

新宿区条例第22号

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。）にあつては、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。

新宿区規則第 3 1 号

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施行規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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（令和 8 年新宿区条例第 22 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(地域共生施設の設置等)

第 3 条 条例第 2 条第 2 項第 5 号の新宿区規則で定めるものは、次の各号に掲げる分野の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 公共空間等 区長が別に定める基準に適合する歩道状空地、都市計画施設その他これらに類するものの設置
- (2) 地域コミュニティ 区長が別に定める基準に適合する集会場又はオープンスペースその他これらに類するものの設置及び区長が別に定める基準に適合する掲示板を設置するための場所の提供、周辺地域と連携した防災訓練の実施、建築物の管理その他これらに類する取組
- (3) 防災 区長が別に定める基準に適合する防災に資する備蓄倉庫、非常用の電源設備、一時滞在施設、災害の際に使用するトイレ、消防水利、防火関係施設、雨水を一時的に貯留するための施設、土のうステーションその他これらに類するものの設置及び区長が別に定める基準に適合する自主防災組織の結成その他これに類する取組
- (4) 子育て支援 区長が別に定める基準に適合する教育・保育施設（子ども・子育て支援法（平成 24 年法律第 65 号）第 7 条第 4 項に規定する教育・保育施設（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する幼稚園を除く。）をいう。）、放課後児童健全育成事業所（放課後児童健全育成事業の設備及び運営

に関する基準（平成 26 年厚生労働省令第 63 号）第 5 条第 5 項に規定する放課後児童健全育成事業所をいう。））、子育て支援に資する設備その他これらに類するものの設置

- (5) 環境 区長が別に定める基準に適合する建築物の環境性能の向上、再生可能エネルギーの利用その他これらに類する取組
- (6) 交通施設 区長が別に定める基準に適合する自動車の停留空地、駐輪場、シェアサイクルポート、駐車施設等、自動車の相互の通行及び歩行者の通行に資する空地その他これらに類するものの設置並びに区長が別に定める基準に適合する鉄道駅までの経路及び道路のバリアフリー化その他これに類する取組
- (7) 生活利便施設 区長が別に定める基準に適合する食料品又は日用品を扱う店舗、公衆浴場その他これらに類するものの設置
- (8) 文化・生涯学習・スポーツ・創業支援施設 区長が別に定める基準に適合する文化施設、生涯学習施設、スポーツ施設、創業支援施設その他これらに類するものの設置
- (9) その他区長が特に必要と認めるもの 前各号に掲げるもののほか、区長が別に定める基準に適合する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

（計画の届出）

第 4 条 条例第 5 条第 1 項の規定による届出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める日までに、計画届出書（第 1 号様式）により行うものとする。

- (1) 大規模マンションの新築等を行う場合 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項（これらの規定を法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は法第 18 条第 2 項若しくは第 4 項（これらの規定を法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による通知（以下これらを「建築確認等」という。）に係る書類を提出する日（当該大規模マンションの新築等のために都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 30 条第 1 項に規定する開発許可の申請又は同法第 34 条の 2 第 1 項の協議（以下「開発許可申請等」という。）を行う場合にあっては、当該開発許可申請等を行う日）の 60 日前
- (2) 開発事業を実施する場合 区長が別に定める書類を提出する

日の 60 日前

- 2 計画届出書には、地域共生施設の設置等一覧表（第 2 号様式）及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該計画届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設（第 3 条各号に定める施設をいう。以下同じ。）の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項
2 面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
2 面以上の断面図	縮尺、各階の床及び天井の高さ並びに建築物の各部分の高さ

（事前協議の状況及び結果の届出）

- 第 5 条 条例第 6 条第 1 項の規定による届出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める日までに、事前協議状況届出書（第 3 号様式）により行うものとする。

- (1) 大規模マンションの新築等を行う場合 建築確認等に係る書類を提出する日
- (2) 開発事業を実施する場合 区長が別に定める書類を提出する日

- 2 前項第 2 号に掲げる場合における条例第 6 条第 1 項の規定による届出は、同号の区長が別に定める書類を提出する都度行うものとする。

- 3 事前協議状況届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該事前協議状況届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
-------	---------

配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

4 条例第6条第2項の規定による届出は、条例第5条第3項に規定する事前協議が終了した後、条例第8条の規定による届出を行う日までに、事前協議結果届出書（第4号様式）により行うものとする。

5 事前協議結果届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び第3項の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該事前協議結果届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。（計画の変更の届出等）

第6条 条例第7条第1項及び第2項の規定による届出は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとする場合に限り、当該行為を行う日（当該行為を行うために法第6条第1項に規定する計画の変更を行う場合にあっては、当該計画の変更に係る書類を提出する日）の30日前までに、変更届出書（第5号様式）により行うものとする。

- (1) 開発事業者等の変更
- (2) 共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舍の寝室の数の変更
- (3) 地域共生施設の設置等に係る事項の変更又は地域共生施設の設置等の取りやめ
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項の変更

2 条例第7条第3項において準用する条例第6条第2項の規定による届出は、条例第7条第3項において準用する条例第5条第2項の協議が終了した後、条例第8条の規定による届出を行う日までに、事前協議結果届出書により行うものとする。

3 前条第5項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

(完了の届出)

