

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18年4月施行

(平成27年4月改正施行)

— 手 引 —



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



江戸川区ホームページ

<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/toshikeikaku/kenchiku/ruletokyogi/index.html>
(まちづくりのルールと協議)

R6. 04

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



江戸川区は、「ともに生きるまち」を目指してSDGsに取り組んでいます

目 次

1. はじめに	.....	1	
2. 手続きの流れ（概要）	.....	2	
3. 用語の定義	.....	3	
4. 対象	.....	4	
5. 手続き	.....	7	
6. 協議基準	.....	10	
1. 区画面積	－11	14. 排水施設等	－55
2. 路地状敷地	－12	15. 交通手段の確保	－58
3. 駐車場等	－13	16. 事業計画の延期等	－59
4. 特定商業施設	－22	17. 戸当たり住居専用面積	－60
5. 環境空地	－25	18. 寮	－63
6. 宅地造成等	－39	19. 防犯対策	－65
7. 墓地	－39	20. 事業計画等における配慮事項	－70
8. 道路等	－42	21. 分譲の共同住宅等の適正管理	－72
9. 防災施設	－44	22. 地域コミュニティの形成	－73
10. 広報板	－51	23. バリアフリー	－74
11. コミュニティルーム	－53	23. (2) 省エネルギー	－75
12. 廃棄物の集積場	－54	24. 窓ガラスの落下対策	－75
13. 廃棄物減量等の促進	－54		
7. 雑則	.....	76	
8. 施行	.....	76	

1. はじめに…

本区では、これまでに住宅等を建築される区民や事業者の方とともに良好な市街地環境づくりに努めてまいりました。皆様の協力により、一定の成果を得てきたところですが、より一層質の高いまちづくりを進めるため、「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」及び「同施行規則」を定めたところです。

この手引きは、平成 18 年 4 月施行の上記「条例・規則」の項目及びこれらに基づき区長が定める事項について、図示や例示を用いわかりやすく解説したものです。

本条例の趣旨と内容を十分ご理解いただき江戸川区のまちづくりの健全な発展のため、本手引きをご活用いただきたく思います。

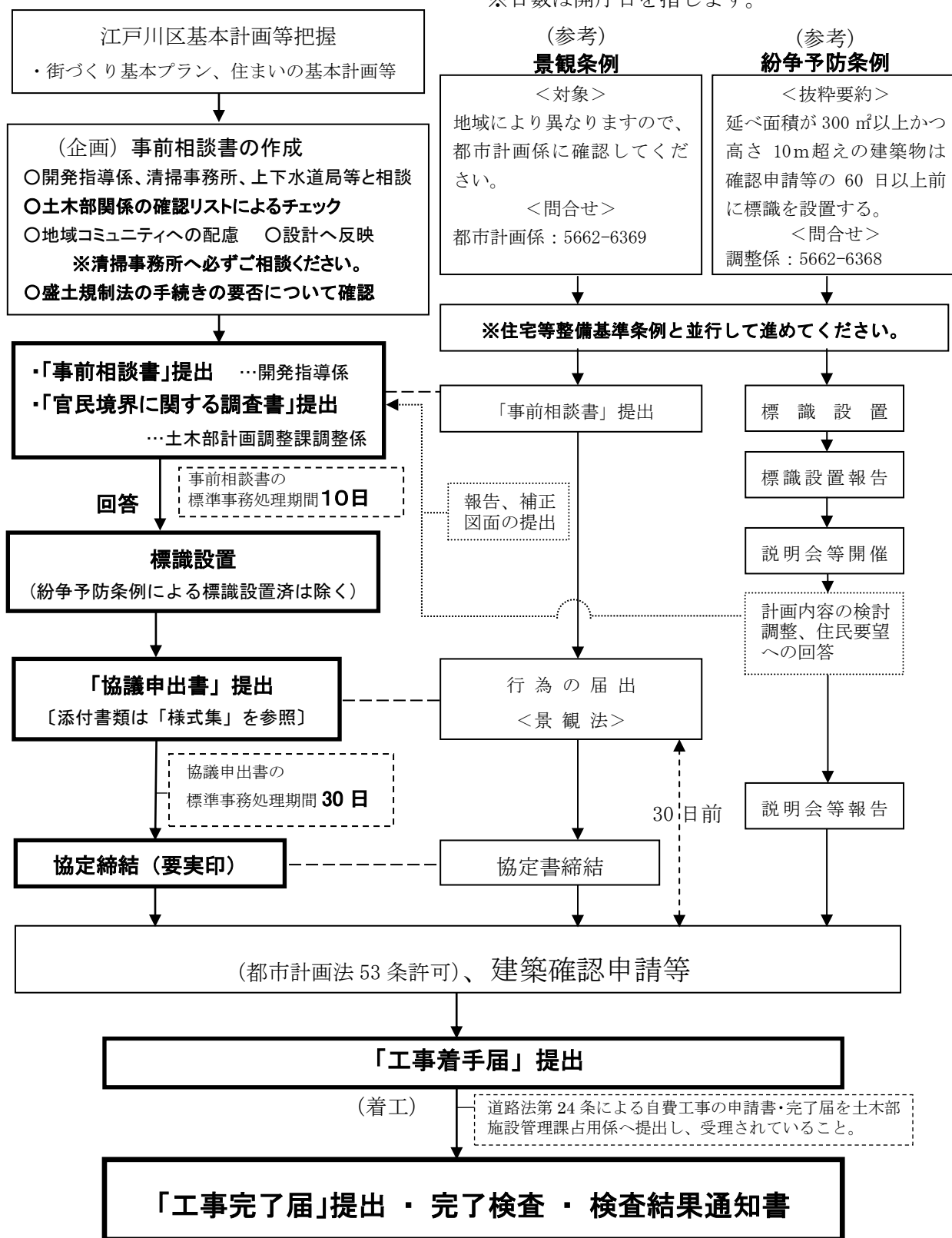
なお、条例第 3 条により、江戸川区の以下の計画等に即したものでなければならないことが定められています。これらの計画等を十分にご理解いただき事業計画にあたっていただくようお願いいたします。

- (1) 江戸川区街づくり基本プラン
- (2) 江戸川区住まいの基本計画
- (3) 江戸川区景観計画
- (4) 江戸川区緑の基本計画
- (5) 江戸川区安全・安心まちづくり運動大綱
- (6) 地区計画
- (7) 江戸川区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



2. 手続きの流れ (概要)

※書類に不備がある場合は別途日数を要します。
 ※日数は開庁日を指します。



【検査後の注意】

- ・この条例に基づき設けた施設等は、その目的に適合するように維持管理してください。
- ・協定の内容を変更する場合、変更内容に応じて、変更協議または変更届等の手続きが必要となります。
- ・事業者は、検査を受けた建築物等を譲渡する場合、当該協定書の内容について譲渡を受けるものに引き継がなければなりません。

3. 用語の定義

この手引きで使用する用語の意味は、次のとおりです。

- (1) 事業
対象 (P. 4) に掲げる事業をいいます。
- (2) 共同住宅
共同住宅、長屋、寄宿舍その他これらに類するものの用途に供する建築物をいいます。
- (3) 事業区域
事業に係る土地の区域をいいます。(セットバックして道路状に整備する範囲も含む)
- (4) 事業者
事業を行う者をいいます。
- (5) 建築
建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築及び建築物の用途の変更をいいます。
- (6) 道路
建築基準法第 42 条に規定する道路をいいます。
- (7) 特定共同住宅
事業区域面積を問わず、次のいずれかに該当するものをいいます。
 - ① 3 階以上、かつ、10 戸以上の共同住宅
 - ② 一団の土地における 40 戸以上の共同住宅
- (8) 小規模共同住宅
事業区域面積が 300 m²以上の共同住宅のうち、特定共同住宅でないものをいいます。
- (9) 特定商業施設
スーパーマーケット等の特定の曜日、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います。(P. 22 参照)
- (10) 環境空地
事業区域における緑地、歩道状空地、ポケットパーク、広場状空地及び建築物上の緑地等をいいます。(P. 25 参照)
- (11) 地域コミュニティ
町会内、または自治会として、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団をいいます。
- (12) ポケットパーク
市街地の空地又は建築物周辺の小広場を利用して設けられる休憩ができる空間をいいます。

4-1 対象

この条例は、次の掲げる事業について適用します。

(1) 共同住宅を建築する事業

① 特定共同住宅

- ア. 3階以上、かつ、10戸以上の共同住宅を建築する事業（※オーナー住戸を含みます。）
- イ. 一団の土地に40戸以上の共同住宅を建築する事業

② 小規模共同住宅

300㎡以上の事業区域面積において共同住宅（特定共同住宅を除く）を建築する事業。

(2) 戸建て開発

- 一団の土地を3区画以上に分割し、一以上の戸建て住宅を建築する事業
（※土地のみの分譲を含みます。上記(1)に該当しない共同住宅は、戸建て住宅に該当します。）

(3) その他の建築物を建築する事業

300㎡以上の事業区域面積において建築物を建築する事業

(4) 墓地の新設を行う事業

(5) この条例における手続を経た事業者が、当該協定内容を変更するもの

- (例-1) 本条例に基づき整備した駐車場の規模を変更する場合
- (例-2) 本条例に基づき建築した「寮」を「共同住宅」へ変更する場合

一団の土地において2以上の住宅を建築する場合は、合算により適用されます。

例1

共同住宅 3階 6戸	共同住宅 2階 4戸
---------------	---------------



「3階以上、かつ、10戸以上の共同住宅を建築する事業」として**特定共同住宅**に該当

例2

共同住宅 3階 4戸 敷地面積 150㎡	共同住宅 2階 4戸 敷地面積 150㎡
----------------------------	----------------------------



「300㎡以上の事業区域面積において共同住宅（特定共同住宅を除く）を建築する事業」として、**小規模共同住宅**に該当
(3階かつ10戸未満のため)

例3

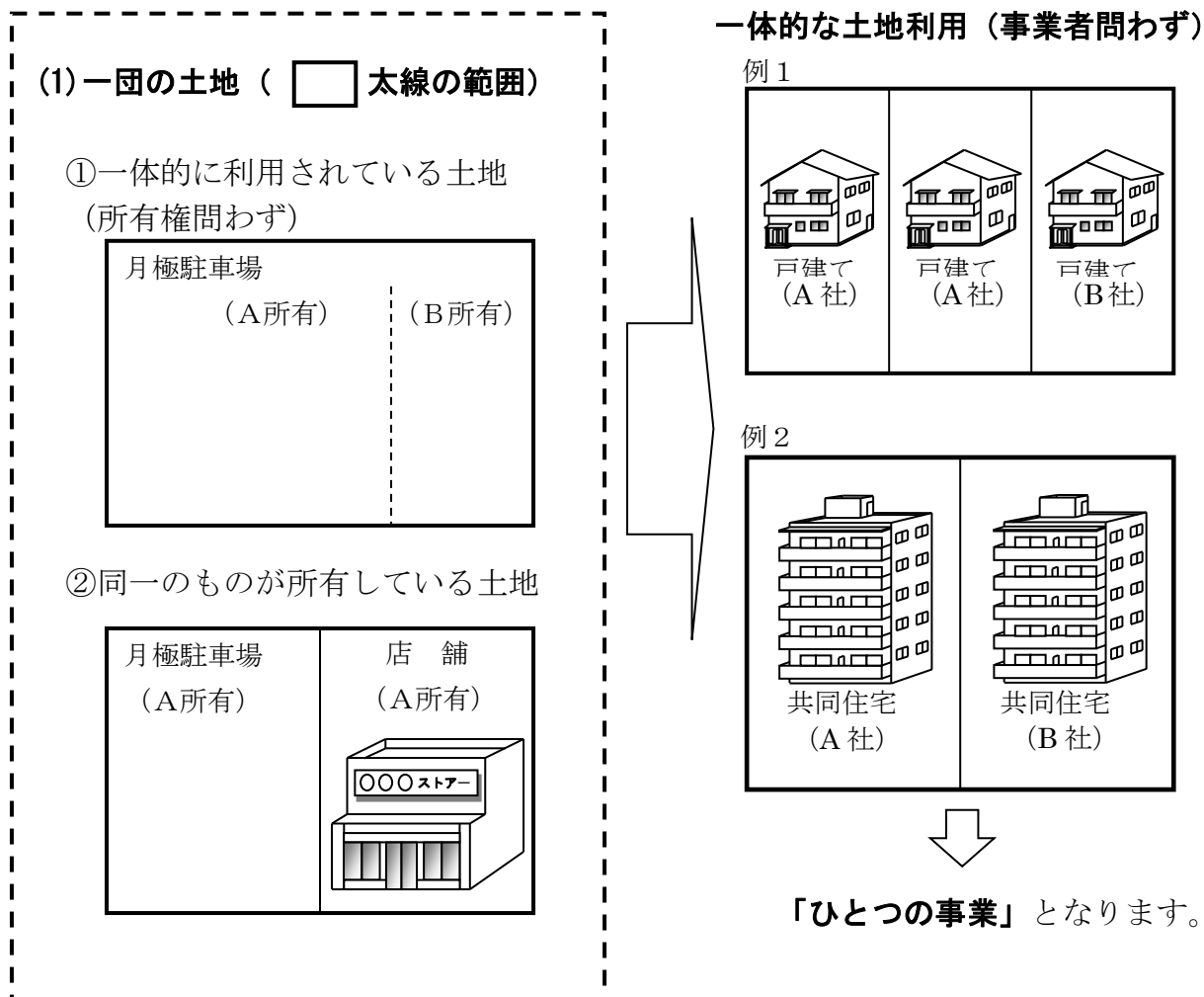
共同住宅 2階 4戸 敷地面積 90㎡	共同住宅 2階 4戸 敷地面積 90㎡	共同住宅 2階 4戸 敷地面積 90㎡
---------------------------	---------------------------	---------------------------



「一団の土地を3区画以上に分割し、一以上の戸建て住宅を建築する事業」として、**戸建て開発**に該当
(40戸未満、事業区域300㎡未満のため)

4-2 一団の土地等における事業について

一団の土地（一体的に利用されている土地^{※1}または同一のものが所有している土地^{※2}）又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う事業^{※3}等であって、全体として一体的な土地の利用を行うとみなされる場合は、ひとつの事業として、この条例が適用されます。



※1 一体的に利用されている土地には、一体的な形態をなす更地、雑種地、遊休地等を含みます。

※2 同一のものが所有している土地とは、登記簿謄本における土地所有者が過去一年以内に同一であった土地を含みます。

※3 引き続いて行う事業とは、建築基準法第7条に定める検査済み証の交付日（本条例対象建築物は第13条に定める完了の届出日）から起算して1年を経過せずに計画する事業をいいます。

引き続いて行う事業が想定される場合は、事前に区とよく協議してください。

4－3 適用除外、一部適用除外

(1) 条例の適用除外

以下の事業は、この条例の適用除外となります。

- ①建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物の建築
- ②災害のための必要な緊急措置として行われるもの
- ③専ら自己の居住の用に供することが明らかな一戸建ての住宅の建築
- ④軽易な行為と江戸川区長が認めるもの

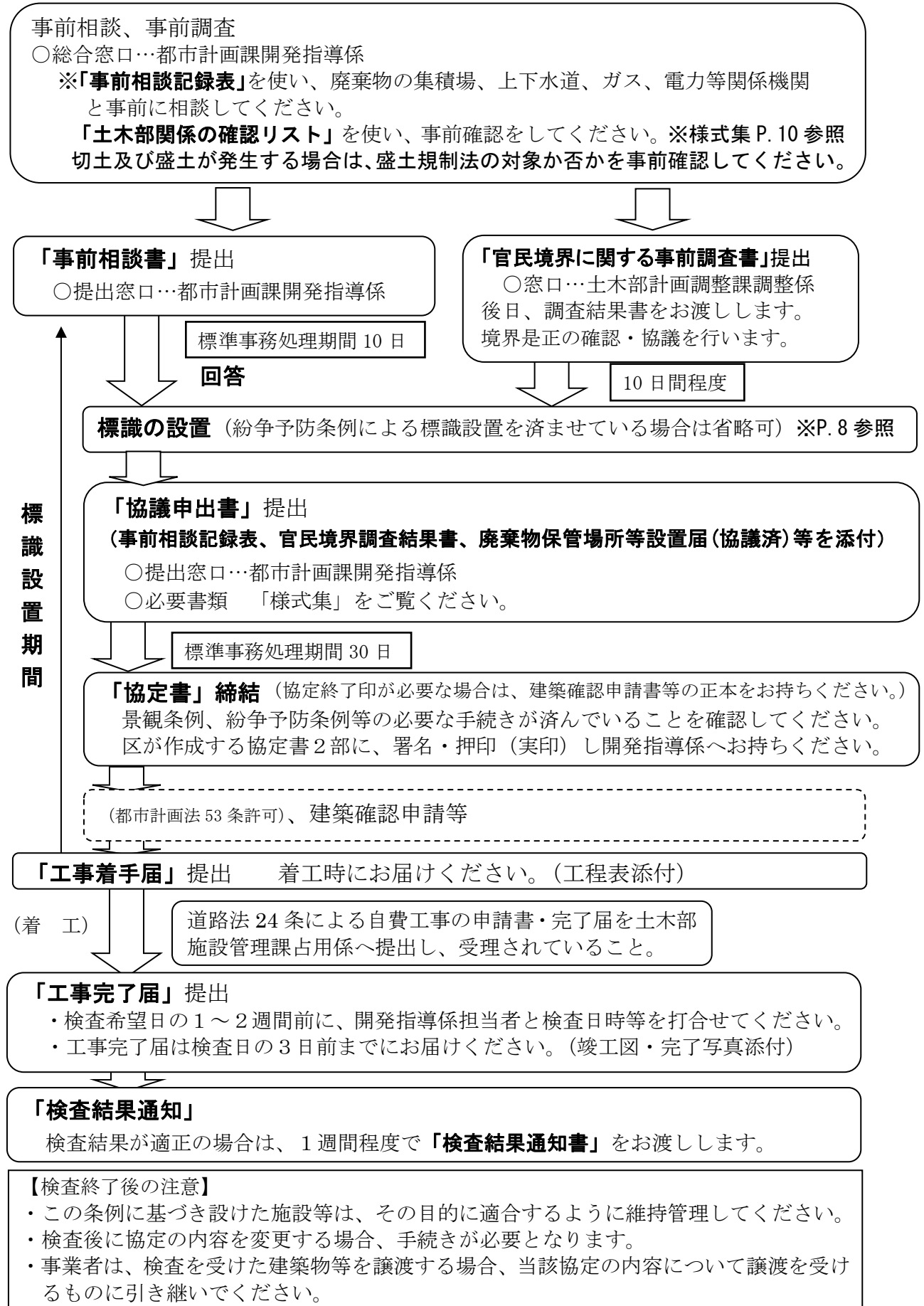
(2) 協議基準規定の適用除外、一部適用除外

以下の事業については、第3章から第5章までの規定（協議基準）の全部または一部を適用しないことがあります。

- ①国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う事業であって、計画的な土地利用が行われると区長が認めるもの
- ②建築基準法第 59 条の 2 に規定する総合設計制度を活用して行う事業
- ③都市計画法第 12 条の 4 に規定する地区計画が定められている地区内における事業等であって、公益性が特に高いと区長が認めるもの
- ④増築又は用途変更を行うものであって、次に掲げる事業
 - イ 当該行為により地域環境を損ねるおそれがないもの
 - ロ この条例の基準に適合させることが特に困難な場合であり、やむを得ないと区長が認めるもの

5-1 手続き (その1)

※各様式は、「様式集」をご覧ください。
 ※書類に不備がある場合は、別途日数を要します。
 ※日数は、開庁日を指します。

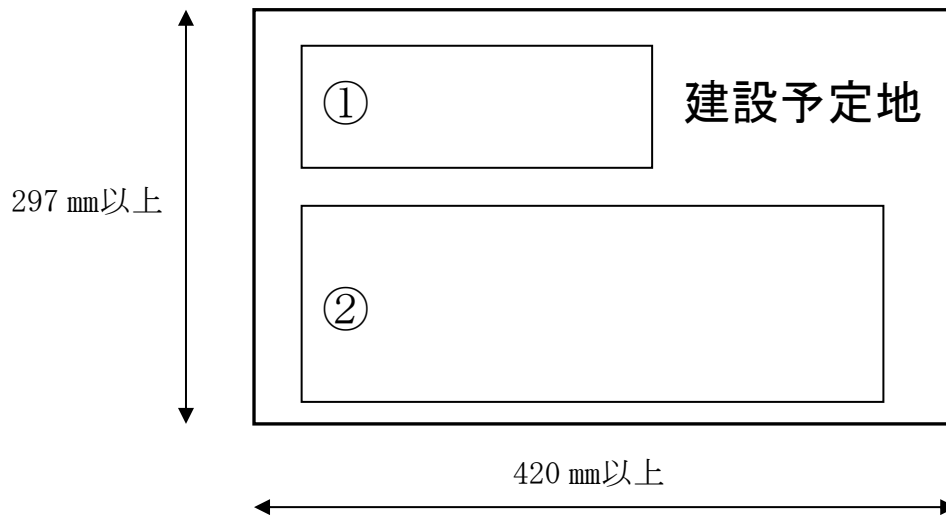


※ 標識の設置（条例第8条第4項関係）

近隣住民との良好な関係を築くには、建築計画を早期に周知することが大切です。そのため、協議申出書の提出前に以下に示す標識を見やすい場所に掲出してください。問い合わせがあった場合は、誠実に対応してください。

なお、中高層紛争予防条例に基づく標識設置を行っている場合は不要です。

<標識>



①建築物用途

具体的に分かりやすく記載してください。

（例）賃貸マンション、コンビニエンスストア、ドラッグストア、ファミリーレストラン、戸建て分譲住宅など

②連絡先

住所、会社名、電話番号、担当者名を記載してください。

- ・標識の写真（遠景・近景）は協議申出書の添付書類になります。

5-2 手続き（その2）

(1) 地位の承継

① 相続等による一般承継

協議申出後に事業者において相続等の一般承継が生じた場合、相続人等は被相続人のこの条例における手続き上の地位を承継することができます。相続人等は、速やかに「事業地位承継報告書」を提出してください。

② 上記以外の承継（主に売買による譲渡）

協定の締結後、上記以外の承継をしようとする者は「事業地位承継届」を提出し、改めて協定の締結を行ってください。

なお、地位継承届には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の添付が必要となります。

(2) 計画の変更

協定締結後に当該事業の計画の内容を変更しようとするときは、「変更協議申出書」を提出するとともに、協定内容についての再協議及び協定の締結を行ってください。

(3) 事業計画の取りやめ

協議申出後に当該事業の計画を取りやめる場合、遅滞なく「取りやめ届」を提出してください。

	協定締結前	協定締結後
承継（相続等）	事業地位承継報告書の提出	
承継（上記以外）	※新事業者は、協議申出書を提出（承継不可）	新事業者は、承継の届出をし、改めて協定の締結
事業計画の変更	※改めて協議申出書を提出	変更協議申出書を提出し、再協議・協定締結
事業計画の取りやめ	取りやめの届出	

※報告書、届出書等の様式、添付書類については、「様式集」をご覧ください。

6 協議基準

各基準の一覧



	基準項目名	頁	特定 共同 住宅	小規 模共 同住 宅	戸建 て 開 発	その 他	墓地
3 章	1. 区画面積	11	—	—	○	—	—
	2. 路地状敷地	12	—	—	○	—	—
	3. 駐車場等	13	○	○	○	○	—
	4. 特定商業施設	22	—	—	—	○	—
	5. 環境空地	25	○	○	○	○	—
	6. 宅地造成等	39	○	○	○	○	○
	7. 墓地	39	—	—	—	—	○
4 章	8. 道路等	42	○	○	○	○	○
	9. 防災施設 (50戸以上・3,000㎡以上)	44	○	—	○	○	—
	10. 広報板 (50戸以上)	51	○	—	—	—	—
	11. コミュニティルーム (50戸以上・50区画以上)	53	○	—	○	—	—
	12. 廃棄物の集積場	54	○	○	○	○ (特定商業施設 ・1,000㎡以上の み)	—
	13. 廃棄物減量等の促進	54	○	○	○	○	○
	14. 排水施設等	55	○	○	○	○	○
	15. 交通手段の確保 (200戸以上)	58	○	—	○	—	—
5 章	16. 事業計画の延期等	59	○	○	○	○	○
	17. 戸当たり住居専用面積	60	○	—	—	—	—
	18. 寮	63	○	○	—	—	—
	19. 防犯対策	65	○	○	○	○	○
	20. 事業計画等における配慮事項	70	○	○	○	○	○
	21. 分譲の共同住宅等の適正管理	72	○	○	—	—	—
	22. 地域コミュニティの形成	73	○	○	○	—	—
	23. バリアフリー	74	○	○	○	○	○
	23. (2) 省エネルギー	75	○	○	○	○	○
24. 窓ガラスの落下対策	75	○	○	○	○	○	

○…適用項目

1.区画面積（条例第 15 条関係）



1 戸建て開発を行う場合、1 区画の敷地面積を 70 m²以上確保してください。ただし、次のいずれかに該当する地域については、当該地域の規制によります。

- (1) 地区計画の区域内（建築物の敷地面積の最低限度が定められている地域）
- (2) 建築基準法第 53 条の 2 により建築物の敷地面積の最低限度が定められている地域

※(1)(2)の地域に関する問合せ先 ⇒ 都市計画課都市計画係 03-5662-6369
区役所第3庁舎1階7番窓口

2 区画の一部に近々事業化を予定している都市計画道路が含まれている場合は、その部分を除いて 70 m²（地区計画の定めがある場合は当該地区の最低敷地面積）以上確保してください。

