

# 江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例及び江東区マンション等の建設に関する条例について

江東区都市整備部住宅課

## 条例制定に至った背景と経緯

〔水彩都市・江東〕

江東区は、東に荒川、西に隅田川が流れ、南に東京湾を望み、まちの縦横を河川や運河が走る水辺と緑に包まれた「水彩都市」である。

また、伝統が息づく既成市街地とともに、南部地区は新たな開発や再開発で未来的都市として変貌しつつあり、伝統と未来という2つの顔を併せ持つ、魅力に満ちたまちである。

さらに、区民の定住意向が9割という高い数値が示すとおり、住環境の充実とともに、交通の利便性も高いなど住みやすさも兼ねそなえたまちである。

〔増え続ける人口〕

江東区の人口は、平成10年頃からマンション建設の急増とともに、居住人口も毎年増え、平成10年1月の人口は約37万2000人であったが、平成23年1月の人口は約47万2000人と約10万人増えている。なお、平成24年1月1日現在の人口は47万6000人である。

〔まちづくりのため条例制定〕  
江東区のまちづくりを進める上で、マンション建設の急増が引き金となり、小学校や保育所など公共公益施設の整備が喫緊の課題となった。

こうした状況に対応するため、平成15年にファミリータイプのマンション建設の抑制を図るべく「受人困難地区」の指定及び「事前

届出及び区長意見の通知制度」を柱とした「江東区マンション建設計画の調整に関する条例」を制定したのである。

まず、「受人困難地区」指定制度は、区長が公共公益施設への受け入れが困難な地区をあらかじめ指定し、その地区内にファミリータイプのマンション建設事業を行わないよう協力を求めることができる制度である。人口の増加は、基本的にはまちの活力となるものであり、歓迎すべき点もあるが、この制度は、公共公益施設の受け入れ等の問題から、あくまでも緊急避難的に建設を規制するものとして指定したものである。

次に、「事前届出及び区長意見の通知制度」は、受人困難地区以外の地区において、マン

交通の利便性が高く、水辺と緑に包まれた東京・江東区では高層マンションの建設によって人口が急増、このため小学校や保育所など公共公益施設への受け入れが困難な状況を迎えた。この問題に対応するため江東区ではマンション建設計画の事前届出等に関する条例及びマンション等の建設に関する条例を制定した。



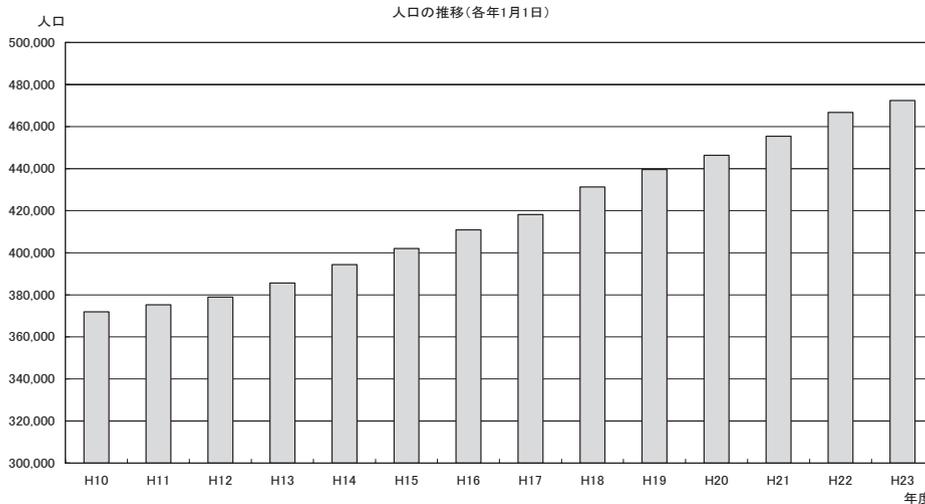
伝統の“木場の角乗”



