

「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「同規則」  
の一部改正（案）について

1 改正理由

まちに安らぎと潤いをもたらす緑の都市景観を積極的に誘導するため、共同住宅の一定敷地規模以上を協議対象に拡充するとともに、身近な公園の充実を図るため、開発許可制度に基づく公園整備面積を定めます。また、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して、省エネルギー建築や建築計画の近隣周知等を定めるための改正を行います。

2 主な改正内容

(1) 適用対象（条例第 4 条関係）

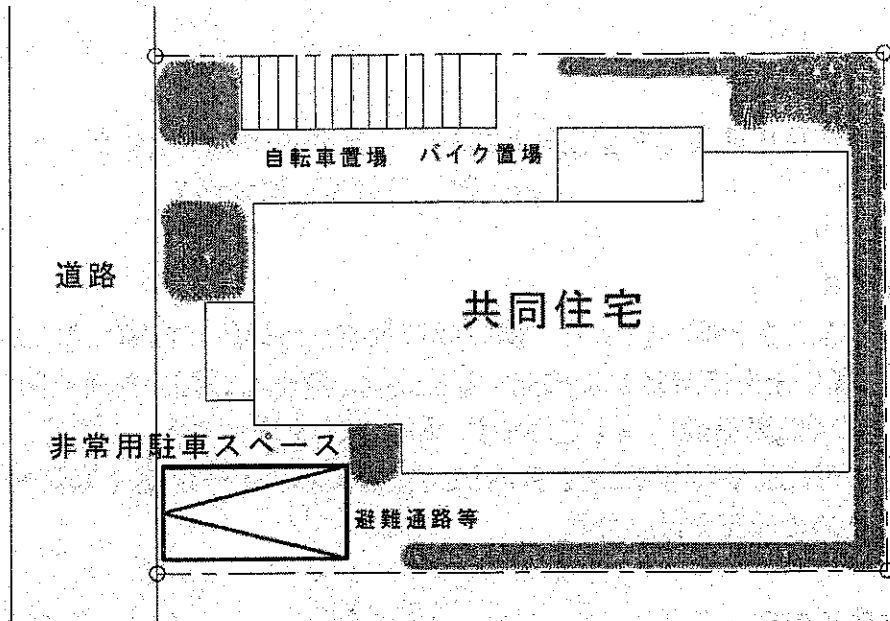
共同住宅の適用対象を拡充（その他の建築物と共通化）し、みどり豊かなゆとりあるまち環境の更なる向上を図ります。

建物用途	改正前	改正後
共同住宅等	3階かつ10戸以上 又は 一団の土地 40戸以上	① 事業区域面積 300㎡以上 ② ①未満で左記の規模のもの
その他の建築物	事業区域面積 300㎡以上	改正なし
戸建て開発	一団の土地 3区画以上	改正なし

協議内容（条例第 31 条 規則別表第 1、4 関係）

協議項目	改正前	改正後
	3階かつ10戸以上又は一団 の土地 40戸以上(改正なし)	事業区域面積300㎡以上で 左記に該当しないもの
駐車場	戸数×1/3 (賃貸30㎡未満:戸数×1/6)	非常用駐車スペース 延べ面積300㎡毎に1台※
駐輪場	50㎡未満 戸数×1台 50㎡以上 戸数×1.5台 60㎡以上 戸数×2台	必要台数※(計画戸数以上)
バイク置場	戸数×0.05台	駐輪場×0.05台※
環境空地(緑地)	(敷面-建面)×35%以上など	(敷面-建面)×20%以上など※
接道緑化	35%以上など	25%以上など※
ごみ集積場	敷地内に確保	同左
道路等	細街路拡幅整備	同左※
バリアフリー (努力規定)	玄関まで段差なし、主要出 入口幅1m以上	同左※
居住 面積	分譲	協議対象外
	法人賃貸	
	個人賃貸	
	15戸未満 平均30㎡ 15戸以上 平均70㎡ 30戸未満 最低25㎡ 30戸以上 最低50㎡	

※その他の建築物(事業区域面積 300㎡以上)と同基準



(2) 近隣への配慮

① お知らせ看板の設置 (条例第8条、規則第6条関係)