<事業化予定路線> ※R6.4 時点該当

路線名	施行場所及び延長	所管
補助 286 号線 (上篠崎)	鹿骨街道交差点～補助 288 号線交差点 460.0m	土木部街路橋梁課

3 多様な生活形態に対応したゆとりある居住環境の整備のため、前項に定める敷地面積にかかわらず、より広い敷地面積の確保に努めてください。

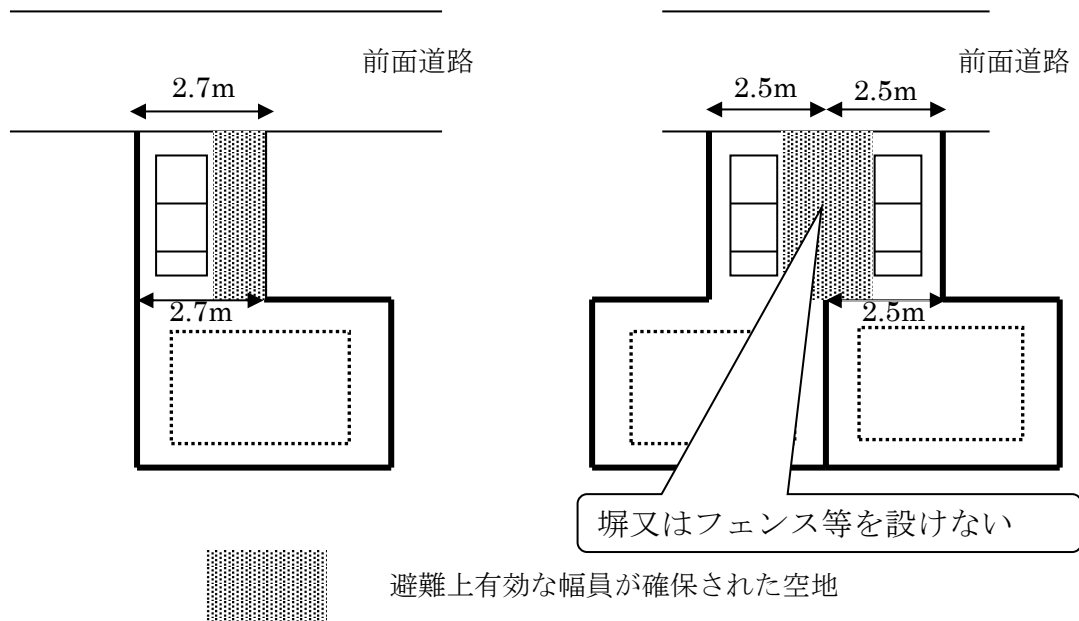
2.路地状敷地（条例第16条関係）



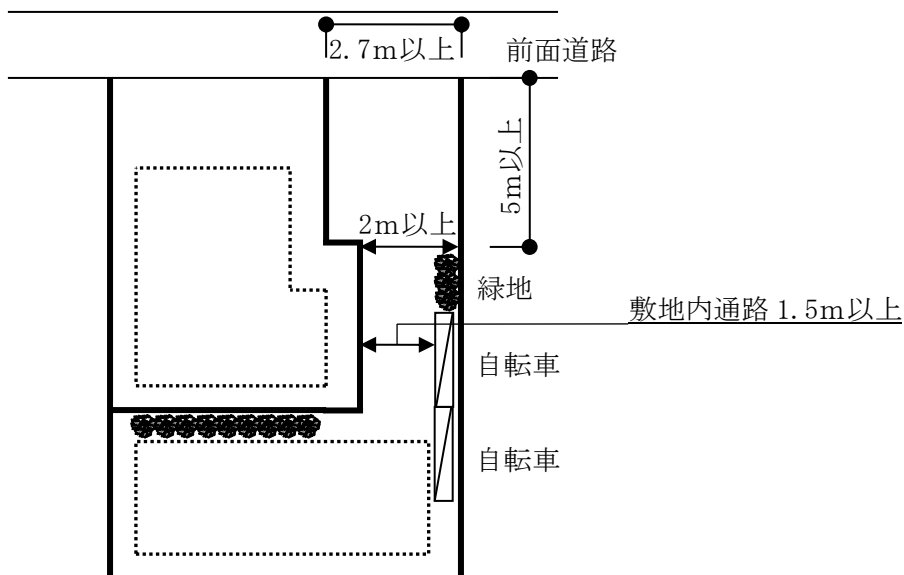
1 路地状敷地が生じる戸建て開発を行う場合、避難安全上の配慮として、次のいずれかの計画としてください。

(1) 接道部の長さは、2.7m以上とする。

(2) 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2.5m以上とし、路地部分の当該隣地境界部には、塀又はフェンス等を設けない。



※ただし、接道部から奥行5mを超えた部分は、敷地内通路幅1.5m以上確保した場合に限り、路地部分の幅を2.0mまで狭めることができます。



※路地状となる部分が20mを超える場合は、東京都建築安全条例第3条により、接道長さが3m以上必要です。

(3) この他、居住者の避難安全上の配慮がされていると区長が認めたもの。

3. 駐車場等（条例第 17 条関係）



※1※11~13※16~19

1 駐車場、駐輪場、バイク置場の整備基準

	種別	駐車場	駐輪場	バイク置場
共同住宅等	特定共同住宅	計画戸数の ^{※2※3※21※23} 1/3以上 ただし、賃貸の特定共同住宅は次の各住居専用面積に応じた戸数に ^{※7} 対する割合以上 30㎡未満 1/15 30㎡以上 50㎡未満 1/5 50㎡以上 1/3	次の各住居専用面積に応じた台数分の合計以上 ^{※22} 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
	小規模共同住宅	建築物の延べ床面積 ^{※2※3※15※20※21※23} 300㎡ごとに1台以上	計画戸数以上 ^{※22}	左記台数の5/100以上
その他の建築物	特定商業施設 (P22 参照)	^{※9※10※14} 店舗等面積50㎡ごとに1台以上	^{※10} 店舗等面積25㎡ごとに1台以上	左記台数の5/100以上
	銀行、書店、コンビニエンスストア ^{※8} 等	^{※4※5※6※14※15} 建築物の延べ床面積300㎡ごとに1台以上	^{※10} 店舗等面積25㎡ごとに1台以上	左記台数の5/100以上
	その他		^{※6} 施設用途による必要台数（1台以上）	^{※6} 施設用途による必要台数（1台以上）

- ※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駅からの直線距離が500m以内の地区における分譲の共同住宅等の駐車場にあつては、別途協議により、上表の算定した台数（以下「算定台数」という。）の3割に相当する台数を駐車させるのに必要な面積について、環境空地又は防災施設等（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。（次ページ参照）
- ※3 賃貸の共同住宅等の駐車場にあつては、別途協議により、上表の算定台数のうち3割に相当する台数を駐車させるのに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。（次ページ参照）
- ※4 その他の建築物のうち、病院、診療所、児童福祉施設等、その他の公益的施設の駐車場については、別途協議により、上表の算定台数のうち事業計画上支障のない範囲において、当該駐車場に相当する面積を地域貢献施設等の整備するための面積に換えることができる。（次ページ参照）
- ※5 その他の建築物のうち、ホテル、工場、研究所、倉庫等、規模に比較して利用者が著しく少ないなど、床面積当たりの駐車需要が少ない施設の駐車場については、別途協議により、上表の算定台数のうち事業計画上支障のない範囲において、当該駐車場に相当する面積を地域貢献施設等の整備するための面積に換えることができる。（次ページ参照）
- ※6 その他の建築物のうち、保育園、幼稚園、学校その他の教育施設等については、別途協議による。
- ※7 駐車場で計画戸数に対する割合が異なる住戸がある場合は、それぞれの計算結果を合計し、最後に端数を切上げる。

- ※8 郵便局、学習塾、ファストフード店、ファミリーレストラン、スポーツクラブ、診療所等、その他駐輪場の利用が著しいと想定される施設。
- ※9 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。(P.15 参照)
- ※10 店舗等面積とは、顧客が利用する部分の面積をいう。
- ※11 駐車場等の配置は、前面道路と建築物の間で施設の入口付近に設けるなど、道路上への違法駐車及び違法駐輪が生じないように留意する。(P.15 参照)
- ※12 駐車場の出入口は交通安全上支障ないように配慮した計画とする。(P.16 参照)
- ※13 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。(P.17 参照)
- ※14 大規模小売店舗立地法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。
- ※15 駐車場、駐輪場及びバイク置場の用に供する部分の床面積は除く。
- ※16 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。(P.17 参照)
- ※17 駐車場等は、白線等により明示する。
- ※18 駐車場は任意の車が単独で自由に出入庫できるものとする。
- ※19 車両の出入りを計画している箇所の乗り入れは切下げ構造とし、不要となる切下げは一般部に復旧すること。なお、1箇所あたりの切下げ延長は4.24mを標準とする。
- ※20 小規模共同住宅については、1台に限り緊急自動車、自動車運送事業者等が停車するための空地をもって駐車場に代えることができる。
- ※21 分譲の共同住宅の駐車場については、整備台数の内3割以上をミッドルーフ車(車高1.7m程度の自動車)、整備台数の内2割以上をハイルーフ車(車高1.9m程度の自動車)がそれぞれ収容できるものとする。台数の算定に当たり、当該端数は四捨五入とする。
- ※22 分譲の共同住宅の駐輪場については、将来的な居住者の家族構成の変化に伴う利用者の増加や利便性を考慮した計画とする。
 - ①駐輪場を増設できるスペースを設ける(基準を超える環境空地、駐車場等)
 - ②電動自転車が駐輪可能な平置きの駐輪場を十分に整備する。
- ※23 共同住宅に荷捌き場・EV充電スペースを設置した場合は、1台を2台分に換算できる。(P.18 参照)

※2. ※3. ※4. ※5. 地域貢献施設等

種別		対象地域	振替え対象
共同住宅等	分譲	商業系用途地域内かつ駅から500m以内	算定台数の3割 (算定台数が1台の場合は振替不可)
	賃貸	区内全域	
その他の建築物	病院、診療所、児童福祉施設等	区内全域	事業計画上支障のない範囲(客観的に判断できる資料を提出のうえ協議を行います)
	ホテル、工場、研究所、倉庫等		

※児童福祉施設等とは、建築基準法施行令第19条第1項の施設をいう。

※商業系用途地域とは、商業地域または近隣商業地域が事業区域の全部又は一部であること。

- 駐車場1台あたりの面積12.5㎡(2.5m×5m)を下表に示す地域貢献施設等(基準を超えて整備するものに限る。)の面積に振替えができる。また、緑視率の向上及び防災施設の整備を推進するため、地域貢献施設等の種類に応じて2倍換算等とすることができる。

1倍換算	2倍換算(1台あたり6.25㎡に振替え)	上限3割換算
・緑地(接道部以外)・屋上緑化 ・壁面緑化 ・駐輪場(1㎡/台) ・バイク置場(2㎡/台) ・店舗面積(商業系用途地域かつ駅から500m以内で1階に限る)	・地上部緑地(接道部) ・歩道状空地* ・ポケットパーク* ・広場状空地* ・公開空地* ・防災備蓄倉庫 (*必要性は区で判断します。P26参照)	全住戸数宅配ボックス (大・中・小を適宜組み合わせる) (賃貸特例と重複不可)

- 地域貢献施設等への振替えが可能な共同住宅の振替え例
計画戸数40戸の場合

		計算式	
駐車場必要台数		$40 \text{ 戸} \times 1/3 = 13.34$	14 台
振替え可能台数		$14 \text{ 台} \times 0.3 = 4.2 \text{ 台}$	5 台
振替え面積		$12.5 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 台} = 62.5 \text{ m}^2$	62.5 m ² ※
計画施設	防災備蓄倉庫	$10 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 倍} = 20 \text{ m}^2$	20 m ²
	接道部緑地	$20 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 倍} = 40 \text{ m}^2$	40 m ²
	駐輪場	$10 \text{ 台} \times 0.5\text{m} \times 2\text{m} = 10 \text{ m}^2$	10 m ²
	合計面積	$20 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2$	70 m ²
			≥62.5 m ² ※

※9 別途協議の例

国の「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」による自動車分担率の考え方をういて本条例整備基準台数(n)を減じ、地域貢献施設等の面積に振替え整備する。

$$\text{駐車場整備台数}(N) = n(12.5 + 0.055L) / 40$$

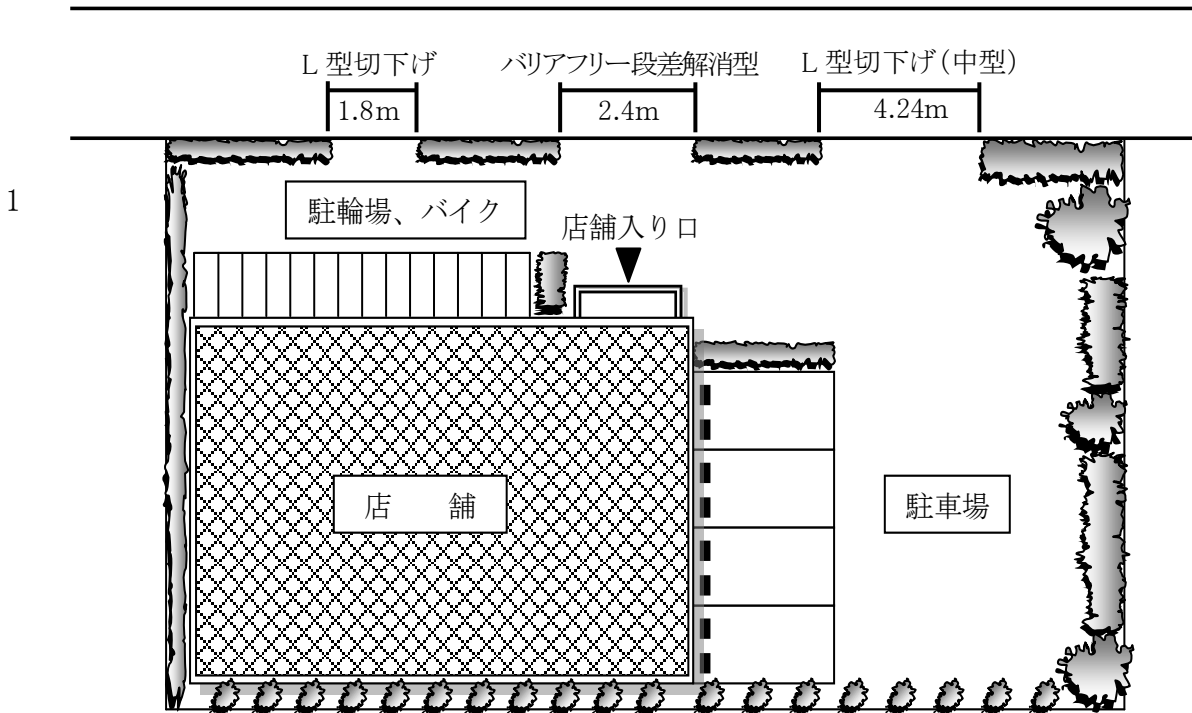
L: 駅からの距離(m)

$$\text{地域貢献施設整備面積} = 12.5(n - N)$$

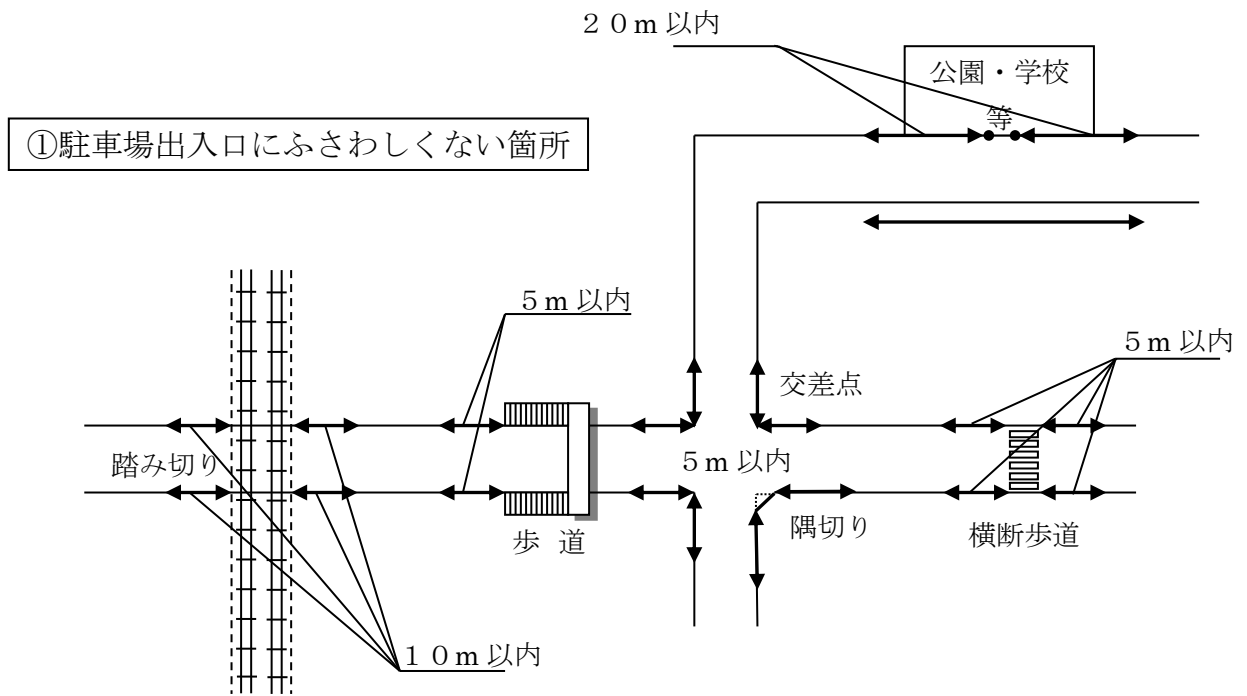
N, n は整数に切上げ

※11 駐車場・駐輪場の配置例

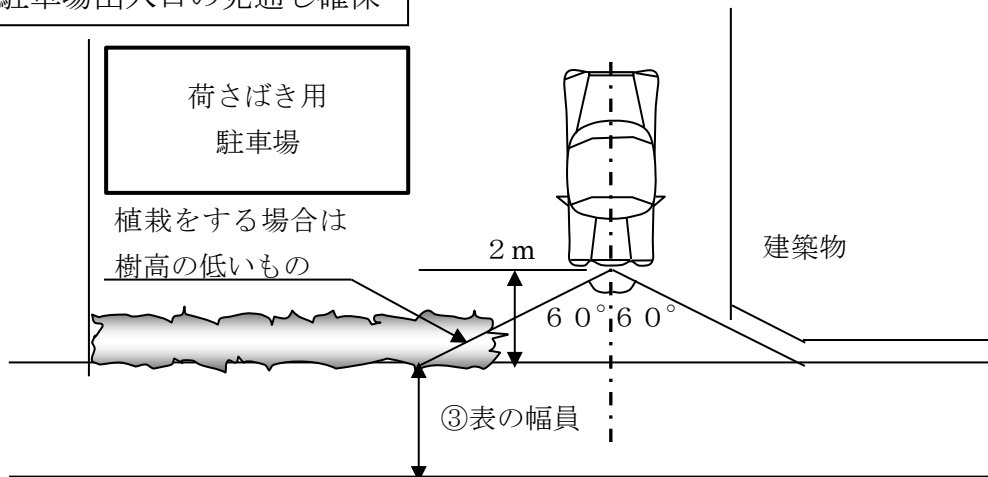
特に駐輪場は、店舗前面の出入口付近に設けてください。



※12 駐車場出入口の安全性の確保



② 駐車場出入口の見通し確保



※駐車場出入口や玄関付近に宅配車等の路上駐車が常態化すると歩行者等の死角となり大変危険ですので、駐車場のうち1台は荷さばき駐車場の整備に努めてください。

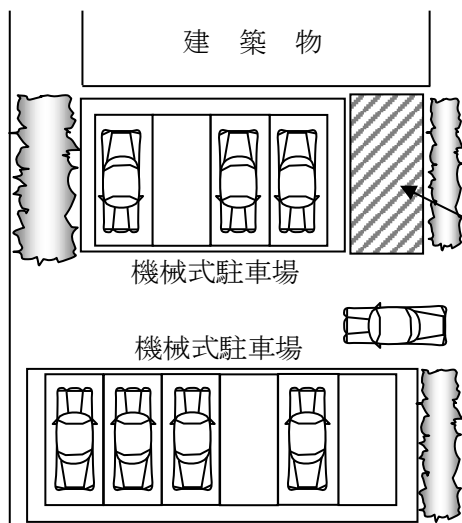
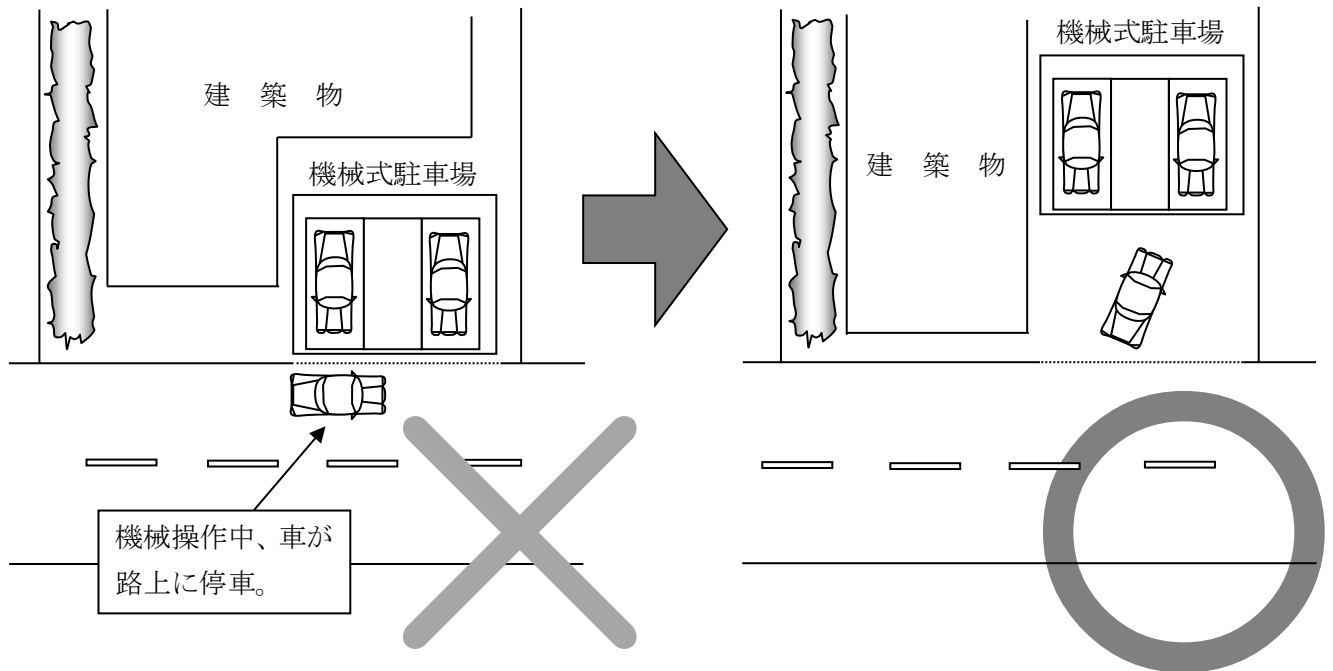
③ 駐車場出入口の幅員の確保

駐車場・車路等面積の合計 ()は共同住宅の場合	自動車出入口の道路等幅員 [※]
200 m ² 以下 (300 m ²)	4m以上
300 m ² 以下 (400 m ²)	5m以上
400 m ² 以下 (500 m ²)	6m以上
400 m ² 超 (500 m ²)	6m以上 (道路のみ)

※道路等：道路・区有通路・歩道状空地など

※13 機械式駐車場の前面空地および待機スペースの確保

駐車場規模や車両の出入頻度などを考慮した前面空地・待機スペースを設置してください。



- 次のような場合は、駐車待ちの車両の待機スペースを設けてください。
- ・前面道路の交通量が多い場合
 - ・機械式駐車場を複数箇所設置する場合
 - ・出庫時にバックで公道に出る場合
 - ・複数台を同時に出入庫可能な機械式駐車場でない場合
 - ・その他交通安全上必要な場合

- ・東京都建築安全条例第 28 条第 2 項により床面積 50 m²以上の機械式駐車場は 6m×6m の待機スペースが必要です。
- ・地下駐車場を設置する際には、豪雨時等の冠水に留意し、十分な対策を講じてください。

※16 透水性舗装について

開粒度アスファルト混合物 2 号は切り返しを行う車路等での使用に適していません。ポーラスアスファルト混合物（ポリマー改質アスファルトH型）や開粒度アスファルト混合物 1 号（ポリマー改質アスファルト I 型またはポリマー改質アスファルト II 型）等耐久性のある材料を使用してください。

一定規模以上の建築物を建築する場合、用途によって東京都駐車場条例の対象となります。
 東京都駐車場条例に関する問合せ先 ⇒ 建築指導課指導係（直通：03-5662-1105）

2 荷さばき場

(1) その他の建築物で、次のいずれかに該当するものについては、荷さばき場を事業区域内に設置してください。

① 特定商業施設（「特定商業施設等運営計画書」の内容を考慮した規模）

② 事業区域面積 500 m²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

(2) 共同住宅等については、周辺の道路状況等により、駐車場整備台数の内 1 台を荷さばき場として整備するように努めてください。また、十分な数の宅配ボックスを設置し、物流車両の路上駐車防止及び環境負荷低減に寄与してください。（※下記 3 の駐車台数算定換算を適用可能）

○各駐車駐輪施設等の大きさ（1 台あたり）

駐車場	2.5m以上×5m以上	平面駐車場の場合。
駐輪場	0.5m以上×2m以上	平面駐輪場の場合。
バイク置場	1m以上×2m以上	原付を想定した場合。
荷さばき場	その他	3m以上×7.7m以上 高さ 2.8m以上 2t 車を想定した場合。 搬入出車両や取扱う商品等の大きさなどを考慮し、必要な規模を確保してください。
	共同住宅	2.5m以上×6m以上 高さ 2.8m以上 宅配トラックを想定した場合。 荷さばき専用である旨を表示して下さい。 また、道路に面するところへ配置、もしくは荷さばき場への誘導表示に努めてください。

