとおりとする。

区分		数量
共同住宅等	計画戸数五十戸以上	三箇所以上
その他の建築物のうち事務所等	延べ床面積三千平方メートル以上	

二 前号の表中の事務所等とは、事務所のほか、避難上有効な施設又は帰宅困難者の支援が可能な施設として区長が認めるものをいう。

三 事業者は、発災から二週間における在留者数及びトイレの使用状況を想定し、仮設トイレの使用に十分な量の物資の備蓄に努めるものとする。

(条例第二十四条に規定する規模等)

第二十条 条例第二十四条に規定する規模は、五十戸以上の共同住宅等とする。

2 事業者は、広報掲示板の管理及び利用に関する協定を区と締結するものとする。

(条例第二十五条に規定する規則で定める基準)

第二十一条 条例第二十五条に規定する基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 共同住宅等の基準については、次に掲げる表のとおりとする。

計画戸数	コミュニティルームの面積
五十戸以上 百戸未満	五十平方メートル以上
百戸以上 二百戸未満	百平方メートル以上
二百戸以上	百五十平方メートル以上

二 戸建て開発の基準については、計画区画数が五十区画以上の場合、区と協議し、多目的に利用できるコミュニティルームを設置するものとする。

2 前項に規定するコミュニティルームは、事業区域内に設置するものとする。

(雨水流出抑制施設等)

第二十二条 条例第二十八条第二項に規定する事業を行う事業者は、次に掲げるものとする。

一 共同住宅等 計画戸数五十戸以上

二 その他の建築物 延べ床面積三千平方メートル以上

2 条例第二十八条第二項に規定する雨水流出抑制施設等は、次に掲げるものとする。

一 雨水貯留施設

イ 雨水貯留タンク

ロ 地下ピット槽

二 雨水浸透施設

イ 緑化空間

ロ 透水性舗装

三 地下駐車場等の出入口付近に設置する止水板

四 前三号に掲げるもののほか、都市型水害による被害拡大の予防のための施設

3 条例第二十八条第二項の雨水流出抑制施設等の設置に関する技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 前項第一号に規定する雨水貯留施設の貯留量の合計は、事業区域面積と、同項第二号イの面積にロの面積を加えた面積との差に、一平方メートル当たり〇・〇五立方メートルを乗じた体積以上の貯留量を確保するものとする。

二 前号に掲げるもののほか、雨水流出抑制施設等の設置に関する技術的基準については、東京都雨水貯留・浸透施設技術指針（平成二十一年二月東京都総合治水対策協議会）を標準とし、これにより難しい場合は、区長と協議するものとする。

（交通手段の措置）

第二十三条 条例第二十九条に規定する交通手段の確保のための措置は、次の各号に掲げるものとする。

一 関係するバス交通機関と協議し、既存路線等がある場合は増発の措置を、既存路線がない場合は新設等の措置を講じるものとする。

二 前号の規定により難しい場合は、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。

（事業計画の延期等）

第二十四条 条例第三十条第一項に規定する規則で定める協議事項は、次の各号に掲げるものとする。

一 事業計画実施時期の延期、入居時期の延期、分割入居及び戸数の見直し等

二 小学校等の義務教育施設の通学区域を越えた指定等

三 計画戸数二百戸以上の住宅建築の場合、保育所の設置及び運営等

2 共同住宅等を建築しようとする事業者は、協議申出時に区長が別に定める届出を行うものとする。この場合において、計画戸数四十戸以上であって、区長が必要と認める場合、入居開始前に入居予定者の入居時期、入居時における学年別、男女別の児童・生徒の構成数等を把握し、当該者の入居予定に関する報告を行うものとする。

（戸当たり住居専用面積）

第二十五条 条例第三十一条に規定する規則で定める戸当たり住居専用面積の確保基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 計画戸数のうち十五戸未満の部分については、平均三十平方メートル以上とし、これを超える部分については、当該戸数の平均を七十平方メートル以上とする。

