

江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例

目次

- 第一章 総則（第一条 第七条）
- 第二章 事業の手續（第八条 第十四条）
- 第三章 建築物の敷地に係る基準等（第十五条 第二十一条）
- 第四章 公共公益施設等の整備に係る基準等（第二十二条 第二十九条）
- 第五章 その他の基準等（第三十条 第三十八条）
- 第六章 都市計画法に定める開発許可の基準（第三十九条・第四十条）
- 第七章 雑則（第四十一条 第四十七条）
- 付則

第一章 総則

（目的）

第一条 この条例は、事業者による住宅等整備事業に関し、必要な手續及び基準その他必要な事項を定め、もって区民の生活環境の向上を図るとともに、人と環境にやさしいまちづくり及び豊かなコミュニティの形成に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 事業 第四条第一項に規定する事業をいう。
- 二 共同住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎その他これらに類するものの用途に供する建築物をいう。
- 三 事業区域 事業に係る土地の区域をいう。
- 四 事業者 事業を行う者をいう。
- 五 建築 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。）第二条第十三号に規定する建築及び建築物の用途の変更をいう。
- 六 道路 法第四十二条に規定する道路をいう。
- 七 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う。
- 八 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う。
- 九 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う。
- 十 共同住宅等 特定共同住宅及び小規模共同住宅をいう。
- 十一 特定共同住宅 事業区域面積を問わず、三階以上かつ十戸以上の共同住宅又は一団の土地（一体的に利用されている土地又は同一の者が所有している土地をいう。以下同じ。）に建築する四十戸以上の共同住宅をいう。
- 十二 小規模共同住宅 事業区域面積が三百平方メートル以上の共同住宅のうち、特定共同住宅でないものをいう。

（まちづくり計画等）

第三条 まちの魅力を一層高め、よりきめ細かなまちづくりを推進するため、事業等は江戸川区（以下「区」という。）の長期計画その他江戸川区規則（以下「規則」という。）で定める計画等に即したものでなければならない。

（適用対象）

第四条 この条例は、次に掲げる事業について適用する。

- 一 事業区域面積が三百平方メートル以上の次に掲げる建築物を建築する事業

- イ 共同住宅
 - ロ 一戸建ての住宅及び共同住宅以外の建築物（以下「その他の建築物」という。）
 - 二 事業区域面積が三百平方メートル未満の特定共同住宅を建築する事業
 - 三 一団の土地を三区画以上に分割し、一以上の一戸建ての住宅を含む建築物を集団として建築する事業（以下「戸建て開発」という。）
 - 四 墓地の新設を行う事業
 - 五 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
- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる事業については、この条例は適用しない。
- 一 法第八十五条に規定する仮設建築物の建築
 - 二 災害のための必要な緊急措置として行われるもの
 - 三 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
 - 四 軽易な行為と江戸川区長（以下「区長」という。）が認めるもの
- 3 第一項の規定にかかわらず、次に掲げる事業については、第三章から第五章までの規定の全部又は一部を適用しないことができる。
- 一 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
 - 二 法第五十九条の二に規定する総合設計制度を活用して行う事業
 - 三 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第十二条の四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
 - 四 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
- （一団の土地等における事業等）

第五条 一団の土地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、一の事業として、この条例を適用する。

（区の責務）

第六条 区は、事業者及び区民の理解を深めるため、まちの整備に関する情報の提供に努めなければならない。

（事業者の責務）

第七条 事業者は、この条例の目的を達成するため、この条例その他の関係規程を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

第二章 事業の手続

（事前協議）

第八条 事業者は、第三章から第五章までの規定に基づいて、規則で定めるところにより区長と協議しなければならない。

- 2 事業者は、次に掲げる手続を行う前に、前項に定める協議を行わなければならない。
- 一 法第六条第一項若しくは法第六条の二第一項の規定による確認の申請又は法第十八条第二項の規定による計画の通知
 - 二 都市計画法第二十九条の適用を受ける開発行為にあつては、同法第三十条第一項に規定する許可申請
 - 三 建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号）第九条の規定に