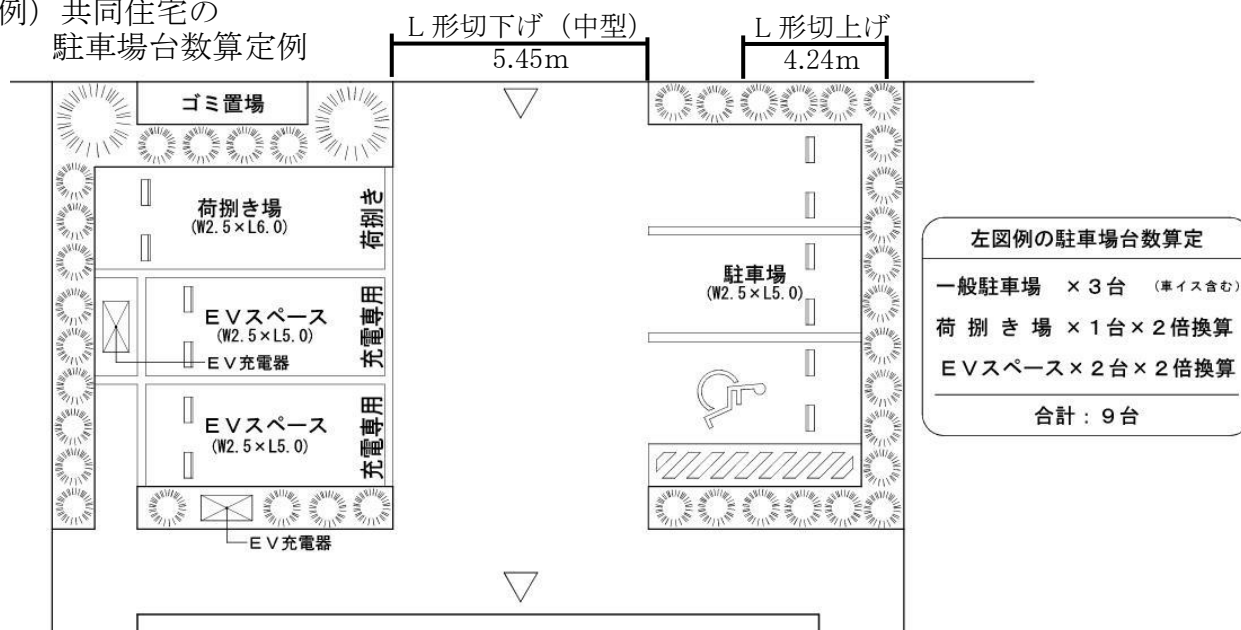
3 共同住宅の駐車場台数算定について

以下のいずれかの条件を満たす共同住宅専用の駐車場は、駐車場台数を 2 倍換算できます。

⇒条件 ① 上記寸法以上の荷捌き場であり、通路等と兼用していないもの（原則 1 台まで）
② EV 充電スペースの設置（台数に制限はありません）

例) 共同住宅の

駐車場台数算定例



4 戸建て開発の駐輪スペース

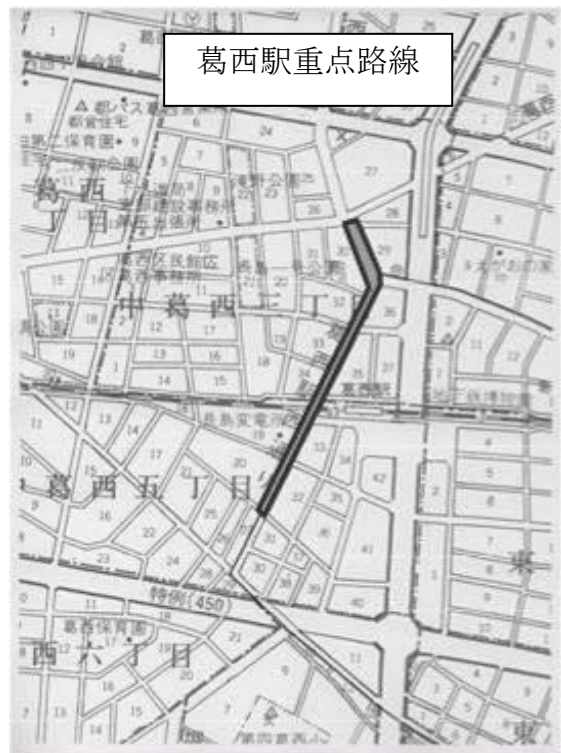
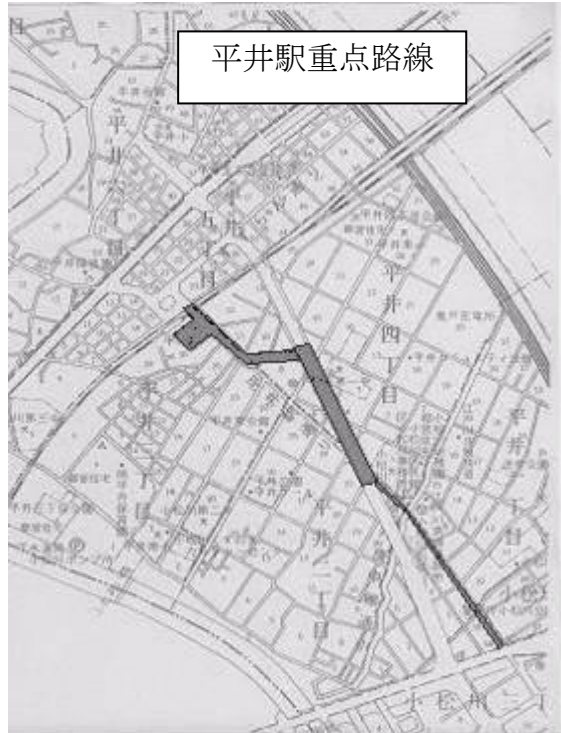
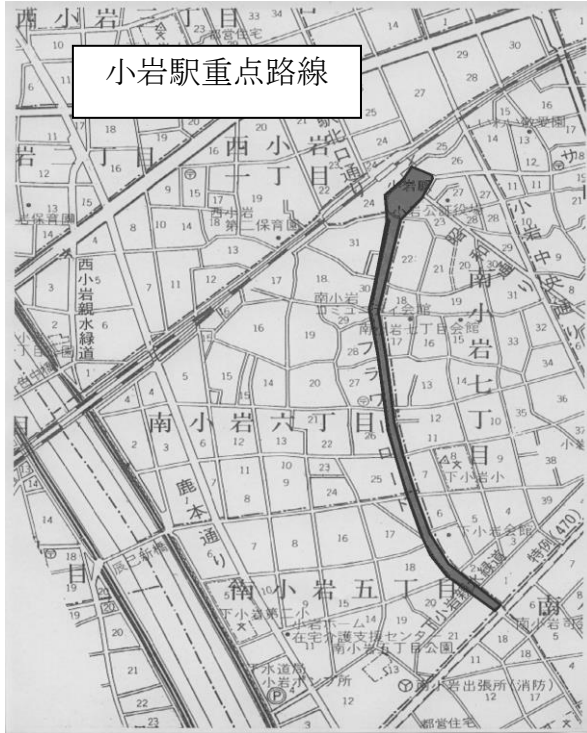
戸建て開発については、自転車 2 台分以上が駐輪できるスペースを各区画の敷地内に確保してください。ただし、戸建て住宅に該当する共同住宅（P.4 参照）については、計画戸数以上の駐輪スペースを敷地内に確保してください。

違法駐車等の防止重点地域（違法駐車等の防止に関する条例）

駅周辺の以下の地域（路線）は、違法駐車等により区民の日常生活又は一般交通に著しい支障が生じていると認められる地域（路線）です。

事業を計画する場合は、建物に起因する駐車需要をよく考慮して、十分な規模の駐車場をご計画ください。

※以下の地域に限らず、区全域において改正道路交通法（平成 18 年 6 月施行）により、放置駐車違反への取締り・処分が強化されました。特に駅周辺、幹線道路などについては民間委託制度が導入され積極的な取締りが行われます。事業計画時には、駐車場整備にご配慮ください。



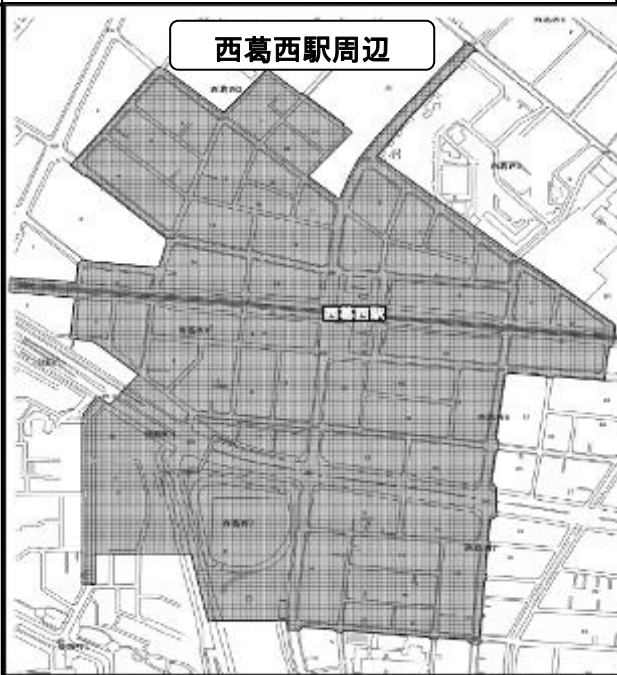
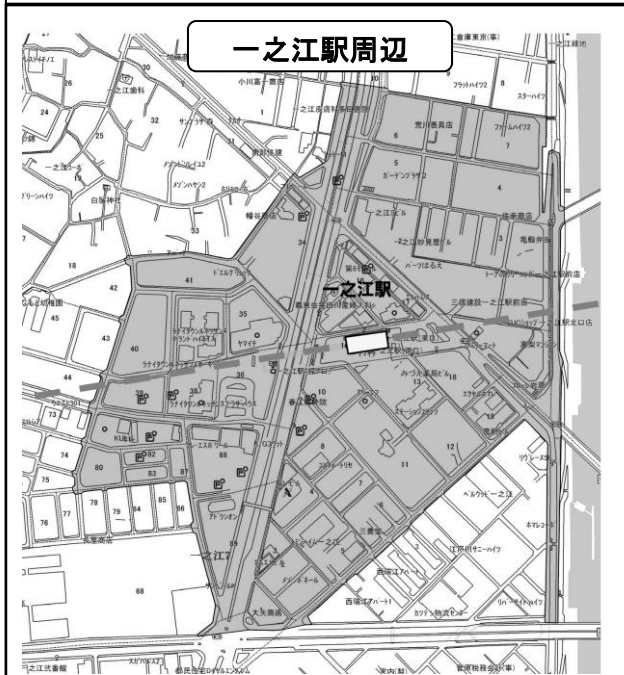
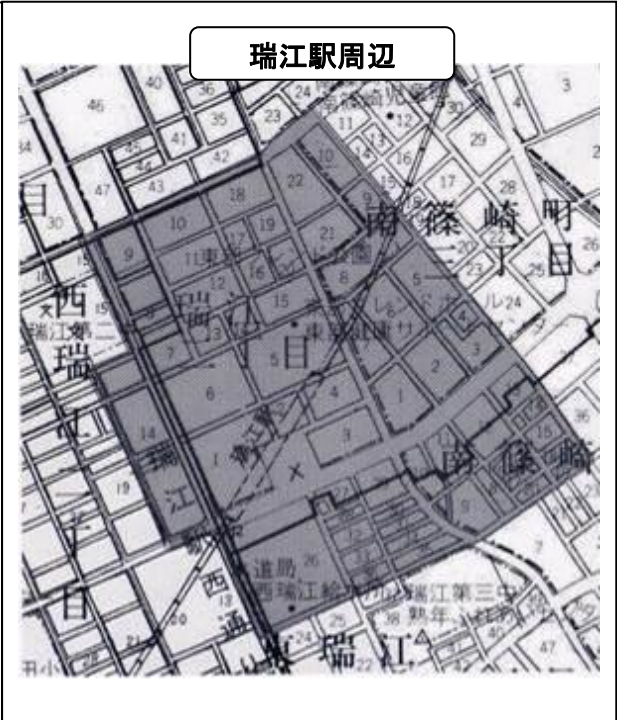
自転車等の放置禁止区域

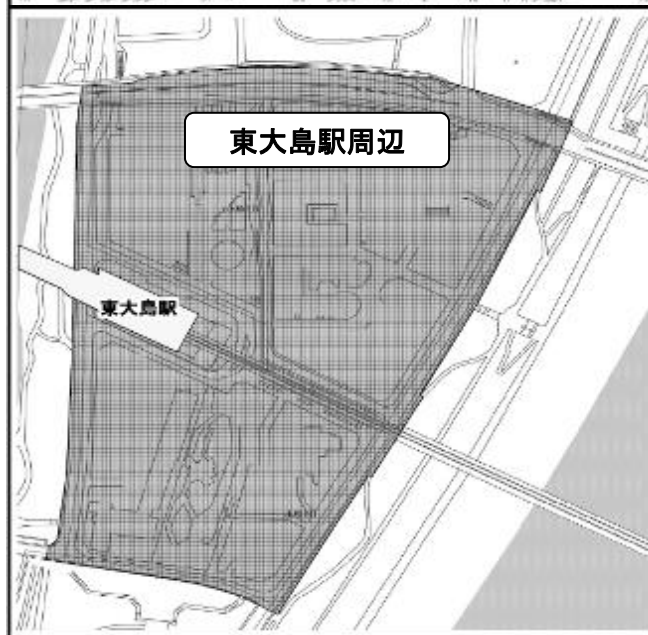
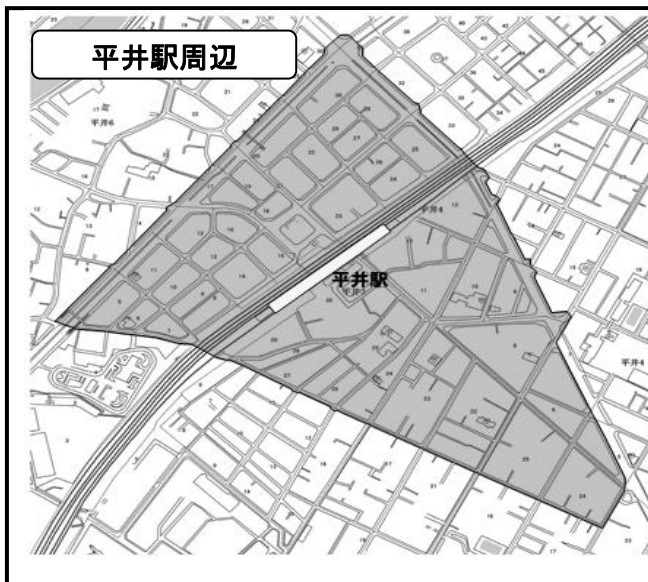
(自転車等の駐車秩序に関する条例)

駅周辺の以下の地域は、放置自転車禁止区域です。
このエリア内（路線沿）に事業を計画する場合は、建物に起因する駐輪の需要をよく考慮して、十分な規模の駐輪場をご計画ください。

【エリア指定区域】

※網掛け内⇒放置自転車禁止区域





※放置禁止地域は、この他に「葛西臨海公園駅周辺」地域があります。

4.特定商業施設（条例第18条関係）



○特定商業施設とは、スーパーマーケット、ショッピングセンター、ディスカウントストア、ドラッグストア、ホームセンター、百貨店、総合電気店、大型衣料品店、大型入浴施設、大型娯楽遊戯施設等の特定の曜日、時間に来客が集中し、地域環境に多大な影響を与えると認められる施設をいいます。

○特定商業施設を設ける場合、以下の措置を行ってください。

I 店舗面積 500 m²未満の場合

1 周辺交通に関する配慮

- (1) 駐車場及び駐輪場等は、駐車場等（P.13）に規定する基準により整備してください。ただし、店舗面積が200 m²程度の特定商業施設の駐車場整備基準はコンビニエンスストアとして取扱います。
- (2) 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てください。
- (3) 通学路等を把握するとともに歩行者の安全対策を講じてください。
- (4) 開設時の混雑における上記の対応については、特に留意してください。

2 周辺生活環境に関する配慮

- (1) 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してください。
- (2) 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ってください。

3 特定商業施設等運営計画書の提出

- (1) 事業者は、協議申出時に「運営計画書」を区に提出してください。

II 店舗面積 500 m²以上の場合

○店舗面積 500 m²以上の特定商業施設を設ける場合、関係機関との協議を行うとともに、説明会等による地域コミュニティへの配慮を行い周辺住民等の理解が十分に得られるよう努めてください。

1 事前周知

事業者は、協議申出書と事業計画書の提出前に説明会等により周辺住民に対し事業概要及び周辺生活環境等に関する配慮事項について、説明会等事前の周知を行ってください。

(次ページ「手続きの流れ」参照)

(1) 周辺交通に関する配慮

- ① 駐車場及び駐輪場等は、駐車場等 (P. 13) に規定する基準により整備してください。
- ② 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てください。
- ③ 通学路等を把握するとともに歩行者の安全対策を講じてください。
- ④ 開設時の混雑における上記の対応については、特に留意してください。

(2) 周辺生活環境に関する配慮

- ① 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してください。
- ② 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ってください。

2 周知範囲

説明会等による事前の周知範囲は、下記のとおりです。

(1) 店舗面積 500 m²以上 1,000 m²未満の場合

事業区域が存する町会自治会の区域及び事業区域の敷地境界から半径 100mの範囲。

(2) 店舗面積 1,000 m²以上の場合

事業区域が存する町会自治会の区域及び事業区域の敷地境界から半径 500mの範囲。

※町会自治会 江戸川区ホームページ「地域活動・町会自治会情報」

<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/chiikicomunity/chiikikatsudo/>

3 関係機関協議

事業者は、事業計画に関連する交通管理者（警察）や道路管理者（国・東京都・区）と事前の協議を行ってください。

4 事業計画への反映

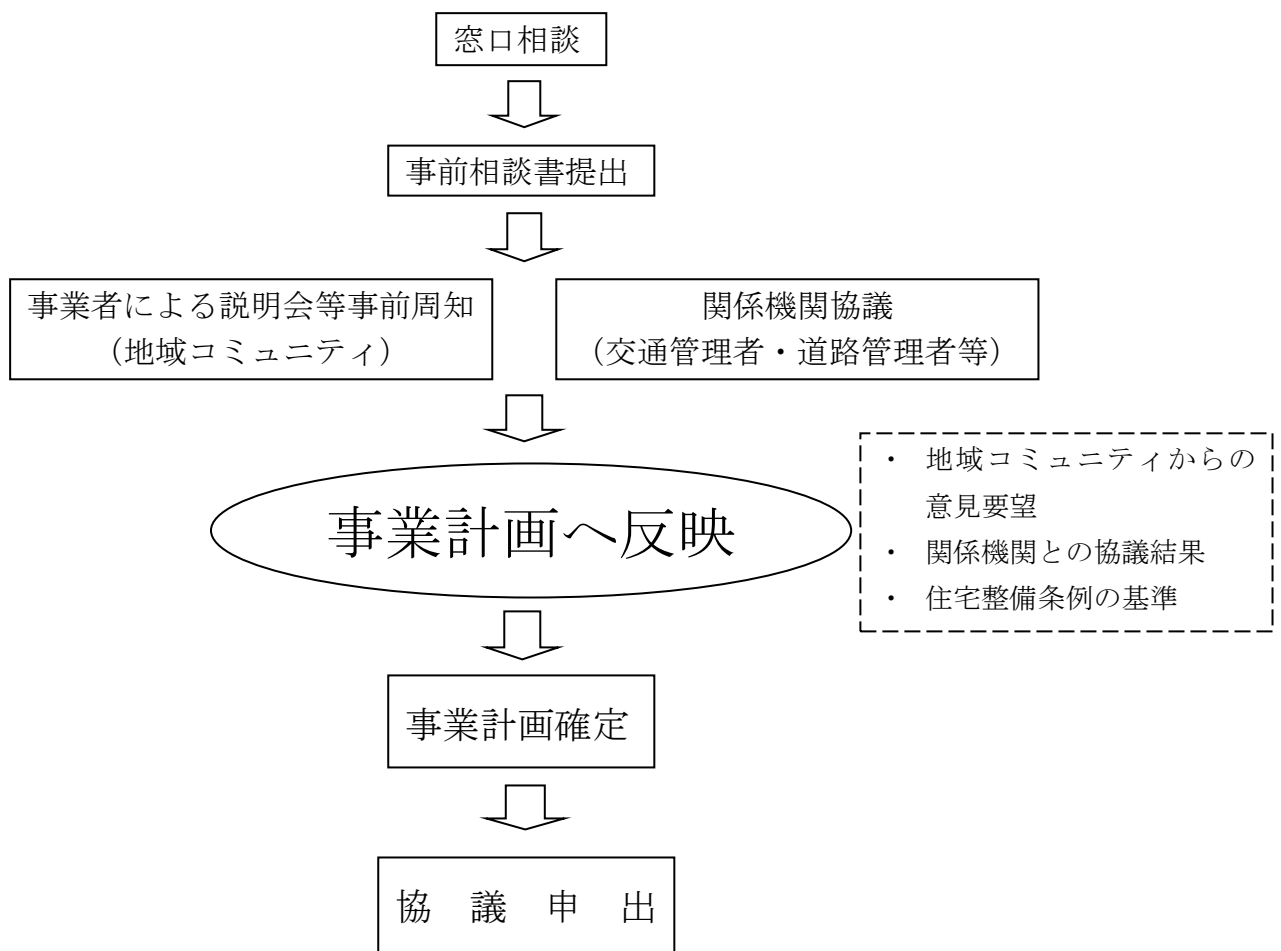
事業者は、下記の内容を事業計画へ反映してください。

- ・地域コミュニティからの意見要望
- ・関係機関（交通管理者・道路管理者等）との協議結果
- ・住宅等整備基準条例の基準

5 事業計画書の提出

事業者は、協議申出時に「運営計画書」を区に提出してください。

6 手続きの流れ



店舗面積 1,000 m²超の小売店舗を新設する場合、大規模小売店舗立地法に基づく届出が必要となります。

届出・問合せ先 ⇒ 東京都産業労働局商工部地域産業振興課 03-5320-4788

5.環境空地（条例第19条関係）



○環境空地とは、

潤いのある安全で快適な環境の創出を目的として、事業区域面積の一部を環境空地として整備していただくものです。環境空地の形態は、緑地、歩道状空地、ポケットパーク、広場状空地などですが、事業者は、当該地の周囲の状況に応じて適したものを区と協議の上、屋外（天空部分に限る）に計画してください。なお、駐車場の振替として整備したものは、基準面積の中には算入できません。

○この条例の手続きをした場合、東京都緑化条例（東京における自然の保護と回復に関する条例）第14条に基づく届出の規定は適用されません。

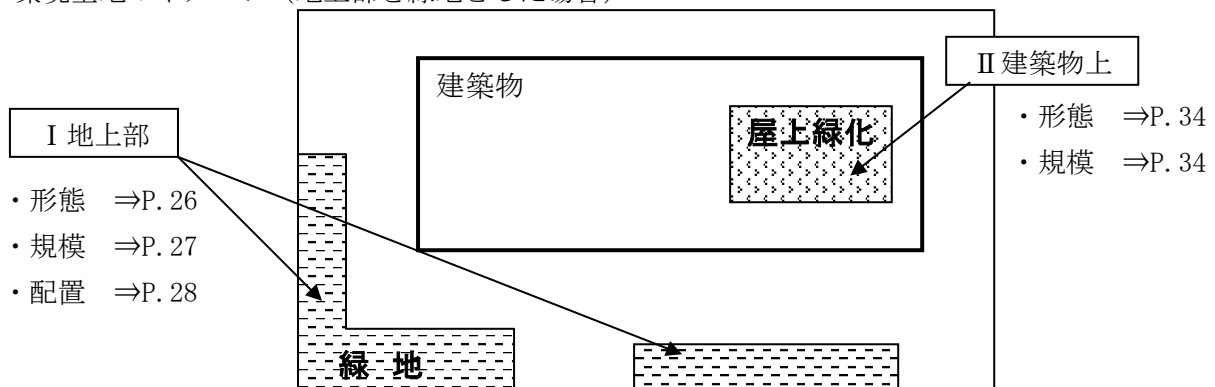
○戸建て開発の環境空地

事業者は戸建て開発を行う場合、原則として沿道部に一区画当たり3㎡以上の緑地を整備してください。（中木2本、低木10株以上）（P.37参照）

○基準概要

<p>I 地上部</p> <p>1 形態⇒緑地、歩道状空地*、ポケットパーク*、広場状空地等*</p> <p>※事業予定地の周囲の状況に適したものを区と協議の上、計画してください。</p> <p>※接道部に配置し、一般に公開してください。</p> <p>2 規模⇒以下の計算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</p> <p>・(敷地面積－建築面積) × 環境空地率 (P.27)</p> <p>・(敷地面積－(敷地面積×法定建ぺい率×0.8)) × 環境空地率 (P.27)</p> <p>3 配置⇒接道部を中心に配置してください。基準は以下の計算式によります。</p> <p>接道部環境空地の長さ≥接道部の長さ×接道部環境空地率 (P.28)</p> <p>II 建築物上（敷地面積300㎡以上の事業計画の場合）</p> <p>1 形態⇒建築物上の緑地</p> <p>2 規模⇒以下の計算式により算出される面積以上としてください。</p> <p>屋上の面積×建物上環境空地率 (P.34)</p>
--

環境空地のイメージ（地上部を緑地とした場合）



○環境空地の基準

I 地上部の環境空地

1 形態

以下の形態により屋外の天空部分に整備してください。

基本的には(1)の緑地を整備してください。

(2)～(5)については、当該地の周囲の状況から必要性等を区が判断いたしますので、事前にご相談ください。いずれも接道部に配置し、一般に公開してください。

【地上部の環境空地の形態】

(1) 緑地

縁石等で区画され、樹木の枝、葉により覆われている土地をいいます。また、樹木の枝、葉により覆われている池や花壇、樹木と地被植物等が一体となった土地をいいます。ただし、樹木がない地被植物のみの植栽地（窓先空地、運動広場など）や区分所有者が植栽の改変を行える専用庭は除きます。

詳しくは、P. 29（地上部の環境空地を緑地とする場合）をご覧ください。

(2) 歩道状空地〔歩道のない車両交通量が多い箇所、既存歩道の幅員が十分でない箇所など〕

- ①有効幅員 1m以上とし、既存歩道がある場合、当該歩道有効幅員と合わせ 2m以上としてください。
- ②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でください。
- ③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ってください。
- ④駐車場の車路部分は、環境空地の面積から除外してください。

(3) ポケットパーク〔バス停留所周辺や防災を目的とした空地など〕

市街地の空地又は建築物周辺の小広場を利用して設けられる休憩ができる空間をいいます。

- ①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してください。
- ②防災を目的とした空地は、接道面に設けて公開するものとし、井戸やかまどベンチ等を整備してください。
- ③ 必要に応じて休養施設等を設けてください。

(4) 広場状空地〔およそ 250m以内に公園等がない場合など〕

- ①空地を構成する最も狭い部分の有効幅員は 4m以上としてください。
- ②必要に応じて休養施設、遊戯施設、緑地等を設けてください。

(5) その他地域の状況に応じた公開空地

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をいいます。

2 規模

地上部の環境空地の面積は、以下イ又はロの計算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してください。ただし、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・特定街区の場合はイの式で算出してください。

・イ **（敷地面積－建築面積）×環境空地率**

・ロ **（敷地面積－（敷地面積×法定建ぺい率[※]×0.8））×環境空地率**

※法定建ぺい率とは、建築基準法第53条の規定により定められているその敷地に係る建築面積の敷地面積に対する割合（緩和規定による割合を含む。）をいいます。

【環境空地率】

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

※工業系用途地域の場合は、上表の住居系用途地域に含みます。

※用途地域がまたがっている計画地の場合は、過半の用途地域によります。

※複合用途の建築物の場合、1階用途のうち主要な用途によります。

※高度利用地区とは、都市計画法第8条第1項第3号に、規定されているものとします。（ただし、小松川防災拠点を除く。）

※地区計画による「建築物等の高さの最高限度」のただし書きの適用を受ける条件として整備する「日常一般に公開された空地」は環境空地と兼ねることができません。

地上部の環境空地の整備が困難な特段の理由がある場合は、環境空地基準面積の1/2を限度に建築物上で樹木による緑地面積に置き換えることができます。この面積は建築物上の規模基準の算定に含むことはできません。また、壁面緑化等に置き換えることは出来ません。