豊洲周辺【平成23年1月撮影】

〔資料提供：江東区広報広聴課〕

シヨンの建設事業者に対して、土地取引等を行う前に、建設計画の届出を義務付けたもの



である。また、届出のあった計画に対し、区長が公共公益施設の整備への協力や、計画の変更等の意見を通知し、再考を事業者に求めることができる制度である。

「江東区マンション建設計画の調整に関する条例」は、国や都が規制緩和を推進する中

で、マンション建設の急増に対応するため、やむなく緊急避難的・自衛手段的に4年間の時限的措置として制定したものであった。

その後、条例失効後の受入困難地区等におけるマンション建設戸数の予測や、公共公益施設の受け入れへの影響などを推計したところ、適切な施設整備を前提に小学校の収容は可能となるものの、平成20年以降も公共公益施設への受け入れ体制が万全の状況とはいえず、引き続きマンション建設と公共公益施設の整備状況との調整を図る必要があると判断した。そのため、「受入困難地区」の指定は削除し、「事前届出及び区長意見の通知制度」は区内全域を対象にして存続することとし、平成19年12月に新たに「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」を制定、平成20年1月1日に施行したのである。

他方、近年、ワンルームマンションの建設計画も、件数、戸数ともに増加しており、地域や近隣住民の方から、入居者のマナーや地域コミュニティの希薄化などに関する不安の声が寄せられていた。江東区では指導要綱により、地域コミュニティへの配慮や、入居者マナーの向上についての指導を行ってきたが、近隣や地域の不安が解消されたとはいえなかったこともあり、「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」の制定に

併せて、マンション建設だけでなく、ワンルームマンションの建設に対する規制の強化も図るとともに、本区の姿勢を明確にするため、従前の指導要綱の内容を踏まえた上で規制を強化した「江東区マンション等の建設に関する条例」を新たに制定し、平成20年4月1日に施行したのである。

### 条例内容（一部抜粋）

・「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」

#### 1 目的（第1条）

この条例は、事業者が土地取引等の前に建設事業に関する事項を区に届け出ることにより、マンションの建設と公共公益施設の整備状況との調整を図り、もって良好な住環境の形成及び区民福祉に寄与することを目的とする。

#### 2 用語の定義（第2条）

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

##### (1) マンション

地階を除く階数が3以上の建築物で、ベランダ、バルコニー等の面積を除く床面積が40平方メートル以上の住戸の数が20以上のもの

##### (2) 土地取引等

マンションの建設を目的とする土地の売買又は土地利用の変更等を行うこと。

#### (3) 建設事業

マンションの建設を行うこと。

#### (4) 事業者

建設事業を行う者

#### (5) 公共公益施設

教育施設及び児童福祉施設等

#### 3 建設事業の届出（第3条）

1 事業者は、土地取引等を行う前に、規則で定める建設事業に関する事項を、区長に届け出なければならない。

2 事業者は、前項の規定による届出の内容を変更する場合は、遅滞なく、変更内容を区長に届け出なければならない。

3 事業者は、建設事業を中止する場合は、遅滞なく、その旨を区長に届け出なければならない。

#### 4 区長の意見（第4条）

1 区長は、前条第1項又は第2項の規定による届出があった日から60日以内に、公共公益施設の整備状況との調整を図るため、必要な意見を文書により事業者に通知するものとする。ただし、通知の期限については、理由を付して延期することができる。

2 前項に規定する意見は、次のとおりとする。

(1) 計画的な公共公益施設の整備への協力

(2) 計画戸数、住戸の型式及び入居時期の変更

#### (3) 建設事業の延期

(4) その他区長が必要と認める事項

#### 5 意見への回答（第5条）

事業者は、前条の規定による通知を受けた日から60日以内に、区長に対して文書により回答しなければならない。ただし、区長は、事業者から文書により申出があった場合は、回答の期限を延期することができる。

#### 6 手続きの前置（第7条）

事業者は、第3条から第5条までに規定する手続を経た後でなければ、次に定める届出及び申請を行うことができない。

(4) 江東区マンション等の建設に関する条例に基づく届出

(5) その他区長が必要と認める届出又は申請

#### 7 勧告（第8条）

区長は、事業者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、事業者に対し指示に従うよう勧告することができる。