二 前号の規定にかかわらず、個人である事業主が賃貸の共同住宅等の建築を計画する場合は、計画戸数のうち三十戸未満の部分についての最低面積を二十五平方メートルとし、三十戸以上の部分の最低面積を五十平方メートルとする。

三 第一号の規定にかかわらず、分譲の共同住宅等の建替えのうち、建替えにおける計画戸数を十五戸以上とするものにあつては、当該計画戸数のうち十五戸以上（当該計画戸数が建替え前の戸数よりも増える場合にあつては、建替え前の戸数以下の部分

に限る。)については、当該部分の住戸における住居専用面積の平均は、五十平方メートル以上又は建替え前の住居専用面積の小さいものから十四戸を除いた残りの戸数の住居専用面積の平均のうち、いずれか大きい面積以上とする。この場合において、五十平方メートル未満の計画住戸における住居専用面積及び当該住居専用面積ごとの住戸の戸数は、建替え前の住戸のうち住居専用面積の小さいものから十四戸を除いた残りの住戸の各住戸における住居専用面積以上とし、かつ、当該住居専用面積ごとの住戸の戸数以下としなければならない。

(寮の基準)

第二十六条 条例第三十二条に規定する寮の基準は、別表第七のとおりとする。

2 一の法人等の施設である寮としての確認をする資料として、次の各号に掲げるものを提出するものとする。

- 一 寮規
- 二 法人等と事業者が異なる場合にあつては、契約書の写し等
- 三 三十戸以上の場合にあつては、実印による覚書
- 四 前三号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

(防犯灯の設置基準)

第二十七条 条例第三十三条第二項に規定する防犯灯の設置基準は、次に掲げる表のとおりとする。

区分	設置場所	平均水平面照度
共同住宅等又はその他の建築物の建築を行う事業	駐車場、駐輪場、通路その他防犯上必要な箇所	三ルクス以上
道路延長が三十メートル以上の私道の新設を伴う事業	新設道路	

(事業計画等における配慮事項)

第二十八条 条例第三十四条に規定する規則で定める生活環境の確保への配慮は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 工業系用途地域内に共同住宅等を建設する場合は、次に掲げる処置を行うものとする。
 - イ 防音サッシの設置等騒音に対する自己防御措置を講じるものとする。
 - ロ 事業者等は、入居者に対し、用途地域及び環境基準等の計画地周辺の環境について周知するものとする。
- 二 建築物の建設に当たっては、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、必要な措置を講じるものとする。
 - イ 騒音、振動及び粉じん等の発生
 - ロ 土地の掘削等による土壤汚染物質の拡散及び悪臭の飛散
- 三 民法(明治二十九年法律第八十九号)第二百三十四条の規定により、建築物の建設に当たり外壁又は外面を隣地境界線から〇・五メートル以上離すものとする。

(マンション管理の支援措置)

第二十九条 条例第三十五条に規定する措置は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 管理組合の届出等 事業者等は、分譲の共同住宅等（以下「マンション」という。）を建築する場合、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後、速やかに管理組合の設立等に関する届出を区長に提出するものとする。
- 二 管理組合の運営に必要な設備等の設置 事業者等は、建築物の管理主体である管理組合の円滑な活動を目的として、次に掲げる設備等を設置するものとする。
 - イ 管理組合専用のポスト
 - ロ 管理組合専用の掲示板
 - ハ マンションの重要図書等を保管するための書庫等
（町会・自治会等への加入等に関する協力）

第三十条 条例第三十六条に規定する協力は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 入居者への町会・自治会等への加入等に関する案内の配布等
- 二 前号に掲げるもののほか、区長が必要と認める協力
（バリアフリーの整備基準）

第三十一条 条例第三十七条に規定する整備基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 前面道路から建築物への主要な出入口に至る経路の段差をなくすものとする。
- 二 建築物の主要な出入口の有効幅は一メートル以上とするものとする。
- 三 階段及び廊下には、手すりを設置するものとする。
- 四 床面の仕上げは滑りにくく、つまずきにくい構造とするものとする。
（窓ガラスの落下対策の基準）