3 配置

接道部を中心に配置してください。配置基準は以下の計算式によります。

接道部環境空地の長さ ≥ 接道部の長さ × 接道部環境空地率

※「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います。

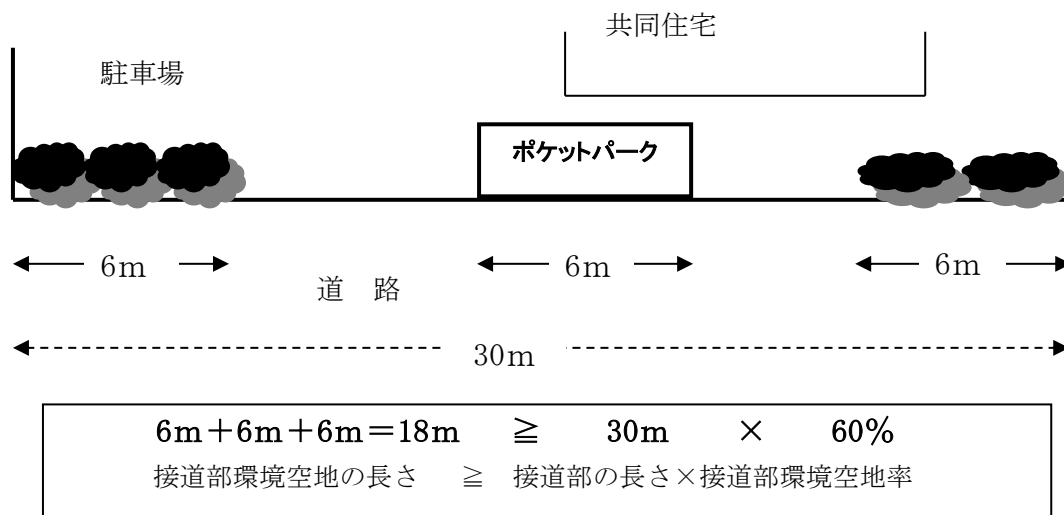
※「接道部」とは、敷地のうち道路等（区有通路、一般の通行の用に供される道、通路等含む）に接する部分をいいます。

【接道部環境空地率】

共同住宅の区分又は建物用途	事業区域面積	接道部環境空地率
特定共同住宅	500 m ² 未満	35%
	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	45%
	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	60%
	3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	70%
	10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	
	30,000 m ² 以上	80%
小規模共同住宅・事務所・店舗・工場等 例) 物販小売店、遊戯娯楽施設、銀行	500 m ² 未満	25%
	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	35%
	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	50%
	3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	60%
	10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	70%
	30,000 m ² 以上	
その他 例) 医療施設、福祉施設、専門学校、集会施設、倉庫	500 m ² 未満	50%
	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	
	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	60%
	3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	70%
	10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	80%
	30,000 m ² 以上	

※複合用途の建築物の場合、1階用途のうち主要な用途によります。

例) 敷地面積 1,000 m²の共同住宅の場合



地上部の環境空地を緑地とする場合

1. 地上部の緑地の規模

「2 規模」(P. 27)で示す面積以上を樹木により緑化してください。

(1) 面積算出

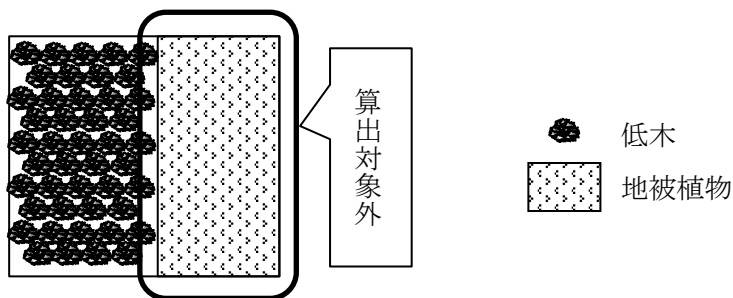
天空部分において縁石等で区画された土地を緑化面積とします。(縁石等含まず)
道路境界部においては事業地側で縁石等を設置し道路と縁を切って下さい。

客土幅が 50cm 以上のものを算出対象とします。(壁面緑化は、算出対象外)

樹木が一部に偏って植栽され、緑地の一部が地被植物で植栽された緑地となっている場合は算出対象外になります。

看板等の支柱や柵などの設備等は緑化面積から除外してください。

和風庭園を代表とする庭園的な景観や既存緑地については、別途協議とします。

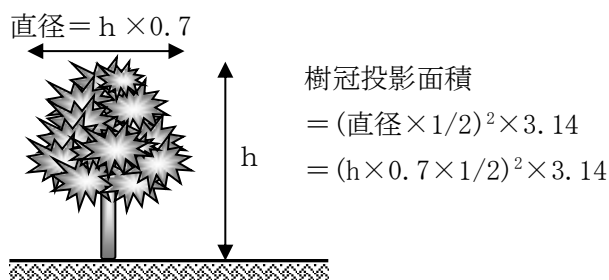


(2) 面積算出の例外

※ 計画する場合、別途協議が必要です。環境空地計算前にご相談ください。

① 単独高木

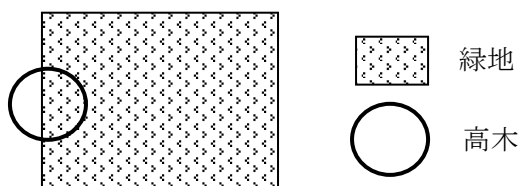
エントランス等で植樹帯が設けられない箇所で、ツリーサークル等(樹冠投影面積より緑地面積が小さい植え樹)により高木を植栽する場合、以下のとおり面積算出をすることができます。



【注意点】

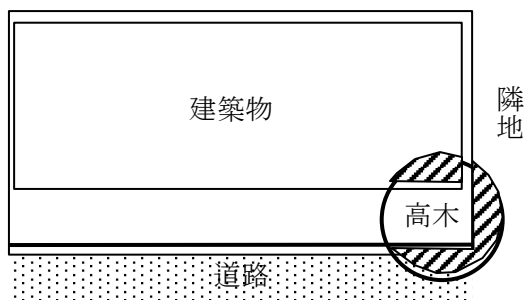
- ・ 接道部(道路から 6m 以内)に植栽すること
- ・ 樹種については別途協議
- ・ 緑地面積、樹木本数とも算入可
- ・ 植栽基準(本数等)の緩和なし

<注意 1 >



- ・ 樹冠投影面積より緑地面積の方が大きいため、単独高木は適用されません。

<注意 2>



- ・樹冠が敷地内に収まらず、道路や隣地にはみ出した部分は緑地面積に含めることは出来ません。
- ・建築物に重なる部分は緑地面積に含めることは出来ません。

2. 植栽基準

種別	樹木の本数算出	植栽時の樹高	幹回り	通常の成木の樹高
高木	30 m ² 当たり 1 本以上	3m以上	20cm 以上	5m以上
中木	2 m ² 当たり 1 本以上	1.5m以上 3m未満	—	5mに達しない
低木	3 m ² 当たり 10 株以上	30 cm以上 1.5m未満	—	—

※本数の算出は計画する緑地面積より算出することとし、端数が生じた場合、当該端数は切上げとする。

※幹回りは地上 1.2m の高さで測った幹の周長を表します。株立ちの場合は、おのおのの幹の周長の総和×0.7 とします。

※校庭や園庭等の緑地以外の場所に植栽された樹木は植栽計画本数に算入対象外になります。

※植栽基準の低木の葉張りは 50cm を想定しています。樹木の規格に応じた密度で植栽してください。一般に葉張り 40cm で 6 株/m²、葉張り 30cm で 9 株/m²とします。

樹木間が裸地にならないように、適宜、樹木間に地被植物等を植栽してください。

※既存樹木の算定については別途協議とします。

※地上部の環境空地を建築物上へ振替した場合、以下のように計画本数を算出し、地上部緑地及び建築物上へ振替した緑地に植栽することとします。

例) 地上部緑地面積 80 m ² 建築物上への振替面積 20 m ²	高木	100 m ² /30 m ² =3.33≒4 本
	中木	100 m ² /2 m ² =50 本
	低木	100 m ² /3 m ² ×10 株=333.3≒334 株

3. 地上部の緑地の配置

「3 配置」(P. 28)で示す「接道部環境空地の長さ」を確保してください。

(1) 「接道部環境空地の長さ」の算出

①緑地の延長

②単独高木の場合は、道路に面した樹木の樹冠径 (P. 29 参照)

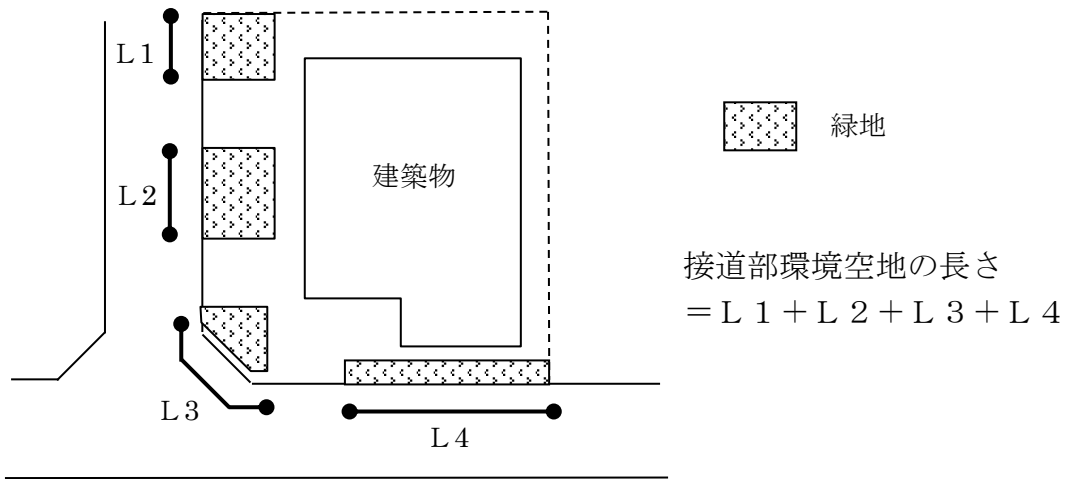
$$\text{樹冠径} = \text{樹木の高さ} \times 0.7$$

③道路等に接する壁面緑化 (高さが 2m 以上あり、地上 10m 以下に設置され、道路から直接見える部分に限る) の延長 (接道部環境空地の長さにもみ算入可)

※1 壁面とは建築物の外壁部分で地上からほぼ垂直に設置された側面をいいます。

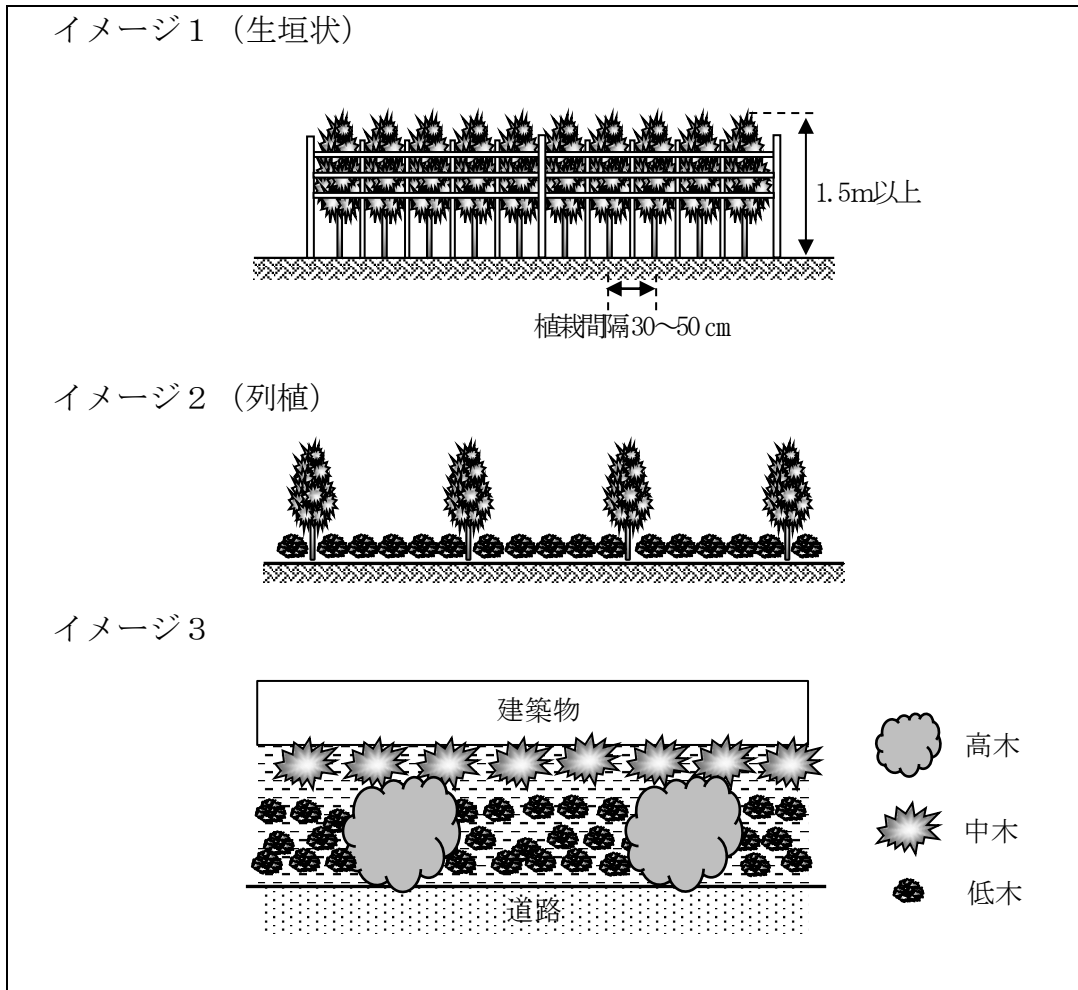
※いずれも重複部分は、二重算定できません。

「接道部環境空地の長さ」の算出



(2) 整備方法等

① 高木、中木を植えてください。低木のみでは、接道部環境空地として認められません。

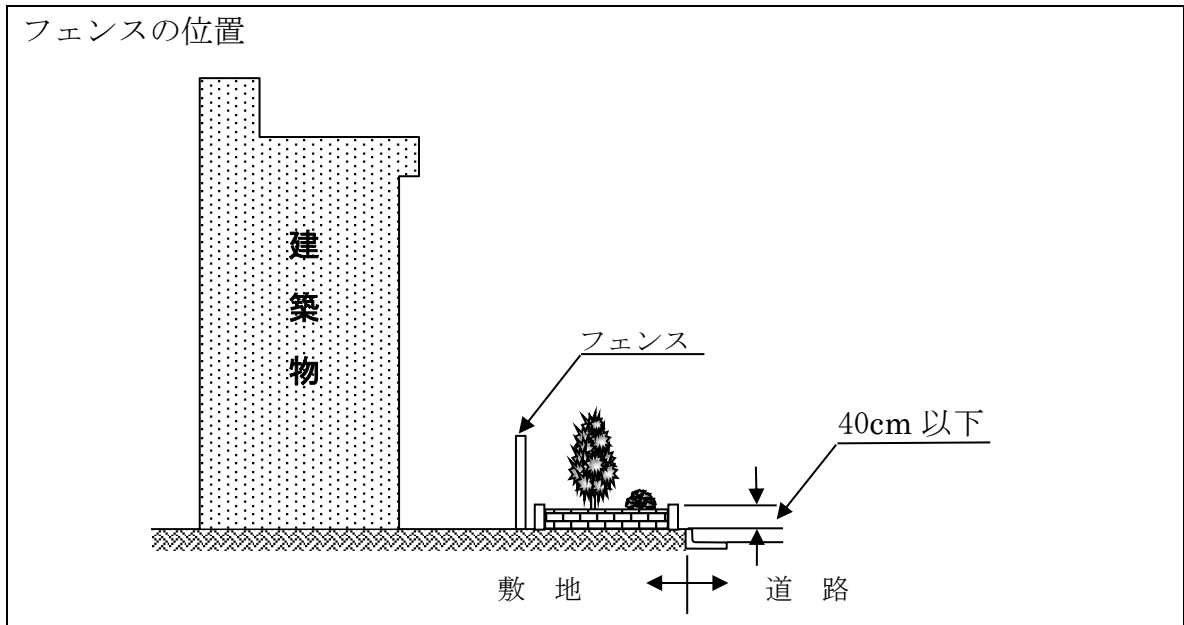


②縁石等の高さは、道路面から原則 40 cm以下としてください。

道路と敷地に高低差がある場合等、40 cm以下とすることが難しい場合は別途協議とします。

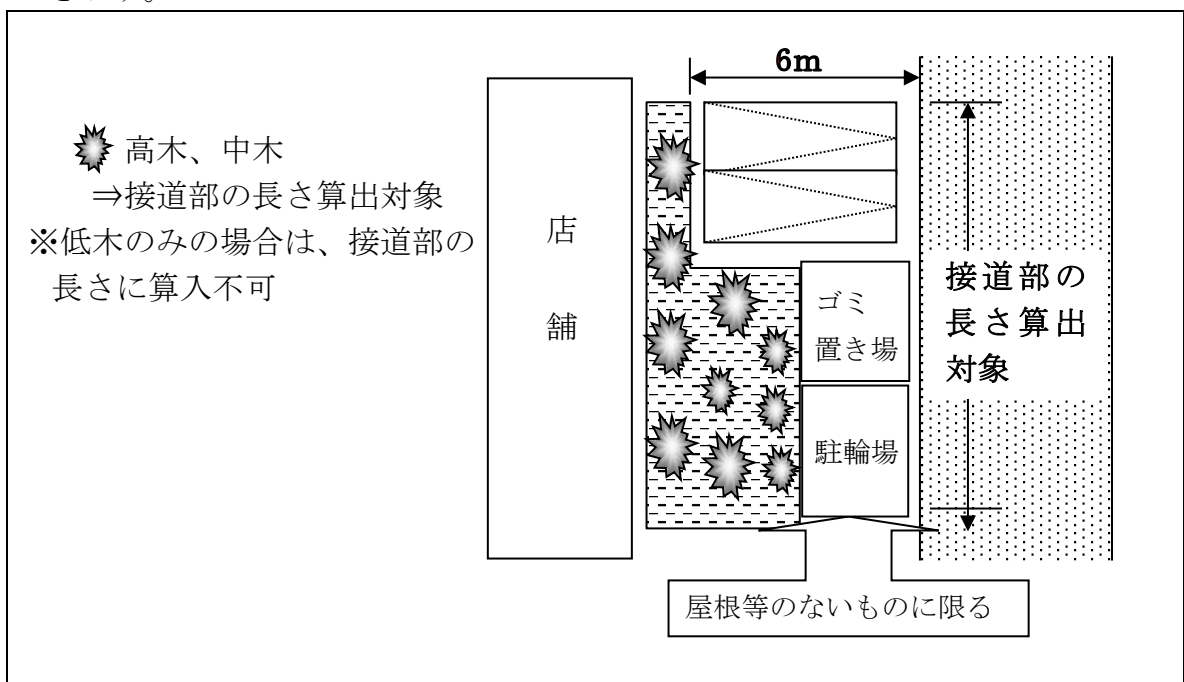
また、縁石等の高さが 40cm 以下になるように施工することで既存樹木の生育に悪影響を与えると認められる場合は、縁石等の高さが 40cm 以下でなくても接道部環境空地とします。

③フェンス等を設ける場合、フェンス等を道路から後退させ、その前面に植栽してください。

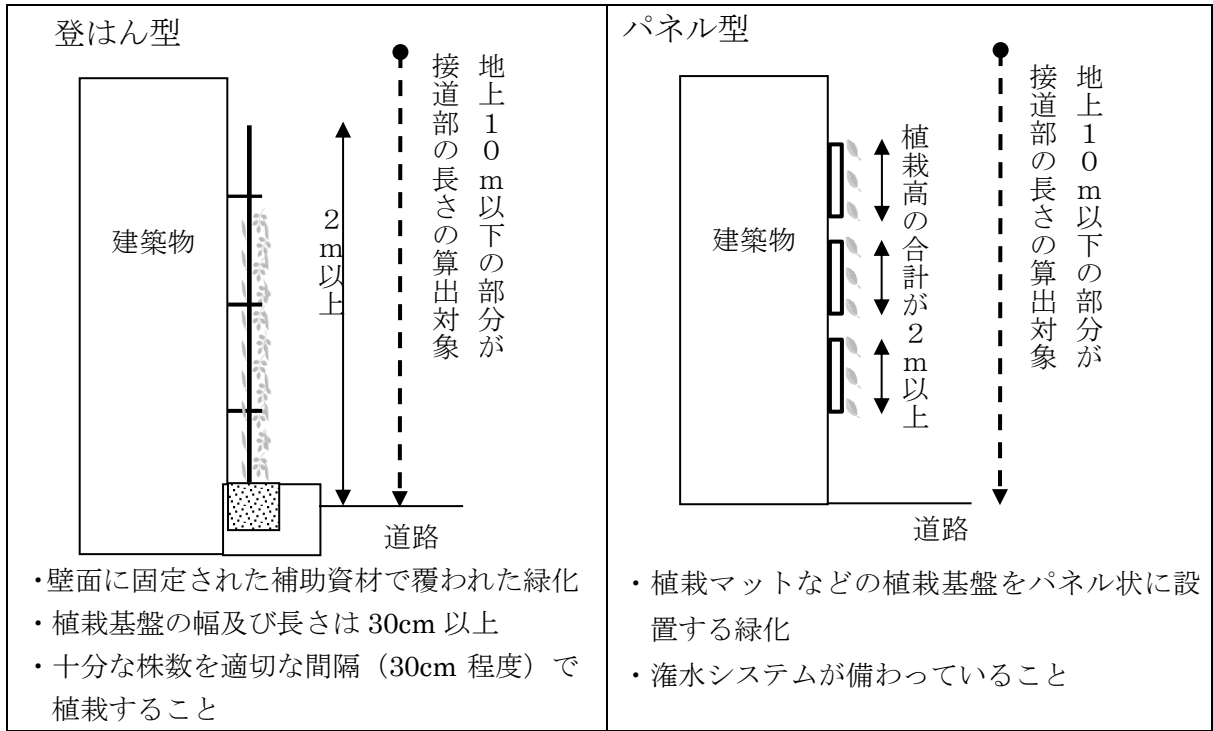


④道路面に駐車場、ゴミ置き場等を設置する場合の取扱い

駐車場等の奥に設ける緑化は、道路等から当該緑地が見通せる場所に高木、中木を列植し、かつ、その緑化が道路から 6m 以内の距離にあるときは、接道部環境空地の長さに算入できる。また、接道部にゴミ置き場を設置する場合、道路等から当該緑地が見通せる場所に高木、中木を植栽した場合、接道部環境空地の長さに算入できます。



⑤壁面緑化



II. 建築物上の環境空地（事業区域面積 300 m²以上の場合のみ）

1 形態

建築物の屋上、壁面、ベランダ等の緑化とします。

2 規模

以下の計算式により算出される面積以上としてください。ただし、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・特定街区の場合、建物上空地率は、用途地域等の欄の2の項となります。

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・ その他建築物	1	住居系用途地域・ 商業系用途地域	5,000 m ² 未満	20%
			5,000 m ² 以上	25%
	2	総合設計制度等を適 用する区域・再開発等 促進区域・高度利用地 区・特定街区	5,000 m ² 未満	30%
			5,000 m ² 以上	35%

※ 工業系用途地域の場合は、上表の住居系用途地域に含みます。

※ 「屋上」とは、建築物の屋根部分でエレベーター、階段や平面フロアにより、人の出入り及び利用可能な部分をいいます。（設備等管理用で、かつ常時施錠されている場合は除外）
ただし、梯子で昇り降りする屋上は対象外とします。

※ 「屋上の面積」とは、屋上のうち「建築物の管理に必要な施設」の面積を除いた面積をいいます。

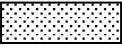
3 緑化面積の算出

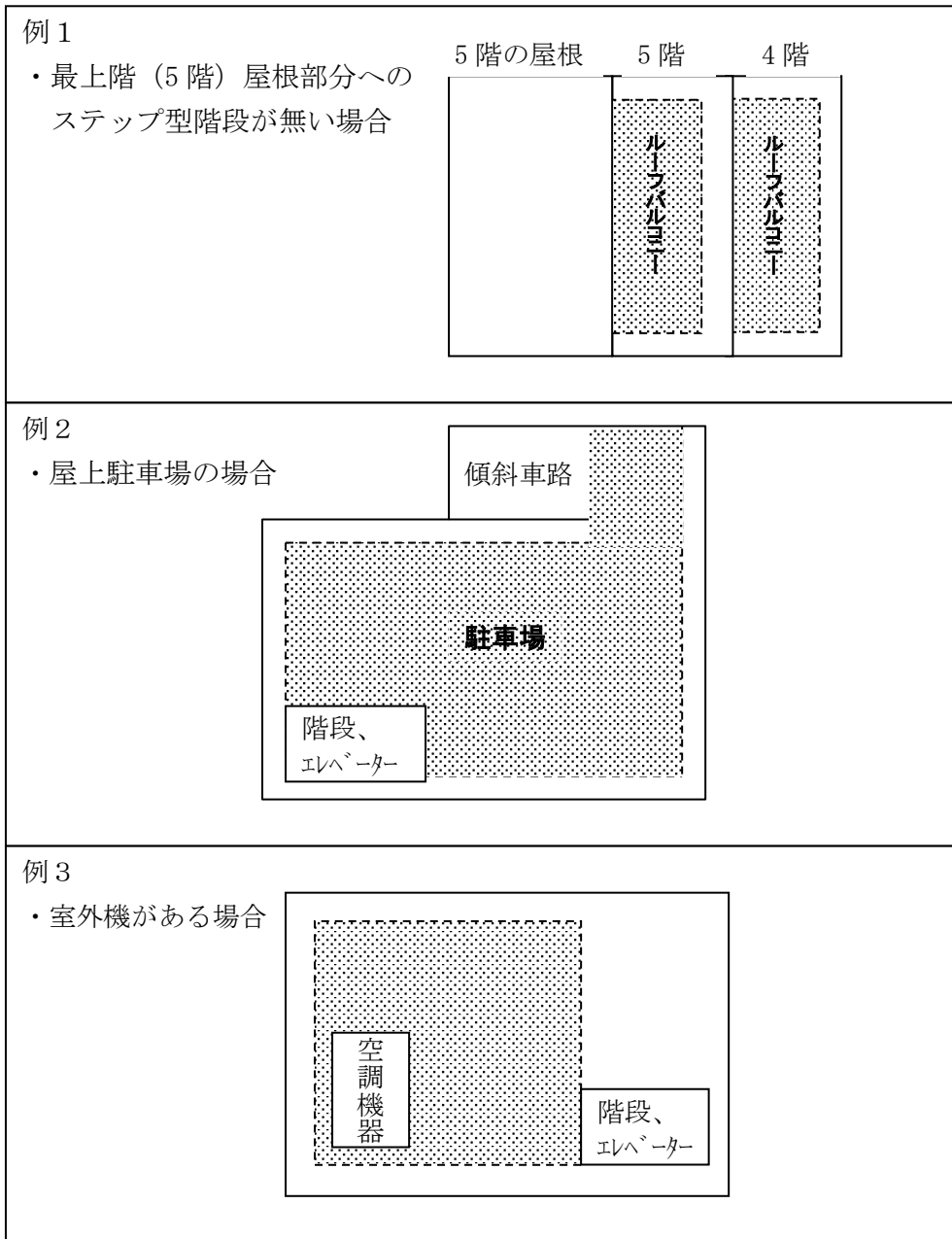
(1) 天空部分において、樹木、芝、多年草等を植栽した植栽基盤の面積を緑化面積とします。なお、可動式植栽基盤（プランター等）は算出対象外とします。