(1) 第3条第1項又は第2項に規定する届出を行わない場合

(2) 第4条に規定する区長の意見に応じない場合

#### 8 公表（第9条）

区長は、前条に規定する勧告に事業者が従わない場合は、事実経過を公表することができる。

#### 9 施設状況の公表（第10条）

区長は、公共公益施設について、その状況を公表するものとする。

・「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例施行規則」

#### 1 届出事項（第3条）

条例第3条第1項の規則で定める建設事業に関する事項は、次のとおりとする。

- (1) 建設事業地の所在及び敷地面積
- (2) 事業者の住所及び氏名
- (3) 計画戸数及び住戸の型式
- (4) 入居時期
- (5) その他区長が必要と認めるもの

2 施設状況の公表(第4条)

1 条例第10条に規定する公共公益施設は、次のとおりとし、施設状況の公表は、毎年度行うものとする。

- (1) 小学校
  - (2) 保育所
  - (3) 学童クラブ
  - (4) 江東きつずクラブ
  - (5) その他区長が必要と認めるもの
- 2 区長は、前項第1号に規定する小学校の状況については、あらかじめ江東区教育委員会長の意見を求めるものとする。

「江東区マンション等の建設に関する条例」

1 目的(第1条)

この条例は、マンション、ワンルームマンション及び業務用建築物の建設に関し基本的事項を定めることにより、事業者と区が協働して、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

2 定義(第2条)

この条例において次の各号に掲げる用語の意

義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 世帯用住戸 専用面積(ベランダ、バルコニー等の面積を除く。以下同じ。)が40平方メートル以上の住戸をいう。
- (2) ワンルーム住戸 専用面積が40平方メートル未満の住戸をいう。
- (3) マンション 共同住宅又は寄宿舎(その他の用途を併用する場合を含む。以下同じ。)の用途に供する建築物で次に掲げるすべての要件に該当する建築物をいう。

- ア 地階を除く階数が3以上であること。
- イ 住戸の数が15戸以上であること。
- ウ 住戸の数の半数以上が世帯用住戸であること。
- (4) ワンルームマンション 共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物で次に掲げるすべての要件に該当する建築物をいう。

- ア 地階を除く階数が3以上であること。
- イ 住戸の数が15戸以上であること。
- ウ 住戸の数の過半数以上がワンルーム住戸であること。
- (5) 業務用建築物 主として事務所の用途に供する建築物で次に掲げるすべての要件に該当する建築物をいう。

- ア 地階を除く階数が3以上であること。
- イ 敷地面積が1,000平方メートル以上であること。
- ウ 延べ床面積が3,000平方メートル以上であること。

(6) 建設 建築物の新築、増築、改築又は用

途の変更をいう。

- (7) 事業者 マンション、ワンルームマンション又は業務用建築物の建設に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

3 適用範囲(第3条)

1 この条例は、区内に建設されるマンション、ワンルームマンション及び業務用建築物(以下「マンション等」という。)について適用する。

2 建築物の増築、改築又は用途の変更をする場合において、当該増築、改築又は用途の変更の後の建築物(既に存する建築物の部分を含む。以下同じ。)が、前項に規定するマンション等に該当することとなったときは、当該増築、改築又は用途の変更の後の建築物をマンション等とみなす。

3 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けることとなる建築物を建設する場合において、当該認定を受けることにより同一敷地内にあるとみなされる2以上の建築物を1の建築物とみなすとマンション等に該当することとなったときは、当該1の建築物とみなされる2以上の建築物をマンション等とみなす。

4 建築物を新築する場合において、当該建築物の敷地に隣接する土地に当該建築物の新築に関する工事の請負契約の注文者又は

請負契約によらないで自らその工事をする者（以下これらをこの項において「建築主」という。）が、当該建築物の基準法第6条第1項に規定する確認の申請、基準法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知の日から3年以内に新たに建築物を新築する計画があり、当該建築物と新たに新築する建築物とを1の建築物とみなすとマンション等に該当することとなつたときは、当該建築主を事業者と、当該建築物及び新たに新築する建築物をマンション等とみなす。

