

(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例

の骨子（案）

1. 目的

この条例は、大規模マンションの新築等及び開発事業の実施に関し必要な事項を定めることにより、新宿区（以下「区」という。）と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成に努めるとともに、高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりを推進し、もって誰もが安心して住み続けることができる地域社会の実現に資することを目的とする。

2. 定義

(1) 大規模マンション

共同住宅、長屋又は寄宿舍の用途に供する部分を含む建築物で、次のいずれかに該当するもの（開発事業の実施によるものを除く。）

ア 敷地面積が 1,000 平方メートル以上であるもの（当該建築物の敷地が第一種低層住居専用地域内にある場合は、2,000 平方メートル以上（第一種低層住居専用地域の内外にわたるときは、その過半が第一種低層住居専用地域内に属するときに限る。））

イ 延べ面積が 3,000 平方メートル以上であるもの

ウ 共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舍の寝室の数の合計が 100 以上であるもの

(2) 開発事業

次に掲げる制度等を活用して建築物を新築し、増築し又は改築する事業（アからオについては、都市計画決定又は変更決定を要するものに限る。）

ア 高度利用地区（都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号）

イ 特定街区（都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号）

ウ 再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第 12 条の 5 第 3 項）

エ 高度利用型地区計画（都市計画法第 12 条の 8）

オ 都市再生特別地区（都市再生特別措置法第 36 条第 1 項）

カ 総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2 第 1 項）

キ その他区長が特に必要と認める制度

(3) 大規模マンションの新築等

次に掲げる行為

ア 大規模マンションの新築

イ 建築物（開発事業の実施によるものを除く。）の増築又は用途の変更で、次のいずれかに該当するもの

- (ア) 当該増築又は用途の変更に係る部分（共同住宅、長屋又は寄宿舍の用途に供する部分を含むものに限る。）の床面積の合計が3,000平方メートル以上であるもの
- (イ) 共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舍の寝室の数の合計を100以上増加させるもの
- (4) 開発事業者等
大規模マンションの新築等を行う者又は開発事業を実施する者
- (5) 地域貢献施設の設置等
良好な市街地環境の形成並びに防災性及び環境性能の向上に資する施設の設置等として別に定めるもの

3. 各主体の責務

- (1) 区は、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成及び高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりに関する施策を総合的かつ効果的に実施する責務を有する。
- (2) 開発事業者等は、大規模マンションの新築等又は開発事業の実施に当たり、自ら快適でゆとりある良好な市街地環境の形成及び高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりに寄与するよう努める責務を有する。

4. 事前協議から維持管理までの取組

- (1) 計画の届出及び事前協議
 - ・ 開発事業者等は、大規模マンションの新築等又は開発事業の実施をしようとするときは、あらかじめ、これらの行為に係る計画を区長に届け出なければならない。
 - ・ 計画の届出を行った開発事業者等は、当該届出に係る地域貢献施設の設置等について区長と協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。
 - ・ 区長は、事前協議において、当該開発事業者等に対し、地域貢献施設の設置等を行うよう要請することができる。
- (2) 事前協議の状況及び結果の届出
 - ・ 事前協議を開始した開発事業者等は、区長に、当該事前協議の状況を届け出なければならない。
 - ・ 事前協議の状況の届出を行った開発事業者等は、事前協議が終了したときは、区長に、当該事前協議の結果を届け出なければならない。
- (3) 計画の変更
 - ・ 計画の届出又は事前協議の結果の届出を行った開発事業者等は、これらの届出の内容の変更をしようとするときは、当該変更をしようとする事項について、区長に届け出て、事前協議を行わなければならない。

(4) 完了の届出

計画の届出を行った開発事業者等は、当該届出に係る内容の工事を完了したときは、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

(5) 維持管理及び転用の届出

- ・ 完了の届出に係る建築物の所有者、管理者又は占有者（以下「完了建築物の所有者等」という。）は、当該届出に係る地域貢献施設の設置等について、条例の目的に従い、地域貢献施設等を維持管理しなければならない。
- ・ 区長は、維持管理の状況について、報告を求めることができる。
- ・ 完了建築物の所有者等は、完了の届出に係る地域貢献施設の設置等について変更をしようとする場合（計画の届出を行う場合を除く。）、当該変更をしようとする事項について、区長に届け出て、事前協議を行わなければならない。

5. 的確な実施に向けた取組

(1) 報告の徴収

区長は、開発事業者等及び完了建築物の所有者等に対し、条例の施行に必要な限度において、必要な報告を求めることができる。

(2) 勧告

区長は、次に掲げる者に対し、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いた上で、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- ・ 各届出を行わない者又は虚偽の届出を行った者
- ・ 事前協議を行わない者
- ・ 地域貢献施設の設置等に関する区からの要請に正当な理由なく応じない者
- ・ 維持管理に関する報告を行わない者又は虚偽の報告を行った者

(3) 公表

区長は、5. (2)の勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その者に意見を述べる機会を与え、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いた上で、公表することができる。

6. 国等に関する特例

- ・ 勧告又は公表に関する規定は、国、都道府県、区市町村その他別に定める公共的団体に対しては、適用しない。
- ・ この条例の規定は、災害時の応急仮設建築物の建築（建築基準法第85条第1項及び第2項）については適用しない。