- ・屋上緑化 … 植栽基盤の面積。
- ・壁面緑化 … 補助資材及び植栽マットなどの植栽基盤で覆われた面積を建築物上緑地面積とします。（壁面緑化と接する緑地に生垣を植栽する場合、壁面緑化面積から生垣の高さ×延長を除いた面積を建築物上緑地面積とします）

(2) 建築物上の環境空地の整備が困難な特段の理由がある場合は、地上部の環境空地へ置き換えることができます。この場合、樹木での植栽とし、地上部の規模基準の算定に含むことはできません。

・屋上の面積の算出例 （上から見た図）

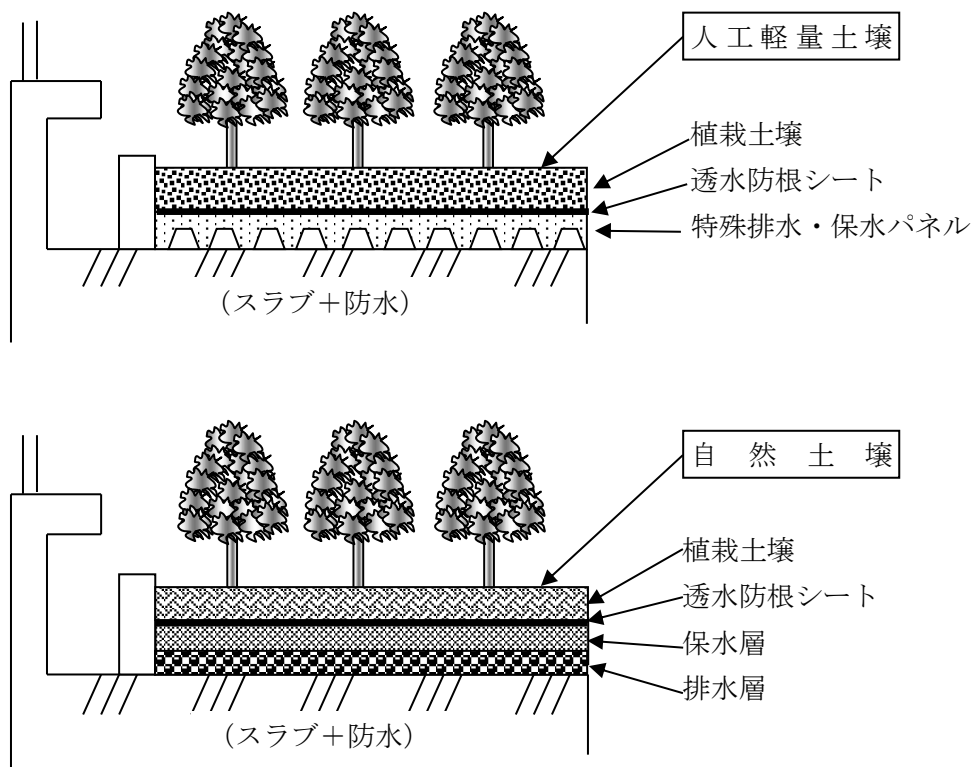
対象となる「屋上の面積」  フェンス -----



※ フェンスまたはこれに代わる柵・パラペット等（高さ1.1m以上）の転落防止施設がない場合は、「屋上の面積」に含まれません。フェンスに扉等を設ける場合のフェンスの外側も同様です。

よって、これらの場所に緑化をしても面積算入できません。

・屋上緑化 施工例



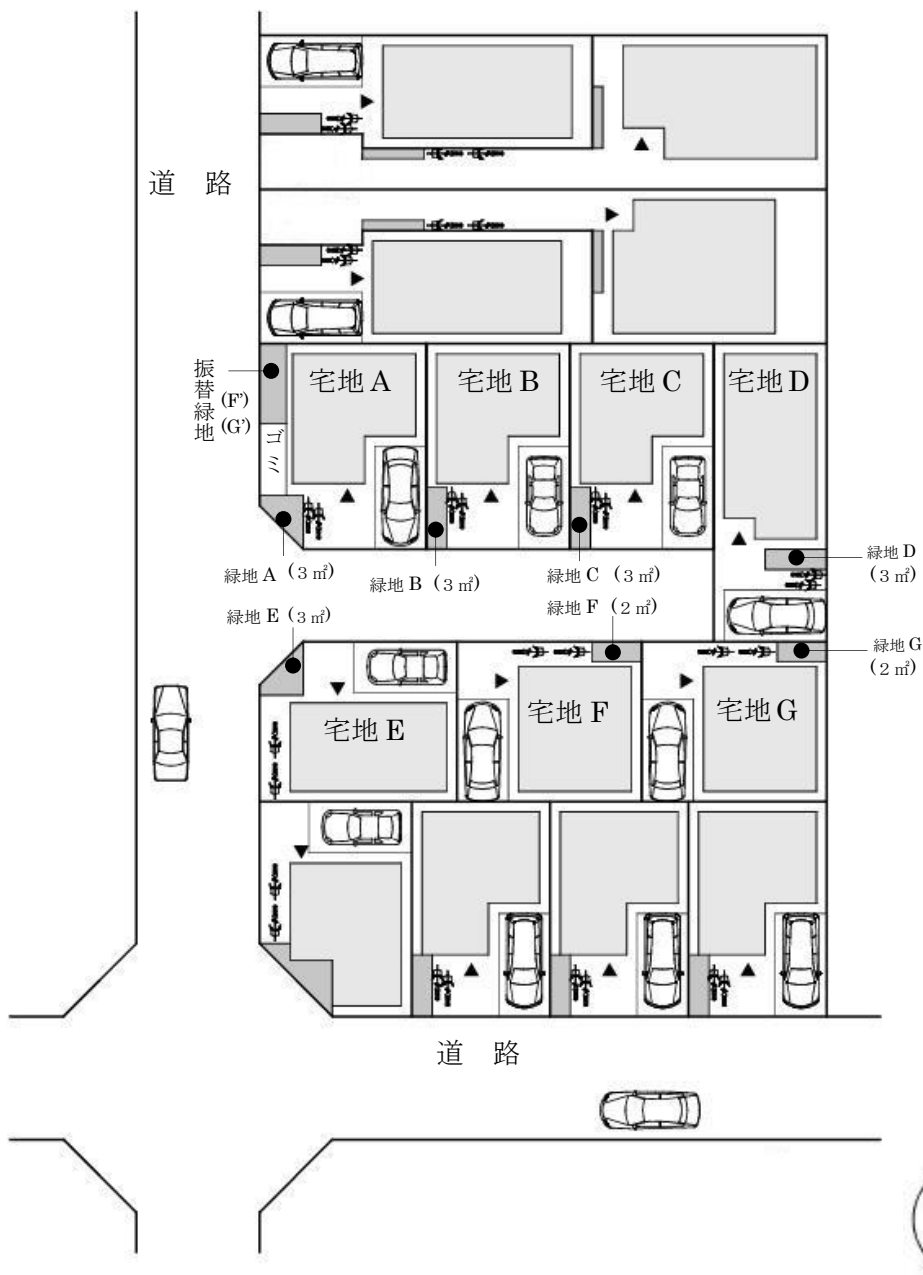
(3) 屋上緑化計画上の留意点

- ① 建築物への影響を防止するため、植栽による荷重が設計積載荷重を超えないよう注意してください。
- ② 緑地は、樹木等を維持・育成する植栽土壌および排水層によって構成してください。
- ③ 植栽土壌は、植栽中の水分が十分に保持できる資材を用い、植栽する樹種の高さに応じて土壌の厚さを確保してください。
- ④ 永続的に維持できるように自動灌水装置または散水栓を設置し、環境空地計画図に記載してください。

Ⅲ. 戸建て開発の環境空地

事業者は戸建て開発を行う場合、原則として沿道部に一区画当たり 3 m²以上の緑地を整備してください。(中木 2 本、低木 10 株以上)。

- 3 m²に満たない区画がある場合、事業区域全体で計画戸数×3 m²の緑地面積を確保してください。
- 緑地は原則として天空に限りますが、接道面の緑地は軒下でも構いません。
- 客土幅は原則として 50 cm 以上ですが、低木のための緑地部分は 30 cm 以上で構いません。
- 駐車場として利用可能な場所や、玄関へのアクセスが確保できなくなる場所への緑化は認められません。
- 緑地はブロックや縁石等により明確に区画し、自転車置き場と区別してください。
- 緑地は下図のようにできる限り道路から見通せる場所に整備してください。



IV. 緑化計画上の留意点

- ① 江戸川区住宅等整備基準条例様式集 P. 28～P. 33 を参照し、各図面を作成してください。
- ② 既存の樹木が事業区域内にある場合は事前に相談し、可能な限り現存できる計画となるよう検討してください。
- ③ 常緑樹と落葉樹のバランスを考慮し、花や実のなる木、水辺の配置、昆虫や鳥などの生物多様性への配慮など多彩な緑化を行ってください。
- ④ 東京都環境局作成の「植栽時における在来種選定ガイドライン」を参考に樹種を選定してください。
- ⑤ 公園や街路樹等の周辺環境との連続性を考慮した樹種の選定や樹木の配置を行ってください。
- ⑥ 樹木は、将来の成長を考慮し、緑地全体に配置し一部に集中することがないようにしてください。また、隣地へ越境しないよう配置に気を付けてください。
- ⑦ まちの景観向上のため、接道部では生垣や高木を植栽し、見通しを確保した上で敷地角地やエントランス等にシンボルツリーとなるような高木の配置に努めてください。
- ⑧ 高木及び中木には風除支柱（控木）を取り付け、環境空地計画図に記載してください。
- ⑨ 小石や砂利は極力除去し、不透水層の改良等、十分な植栽基盤の整備に努めてください。また、客土量について環境空地計画図に記載してください。
- ⑩ 必要に応じて、良好に管理できるよう防草シート等の雑草対策をしてください。
- ⑪ 窓先空地等、避難計画との整合性を図ってください。

環境空地の種類・面積の算出方法 ⇒ 都市開発部都市計画課開発指導係
直通 03-5662-1101
区役所第三庁舎 1 階 6 番窓口

樹種・植栽計画の問合せ先 ⇒ 環境部水とみどりの課公園利活用係
直通 03-5662-8393
中里ビル内（江戸川区役所前郵便局 2 階）

道路・窓先空地に直接面する窓に関する取扱い ⇒ 都市開発部建築指導課指導係
直通 03-5662-1105

6.宅地造成等（条例第 20 条関係）



事業者は、宅地造成等にあたっては事業区域と隣接宅地、道路との間に著しい高低差が生じないように努めてください。（コンクリートブロック 3 段までを標準とする）

7.墓地（条例第 21 条関係）



事業者は、墓地の新設を行う場合、周辺的生活環境を保全する措置を講じてください。

1 緑地

- (1) 隣接地及び道路の境界から墓石が見えにくい構造としてください。
- (2) 敷地外周部に連続した植栽帯を設けてください。
- (3) 緑地は、事業区域面積の 25% 程度の面積を確保してください。
- (4) 植栽基準は、施行規則別表第 3 の規定中緑地に係る規定を準用してください。

2 周辺交通に対する配慮

(1) 駐車場

- ① 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てください。
- ② 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してください。
- ③ 防音植樹帯や防音壁を設けるなどの防音対策を講じてください。
- ④ 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）以上を標準とします。

(2) 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、次の措置を講じてください。

- ① 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してください。
- ② 前面道路からの右折入庫は、原則として行わないように計画してください。
- ③ 墓参集中時は、交通誘導員を適切に配置してください。

(3) 景観上の配慮

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してください。

(4) 運営計画書の提出

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してください。

- ① 墓地計画概要
- ② 周辺生活環境に関する配慮事項
- ③ 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
- ④ その他区長が特に必要と認める事項

《墓地等を計画する場合の注意事項》

墓地及び納骨堂（以下墓地等といいます）を経営する場合、「江戸川区墓地等の経営の許可等に関する条例」及び「江戸川区墓地等の経営の許可等に関する条例施行規則」（平成24年4月1日施行）に基づく許可手続きが必要となります。

墓地等を計画する場合は、これらの条例・規則に基づく基準に適合させる必要があります。

○おもな構造基準

〈墓地を新設する場合〉

- ・境界には、障壁又は密植した低木の垣根を設けること。
- ・墓地の境界の内側に、当該境界に接し幅員3m以上の緑地による連続した緩衝帯を設けること。
- ・障壁等の高さ及び色並びに植栽の配置、樹種及び形状等は、周辺景観への影響に配慮したものとする。
- ・墓地の敷地の総面積に占める緑地の面積の割合は、25%以上であること。
- ・アスファルト、コンクリート、石等堅固な材料で築造され、その幅員が1m以上である通路を設けること
- ・雨水又は汚水が滞留しないように適当な排水路を設け、下水道又は河川等に適切に排水すること。
- ・ごみ集積設備、給水設備、便所、管理事務所を設けること。
- ・墳墓の区画数に0.04を乗じて得た数以上を標準とした駐車台数を有する駐車場を設けること。
- ・駐車場には、防音植樹帯又は防音壁を設けるなど防音対策を講じること。
- ・隣接地及び墓地の境界から墳墓が見えにくい構造とすること。
- ・防犯上必要な場所には、防犯灯を設けること。
- ・墓地の出入り口には、施錠できる門扉を設けること。

〈納骨堂を新設する場合〉

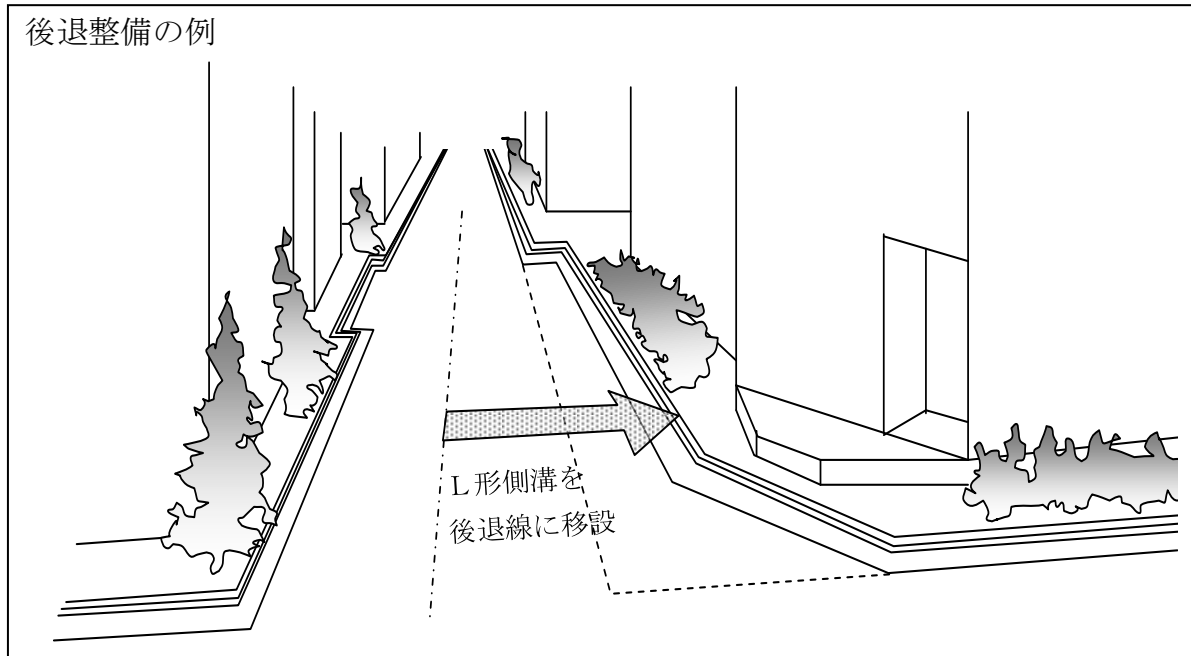
- ・壁、柱、はりその他の主要な部分は、耐火構造とすること。
- ・床面は、コンクリート、タイル、石等堅固な材料で築造すること。
- ・納骨堂の設備は、不燃材料を用いること。（納骨堂内で火気を使用しない場合を除く）
- ・必要な換気設備を設けること。
- ・出入口及び窓には、防火戸を設けること。
- ・出入口及び納骨装置は、施錠できる構造であること。（納骨装置の存する場所への立入りが納骨堂の管理者に限られている場合を除く）
- ・ごみ集積設備、給水設備、便所及び管理事務所を設けること。

- ・納骨堂内は、汚水が滞留しないような構造とすること。
- ・納骨堂内に墓石等を設ける場合は、屋外から見えにくい構造とすること。
- ・納骨装置の区画数に 0.005 を乗じて得た数以上を標準とした駐車台数を有する駐車場を設けること。

届出・問合せ先：江戸川保健所生活衛生課環境衛生係
小岩健康サポートセンター内
電話 03-3658-3177

- 1 細街路[※]に隣接している場合は、当該細街路の幅員が今後 4 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してください。なお、整備の詳細、維持管理と所有権（区に寄付、または無償使用契約、若しくは自己管理）については、区と協議によります。

※細街路…事業区域が建築基準法第 42 条第 2 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



【問合せ先】（後退整備について）都市開発部建築指導課細街路係 直通 03-5662-0854

- 2 官民境界の確定がされていない場合は、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、官民境界の確定に努めてください。境界確定後は、杭の設置等による境界の明示をお願いします。

※官民境界…当該事業区域に接する道路等の公共用地との境界

- 3 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してください。具体的な内容については、区と協議してください。

- 4 車両の出入りを計画している箇所の歩道やL形溝は切下げ構造とし、不用となる切下げ構造は一般部に戻し植樹帯等を復元してください。

また、街路樹の移植等は事前に相談してください。

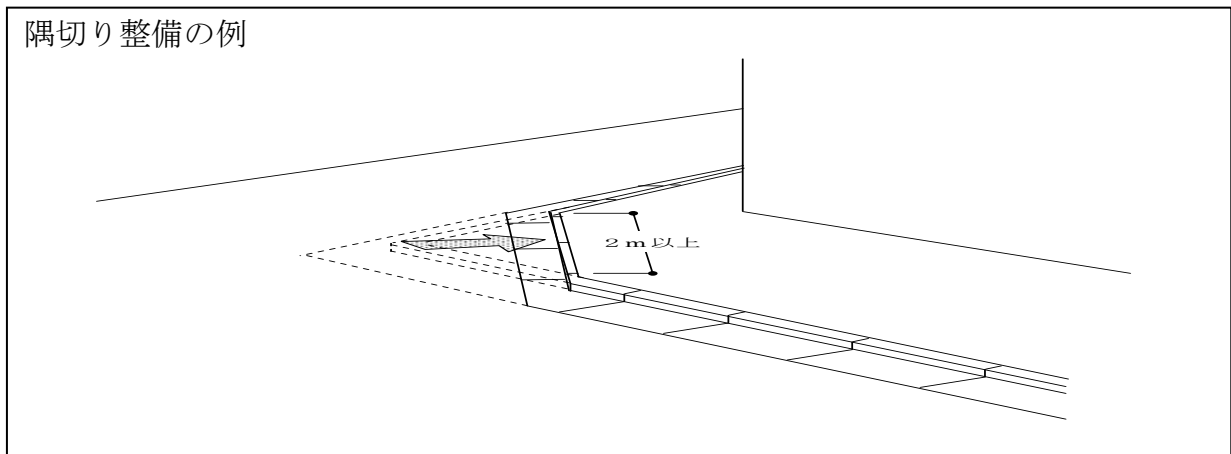
（道路法第 24 条による自費工事承認申請先）土木部施設管理課占用係 直通 03-5662-1880

（街路樹の移植等についての協議先）環境部水とみどりの課

みどりサービス第一係（区内全域）直通 03-5662-5543

中里ビル内（江戸川区役所前郵便局 2 階）

5 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2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してください。



- 6 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ってください。
- 7 道路は道路法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てください。
- 8 後退用地の維持管理と所有権について

区道及び区有通路に面した後退用地の維持管理は区が行うため、原則、寄付または無償使用契約をしてください。このとき維持管理は、道路法その他関連法令にもとづき行います。ただし、私道の後退用地は、従前の私道同様に、自己管理となります。

○寄付とは（面積算入不可）

後退用地の土地所有権を区へ無償譲渡していただくことをいいます。維持管理は区道として区が行います。土地所有権の移転登記は区が囑託により行います。

○無償使用契約とは

後退用地の土地所有権は移転しないまま、土地使用貸借契約により道路として区が無償で借用することをいいます。維持管理は区道として区が行います。固定資産税及び都市計画税の優遇が受けられる場合があります。これについては都税事務所が判断します。

○自己管理とは

私道の後退用地を土地所有者が維持管理することをいいます。

問合せ先 ⇒ 土木部計画調整課調整係 直通 03-5662-1885
区役所第二庁舎2階4番窓口

9.防災施設（条例第23条関係）



事業者は事業規模に応じて、以下の防災施設（「防災貯水槽」「防災備蓄倉庫」「仮設トイレ用マンホール」）を設けてください。また、飲料水の確保に努めてください。

1 防災貯水槽

(1) 規模

区分		容量の合計
共同住宅等	計画戸数 50 戸以上 100 戸未満	40 トン以上
	計画戸数 100 戸以上	80 トン以上
戸建て開発	事業区域 3,000 m ² 以上	40 トン以上

(2) 形式

- ①事業区域内に地下ピット形式又は独立形式で設置してください。
- ②区指定のマンホール及び標識（標識板及び補助板）を設置し、マンホールの位置は、道路端から6m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6m以内に設置できない場合は、消防用採水口を40トン槽、80トン槽とも2口を設置してください。

(3) 協定

「防災貯水槽の管理及び利用に関する協定」を区と締結してください。

(4) その他

消防庁の定める防火水槽を設置する場合、(1)の基準を満たす防火水槽を防災施設とみなすことができます。

問合せ先 ⇒ 危機管理部地域防災課防犯防災係 直通 03-5662-2129

区役所東棟5階1番窓口

防災貯水槽設置方法

容量（表1参照）

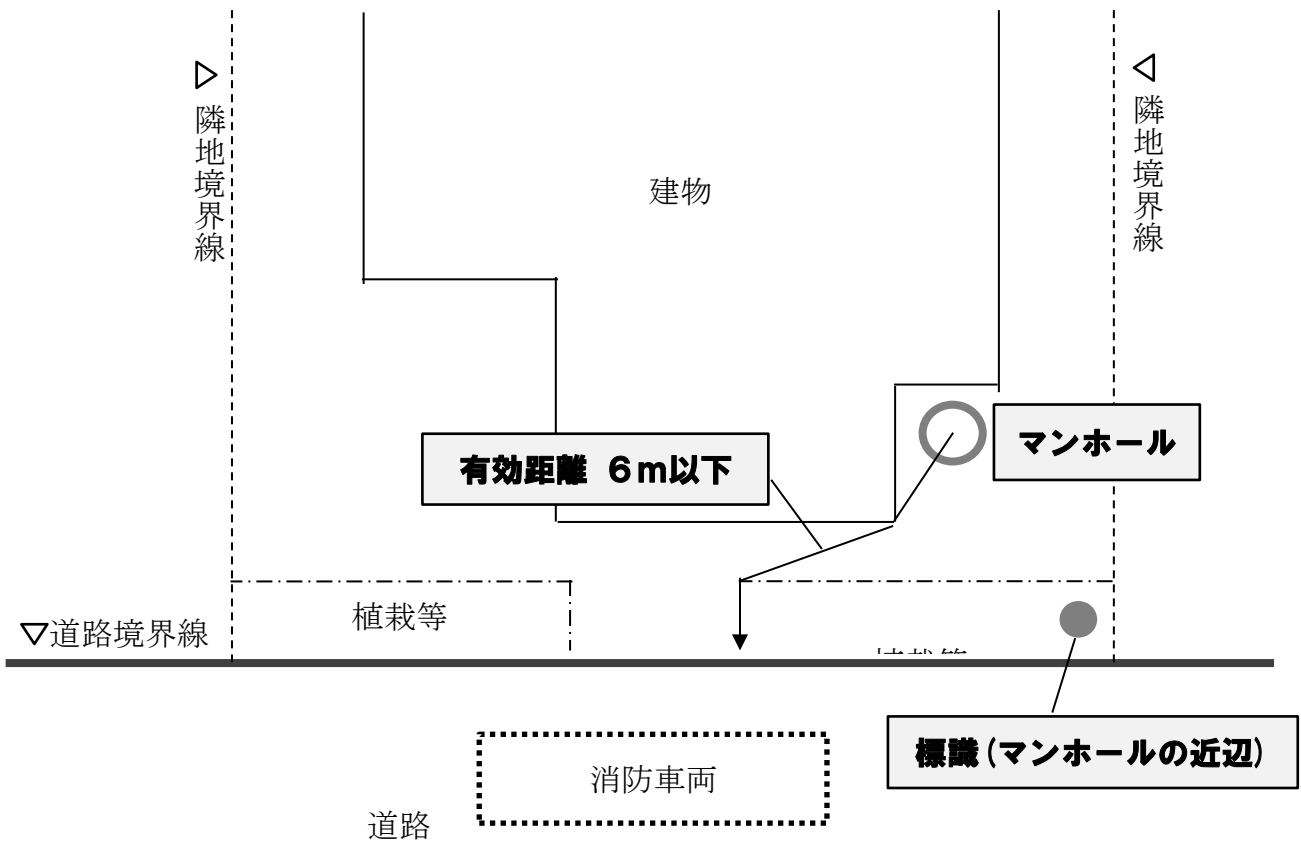
マンホール・標識の設置

マンホールは、区指定の物とし道路境界線より有効距離6m以内に設置する。（図1）不可能な場合は、道路境界線より6m以内に消防用の採水口を水槽容量に応じた口数を設ける。（表1）この場合、マンホールは、居住者のわかりやすい位置に設置する。標識は、道路より視認が可能な位置でマンホールまたは採水口を設ける場合には採水口の近辺に設置する。（図1）

表1 防災貯水槽の容量

計画戸数	防災貯水槽の容量	マンホールに代わる消防用採水口の口数
50戸以上100戸未満	40トン（ m^3 ）以上	2口
100戸以上	80トン（ m^3 ）以上	

図1 マンホール・標識の設置



<防災貯水槽技術的基準>

1. 鉄蓋は、区の紋章、「防災貯水槽」の文字の入ったものとする。(図2)
2. 標識の構造は、参考例による。(図3)
3. 標識は、鉄蓋または採水口の付近で道路より見えやすい位置に設置する。
4. 貯水槽の構造は、消防庁防火水槽耐震基準に基づく耐震構造とする。また、二次製品の場合は、(財)日本消防設備安全センターの認定を受けたものとする。(図5)
5. 貯水槽の設置に併せて、可搬式送水ポンプの設置に努めるものとする。(図4)