#### 4 区長の責務（第4条）

区長は、この条例の目的を達成するため、事業者の理解と協力の下に、マンション等の建設について適切な指導及び助言を行うよう努めなければならない。

#### 5 事業者の責務（第5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、江東区基本構想に基づく計画等との整合を図るよう努めなければならない。

#### 6 事前協議（第6条）

事業者は、マンション等の建設をしようとするときは、基準法第6条第1項に規定する確認の申請、基準法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知（基準法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）が行われる日の30日前までに、規則で定めるところにより、当該マンション等の建設に係る計画を区長に届け出て、協議しなければならない。

#### 7 住戸規模等（第20条）

事業者は、マンション又はワンルームマンションを建設しようとするときは、ワンルーム住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようにしなければならない。ただし、規則で定める住戸については、この限りでない。

#### 「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」

##### 1 公共施設整備等の協力の要請（第12条）

1 事業者は、公共施設への円滑な受入れのため、建設時期、計画戸数、規模、通学する学校等の調整及び児童等の出現率についての対策に協力するものとする。

2 区長は、事業者に対して、公共施設用地の提供、公共施設の整備、民設民営による公共施設の整備等について、協力を求めるものとする。

##### 2 公共施設整備協力金の要請（第13条）

1 区長は、事業者に対して、マンション等の建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、次に定める基準により公共施設整備協力金を求めるものとする。

住宅戸数	金額
世帯用住戸30戸以上	125万円/戸×世帯用住戸数-29戸

2 区長は、前条第2項の規定により、事業者から公共施設整備等の協力があつた場合は、前項に定める金額を減じることができるとする。

## 内容の解説

条文中の世帯用住戸は専用面積が40㎡以上の住戸、ワンルーム住戸は専用面積が25㎡以上40㎡未満の住戸を指す。

「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」は12の条文と施行規則で構成されており、世帯用住戸が20戸以上含まれて3階建て以上の計画が対象となる。「江東区マンション等の建設に関する条例」は30の条文と施行規則、指導要綱で構成されており、世帯用住戸・ワンルーム住戸を問わず住戸数が15戸以上かつ3階建て以上の計画が対象となる。

「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」は、小学校等の公共公益施設の受け入れを判断するためのマンション建設計画の規模を確認、調整するための条例であり、「江東区マンション等の建設に関する条例」は、居住環境の向上を図るためのマンション建設計画の各種施設付置等を求める条例である。なお、「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」に該当する共同住

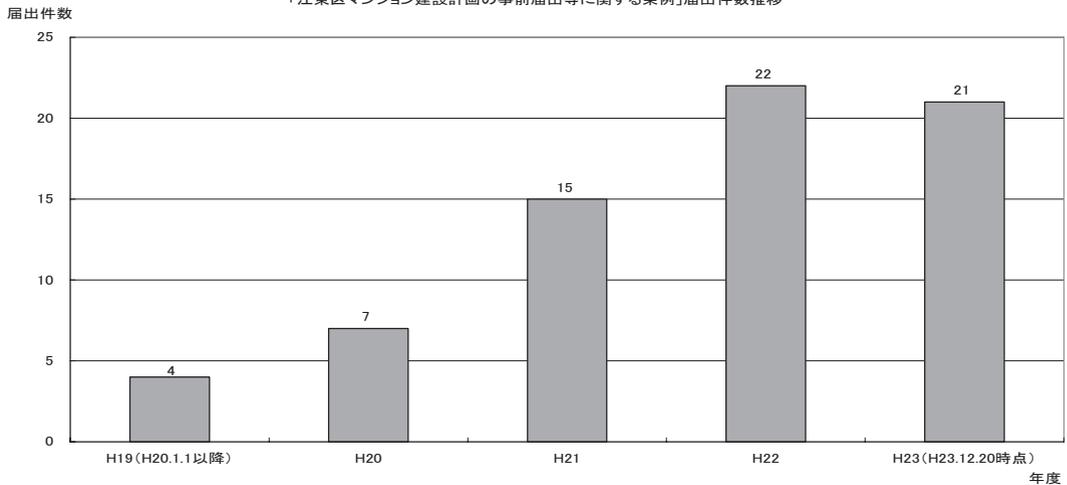
宅等は、当該条例の公共公益施設の受入れ調整の手続き後でないと、「江東区マンション等の建設に関する条例」の手続きに進めない構成になっている。

