

第 3 1 号 議 案

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

上記の議案を提出する。

令和 8 年 2 月 1 7 日

提出者 新宿区長 吉住 健一

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

(目的)

第1条 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。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

2 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。

(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。）をいう。

ア 敷地面積が1,000平方メートル（当該建築物の敷地が第1種低層住居専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域をいう。以下同じ。）内にある場合（第1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1種低層住居専用地域内に属するときに限る。）にあっては、2,000平方メートル）以上であるもの

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、又は増築する事業をいう。

ア 高度利用地区（都市計画法第18条第1項若しくは第19条第1項（これらの規定を同法第21条第2項において準用す

る場合を含む。)又は第21条第1項の規定による都市計画の決定又は変更(以下「都市計画決定等」という。)をする場合に限る。)

イ 特定街区(都市計画決定等をする場合に限る。)

ウ 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区を定める地区計画(都市計画決定等をする場合に限る。)

エ 都市計画法第12条の8に規定する地区整備計画を定める地区計画(都市計画決定等をする場合で、区長が別に定めるときに限る。)

オ 都市再生特別地区(都市計画決定等をする場合に限る。)

カ 総合設計制度(法第59条の2第1項の規定による建築物の容積率又は各部分の高さに係る許可に関する特例をいう。)

(3) 大規模マンションの新築等 次に掲げる行為をいう。

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。)の増築で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 当該増築に係る部分(共同住宅、長屋又は寄宿舎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舎の寝室の数の合計を100以上増加させるもの

ウ 建築物の用途の変更で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 当該用途の変更に係る部分(共同住宅、長屋又は寄宿舎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) イ(イ)に該当するもの

(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をいう。

(5) 地域共生施設の設置等 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又は取組として、新宿区規則(以下「規則」という。)で定めるものをいう。

(区の責務)

第3条 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ものとする。

(開発事業者等の責務)

第4条 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ものとする。

(計画の届出及び事前協議)

第5条 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、規則で定めるところにより、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。

2 前項の規定による届出(以下「計画届」という。)を行った開発事業者等は、当該計画届に係る地域共生施設の設置等について区長と協議を行わなければならない。

3 区長は、前項の協議(以下「事前協議」という。)において、同項に規定する開発事業者等に対し、地域共生施設の設置等を行うよう要請することができる。

(事前協議の状況及び結果の届出)

第6条 前条第2項の規定により事前協議を開始した開発事業者等は、規則で定めるところにより、区長に、当該事前協議の状況を届け出なければならない。

2 前項の規定による届出(以下「状況届」という。)を行った開発事業者等は、事前協議が終了したときは、規則で定めるところにより、区長に、当該事前協議の結果を届け出なければならない。

(計画の変更の届出等)

第7条 計画届を行った開発事業者等は、前条第2項の規定による届出(以下「結果届」という。)を行う前に、当該計画届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、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

2 結果届を行った開発事業者等は、当該結果届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、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

3 第5条第2項及び第3項並びに前条第2項の規定は、前項の規定による届出(以下「結果変更届」という。)を行った場合について準用する。

(完了の届出)

第 8 条 計画届を行った開発事業者等は、当該計画届の内容に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

(維持管理及び転用の届出等)

第 9 条 前条の規定による届出（以下「完了届」という。）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、当該完了届に係る地域共生施設の設置等について、第 1 条の目的に従い、維持管理しなければならない。

2 区長は、規則で定めるところにより、前項の規定による維持管理の状況について、報告を求めることができる。

3 完了建築物の所有者等は、完了届に係る地域共生施設の設置等について変更をしようとする場合（計画届を行う場合を除く。）は、当該変更をしようとする事項について、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

4 第 5 条第 2 項及び第 3 項、第 6 条第 2 項並びに前条の規定は、前項の規定による届出（以下「転用届」という。）を行った場合について準用する。

(報告の徴収)

第 10 条 区長は、前条第 2 項に定めるもののほか、この条例の施行に必要な限度において、開発事業者等及び完了建築物の所有者等に対し、必要な報告を求めることができる。

(勧告)

第 11 条 区長は、次に掲げる者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 計画届、状況届若しくは結果届（第 7 条第 3 項及び第 9 条第 4 項において第 6 条第 2 項の規定を準用する場合を含む。）、第 7 条第 1 項の規定による届出若しくは結果変更届、完了届（第 9 条第 4 項において第 8 条の規定を準用する場合を含む。）又は転用届を行わない者又は虚偽の届出を行った者
- (2) 事前協議（第 7 条第 3 項及び第 9 条第 4 項において第 5 条第 2 項の規定を準用する場合を含む。）を行わない者
- (3) 第 5 条第 3 項（第 7 条第 3 項及び第 9 条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定による要請に正当な理由なく応じない者

(4) 第 9 条第 2 項又は前条の報告を行わない者又は虚偽の報告を行った者

2 区長は、前項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（平成 3 年新宿区条例第 1 号）第 27 条第 1 項の新宿区住宅まちづくり審議会（以下「新宿区住宅まちづくり審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

（公表）

第 12 条 区長は、前条第 1 項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨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しようとするときは、当該公表に係る者に対し、規則で定めるところにより、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えるものとする。

3 区長は、第 1 項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。

（国等に関する特例）

第 13 条 前 2 条の規定は、国、地方公共団体その他規則で定める公共的団体に対しては、適用しない。

2 この条例の規定は、法第 85 条第 1 項及び第 2 項の応急仮設建築物の建築については、適用しない。

（規則への委任）

第 14 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 第 5 条第 1 項の規定は、この条例の施行の日以後に計画届を行うべきこととなる開発事業者等に対して適用する。

（提案理由）

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を実現するため、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し必要な事項を定める必要があるため