よる道路の位置の指定の申請

- 3 都市計画法第二十九条の適用を受ける開発行為の事前協議は、同法第三十二条第一項又は第二項の規定による協議と同時に行うことができる。
- 4 建築物の建築（用途変更を除く。）を行う事業者は、第一項に規定する協議の申出の日以前から第十二条に規定する工事着手の届出の日までの間、区長が別に定める様式による標識を事業区域内の公衆の見やすい場所に掲出しなければならない。ただし、江戸川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和五十四年三月江戸川区条例第二十一号）第六条第一項及び第二項の規定による標識の設置等を行っている場合は、この限りでない。

（協定の締結）

第九条 区長及び事業者は、前条に規定する協議が整ったときは、その合意内容に基づく協定の締結を行わなければならない。

（地位の承継等）

第十条 事業者において、相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行った行為と、被承継人について行われた行為は、相続人等について行われた行為とそれぞれみなす。

- 2 相続等の一般承継によらず、前条に規定する協定締結後の事業の計画を承継しようとする者は、改めて区長と協定の締結を行わなければならない。
- 3 事業者は、協定締結後に計画の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ区長に申し出るとともに、協定内容について区長と再協議し、協定の締結を行わなければならない。
- 4 事業者は、第八条第一項の規定に基づく協議の開始後、当該事業の計画を取りやめる場合は、規則で定めるところにより、遅滞なく区長にその旨を届け出なければならない。

（工事着手の制限）

第十一条 事業者は、協定の締結を行った日以後でなければ事業に着手してはならない。

（工事着手の届出）

第十二条 事業者は、事業の工事に着手しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより工事着手届を区長に提出しなければならない。

（工事完了の届出）

第十三条 事業者は、事業の工事が完了したときは、速やかに、その旨を区長に届け出て、工事完了検査を受けなければならない。

- 2 区長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、工事完了検査を実施し、適正な工事がなされたかを確認しなければならない。
- 3 区長は、前項の規定により工事が適正であることを確認したときは、速やかに、事業者に対して検査結果を記載した書面を交付するものとする。

（施設等の維持管理）

第十四条 事業者は、第三章から第五章までの規定により設けた施設等をその目的に適合するように維持管理しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。

- 一 第九条に定める協定に別の定めがある場合
- 二 工事完了検査を受けた建築物を譲渡した場合

- 2 事業者は、工事完了検査を受けた建築物を譲渡する場合は、前項に規定する維持管理及び協定の内容について、譲渡を受ける者に引き継がなければならない。

第三章 建築物の敷地に係る基準等

(区画面積)

第十五条 事業者は、戸建て開発を行う場合、一区画の敷地面積を七十平方メートル以上確保するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する地域にあっては、当該地域の定めによる。

一 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）において建築物の敷地面積の最低限度が定められている地域

二 法第五十三条の二第一項の規定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

2 敷地面積の一部に区長が別に定める都市計画道路の区域の面積が含まれる場合、当該都市計画道路の区域の面積は、前項の規定により確保すべき一区画の敷地面積には含めない。

3 事業者は、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るものとする。

(路地状敷地)

第十六条 事業者は、戸建て開発を行う場合で、路地状敷地を生じる計画の策定に当たっては、当該敷地における避難安全上の配慮について区長と協議するものとする。

(駐車場等)

第十七条 事業者は、共同住宅等又はその他の建築物を建築する場合、路上駐車による事業区域周辺の交通事情の悪化及び交通事故の発生を防ぐため、規則で定める基準に基づき駐車場、駐輪場、バイク置場及び荷さばき場を整備するものとする。

2 戸建て開発を行う事業者は、規則で定める規模の駐輪スペースの確保に努めるものとする。

(特定商業施設)

第十八条 事業者は、特定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、規則で定める生活環境を保全する措置を講じるものとする。

(環境空地)

第十九条 事業者は、共同住宅等又はその他の建築物を建築する場合、潤いのある安全で快適な環境の創出を目的として規則で定める基準に基づき環境空地を整備するものとする。

2 前項に規定するもののほか、事業者は戸建て開発を行う場合、環境空地の整備に努めるものとする。

(宅地造成等)

第二十条 事業者は、事業区域並びに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。

(墓地)

第二十一条 事業者は、墓地の新設を行う場合、規則で定める周辺的生活環境を保全する措置を講じるものとする。

第四章 公共公益施設等の整備に係る基準等

(道路等)