第三十二条 条例第三十八条に規定する窓ガラスの落下対策基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 対策箇所については、道路、通路及び主要出入口に面する窓ガラスとする。ただし、当該窓ガラスが道路若しくは通路から五メートル以上離れている場合、一階部分、ベランダ又は廊下等がある場合は、この限りでない。
- 二 窓ガラスの仕様については、次に掲げるものとする。
 - イ 網入りガラス
 - ロ 強化ガラス
 - ハ 合わせガラス
 - ニ フィルム張りガラス
 - ホ その他、周囲に被害を及ぼさない仕様
（条例別表第一備考第四号に規定する条件）

第三十三条 条例別表第一備考第四号に規定する全ての条件は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 条例別表第一備考第一号の規定の適用に当たって読み替えることができる条件は、次に掲げるものとする。
 - イ 開発区域の面積が千平方メートル未満であること。
 - ロ 新たな道路の起点又は終点のいずれか一方が現況幅員二メートル以上の二項道路（官地幅員二メートル以上のものに限る。）に接続し、他方が道又は二項道路に接続すること。

ハ 口に規定する現況幅員二メートル以上の二項道路（官地幅員二メートル以上のものに限る。）が、通り抜け型（条例別表第一備考第一号イに該当するものに限る。）である既存道路に接続すること。

二 条例別表第一備考第一号又は第二号の規定の適用に当たって読み替えることができる条件は、次に掲げるものとする。

イ 開発区域の面積が千平方メートル未満であること。

ロ 新たな道路が現況幅員三メートル以上の二項道路又は官地幅員二・七メートル以上の二項道路に接続すること。

ハ 口に規定する二項道路が、通り抜け型（条例別表第一備考第一号イに該当するものに限る。）である既存道路に接続すること。

（様式）

第三十四条 この規則の施行について必要な様式は、別に区長が定める。

（委任）

第三十五条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に区長が定める。

付 則

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

付 則（平成十九年十一月一五日規則第六五号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成二十一年二月二七日規則第六号）

この規則は、平成二十一年四月一日から施行する。

付 則（平成二十一年一月一日規則第五六号）

この規則は、公布の日から施行する。

別表第1（第13条関係）

駐車場等の整備基準

1 駐車場、駐輪場、バイク置場					
	種別	駐車場	駐輪場	バイク置場	
(1)	共同住宅等	計画戸数の1/3以上。ただし、賃貸共同住宅等で住居専有面積30㎡未満の住戸に対しては、計画戸数の1/6以上とする。	次の各住戸専有面積に応じた台数分の合計以上 50㎡未満 1台/戸 50㎡以上 1.5台/戸 60㎡以上 2台/戸	計画戸数の5/100以上	
(2)	その他の建築物	特定商業施設	店舗等面積50㎡ごとに1台以上	店舗等面積25㎡ごとに1台以上	駐輪場台数の5/100以上
		銀行、書店、コンビニエンスストア等	建築物の延べ床面積300㎡ごとに1台以上	店舗等面積25㎡ごとに1台以上	駐輪場台数の5/100以上
		その他		施設用途による必要台数	
2 荷さばき施設					
<p>その他の建築物で、次の各号に該当するものについては、「特定商業施設等運営計画書」の内容を考慮した規模の荷さばき施設を事業区域内に設置する。</p> <p>(1) 特定商業施設</p> <p>(2) 事業区域面積 500 ㎡以上で、かつ、搬出入される車両及び荷物の量、搬出入頻度等により荷さばき施設が必要と認められるもの</p>					