図2 防災貯水槽鉄蓋例

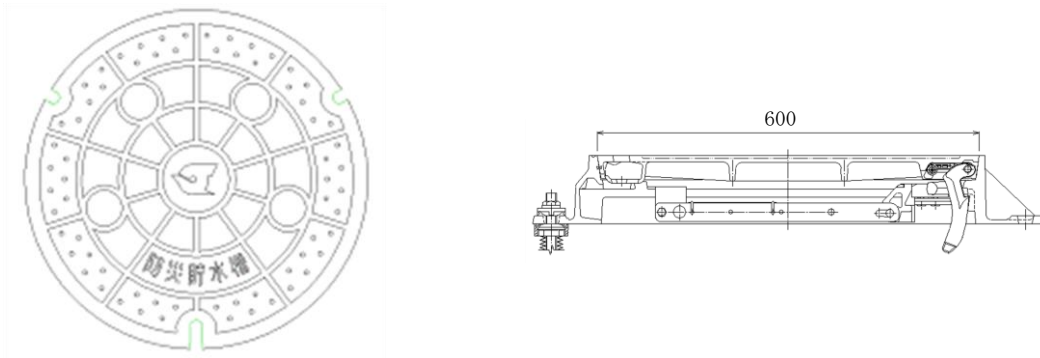
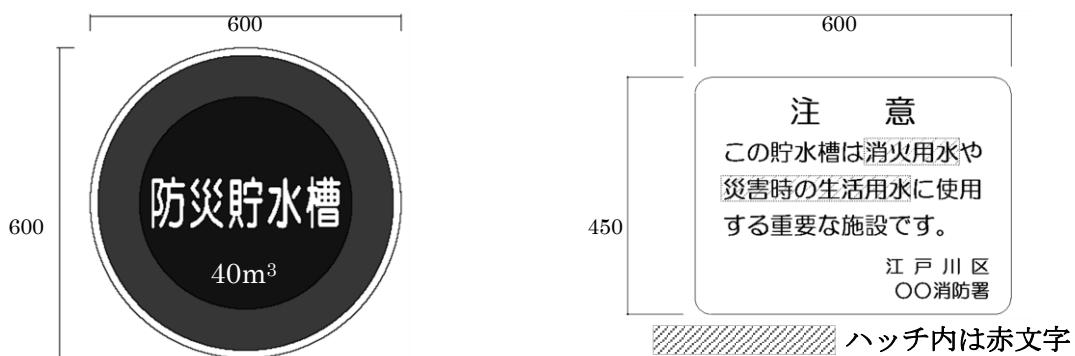


図3 防災貯水槽標識例



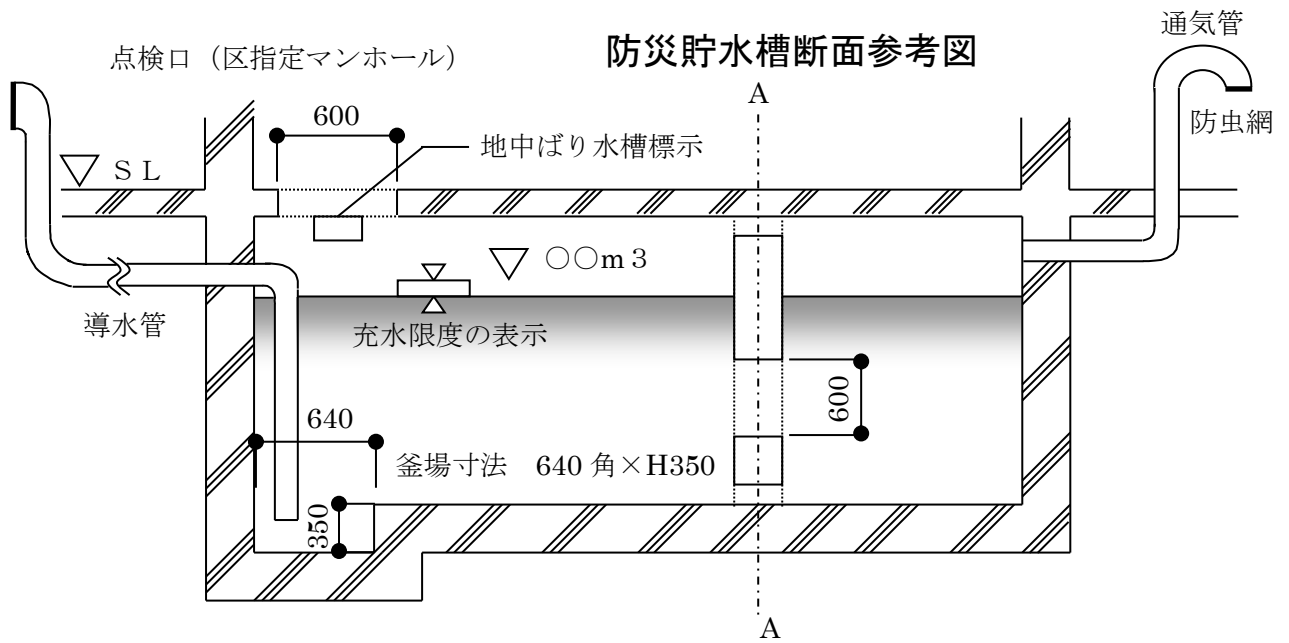
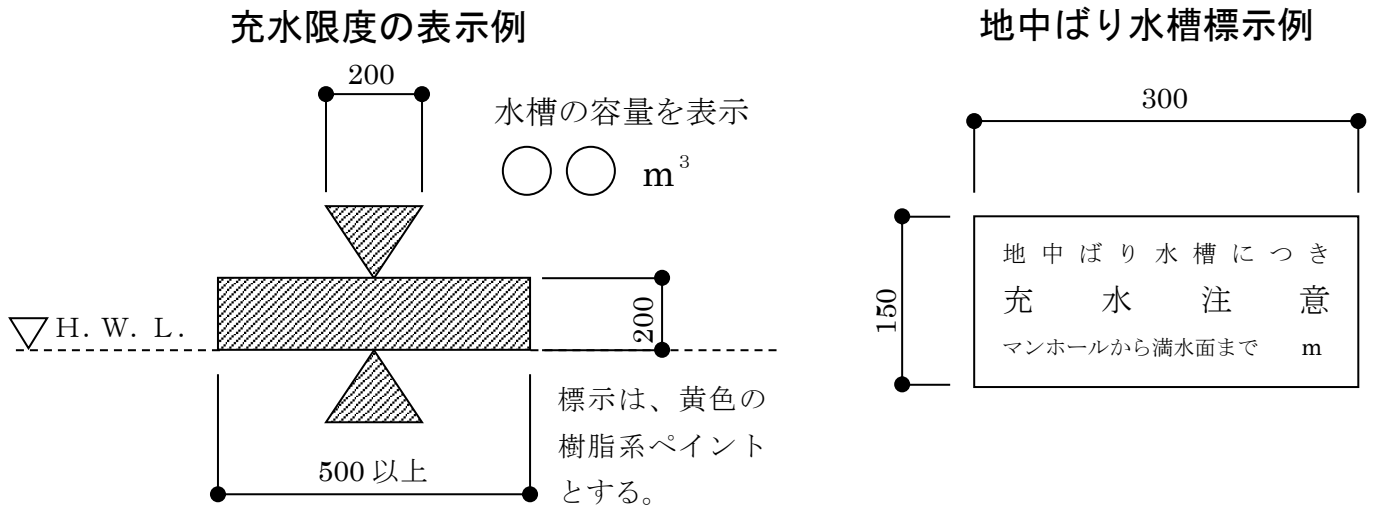
名称	形状	仕上	備考
標識板	アルミ板 φ600×2t	地：藍 枠：赤 文字：白	反射塗料
補助板	アルミ板 450×600×2t	地：白 文字：黒および赤	反射なし

支柱を設ける場合はφ60.5×3tの鋼管を使用する。仕上げは合成樹脂塗料白色とする。

図4 可搬式送水ポンプ例

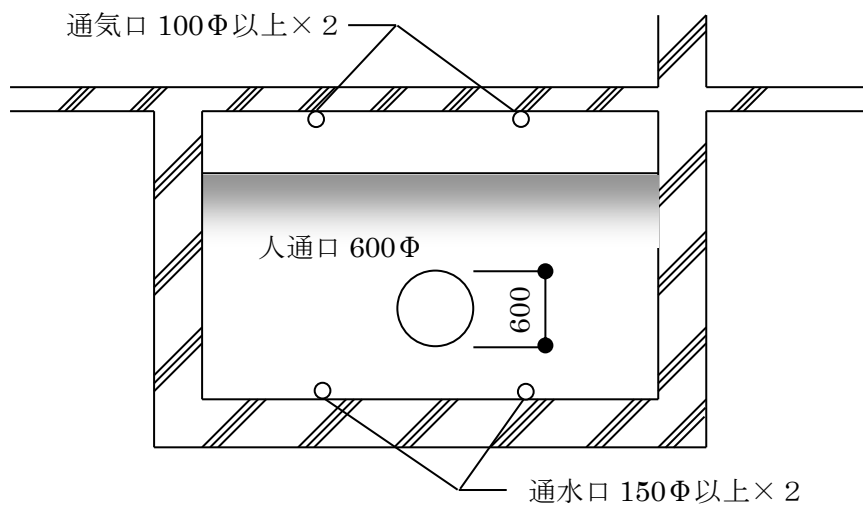


図5 防災貯水槽参考例



釜場を設けない場合には H350 mm を無効容量として容量確保すること。

A-A' 断面参考図



2 備蓄倉庫

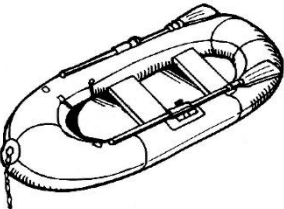
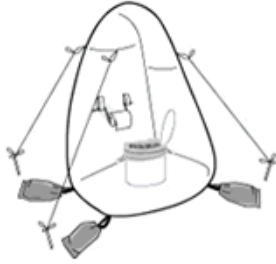

(1) 規模

区分		床面積の合計
共同住宅等	計画戸数 50 戸以上	10 m ² 以上 (分割不可)
事務所等 [*]	延べ床面積 3,000 m ² 以上	

※事務所等とは、事務所、商業施設、医療施設、宿泊施設、福祉施設等、避難上有効な施設もしくは、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います。

(2) 形式

- ①地上階に設置してください。
- ②天井高は2 m以上としてください。
- ③継続的に備蓄倉庫として維持管理するため、扉に室名表示してください。
- ④当該施設内には、ボート、災害用仮設トイレ、その他救命救護に必要なものを配備してください。

ボート	災害用仮設トイレ	担架
		
1 槽 (4 人乗り以上)	仮設トイレ用マンホール数	1 台

さらに、下表に掲げる物資を参考に、収納物品を検討のうえ配備を行うなど、自助・共助の実践に向けた地域力の向上に努めてください。

表 備蓄物資

自主防災本部関係	情報関係	救助・救援関係	生活関係
小型発電機 投光器 電源コードリール ホワイトボード 拡声器 可搬式送水ポンプ	ワンセグテレビ ラジオ ノーパンク自転車	ヘルメット 救急セット 油圧ジャッキ 工具セット 車いす	携帯トイレ 飲料水用タンク 炊飯用品 毛布

3 仮設トイレ用マンホール

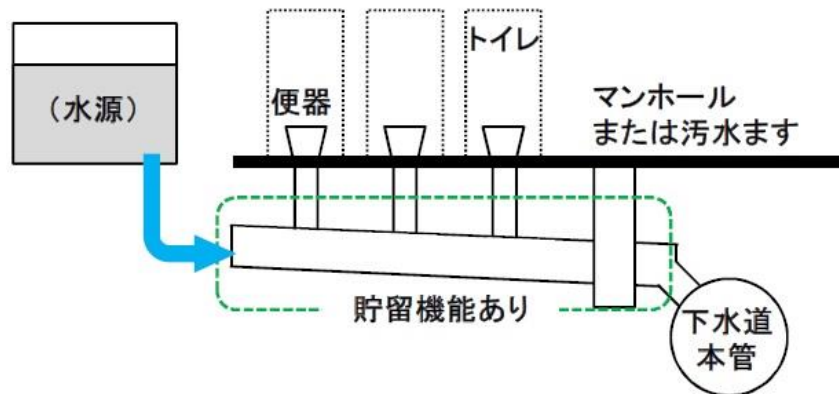
(1) 設置基準

区分		数量
共同住宅等	計画戸数 50 戸以上	3 箇所以上
事務所等	延べ床面積 3,000 m ² 以上	

(2) 設置場所

- ・ 自然勾配を利用して汚物を流すマンホールトイレは、下水道本管の埋設深度により、設置場所が限定されます。
- ・ 設置可能場所や利便性等を考慮して、最適な設置場所を選定してください。
- ・ 災害用仮設トイレを設置し使用する際に支障の無い間隔をもって設置してください。
- ・ 汚物を流す際に必要な水は、防災貯水槽を活用するか、井戸による地下水の活用等を検討してください。また最上流部に流入口を整備してください。

例) マンホールトイレの形式



- (3) 発災から2週間の在留者数及びトイレの使用状況を想定し、仮設トイレ等の設置及び使用に十分な量の物資（簡易トイレ、携帯トイレ、トイレットペーパー、衛生用品等）を備蓄するよう努めてください。

4 飲料水の確保

(1) 対象施設

区分	
共同住宅等	計画戸数 50 戸以上
事務所等	延べ床面積 3,000 m ² 以上

(2) 次のいずれかにより、災害時の飲料水の確保に努めてください。

ア. 水ペットボトル（缶、瓶）

- ・居住者または在勤者等に対し、1人1日あたり3ℓの飲料水を3日分確保し、防災備蓄倉庫に保管してください。
- ・共同住宅等（ファミリータイプ）の人数は、戸当たり3名、事務所等の人数は延べ面積10 m²当たり1名を目安として算定してください。

イ. 災害用浄水化装置

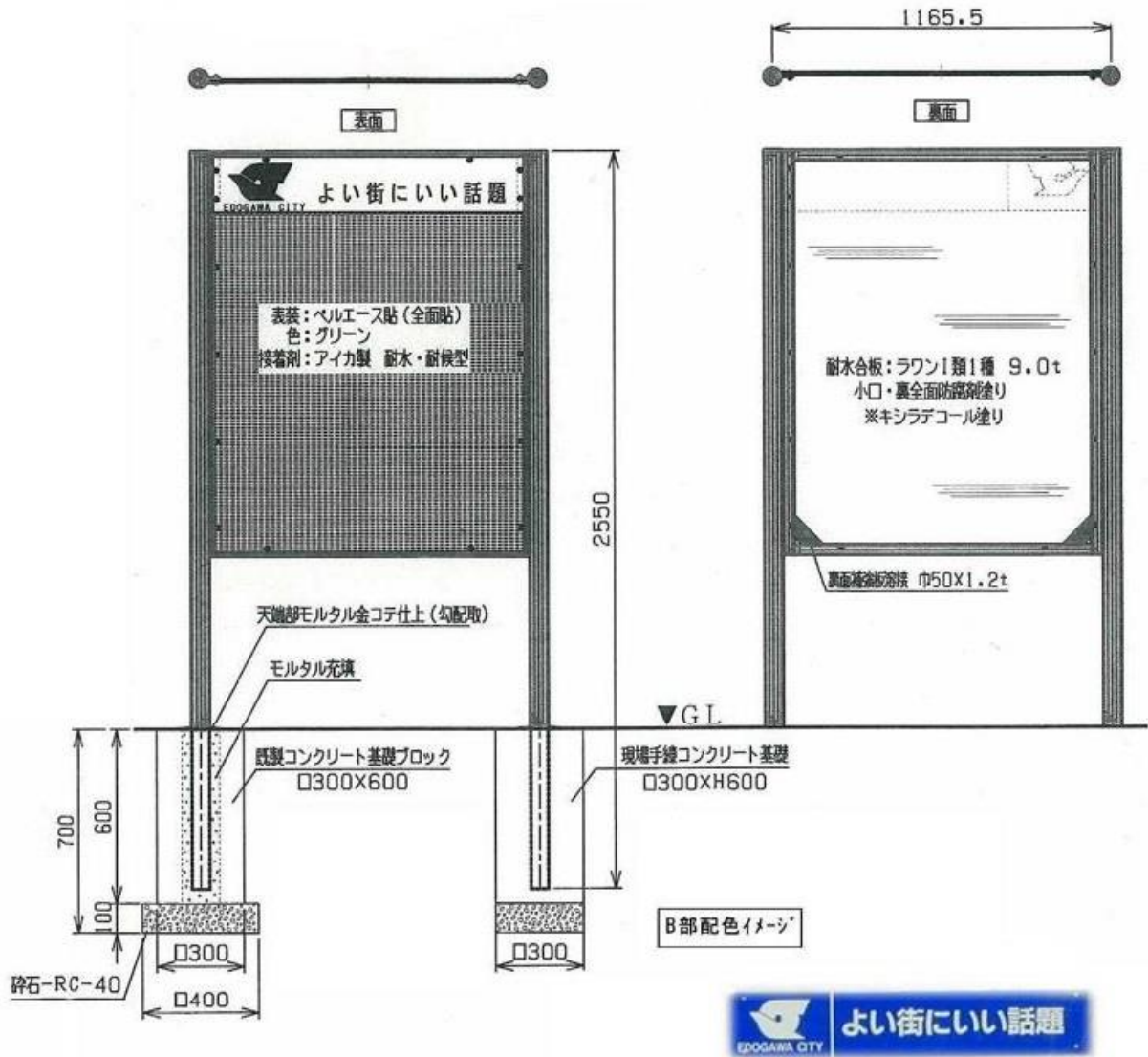
- ・防災貯水槽に蓄えられている水を繰り返しろ過できる機器を防災備蓄倉庫に収納してください。
- ・本区は河口に近いので、河川の水を活用するためには、塩水ろ過機が必要です。水災害を視野に塩水対応の機器を選定するよう努めてください。
- ・非常用電源設備がない場合は、動力源を用意するか、自転車等の人力により機器が作動できるものとしてください。

ウ. 受水タンク方式による給水設備

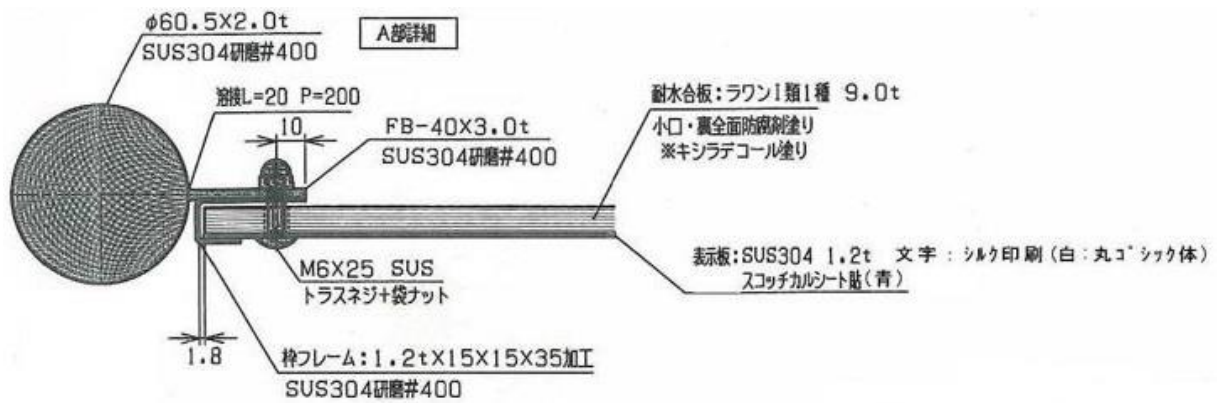
- ・耐震基準は1.5G以上としてください。
- ・地震による給水管の揺れが異なる部分はフレキシブルな構造としてください。
- ・緊急遮断弁等を設置し、漏水が起きないように給水を遮断できるものとしてください。
- ・受水タンクから直接採水可能な給水栓を設けてください。
- ・容量その他の技術的事項に関しては、指定給水装置工事事業者工事施行要領（東京都水道局）に従ってください。なお、共同住宅等（ファミリータイプ）については、一戸当たりの居住人数を4名、1日当たり単位給水量を250（L／人・日）、タンク容量は使用水量の5／10を標準として下さい。

（例）50戸の場合

$$50 \text{ 戸} \times 4 \text{ 人} \times 250 \text{ (L / 人} \cdot \text{日)} \times 5 / 10 = 25 \text{ t}$$



意匠図 (表面・裏面)



平断面詳細図

11.コミュニティルーム (条例第 25 条関係)



1 設置対象事業 50 戸以上の共同住宅の建築・50 区画以上の戸建て開発

2 設置基準

(1) 共同住宅等

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 ² 以上
100 戸以上 200 戸未満	100 m ² 以上
200 戸以上	150 m ² 以上

(2) 戸建て開発

計画区画数が 50 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。

3 設置場所 コミュニティルームは、事業区域内に設置してください。

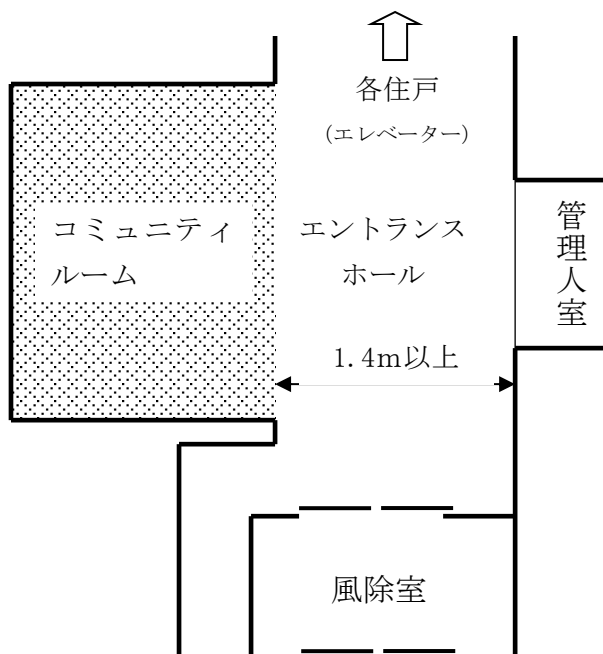
4 その他 コミュニティルームは、必ずしも部屋である必要はありません。

利用しにくい形状や配置等は避けてください。

形状や配置等については、必ず事前にご相談ください。

トイレやキッズコーナーもコミュニティルームの面積に計上できます。

(例)



12. 廃棄物の集積場 (条例第 26 条関係)



- 1 住宅を建築する場合、区長と協議のうえ、事業区域内の道路（公道）に面した場所に廃棄物及び資源の収集のための集積場を確保してください。集積所設置の際、1 世帯当たり 0.3 ㎡を目安に確保してください。また、大型ごみ容器等を設置する場合は、十分な容量を用意し、区が貸し出す資源回収コンテナ等を配置できるスペースを別途、十分に確保してください。

また、設置に際しては近隣への影響や周辺環境を考慮するとともに、近隣への十分な説明を行い、紛争の未然の防止に努めてください。特に隣地境界線から 1 m 以内に設置する場合や設置箇所の対面地に玄関等がある場合は、協議申出書前に承諾を得てください。

協議先 ⇒ 所管清掃事務所（清掃事務所管轄図…「様式集」参照）

○清掃事務所と協議し、集積所等打合せ票（受付印付）の交付を受けてください。（様式集 P8, 53）

○延べ床面積 1000 ㎡以上の建築物と特定商業施設については、「再利用対象物保管場所届兼廃棄物保管場所等設置届」等一式を所管の清掃事務所に提出し、審査後に副本の交付を受けてください。（様式集 P9, 53）

様式・手引き ⇒ 区のホームページからダウンロードできます。

https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e025/kurashi/gomi_recycle/jigyogomi/kensetsubutsu/kensetsu.html

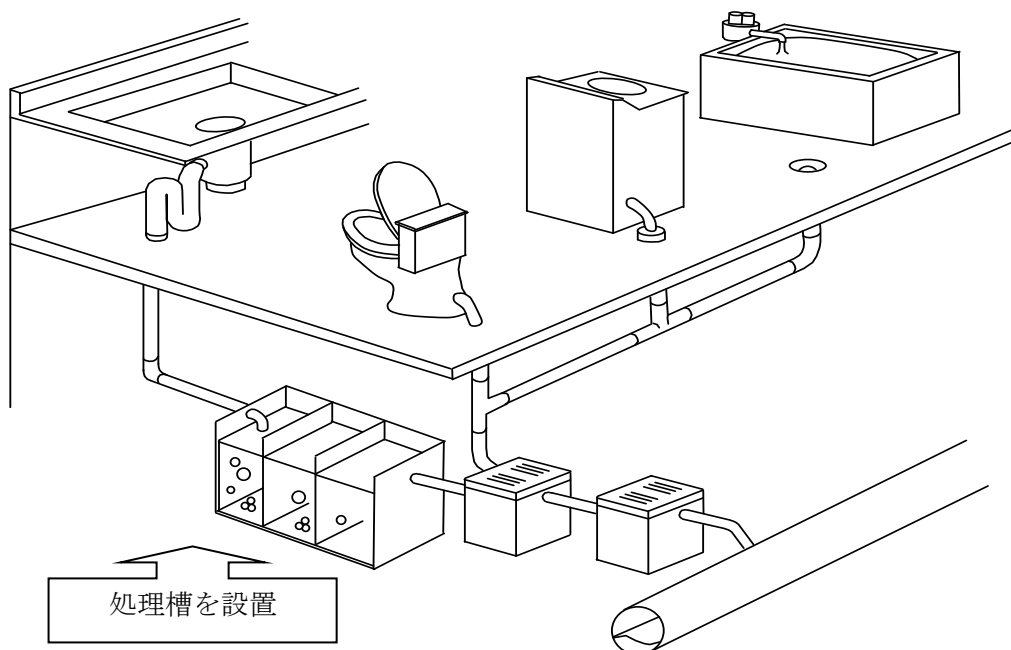
届出・問合せ先 ⇒ 所管清掃事務所（清掃事務所管轄図…「様式集」参照）

13. 廃棄物減量等の促進 (条例第 27 条関係)