第二十二条 事業者は、地域の防災及びまちづくりの観点から、道路等を規則で定める基準に基づき整備するものとする。

(防災施設)

第二十三条 事業者は、共同住宅等及び戸建て開発に係る住宅（以下「住宅」という。）又はその他の建築物の建築を行う場合、震災その他の災害時に、入居者、従事者等及び周辺住民の生活用水及び消火用水等を確保するため、規則で定める基準に基づき防災施設の設置を行うものとする。

（広報掲示板）

第二十四条 事業者は、規則で定める規模の共同住宅等を建築する場合、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、広報掲示板を区長と協議のうえ、設置するものとする。

（コミュニティルーム）

第二十五条 事業者は、住宅の建築を行う場合、居住者のコミュニティづくりの促進を図るため、戸数規模に応じて規則で定める基準に基づき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。

（廃棄物等の集積場）

第二十六条 事業者は、住宅を建築する場合、区長と協議のうえ、事業区域内の道路に面した場所に廃棄物及び資源ごみの収集のための集積場を確保するものとする。

（廃棄物の減量等の促進）

第二十七条 事業者は、廃棄物の減量及び資源の有効利用に努めるものとする。

（排水施設等）

第二十八条 事業者は、排水施設について区長及び下水道管理者と協議するものとする。

2 規則に定める規模の事業を行う事業者は、都市型水害による被害の拡大を予防するため、規則で定めるところにより雨水流出抑制施設等を設置するものとする。

3 前項に規定するもののほか、事業者は建築物の建築を行う場合、雨水流出抑制施設等の設置に努めるものとする。

（交通手段の確保）

第二十九条 事業者は、住宅の建築を行う場合、計画戸数が二百以上で、区長が必要と認めるときは、規則で定めるところにより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るものとする。

第五章 その他の基準等

（事業計画の延期等）

第三十条 事業者は、区長が著しく公共公益施設の機能及び生活環境が損なわれると認める場合においては、事業計画の延期、義務教育施設への措置並びに公益施設の設置及び運営等規則で定める事項について区長と協議するものとする。

2 共同住宅等を建築しようとする事業者は、建設後の公共公益施設の需要を予測するための情報を区長に提供しなければならない。

（戸当たり住居専用面積）

第三十一条 事業者は、特定共同住宅を建築しようとする場合、多様な世代及び世帯で構成された活力のある地域まちづくり並びに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、戸当たり住居専用面積を規則で定める基準に基づき確保するものとする。

（寮）

第三十二条 一の法人等の施設である寮の建築を行う事業者は、規則で定める基準を満たすものとする。この場合において、第十七条及び前条に規定する基準を適用しないことができるものとする。

（防犯対策）

第三十三条 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うものとする。

2 事業者は、夜間における防犯対策として規則で定める基準に基づき事業区域内に防犯灯を設置し、当該管理者へ引き継ぐものとする。

(事業計画等における配慮事項)

第三十四条 事業者は、周辺環境との調和及び共生を図るため、規則で定めるところにより、生活環境の確保への配慮を十分に図るものとする。

(分譲の共同住宅等の適正管理)

第三十五条 事業者は、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るものとし、規則で定めるところにより、当該活動を円滑に行うための措置を講じるものとする。

(地域コミュニティの形成)

第三十六条 住宅を建築しようとする事業者は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、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うものとする。

(バリアフリー)

第三十七条 事業者は、熟年者及び障害者等全ての者が暮らしやすいまちづくりを推進するため、規則で定めるところによりバリアフリーに努めるものとする。

(省エネルギー)

第三十七条の二 事業者は、環境への負荷の低減により、区民が豊かで快適な暮らしを享受できるよう、省エネルギー設備の整備に努めるものとする。

(窓ガラスの落下対策)

第三十八条 事業者は、震災その他の災害時に安全な避難路を確保するため、建築に当たり道路、通路及び主要出入口に面する窓ガラスの落下対策を規則で定めるところにより施すものとする。

第六章 都市計画法に定める開発許可の基準

(都市計画法に定める開発許可の基準)