備考

- 1 台数の算定に当たり、端数が生じた場合、当該端数は切上げとする。
- 2 商業系用途地域内であって、かつ、駅からの直線距離が五百メートル以内の分譲の共同住宅等の駐車場にあっては、別途協議により、上表の規定により算定した台数（以下「算定台数」という。）のうち三割に相当する台数を駐車させるため必要な面積について、環境空地、防災施設又は駐輪場その他施設（以下「地域貢献施設等」という。）を整備するための面積に換えることができる。
- 3 賃貸の共同住宅等の駐車場にあっては、別途協議により、算定台数のうち三割に相当する台数を駐車させるため必要な面積について、地域貢献施設等を整備するための面積に換えることができる。
- 4 その他の建築物のうち、病院、診療所、児童福祉施設等その他公益的施設の駐車場にあっては、別途協議により、算定台数のうち事業計画上支障のない範囲の台数を駐車させるため必要な面積について、地域貢献施設等を整備するための面積に換えることができる。
- 5 その他の建築物のうち、保育園、幼稚園、学校その他教育施設等については、別

途協議による。

- 6 特定商業施設の駐車場については、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。
- 7 店舗等面積とは、顧客が利用する部分の面積をいう。
- 8 道路上への違法駐車及び違法駐輪が生じないように、前面道路及び建築物の間で施設の入口付近に設けるなど、駐車場等の設置位置等に留意するものとする。
- 9 駐車場等は、透水性又は保水性舗装等の雨水浸透機能を有した施工とする。
- 10 機械式駐車場を設ける場合は、入庫待ち待機スペースを設ける等の措置を講じ、周辺の住環境に配慮する。
- 11 大規模小売店舗立地法（平成12年法律第91号）の届出対象となる事業については、駐車場の整備基準を適用しないものとする。

別表第2（第15条関係）

特定商業施設を設ける場合の生活環境を保全する措置

(1) 周辺交通に関する配慮	イ 駐車場及び駐輪場等は、別表第一に規定する基準により整備するものとする。 ロ 交通誘導員を適切に配置する等交通渋滞等の予防に努めるものとする。 ハ 通学路等を把握するとともに歩行者の安全対策を講じるものとする。 ニ 開設時の混雑におけるイからハまでの規定に対する対応については、特に留意するものとする。
(2) 周辺生活環境に関する配慮	イ 事業系廃棄物の適正処理のため、所管清掃事務所と協議のうえ、廃棄物及び再利用対象物の保管場所及び集積所を確保するものとする。 ロ 早朝、夜間の営業及び事業等においては、あらかじめ、必要な騒音防止の措置を行うものとする。
(3) 特定商業施設等運営計画書の提出等	イ 事業者は、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。 ロ 事業者は、店舗面積500㎡以上の特定商業施設の計画について、イの運営計画書の提出前に説明会等により周辺住民への事前周知を行うものとする。

別表第3（第16条関係）

地上部の環境空地の形態

(1) 緑地	<p>イ 樹木の植栽等によるものとする。</p> <p>ロ 地上部の緑化に当たっては、30㎡当たり植栽時に樹高3m以上、かつ、幹回り20cm以上ある樹木（通常の成木の樹高が5m以上であること。以下「高木」という。）1本、2㎡当たり植栽時に樹高1.5m以上3m未満の樹木（通常の成木の樹高が5mに達しないもの。以下「中木」という。）1本、3㎡当たり植栽時に樹高30cm以上1.5m未満の樹木（以下「低木」という。）10株以上の割合を基準として植栽するものとする。</p>
(2) 歩道状空地	<p>イ 有効幅員1m以上とし、既存歩道が存する場合、当該歩道有効幅員と合わせ2m以上を確保するものとする。</p> <p>ロ 歩行者の歩行に支障を及ぼす段差、傾斜、塀その他障害物等を設けないものとする。</p> <p>ハ 歩行者の円滑な歩行を妨げない範囲で、景観に配慮した植栽等を行うものとする。</p>
(3) ポケットパーク	<p>イ バス停留所付近、道路交差点に接する部分などに設け、待機、一時的休養が可能な形態とするものとする。</p> <p>ロ 必要に応じて休養施設等を設けるものとする。</p>
(4) 広場状空地	<p>イ 空地を構成する最も狭い部分の有効幅員は4m以上とするものとする。</p> <p>ロ 必要に応じて休養施設、遊戯施設、緑地等を設けるものとする。</p>
(5) その他地域の状況に応じた公開空地	<p>イ 貫通通路など地域の状況に応じた公開空地で必要性が高いと区長が認めたものとする</p>