また、「江東区マンション等の建設に関する条例」に付随する指導要綱の中で、一定の戸数以上のファミリータイプの住戸が含まれているマンション建設計画については、マンション等の建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、「公共施設整備協力金」の負担を事業者に求めている。

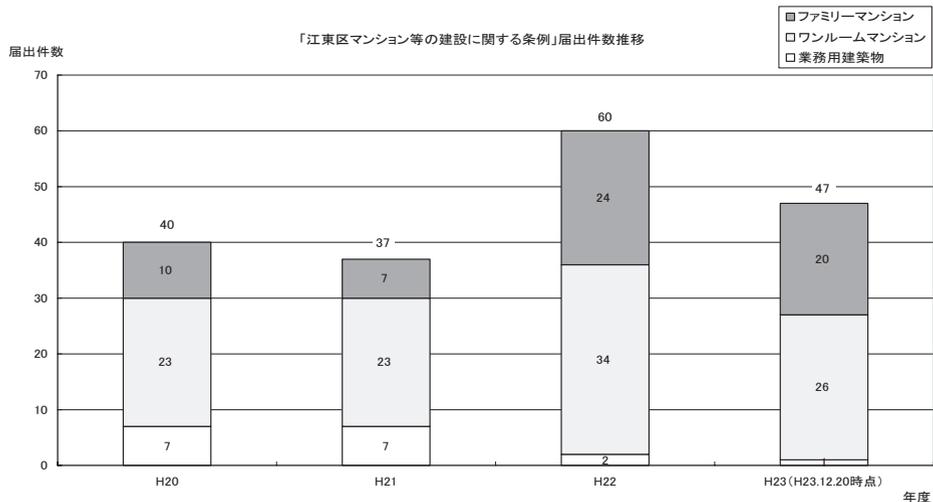
### 条例制定後の届出状況

条例施行後（「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」は平成20年1月1日施行、「江東区マンション等の建設に関する条例」は平成20年4月1日施行）、両条例ともに指導件数は増加傾向にあり、平成23年度も前年度を上回る見込みである。

「江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例」届出件数推移



「江東区マンション等の建設に関する条例」届出件数推移



### 今後の展望

明日を担う子どもたちが健やかに育つことを願いつつ、事業者には2つの条例等を通じて江東区のまちづくりを協力を求め、より良い住環境の整備に全力であたるものである。



参考写真（「江東区マンション等の建設に関する条例」により整備された街並み）  
 ① 4つのマンションがそれぞれ連続性をもたせ整備した公開スペース（歩道の中央から左側幅2mが歩道状空地）



② 敷地奥にある運河沿いの遊歩道へと繋がる公開スペース（貫通通路として整備）

●第26号（2011年8月発売） 定価1,200円（税込）

●特集 農商工連携と自治体

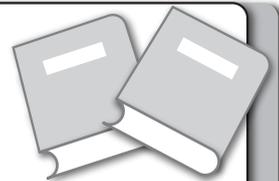
「農商工連携促進法」制定の背景と意義  
 農商工連携と自治体の役割  
 —商工系と農林系の垣根をどう乗り越えるか—  
 農商工連携のビジネスモデルと成功のポイント  
 注目される農商工等連携の先進事例

●CLOSE UP 先進・ユニーク条例

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例  
 所沢市空き家等の適正管理に関する条例について  
 ～生活環境の保全と防犯のまちづくりの推進のために～

●トピックス

弁護士ゼロ地域の解消  
 自治体間の災害時応援態勢



Back Number

商品に関するご照会・お申込は、株式会社 ぎょうせい フリーコール（通話料無料） TEL：0120-953-431 Web FAX：0120-953-495 受付時間：月～金 9時から17時 URL：http://gyosei.jp