第三十九条 この章の規定は、都市計画法第二十九条の規定による開発許可が必要な開発行為について、同法第三十三条第三項の規定による技術的細目において定められた制限の強化について必要な事項を定めるものとする。

(道路の幅員及び公園等の面積)

第四十条 都市計画法施行令(昭和四十四年政令第百五十八号)第二十九条の二第一項第二号の規定に基づき、開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員は、小規模共同住宅及び戸建て開発に係る住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、別表第一に定める値以上とする。

2 都市計画法施行令第二十九条の二第一項第五号及び第六号の規定により設置すべき公園、緑地又は広場(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の種類は、公園のみとする。)の一箇所当たりの面積の最低限度及びそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、別表第二に定める値とする。

第七章 雑則

(優良事業の表彰)

第四十一条 区長は、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る。

(要請)

第四十二条 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る。

(勧告)

第四十三条 区長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、期限を定めて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る。

- 一 第八条第一項若しくは第十条第三項の規定による協議をせず、又は虚偽の書類を提出したとき。
- 二 第九条の規定により締結した協定の内容と異なる事業を行ったとき。
- 三 第十一条に違反して事業に着手したとき。

(公表)

第四十四条 区長は、事業者が前条の規定による勧告に従わない場合は、当該事業者の氏名及び住所（法人にあっては法人名及び法人の所在地）並びに勧告の内容並びに違反の事実を公表することができる。

- 2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、あらかじめ、事業者に出頭を求め、意見の聴取を行わなければならない。ただし、事業者が出頭に応じない場合は、この限りでない。

(立入調査)

第四十五条 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る。この場合において、事業者は、これに協力しなければならない。

(報告)

第四十六条 区長は、必要があると認める場合は、事業者、事業に係る設計者及び施工者に対し、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る。

(委任)

第四十七条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成十八年四月一日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日前に、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ない。
- 3 この条例の施行の際、現に区長の定めるところにより協議の申入れがされている事業については、この条例の規定は適用しない。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。

付 則（平成二五年三月二九日条例第二五号）

(施行期日)

- 1 この条例は、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 この条例の施行日前に、現に改正前の江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例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。

別表第一（第四十条関係）

小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員

道路区分 \ 道路延長	十五メートル以下	十五メートルを超え三十五メートル以下	三十五メートルを超え六十メートル以下	六十メートルを超え百二十メートル以下
通り抜け型	四メートル	四.五メートル	四.五メートル	五メートル
行き止まり型	四メートル	四.五メートル	五メートル	六メートル

備考

- 一 通り抜け型とは、道路の起点又は終点のいずれか一方が幅員四メートル以上の道路に接続し、他方が次に掲げる道路等のいずれかに接続するものをいう。
 - イ 幅員四メートル以上の道路
 - ロ 幅員二・七メートル以上の法第四十二条第二項の規定に基づき指定された道（以下「二項道路」という。）
 - ハ 幅員二・七メートル以上の区有通路（江戸川区有通路条例（平成十二年三月江戸川区条例第二十六号）に定める区有通路をいう。）
- 二 行き止まり型とは、通り抜け型を除く道路の起点又は終点のいずれか一方が幅員四メートル以上の道路に接続するものをいう。
- 三 新たに設ける道路が行き止まり型となる場合において、既存の幅員六メートル未満の行き止まり型の道路に接続する場合の道路延長は、新たに行き止まり型となる道路の終端部から直近の幅員四メートル以上の通り抜け型道路（第一号イに接続するものに限る。）との接続部までとする。
- 四 第一号イに接続するものを除き、規則で定めるすべての条件を満たす開発行為の場合における第一号又は第二号の規定の適用にあつては、第一号本文及び第二号の規定中「幅員四メートル以上の道路」とあるのは「二項道路」と読み替えることができるものとする。

別表第二（第四十条関係）

公園、緑地又は広場の一箇所当たりの面積の最低限度及びそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合

開発区域の面積	一箇所当たりの面積の最低限度	開発区域の面積に対する割合
一ヘクタール未満	百五十平方メートル	五パーセント
一ヘクタール以上	三百平方メートル	六パーセント

付 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成二十七年四月一日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行日前に、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、なお従前の例による。
- 3 この条例の施行日前に、現に改正前の江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例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。