備考

- 1 歩道状空地、ポケットパーク及び広場状空地については、接道部に配置し、一般に公開するものとする。

別表第4（第16条関係）

地上部の環境空地の規模及び配置

(1) 地上部

次のイ又はロに掲げる式により算出される面積のうち、いずれか小さい方の面積以上とする。ただし、用途地域等の欄2の項及び4の項に該当する場合（同欄2の項にあっては同欄1の項、同欄4にあっては同欄3の項に合わせて該当する場合も含む。）は、イの算定式による。

イ $(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times \text{環境空地率}$

ロ $(\text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{法定建ぺい率} \times 0.8)) \times \text{環境空地率}$

区分	用途地域等	事業区域面積	環境空地率
共同住宅等	1 住居系用途地域	一律	35%
		500㎡未満	25%
	2 商業系用途地域	500㎡以上	30%
		総合設計制度等を適用する区域・再開発等促進区・高度利用地区・特定街区	一律
その他の建築物	3 住居系用途地域	5,000㎡未満	20%
		5,000㎡以上	25%
	4 商業系用途地域	500㎡未満	5%
		500㎡以上1,000㎡未満	20%
		1,000㎡以上	25%
	5 総合設計制度等を適用する区域・再開発等促進区・高度利用地区・特定街区	一律	35%

備考

- 1 総合設計制度等とは、建築基準法第59条の2、第86条第1項から第4項まで及び第86条の2第1項から第3項までに規定するものをいう。
- 2 再開発等促進区とは、都市計画法第12条の5第3項に規定するものをいう。ただし、地区整備計画が定められている区域に限る。
- 3 高度利用地区とは、都市計画法第8条第1項第3号に、特定街区とは、同項第4号に規定するものをいう。

(2) 接道部

下表に掲げる数値を接道部の長さに乗じて得た長さ以上の接道部について環境空地の整備を行うものとする。

建物用途	事業区域面積	接道部環境空地率
住宅	500㎡未満	35%
	500㎡以上1,000㎡未満	45%
	1,000㎡以上3,000㎡未満	60%
	3,000㎡以上10,000㎡未満	70%
	10,000㎡以上30,000㎡未満	
	30,000㎡以上	80%
事務所・店舗・工場等	500㎡未満	25%
	500㎡以上1,000㎡未満	35%
	1,000㎡以上3,000㎡未満	50%
	3,000㎡以上10,000㎡未満	60%
	10,000㎡以上30,000㎡未満	70%
	30,000㎡以上	
その他	500㎡未満	50%
	500㎡以上1,000㎡未満	
	1,000㎡以上3,000㎡未満	60%
	3,000㎡以上10,000㎡未満	70%
	10,000㎡以上30,000㎡未満	80%
	30,000㎡以上	

備考

- 1 「接道部環境空地率」とは、接道部における環境空地の占める割合をいう。

別表第 5 (第16条関係)

建築物上の環境空地の形態及び規模

(1) 建築物上の環境空地の形態

建築物の屋上、壁面又はベランダ等の緑化とする。

(2) 建築物上の環境空地の規模

次に掲げる式により算出される面積とし、用途地域等の欄 2 の項と同欄 1 の項に合わせて該当する場合は同欄 2 の項を適用する。

屋上の面積 × 建物上環境空地率

区分	用途地域等		事業区域面積	建物上環境空地率
共同住宅等・ その他の建築物	1	住居系用途地域・ 商業系用途地域	5,000㎡未満	20%
			5,000㎡以上	25%
	2	総合設計制度等を適用する区域・再開発等促進区・高度利用地区・特定街区	5,000㎡未満	30%
			5,000㎡以上	35%