- 1 事業者は、廃棄物の減量及び資源の有効利用に努めてください。

例) ディスポーザ排水処理システムの導入



※ディスポーザを設置する場合、下水道局への届出が必要です。

14.排水施設等（条例第28条関係）



1 事業者は、排水施設について下水道管理者と協議してください。

事業計画が次のいずれかに該当する場合、下水道局と協議が必要となります（大量排水協議）。

- ・敷地面積 1,000 m²以上
- ・延べ床面積 3,000 m²以上
- ・一日の排水量 50m³以上

問合せ、手続き先⇒東京都下水道局東部第二下水道事務所お客さまサービス課渉外調整担当
葛飾区小菅 1-2-1 TEL03-5680-1552

○ディスポーザを設置する場合や地下にトイレや風呂場などを設ける場合は、下水道局にご相談ください。

相談先 ⇒ 下水道局東部第二下水道事務所お客さまサービス課排水設備担当
TEL03-5680-1354

○下水道管、公設柵等の埋設状況が記載してある下水道台帳は、次の方法で閲覧できます。

(1) 東京都下水道局ホームページ

<http://www.gesui.metro.tokyo.jp/> ※下水道台帳をクリック

(2) 都庁第二本庁舎 27 階 下水道台帳閲覧室

閲覧時間 9:00～17:00 TEL03-5320-6618（施設情報管理担当）

2 事業者は、都市型水害による被害の拡大を予防するため、事業規模に応じて設置基準を満たすように、雨水流出抑制施設等を整備してください。

(1) 雨水流出抑制施設等を設置すべき事業規模

区分	
共同住宅等	計画戸数 50 戸以上
その他の建築物	延べ床面積 3,000 m ² 以上

上記以外についても設置基準に従い、整備するよう努めてください。

(2) 設置基準

①雨水流出対策量

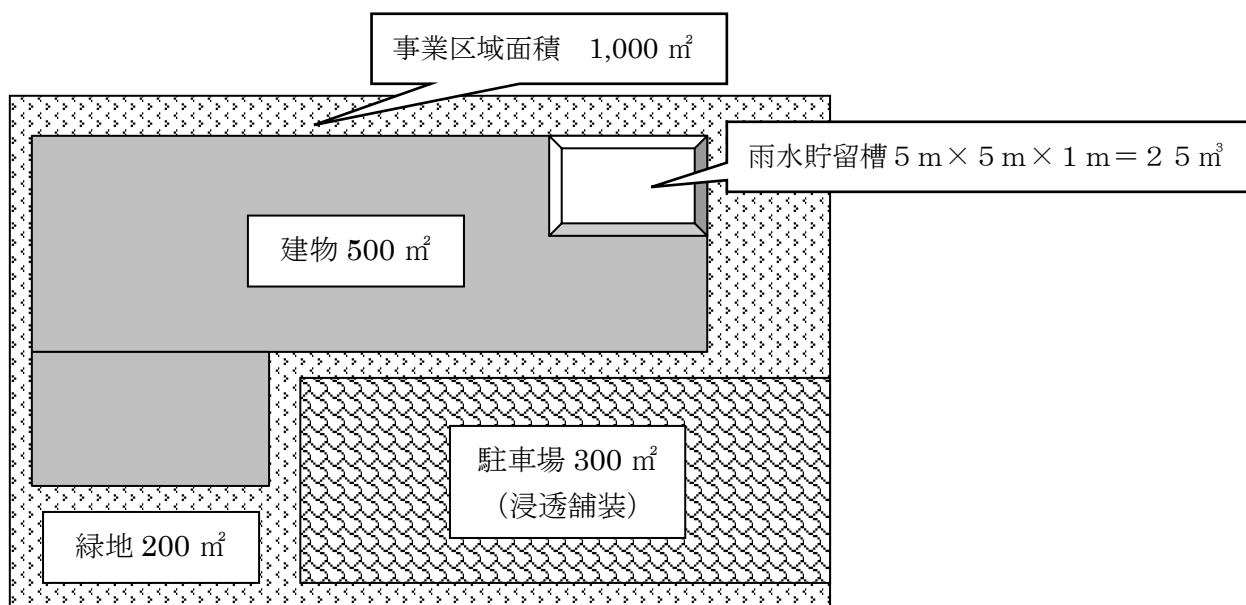
次の式により算定した雨水流出対策量以上の雨水流出抑制施設を整備してください。

雨水流出対策量 [m³] = (事業区域面積 [m²] - 浸透域面積 [m²]) × 0.05 [m³/m²]

※浸透域面積とは、浸透能評価が高い緑地、グラウンド、透水性舗装等の面積をいう。

○雨水貯留施設等の計算例

以下の条件をもとに雨水貯留施設等の必要対策量の計算を行います。



雨水流出対策量 (m³)

$$= \{ \text{事業区域面積 (m}^2\text{)} - (\text{緑地面積 (m}^2\text{)} + \text{浸透舗装面積 (m}^2\text{)}) \} \times 0.05 \text{ (m}^3\text{/m}^2\text{)}$$

$$= \{ 1,000 \text{ m}^2 - (200 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2) \} \times 0.05 \text{ m}^3\text{/m}^2 = 25 \text{ m}^3$$

⇒雨水貯留槽にて 25 m³確保

②雨水流出抑制施設

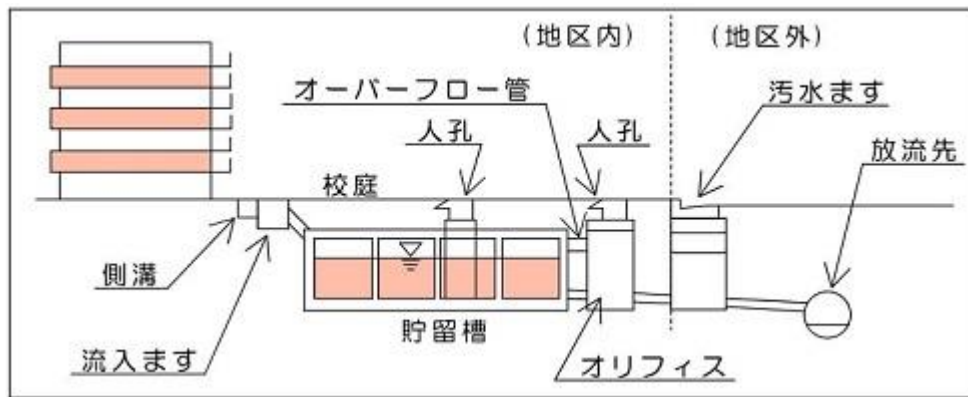
本区は海拔ゼロメートル地帯であるため、地下水位が高く、また軟弱な粘土やシルトが厚く分布していて透水しにくいいため、浸透施設の設置が不適な地域です。

よって、雨水流出を抑制するために設置する施設は、雨水貯留施設としてください。

③雨水貯留施設

雨水貯留施設の仕様等については、東京都雨水貯留・浸透施設技術指針（東京都総合治水対策協議会）に従ってください。

地下貯留施設の概念図



(3) 雨水流出抑制施設等とは以下に挙げるものを示します。

① 雨水貯留施設

ア 雨水貯留タンク

イ 地下ピット槽

② 雨水浸透施設

ア 緑化空間

イ 透水性舗装

③ 地下駐車場等の出入口付近に設置する止水板

④その他、都市型水害による被害拡大の予防のための施設

(4) その他の浸水対策

台風や集中豪雨等では、下水道管に収容しきれなくなった雨水が道路から地下室・半地下建築物や地下駐車場に多量に流入し、浸水することがありますので、浸水対策を十分に行ってください。

ア 止水板

イ 排水ポンプ

ウ 土のう

3. 下水道法第 10 条の規定に基づき、事業区域内に降った雨水が区道に直接流出しないような計画としてください。

15.交通手段の確保（条例第 29 条関係）



計画戸数 200 戸以上の住宅の建築を行う場合で、区長が必要と認めるときは、当該居住者のバス等の交通手段の確保のための措置を講じてください。

- (1) 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てください。
- (2) 上記によりがたい場合は、事業者の責任において自主的な措置を講じ、交通の利便を確保してください。

17.戸当たり住居専用面積（条例第31条関係）

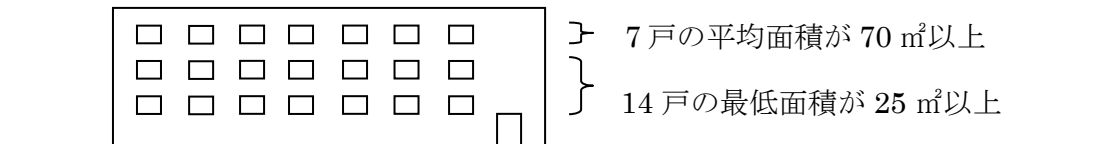
時

1 戸当たり住居専用面積の基準（※住戸数にオーナー用住戸含む）

(1) 特定共同住宅の建築を計画する場合、計画戸数のうち**15戸未満の部分**については、**最低 25 m²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 m²以上**とする。

分譲共同住宅、(2)に規定する特例以外の賃貸共同住宅		
住 戸	15戸未満の部分	15戸以上の部分
住居専用面積	最低 25 m ² 以上	平均 70 m ² 以上

(例) 計画戸数 21 戸の分譲共同住宅の場合



(2) 一定基準を満たす賃貸共同住宅の特例

賃貸の特定共同住宅で別表に示す特例基準を満たす場合は、計画戸数のうち**30戸未満の部分**についての**最低を 25 m²以上**とし、これを**超える部分**の**平均を 50 m²以上**とする。

一定の基準を満たす賃貸共同住宅		
住 戸	30戸未満の部分	30戸以上の部分
住居専用面積	最低 25 m ² 以上	平均 50 m ² 以上

- ◎事前相談書の提出時に、別表の採用項目の組合せ予定について担当者にご連絡ください。提出前に、「賃貸の特定共同住宅の特例チェックリスト」（様式集）をご参照ください。
- ◎協議申出書に、採用項目に関するカタログ・資料等の証明書類の添付が必要です。
- ◎協定締結後の項目変更は原則として認められませんので、ご注意ください。
- ◎ポイント計算について、原則として同一項目での重複は認められません。
- ◎エレベーターの設置が必要となる場合は、各階停止としてください。
- ◎屋内外に設置する設備機器等を採用項目とする場合は、完了検査時に現場設置確認できることが条件となります。
- 別表項目(1)の土地の3年以上所有の証明は、登記簿謄本にて行います。
- 別表項目(2)の既存建物が旧耐震建築物であることの証明として、竣工時の建築確認完了検査済証、建築計画概要書、建物登記簿謄本等をご提出ください。
- 別表項目(6)の高齢者見守りサービスについて、(5)バリアフリー対応住戸との併用を想定していますが、運用方法等の資料を添付してご提示いただければ単独採用も可能です。
- 別表項目(8)の災害用仮設トイレマンホールを設置する場合は、仮設トイレの備蓄を併せて行ってください。設置場所、水の確保、物資の備蓄等については、9. 防災施設 3. 仮設トイレ用マンホール (P. 50 参照) のとおりとしてください。
- 別表項目(9)の太陽光発電設備の設置について、パワーコンディショナー等を設置した全体システムがわかる資料を提出してください。
- 別表項目(10)(11)(12)の設備性能について、『東京ゼロエミ住宅指針（東京都環境局）』に規定する性能としてください。((10)(12)は統一省エネラベル★★★★（4つ）以上)
- 別表(14)の宅配ボックスの大きさについて、大・中・小を適宜組み合わせてください。駐車場の地域貢献施設等への振替として宅配ボックスを選択する場合、重複してこの項目を選択することはできません。
- 別表(15)のモニター付き防犯監視カメラについて、モニターは共用玄関への設置を原則

とします。カメラ設置数は3箇所以上とし、設置推奨箇所は、エントランス、集合郵便受け（宅配ボックス）、駐車場・駐輪場・バイク置場、エレベーター、ごみ置き場等とします。撮影範囲については近隣へ配慮してください。

【別表】

賃貸の特定共同住宅の特例基準

次のいずれにも該当する賃貸の特定共同住宅とする。

- (1) 次の場合にエレベーターを設置していること。
 - イ 地上3階建てかつ計画戸数25戸以上の場合（オーナー用住戸含む）
 - ロ 地上4階建てかつ計画戸数20戸以上の場合（ " ）
 - ハ 地上5階建て以上の場合
- (2) 宅配ボックスを計画戸数の1割以上の個数設置していること。
- (3) 事業計画に適合する次の各項目のポイントの合計が1.0以上であること。

項目	ポイント
(1) 事業に係る土地を3年以上所有している者が当該土地に特定共同住宅を建設する場合	0.7
(2) 昭和56年以前に建設された共同住宅を建て替える場合	0.3
(3) 地上3階建ての特定共同住宅にエレベーターを設置する場合	0.7
(4) 地上4階建ての特定共同住宅にエレベーターを設置する場合	0.3
(5) 計画戸数の半数以上をバリアフリー対応住戸にする場合	0.5
(6) 高齢者見守りサービス設備を計画戸数の半数以上に設置する場合	0.3
(7) 雨水貯留施設を設置する場合（ただし、計画戸数50戸未満に限る。）	0.5
(8) 災害用仮設トイレが設置可能なマンホールを2箇所以上設置する場合 （ただし、計画戸数50戸未満に限る。）	0.3
(9) 太陽光発電設備を4kw以上設置する場合	0.5
(10) 高効率エアコンを全ての計画住戸に設置する場合	0.3
(11) 高効率給湯器を全ての計画住戸に設置する場合	0.3
(12) 断熱サッシを全ての計画住戸に設置する場合	0.3
(13) 環境空気を第16条に規定する環境空地の基準により算出した面積の2割増以上の面積で地上部に整備する場合（ただし、当該基準により算出した面積を超えた面積が10㎡以上の場合に限る。）	0.3
(14) 宅配ボックスを計画戸数の2割以上の個数設置する場合	0.1
(15) モニター付き防犯監視カメラを設置する場合	0.3
(16) オートロック式集合玄関戸の設置又は全ての計画住戸の玄関戸を二重ロックにする場合	0.1
(17) コミュニティルームを50㎡以上設置する場合（ただし、計画戸数50戸未満に限る。）	0.3

備考

1 この表において「バリアフリー対応住戸」とは、次の基準を全て満たすものをいう。

- (1) 玄関の出入口の有効幅員が80cm以上であること。
- (2) 廊下の有効幅員が80cm以上（廊下の手すりの幅が10cm未満である場合は、手すりの幅をないものとみなす。）であること。
- (3) 室内の床を滑りにくい構造とし、かつ、室内を段差のない構造*（玄関の上がりかまち、階段及び浴室の出入口を除く。）とすること。
- (4) 玄関、廊下、便所、浴室等に手すりを設置すること。
- (5) 道路から住戸に至る経路についてもバリアフリー対応とすること。

*段差のない構造は、5mm以下の段差が生じるものを含みます。玄関の出入口の段差は、くつずりと玄関外側の高低差を20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下としてください。

2 雨水貯留施設の設置に関する技術的基準は、第二十二条第三項の規定を適用する。

3 この規則に定めるものを除き、法令、条例、規則、その他の規程で設置等が義務付けられている場合は、ポイント加算の対象外とする。

参考 項目メニュー組み合わせ例（※3階建て25戸以上の場合）

例①：(3)3F建てにエレベーター[※必須] + (10)高効率エアコン = 1.0P
0.7P 0.3P

例②：(11)高効率給湯器 + (12)断熱サッシ + (14)宅配ボックス[※任意2割] + (15)防犯監視カメラ = 1.0P
0.3P 0.3P 0.1P 0.3P

(3)分譲の特定共同住宅の建替えを行う場合の基準

分譲の特定共同住宅の建替えにあたっては、計画戸数が15戸以上で従前の戸数以下の部分については、平均50㎡以上かつ、従前の専用面積の小さい方から14戸を除いた平均居住面積以上とします。ただし、50㎡未満の計画住戸については、従前の各住戸の面積を下限とします。

分譲共同住宅の建替え			
従前の戸数部分			従前の戸数を超える部分
住戸	15戸未満	15戸以上	
住居専用面積	最低25㎡以上	いずれか大きい方を採用します。 ア. 平均50㎡以上 イ. 小さい方から14戸を除いた従前の平均面積以上 ただし、50㎡未満の計画住戸は従前面積以上	平均70㎡以上

○戸当たり住居専用面積の算出

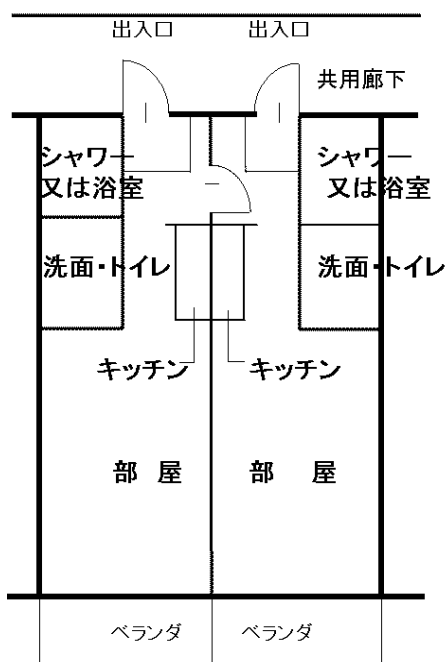
壁などの中心線で囲まれた部分を計測したものとし、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含めない。

○戸数の算定基準

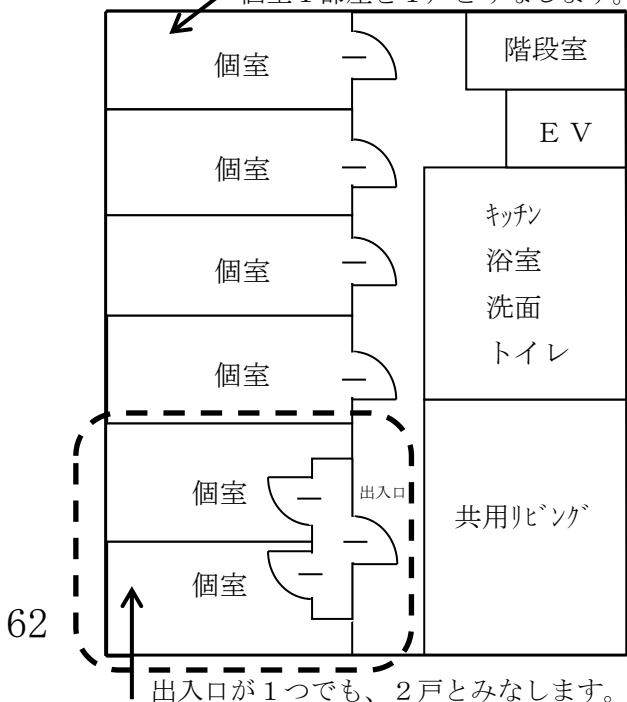
一世帯の居住に必要な設備を備えて、区画された部分を1戸とする。また、それぞれ独立した出入口を設け、かつ独立して生活するのに足る設備を設けたものが連続する場合は、それぞれを1戸として扱う。**(下図例1)**

また、寮やシェアハウスを建築する場合は、個別に使用する区画された空間を1戸とする。**(下図例2)**

例1) ※2戸として算定する



例2) 寮、シェアハウス
個室1部屋を1戸とみなします。



1 一の法人等の施設である寮の建築を行う事業者は、「寮の基準」を満たすものとする。
この場合は、以下の基準を適用しないことができます。

- (1) 駐車場等
- (2) 戸当たり住居専用面積（小規模共同住宅を除く）

2 確認書類

- (1) 寮規
- (2) 法人等と事業者が異なる場合にあっては、契約書の写し等
- (3) 30戸以上の場合にあっては、実印による覚書
(寮として使用する旨が記載されていること)
- (4) その他区長が必要と認めるもの

3 寮の基準

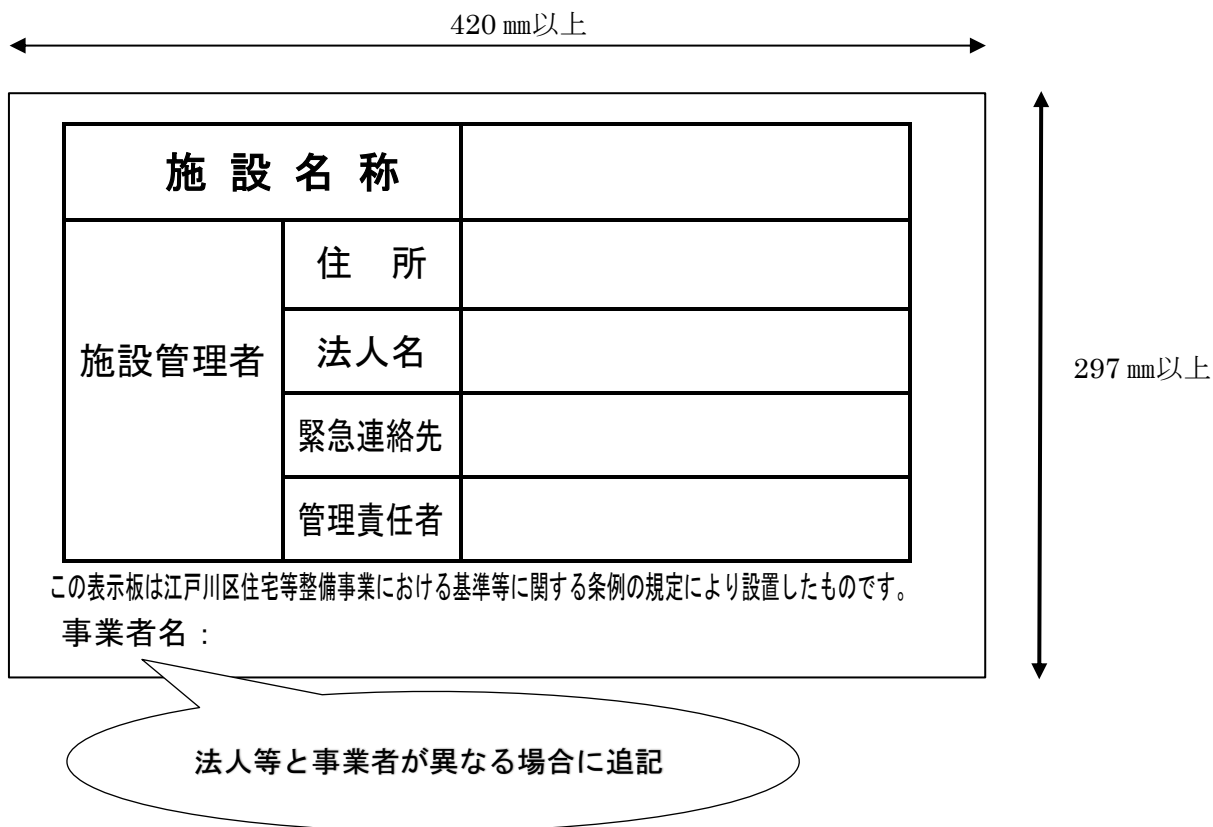
戸数	30戸未満	30戸以上
戸当たり住居専用面積	最低面積 25 m ²	
駐車場	必要台数（1台以上）	
駐輪場	計画戸数分以上	
バイク置場	戸数×5/100 以上	
	(1) 施設表示板を設置するものとする。 (2) 廃棄物の集積場を確保するものとする。 (3) 管理規約に次に掲げる内容を定め、入居者に対し、周知徹底し、遵守させるものとする。 イ ごみ及び再利用対象物は、それぞれ指定された方法で出すこと。 ロ 騒音等近隣の生活環境を損ねる迷惑行為を行わないこと。 ハ 周辺道路等に自動車、自転車及びバイク等の違法駐車をしないこと。 ニ 法令、管理規約等に違反したものに対して措置を講ずること。	
		(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であるものとする。

- 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。
- 6 全ての入居者が浴室、洗面施設及び便所（以下「浴室等」という。）を共同で利用できるよう当該浴室等を適当な規模かつ数で設ける場合は、戸当たり住居専用面積の最低面積は13㎡とすることができる。

○施設表示板（例）



1 防犯灯の設置について

(1) 設置場所

- ① 共同住宅等 …駐車場、駐輪場、通路その他防犯上必要な箇所
- ② その他の建築物 …駐車場、駐輪場、通路その他防犯上必要な箇所
- ③ 戸建て開発（道路延長*が30m以上の私道を新設する事業） …新設道路
設置間隔は、おおむね30mに1基程度、ただし、道路の形状により異なります。
※ここでの道路延長とは官民境界から道路終端部までとし、転回広場を含みます。

(2) 平均水平面照度 3ルクス以上

(3) 引継ぎ

事業者は、戸建開発で新設道路に防犯灯を設置する場合、防犯灯の管理者へ維持管理の引継ぎをしてください。（P.67 参照）

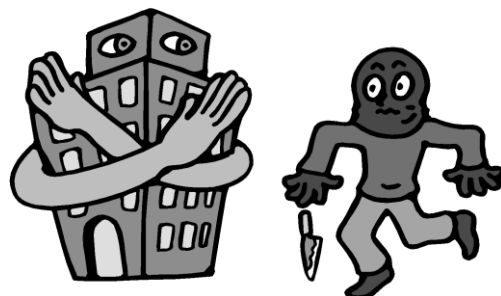
2 防犯対策について

事業者は、区民に安全で安心なまちを提供するため、防犯対策に十分留意して事業を行ってください。

○共同住宅の防犯対策例…（P.68, 69 参照）

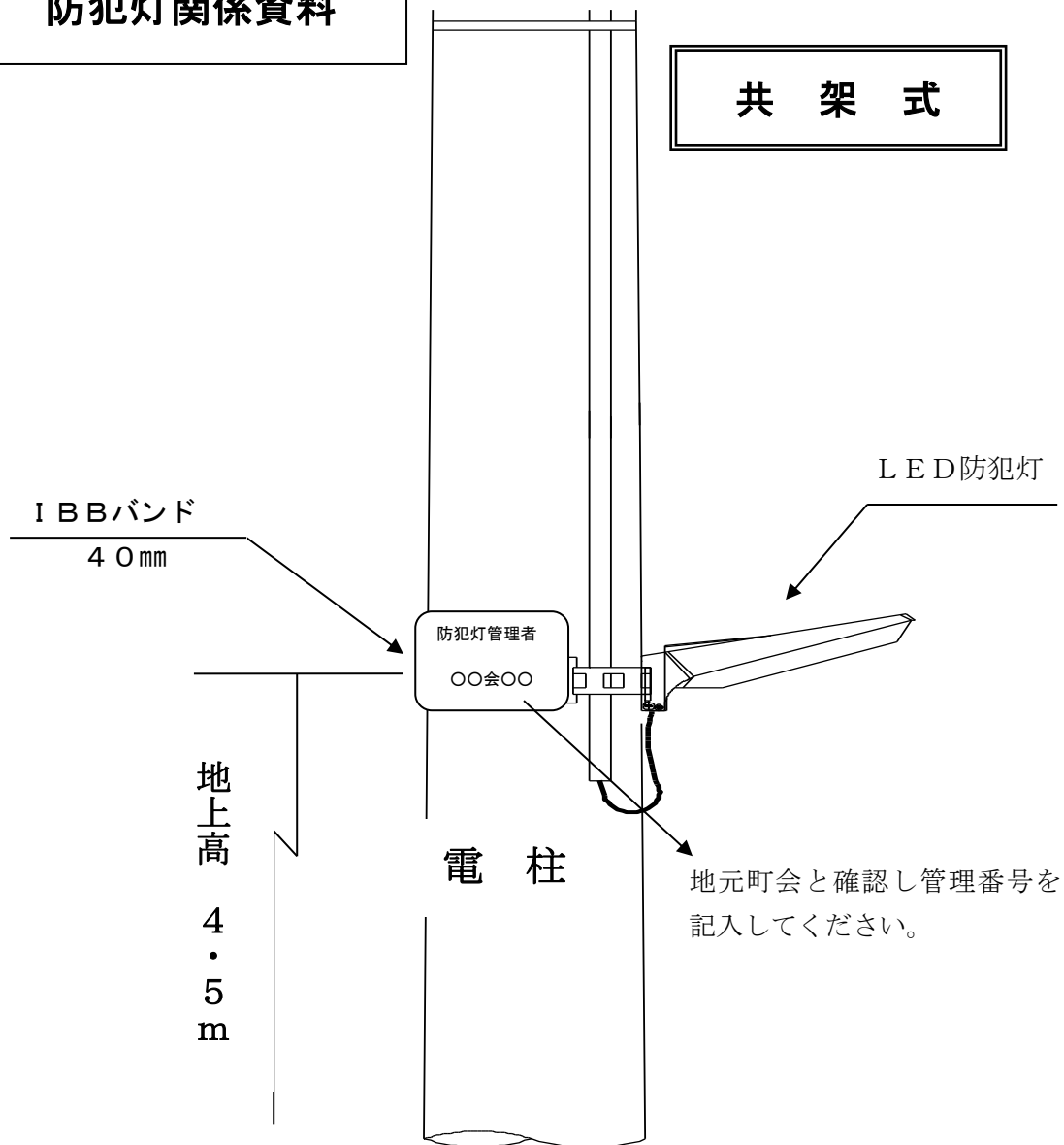
○防犯対策の関連ホームページ

- ・ 警察庁住まいる防犯110番
<https://www.npa.go.jp/safetylife/seianki26/top.html>
- ・ (社)日本防犯設備協会
<https://www.ssaj.or.jp>
- ・ 東京都都民安全推進部ホームページ
https://www.seikatubunka.metro.tokyo.lg.jp/tomin_anzen/