第7条 条例第8条の規定による届出は、完了届出書(第6号様式)により行うものとする。

- 2 完了届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該完了届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
配置図又は各階平面図	地域共生施設を設置した位置
写真	地域共生施設が設置されたことが分かる事項
その他	地域共生施設及び第3条各号に掲げる取組の運用に関する規約その他これに類する書類の写し

(維持管理の報告)

第8条 条例第9条第2項の規定による報告は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める時期に、維持管理報告書(第7号様式)により行うものとする。

- (1) 条例第8条の規定による届出に係る建築物(以下「完了建築物」という。)が大規模マンションである場合 区長が必要と認めたとき
- (2) 完了建築物が開発事業に係るものである場合 条例第8条の規定による届出があった日の属する年度の翌年度以後毎年4月1日から12月31日まで

- 2 前項の規定にかかわらず、完了建築物に設置した地域共生施設の所有者、管理者若しくは占有者又は第3条各号に定める取組に係る代表者を変更したときは、速やかに維持管理報告書により報告しなければならない。

(転用の届出等)

第9条 条例第9条第3項の規定による届出は、地域共生施設の変更に係る工事に着手する日又は第3条各号に定める取組を変更する日のいずれか早い日の60日前までに、完了建築物転用等届出書(第8号様式)により行うものとする。

- 2 完了建築物転用等届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該完了

建築物転用等届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

3 条例第9条第4項において準用する条例第6条第2項の規定による届出は、条例第9条第4項において準用する条例第5条第2項の協議が終了した後速やかに、事前協議結果届出書により行うものとする。

4 第5条第5項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

5 条例第9条第4項において準用する条例第8条の規定による届出は、当該届出に係る地域共生施設の設置等が完了した後速やかに、完了届出書により行うものとする。

6 第7条第2項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

（報告の徴収）

第10条 条例第10条の報告は、状況報告書（第9号様式）により行うものとする。

（勧告）

第11条 区長は、条例第11条第1項の規定による勧告（以下「勧告」という。）をするときには、勧告書（第10号様式）を交付するものとする。

（公表）

第12条 条例第12条第1項の規定による公表（以下「公表」という。）は、インターネットの利用その他適切な方法により行うものとする。

2 公表の対象となる事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 勧告を受けた者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）
- (2) 勧告を受けた者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）
- (3) 勧告の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項（意見陳述等の機会の付与）

第13条 条例第12条第2項の意見を述べ、証拠を提示する機会（以下「意見陳述等の機会」という。）におけるその方法は、区長が口頭で行うことを認めた場合を除き、当該意見及び証拠を記載した書面（以下「意見書」という。）を提出する方法とする。

2 区長は、条例第12条第2項の規定により意見陳述等の機会を与えるときは、意見書の提出期限（口頭による意見陳述等を認めた場合にあっては、その日時）までに相当の期間において、勧告を受けた者に対し、次に掲げる事項を記載した書面により通知するものとする。

- (1) 公表を行おうとする内容
- (2) 公表の根拠となる条例等の条項
- (3) 公表の原因となる事実
- (4) 意見書の提出先及び提出期限（口頭による意見陳述等を認めた場合にあっては、その旨並びに出頭すべき日時及び場所）

3 前項の規定による通知を受けた者（以下「当事者」という。）又はその代理人は、やむを得ない事情があるときは、区長に対し、意見書の提出期限の延長又は出頭すべき日時若しくは場所の変更を申し出ることができる。

4 区長は、前項の規定による申出があったときは、意見書の提出期限を延長し、又は出頭すべき日時若しくは場所を変更することができる。

5 前項の規定にかかわらず、区長は、特に必要があると認めたときは、職権により、意見書の提出期限を延長し、又は出頭すべき日時若しくは場所を変更することができる。

6 第3項の代理人は、その代理権を証する書面を、意見書の提出期限又は出頭すべき日時までに区長に提出しなければならない。

7 区長は、当事者又はその代理人に口頭による意見陳述等を行わ

せたときは、当該意見陳述等の要旨を記載した書面を作成するものとする。

- 8 区長は、当事者又はその代理人が正当な理由なく意見書の提出期限内に意見書を提出せず、又は出頭すべき日時に出頭しなかったときは、条例第 12 条第 1 項に規定する要件に該当するものとみなして、公表を行うことができる。

（公共的団体）

第 14 条 条例第 13 条第 1 項の規則で定める公共的団体は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 2 条第 5 項に規定する選定事業者（同条第 4 項に規定する選定事業（同条第 3 項第 1 号又は第 2 号に掲げる者が同項に規定する公共施設等の管理者等であるものに限る。）を実施する場合に限る。）とする。

（補則）

第 15 条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この規則は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の公布の日から令和 8 年 11 月 29 日までの間に開発事業（その実施に係る建築物の用途に共同住宅、長屋又は寄宿舍を含む場合に限る。）に係る区長が別に定める書類を提出した者であって、同日後に建築確認等に係る書類を提出するものに係る第 4 条第 1 項第 2 号及び第 5 条第 1 項第 2 号の規定の適用については、これらの規定中「区長が別に定める」とあるのは「建築確認等に係る」と、「提出する日」とあるのは「提出する日（開発事業の実施のために令和 8 年 11 月 30 日以後に開発許可申請等を行う場合にあっては、当該開発許可申請等を行う日）」とする。

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
関する条例施行規則を公布する。

令和 8 年 3 月 2 4 日

新宿区長