備考

- 1 屋上とは、建築物の屋根部分で人の出入り及び利用可能な部分をいう。
- 2 屋上の面積とは、屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積をいう。
- 3 総合設計制度等とは、建築基準法第59条の2、第86条第1項から第4項まで及び第86条の2第1項から第3項までに規定するものをいう。
- 4 再開発等促進区とは、都市計画法第12条の5第3項に規定するものをいう。ただし、地区整備計画が定められている区域に限る。
- 5 高度利用地区とは、都市計画法第8条第1項第3号に、特定街区とは、同項第4号に規定するものをいう。

別表第 6 (第17条関係)

墓地の新設に係る必要な措置

(1) 緑地	<p>イ 隣接地及び道路の境界から墓石が見えにくい構造とするものとする。</p> <p>ロ 敷地外周部に連続した植栽帯を設けるものとする。</p> <p>ハ 緑地は、事業区域面積の 25%程度の面積を確保するものとする。</p> <p>ニ 植栽基準は、別表第 3 の規定中緑地に係る規定を準用するものとする。</p>
(2) 周辺交通に対する配慮	<p>イ 駐車場</p> <p>(イ) 原則として幅員 6 m以上の道路に駐車場の出入口を設けるものとする。</p> <p>(ロ) 駐車に当たっては、公道での切り返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造りとするものとする。</p> <p>(ハ) 防音植樹帯や防音壁を設けるなどの防音対策を講じるものとする。</p> <p>(ニ) 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) 以上を標準とするものとする。</p> <p>ロ 交通渋滞の防止</p> <p>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。</p> <p>(イ) 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ものとする。</p> <p>(ロ) 前面道路からの右折入庫は、原則として行わないものとする。</p> <p>(ハ) 墓参集中時は、交通誘導員を適切に配置するものとする。</p>
(3) 景観上の配慮	<p>イ フェンスの高さ・色、植栽の配置・樹種・形状等周辺景観の影響に配慮した設計及び施工とするものとする。</p>
(4) 運営計画書の提出	<p>イ 事業者は、次に掲げる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。</p> <p>(イ) 墓地計画概要</p> <p>(ロ) 周辺生活環境に関する配慮事項</p> <p>(ハ) 駐車場及び駐輪場の整備計画並びに路上駐車防止及び渋滞対策等周辺交通対策</p> <p>(ニ) その他区長が特に必要と認める事項</p>

別表第7（第26条関係）

寮の基準

戸数	30戸未満	30戸以上
戸当たり住居専用面積	最低面積25㎡	
駐車場	必要台数	
駐輪場	計画戸数分以上	
バイク置場	戸数×0.2以上	
	(1) 施設表示板を設置するものとする。 (2) 廃棄物の集積場の確保するものとする。 (3) 管理規約に次に掲げる内容を定め、入居者に対し、周知徹底し、遵守させるものとする。 イ ごみ及び再利用対象物は、それぞれ指定された方法で出すこと。 ロ 騒音等近隣の生活環境を損ねる迷惑行為を行わないこと。 ハ 周辺道路等に自動車、自転車及びバイク等の違法駐車をしないこと。 ニ 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。	
		(1) 管理人室の設置 (2) 施設管理責任者届の提出 (3) 掲示板の設置

備考

- 1 管理人室は、建築物の出入口付近に設置するものとする。
- 2 原則として管理人を置くこととし、管理人室及び管理人を置かない場合は、町会、自治会、消防署及び警察署等と連携できる体制及び対応を整えるものとする。
- 3 掲示板は、ロビー等に設置し、町会、自治会等が利用できるものとする。
- 4 施設表示板とは、建築物の出入口付近に施設名、施設管理者の氏名、連絡先等を明示したものとする。
- 5 学生を入居の対象とする寮については、戸当たり住居専用面積を問わないものとする。ただし、学校が1つに特定されている場合に限る。

付 則

（施行期日）

- 1 この規則は、平成二十五年四月一日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行日前に、現に江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例（平成十七年十二月江戸川区条例第五十九号）第八条第一項の規定による協議の申入れがされている事業については、なお従前の例による。ただし、施行日から起算して一年以内に、当該事業を行うに当たり必要な法令に基づく許可又は確認が行われない場合は、この限りでない。