防犯灯関係資料

共架式



LED防犯灯 防水型

(20W 蛍光灯相当の性能を有する事)

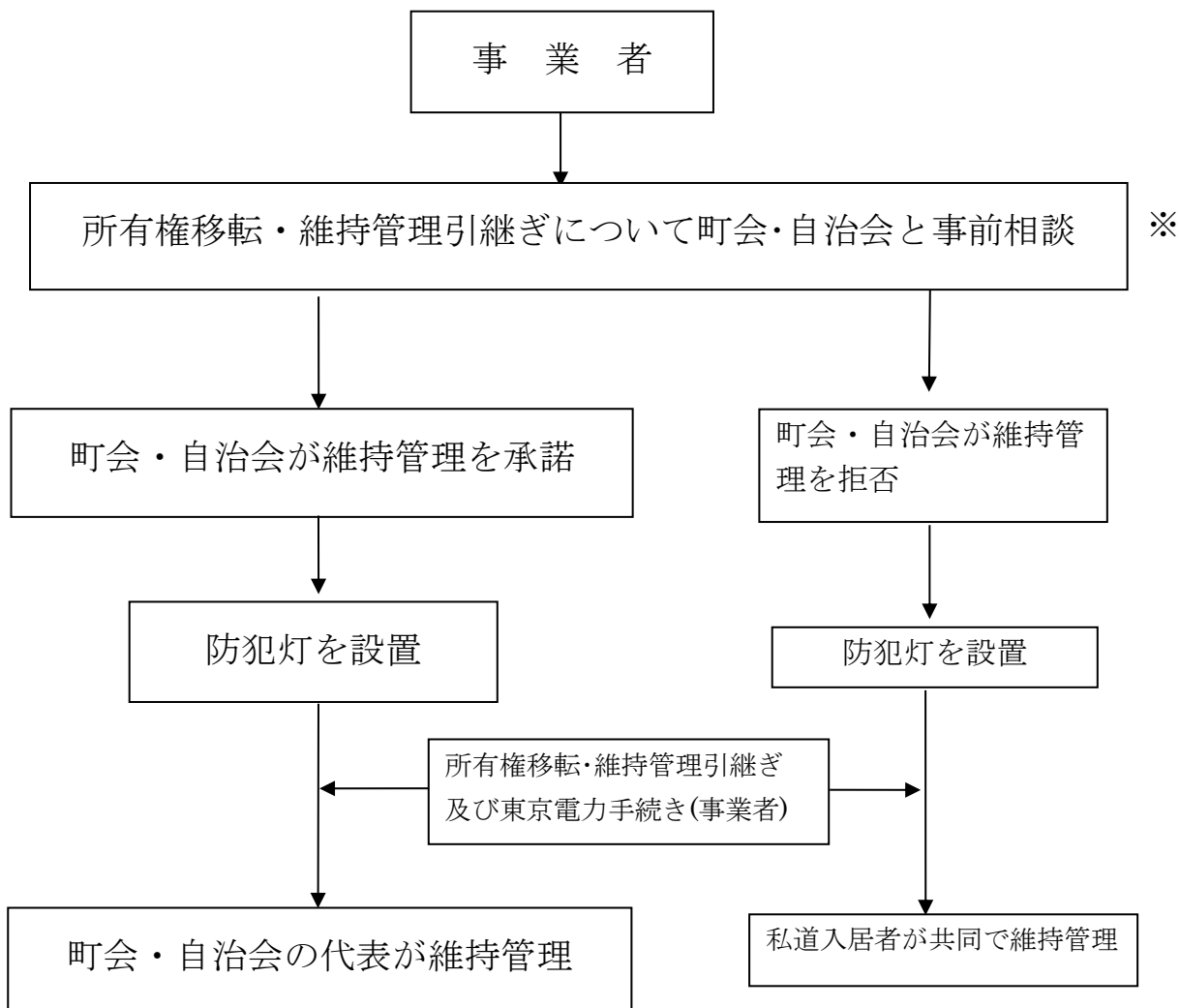
自動点滅器付き

【注意事項】

電話柱に共架する場合は、
ノイズの防護策を講じること。

※設置工事の業者でお困りの方は、電気工事業社の組合である 「東部電設工業協同組合 江戸川支所」 電話 03-3652-9301 までご連絡ください。

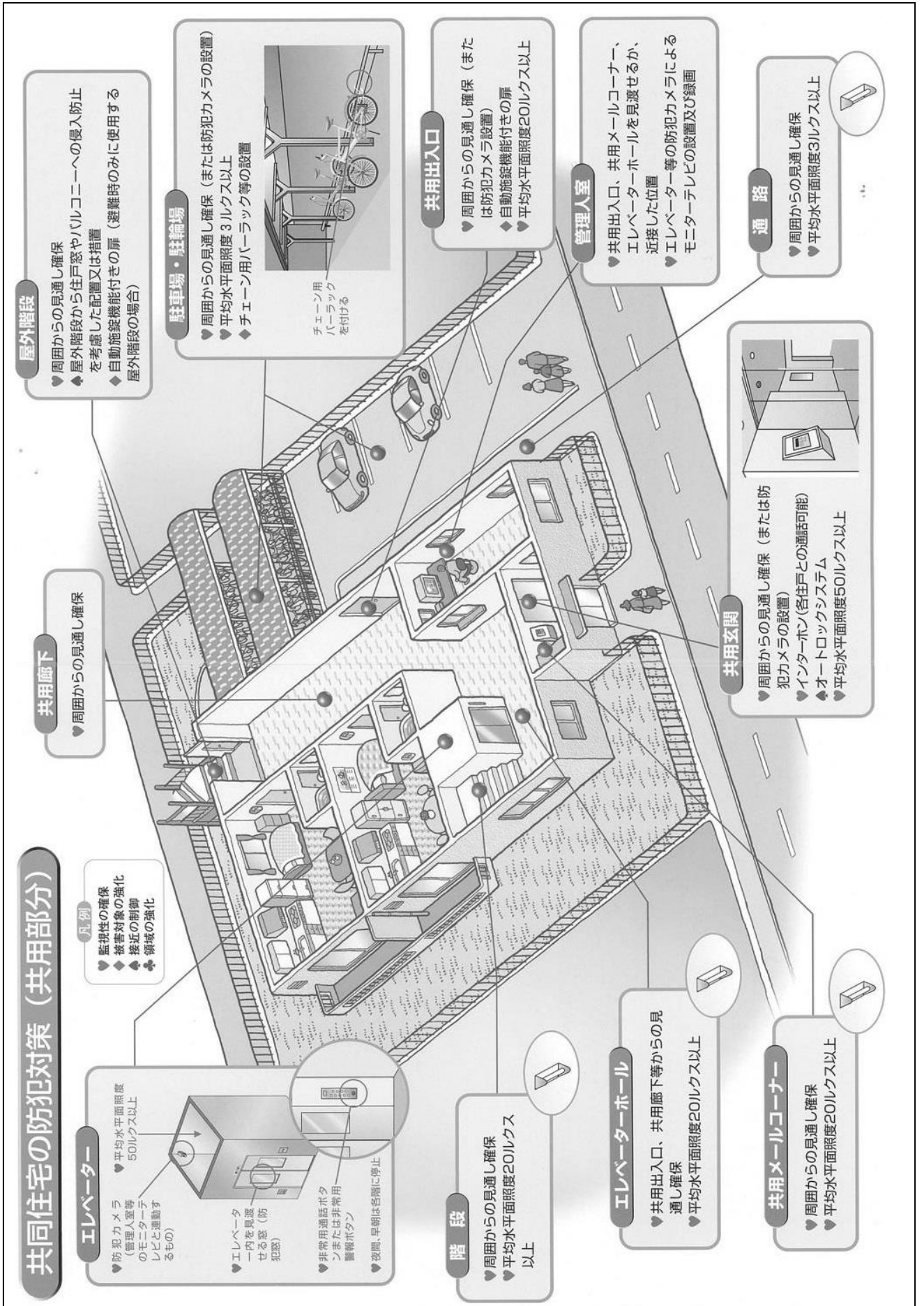
私道防犯灯の維持管理引継ぎまでの流れ（戸建て開発）



※維持管理の引継ぎでトラブルになる可能性がありますので、町会・自治会との事前相談は必ず行ってください。

- 注意事項：①電話柱に共架する場合は、ノイズの防護策を講じること。
②維持管理者が分かるよう、灯具の近くにステンレス板等で標示すること。
③防犯灯の設置にあたり中古品の再利用は、維持管理の引継ぎでのトラブルが生じておりますので、ご遠慮ください。

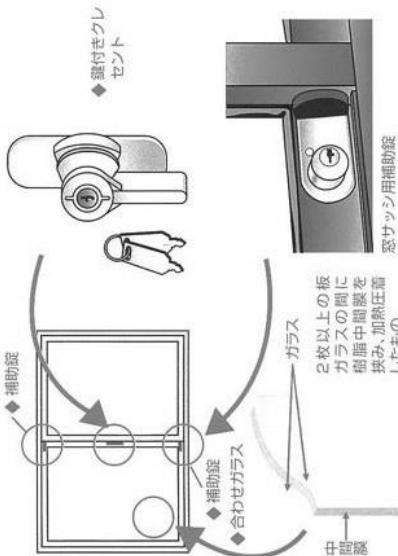
問い合わせ先 ⇒ 土木部保全課事業調整係 直通 03-5662-1930
区役所第二庁舎3階



東京都都市整備局発行「防犯に配慮した共同住宅の設計」より

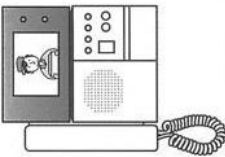
共同住宅の防犯対策（専用部分・屋上）

錠付クレセント及び補助錠の設置等（侵入される恐れのあるバルコニー）



インターホンの設置

- ◆ 住戸玄関の外側との通話機能
- ◆ 共用玄関の外側との通話機能及び電気錠の操作機能（オートロックシステムがある場合）
- ♥ 管理人室との通話機能
- ♥ 非常押しボタン機能



屋上

- ◆ 共用廊下からの侵入を防止するためのフェンス等の設置
- ◆ 出入口に扉と施錠設備の設置

住戸の玄関

- ♥ 廊下・階段等からの見通し確保

住戸の窓

- ◆ 面格子の設置等（バルコニー等以外で侵入される恐れのある窓。ただし、避難は考慮する。）



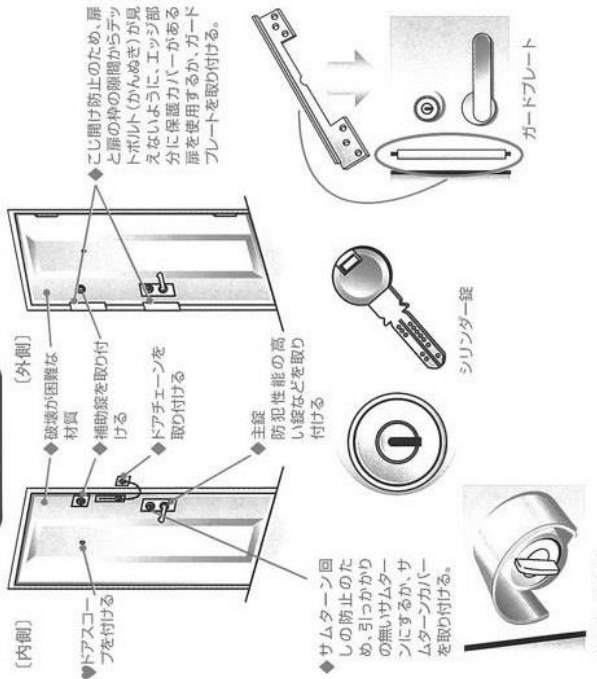
雨どい・配管等

- ◆ 上階への足がかりにならないようにする

バルコニー

- ♥ 見通し確保（プライバシーシートの確保、転落の防止、構造上の支障のない範囲で）

玄関扉・錠



1 事業計画等における配慮事項

(1) 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ってください。
また、戸建て開発を行う場合は処置に努めてください。

- ①防音サッシの設置等騒音に対する自己防御措置
- ②入居者に対する用途地域や環境基準等の計画地周辺の環境について周知

(2) 建設時の以下の公害の発生、その他近隣地域において紛争が生じる原因となるものを考慮し、周辺住民等との紛争の予防に努めてください。もし、当該事業に起因するその他の問題が生じる可能性のある場合には、速やかに区担当部署と協議を行い、必要な措置を講じてください。

- ①騒音、振動及び粉じん等の発生
- ②土壌汚染のおそれがある土地の場合、汚染土壌の掘削に伴う粉じん飛散、敷地外流出、不適切な処分
- ③土壌掘削現場からの悪臭発生
- ④廃棄物等の集積場の不衛生及び悪臭の飛散
- ⑤事業区域周囲の掘削等による隣地の地盤沈下の発生
- ⑥隣地の同意に基づかない境界標、囲障及び障壁等の設置

①～③担当⇒環境部環境課指導係 直通 03-5662-1995 区役所北棟3階

(3) 環境・公害法令等の届出等が必要なものについては、事前に区担当部署に対し手続きを行ってください。

- ①騒音規制法、振動規制法に規定されている特定建設作業実施の届出
- ②騒音規制法に規定されている特定施設（原動機の定格出力が 7.5kW 以上の送風機や空気圧縮機等）設置の届出
- ③振動規制法に規定されている特定施設（原動機の定格出力が 7.5kW 以上の圧縮機等）設置の届出
- ④都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下、環境確保条例）別表1に規定されている工場設置・変更認可の申請
- ⑤環境確保条例別表2に規定されている指定作業場（収容能力が20台以上の自動車等駐車場、伝熱面積が10㎡以上のガスボイラーを設置する事業場等）設置・変更の届出
- ⑥環境確保条例に規定されている地下水揚水施設（井戸）設置・変更の届出
- ⑦工場立地法に規定されている特定工場（敷地面積9,000㎡以上又は建築面積3,000㎡以上の製造業・電気供給業・ガス供給業・熱供給業）設置・変更の届出
- ⑧環境確保条例に規定されている敷地面積3,000㎡以上の土地（操業中の工場においては900㎡以上の土地）において土壌の掘削等を行う場合の土壌汚染状況調査手続きの案内（※協議先、届出先は東京都環境局）

①～⑧担当⇒環境部環境課指導係 直通 03-5662-1995 区役所北棟3階

(4) 民法第 234 条の規定により、事業区域境界に面する建築物の外壁又は外面を隣地境界線から 0.5m 以上離してください。また、同法第 235 条の規定により、境界線から 1m 未満に窓等を設ける場合は、プライバシーに配慮してください。

1 分譲の共同住宅等の適正管理

分譲の共同住宅等を建築する場合、管理組合の設立に努めてください。

2 マンション管理の支援措置

(1) 管理組合の届出等

分譲マンションの管理者等へ設計図書等の引継ぎをし、管理組合の理事により理事長が互選された後、速やかに「管理組合の設立等に関する届出」を区長に提出してください。

様式・書き方例⇒区のホームページからダウンロードできます。

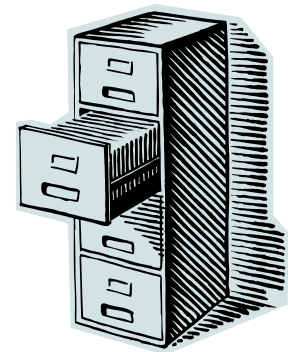
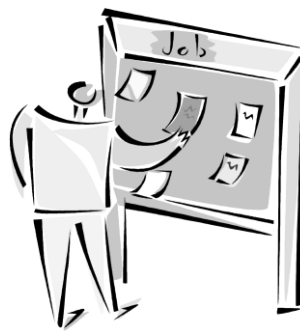
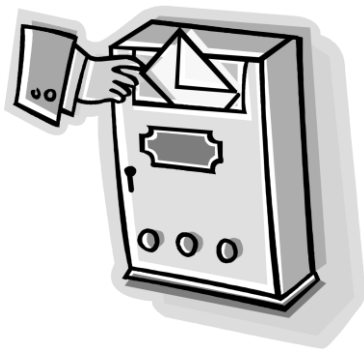
<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e021/kurashi/sumai/bunjo/kumiai.html>

(2) 管理組合の運営に必要な設備等の設置

事業者等は、次に掲げる設備等を設置するものとする。

- ア 管理組合専用のポスト
- イ 管理組合専用の掲示板
- ウ マンションの重要図書等を保管するための書庫等

届出・問合せ先 ⇒ 建築指導課耐震化促進係 直通 03-5662-6389 区役所北棟2階

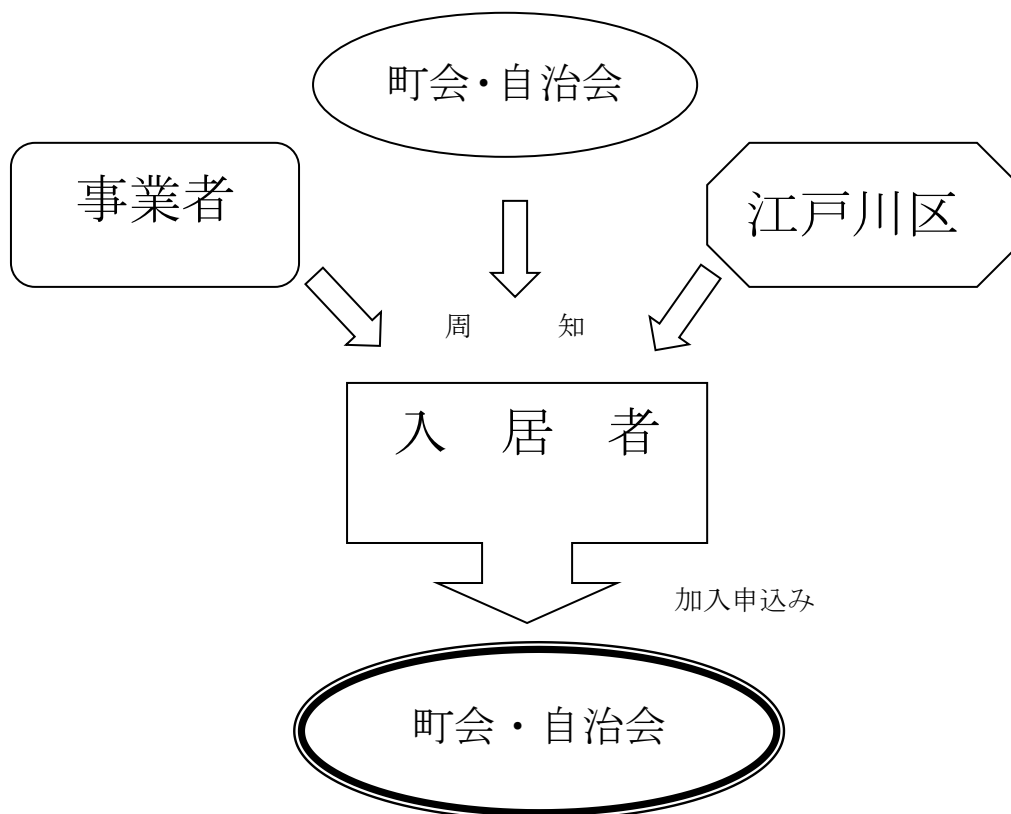


※イメージイラストです。

1 共同住宅等、戸建て開発を行う事業者は、区と連携し、入居者に係る町会、自治会等への加入及び新設に関する協力を行ってください。

(1) 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

(2) その他区長が必要と認める協力



＜町会・自治会加入に関する問い合わせ先＞			
区 民 課	地域サービス係	中 央 1-4-1	TEL 03-5662-6816（直通）
小松川事務所	地域サービス係	平 井 4-1-1	TEL 03-3683-5183（直通）
葛西事務所	地域サービス係	中葛西 3-10-1	TEL 03-3688-0434（直通）
小岩事務所	地域サービス係	東小岩 6-9-14	TEL 03-3657-7836（直通）
東部事務所	地域サービス係	東瑞江 1-17-1	TEL 03-3679-1124（直通）
鹿骨事務所	地域サービス係	鹿 骨 1-54-2	TEL 03-3678-6113（直通）

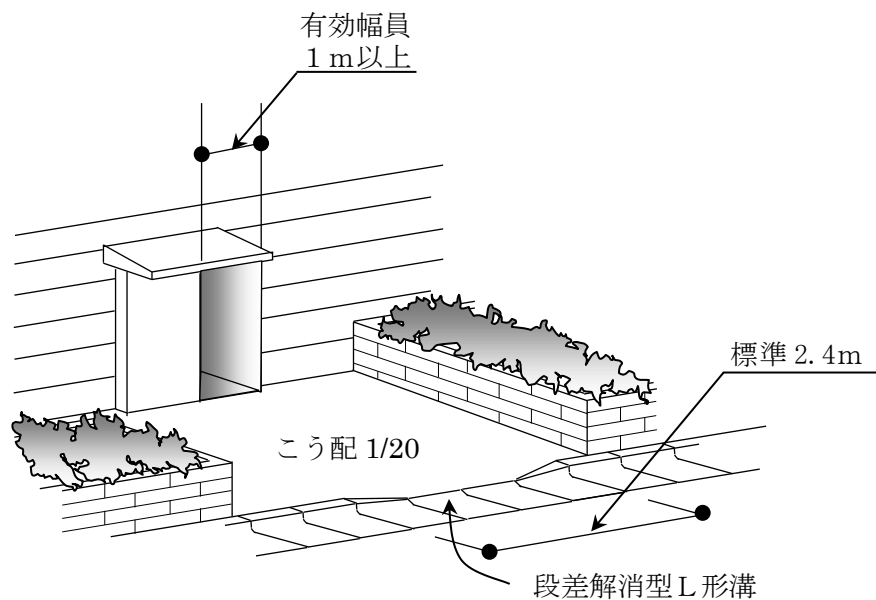
23.バリアフリー（条例第37条関係）



1 熟年者及び障害者等すべての者が暮らしやすいまちづくりを推進するため、バリアフリーに努めてください。

- (1) 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
- (2) 建築物の主要な出入口の有効幅は1 m以上とする
- (3) 階段及び廊下には、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

《傾斜路により安全な歩行に配慮した例》



一定規模以上の特定建築物を建築する場合、東京都バリアフリー条例・東京都福祉のまちづくり条例に基づく手続きが必要となります。

問合せ先 ⇒ 建築指導課指導係 直通 03-5662-1105

区役所第三庁舎 1階 4番窓口

23.(2) 省エネルギー (条例第 37 条の 2 関係)



省エネルギー施設を整備した建築物にすることで、快適な暮らしを送れるばかりでなく、光熱費の縮減によって、豊かな暮らしを享受できます。事業者は、以下に掲げる省エネルギー施設の整備に努めてください。

<省エネルギー施設>

- ・太陽光発電設備
- ・断熱サッシ
- ・高断熱外壁
- ・LED等高効率照明設備
- ・高効率空調及びガス設備機器
- ・節水機器
- ・以上に掲げるもののほか、ヒートアイランド現象の抑制に寄与する施設

24.窓ガラスの落下対策 (条例第 38 条関係)



- 1 震災その他の災害時に安全な避難路を確保するため、窓ガラス（バルコニー手摺のガラスパネルを含む）の落下対策を施してください。

(1) 対象施工箇所

- ①道路に面する窓ガラス
- ②通路に面する窓ガラス
- ③主要出入口に面する窓ガラス

[施工対象外]

- ・道路、通路から 5 m 以上離れている窓ガラス
- ・一階部分の窓ガラス
- ・ベランダ、廊下等に面する窓ガラス

(2) 窓ガラスの仕様

- 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仕様

※災害対策及び防犯上、安全性能が格段に高い合わせガラスの使用を推奨します。

7. 雑 則

(1) 優良事業の表彰

この条例による協定を締結した事業者であって、特に魅力あるまちづくりの発展に貢献したものを表彰することができます。

(2) 要請

区長は、この条例の施行に当たり、必要と認めるときは、事業者に対し、適切な措置を講じることを要請することができます。

(3) 勧告

区長は、事業者が次のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し事業の停止その他必要な措置を講じるよう勧告することができます。

- ① 協議しない、虚偽の書類の提出をした場合
- ② 締結した協定の内容と異なる事業を行った場合
- ③ 協定の締結前に事業に着手した場合

(4) 公表

区長は、事業者が勧告に従わない場合は、当該事業者の氏名、住所、勧告の内容、違反の事実を公表することができます。

(5) 立入調査

区長は、この条例の施行に必要な限度において、事業区域に区長の指定した者を立ち入らせ、調査をさせることができます。この場合において、事業者は、これに協力しなければなりません。

(6) 報告

区長は、必要があると認める場合は、事業者、事業に係る設計者、施工者に対し、この条例の施行の状況について報告を求めることができます。

8. 施 行

(1) この条例の施行日は、平成 18 年 4 月 1 日（平成 27 年 4 月 1 日改正）です。

また、近年は令和 3 年 10 月 1 日から施行規則の一部改正（戸当たり住居専用面積）、令和 4 年 4 月 1 日から、施行規則の一部改正（駐車場等）を施行しました。

(2) この条例の施行前に、法令に基づく許可若しくは確認がされ、又は申請がされた事業については、この条例の規定は適用しません。

(3) この条例の一部改正施行前に、法令に基づく許可若しくは確認がされ、又は申請がされた事業については、当該改正部分の規定は適用しません。

(4) この条例の一部改正施行の際、協議申入れがされている事業については、当該改正部分の規定は適用しません。ただし、施行日から起算して 1 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、この限りではありません。