中高層紛争予防条例対象外の協議物件について、近隣へ早期に建築計画を周知し、良好な近隣関係の保持と豊かなコミュニティの形成を図ります。

対象	改正後
紛争予防条例対象外の協議物件	事前相談後、協議申出前に工事お知らせ看板を現場に掲出 協議申出時に標識設置報告書を提出

建築計画のお知らせ	
事業区域の地名地番	江戸川区△△△丁目〇〇番
事業区域面積	〇〇〇.〇〇㎡
事業の種類	共同住宅等・戸建て開発・その他建築物
建築物の用途	一戸建ての住宅
構造・階数	△△造 ○階建
戸数または棟数	〇戸 (棟)
環境整備施設	駐車場、駐輪場、バイク置場 ごみ集積所 緑地 道路後退
<small>この標識は、江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例第8条第4項の規定に基づき設置したものです。 協議により計画内容を変更する場合があります。 事業者：江戸川区△△△-〇-〇 △△△△△△△株式会社 連絡先：〔有〕△△△開発事務所 担当：△△ 電話：〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇</small>	

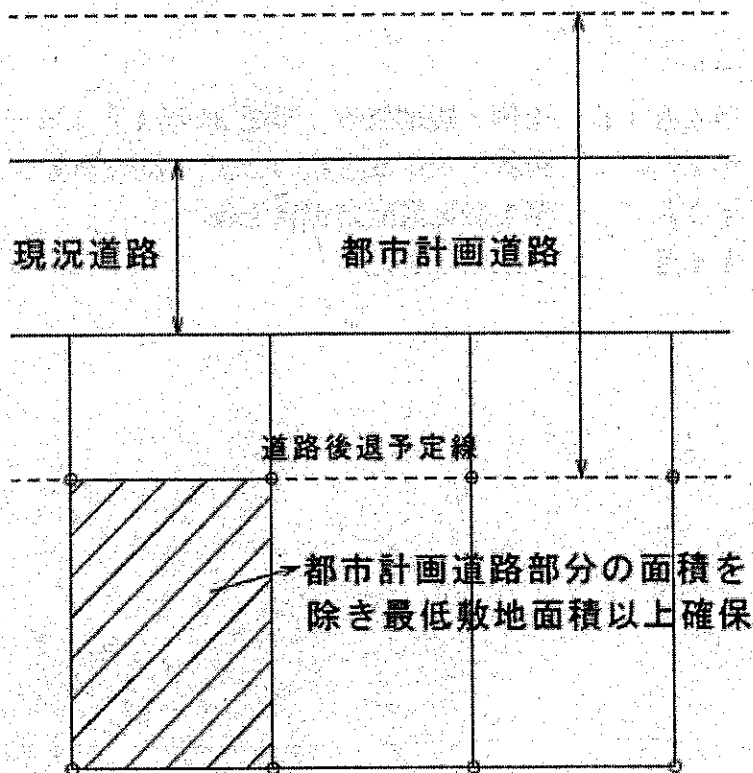
② 事業計画における配慮事項 (規則第28条関係)

廃棄物等の集積場の設置及び事業区域周囲の掘削又は境界標等の設置を配慮事項とし、紛争の未然の防止と生活環境の確保を図ります。(努力規定)

(3) 戸建て住宅の最低敷地面積（条例第15条関係）

敷地の一部が事業化を予定している都市計画道路（別途指定）内の戸建て住宅について、住み続けられる戸建て分譲地の供給と街路整備事業の円滑な推進を図ります。

対象	改正前	改正後
敷地の一部が事業化を予定している路線（別途指定）内の戸建て住宅	70㎡以上	都市計画道路部分の面積を除き最低敷地面積以上



(4) 省エネルギー設備（条例第37条の2新設）

区民が豊かで快適な暮らしを享受できるよう、省エネルギー建築を推進します。

対象	整備内容
全て	省エネルギー施設の整備（努力規定）

省エネルギー施設等は、下記に掲げるものの導入を検討して下さい。

- ・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

(5) 開発行為の公園面積（条例第40条関係）（都市計画法委任条例）

3,000㎡以上の開発行為で設置が求められる公園について、審査基準を条例化し、緑化環境の充実並びに防災上ふさわしい公園規模を確保します。

開発区域面積	改正前	改正後
0.3ha以上1ha未満	3%以上（都市計画法）	5%以上かつ1箇所150㎡以上
1ha以上	かつ150㎡以上（審査基準）	6%以上かつ1箇所300㎡以上

(6) 保育所設置協議（規則第 24 条関係）

待機児童の解消に向けて、200 戸以上の共同住宅の保育所設置協議を具体化し、協議の円滑化及び生活環境と公益施設の機能維持を図ります。

対象規模	改正前	改正後
200 戸以上	保育所設置協議	住宅建築により見込まれる保育需要を満たすことができる規模の保育所の設置協議

3 スケジュール

(平成 18 年 4 月 1 日 条例・規則施行 平成 25 年 4 月 1 日一部改正)  
平成 26 年 12 月 条例・規則改正案の公表、意見募集  
平成 27 年 2 月 第 1 回区議会定例会上程  
平成 27 年 4 月 改正施行予定

以上