

(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共生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、地域共生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共生施設の設置等について、条例の目的に従い、地域共生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
- ・ 地域共生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。

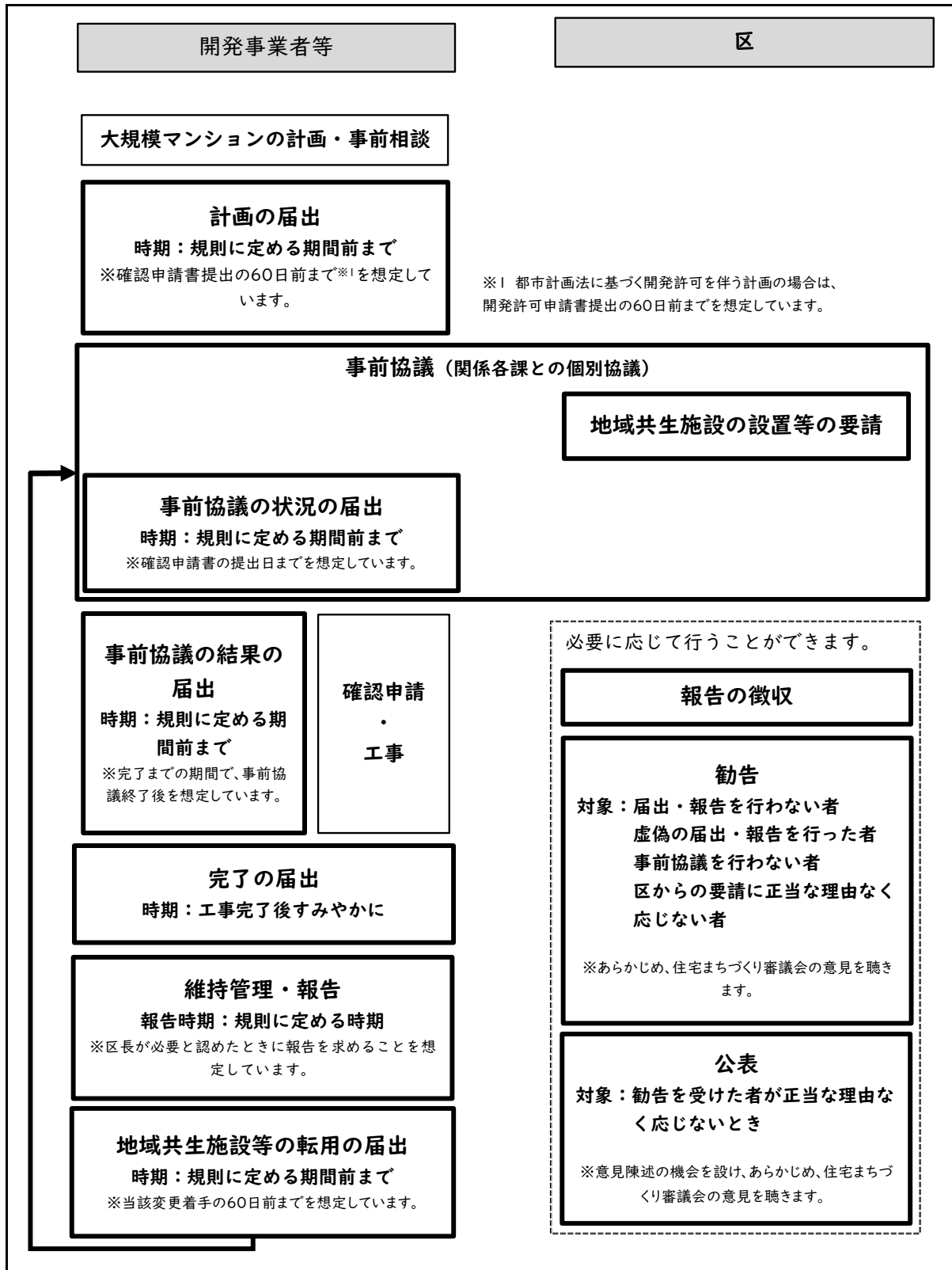
6. 国等に関する特例

- ・ 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。

(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）の附属資料

手続の流れは、以下の図を想定しています（Ⅰ-Ⅰ大規模マンション、Ⅰ-2開発事業）。

Ⅰ-Ⅰ 手続の流れ（大規模マンションの場合）



(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に基づく手続き

1-2 手続の流れ（開発事業の場合）



（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に基づく手続き

※開発事業の各制度の適用については、別途、各制度の所管部署との協議が必要です。

2 地域共生施設の設置等に関する要請事項について

事前協議における地域共生施設の設置等に関する区からの主要要請事項は、以下を想定しています。

- ・大規模マンションと開発事業に対する要請事項は、計画の用途・規模や地域に応じそれぞれ定める想定です。
- ・区から要請があった場合、開発事業者等はその実施について検討を行っていただきます。

(1)公共空間等

歩道状空地、都市計画施設その他これらに類するもの

【歩道状空地】前面道路が都市マスタープランに定める地区内主要道路又は主要区画道路の場合は、敷地内に一定の幅員を有する歩道状空地の整備について

【都市計画施設】敷地内の都市計画施設の整備に関する都市計画施設の整備主体との協議について

(2)地域コミュニティ

建築物の管理に関する事項、周辺地域と連携した防災に関する事項、地域に開放する集会場、地域情報を発信する掲示板その他これらに類するもの

【建築物の管理に関する事項】違法駐車や騒音禁止など周辺環境への配慮事項の同居者への遵守、管理方法などについて

【周辺地域と連携した防災に関する事項】近隣の町会・自治会の防災訓練への協力について

【地域に開放する集会場】周辺の町会・自治会及び地域団体が利用できる集会場又はオープンスペースの設置について

【地域情報を発信する掲示板】行政・地域情報等を地域住民に向けて発信する掲示板の設置場所の提供について

(3)防災

防災備蓄倉庫、一時滞在施設、土のうステーション、非常用電源設備、防火水槽、上下水道接続部の耐震化、雨水の一時貯留施設、自主防災組織その他これらに類するもの

【防災備蓄倉庫】居住者用の備蓄倉庫の整備（敷地が浸水想定区域内にある場合は浸水防止対策用の土のうの備蓄を含む）について。開発事業の場合は、加えて従業員や帰宅困難者のための備蓄について

【一時滞在施設】開発事業の場合、帰宅困難者の一時滞在施設としての屋内待機スペースの整備について

【土のうステーション】敷地が浸水想定区域内にある場合は、土のうステーションの設置について

【非常用発電設備】非常用発電設備の整備について（自家発電設備、蓄電池など）

【防火水槽】消防水利の設置に関する所管消防署との協議について

【上下水道接続部の耐震化】耐震継手等による耐震化について

【雨水の一時貯留施設】雨水流出抑制施設の設置について（新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱に規定する施設）

【自主防災組織】自主防災組織の結成について

(4)子育て支援

保育施設、学童クラブ、子育て支援環境その他これらに類するもの

【保育施設】一定以上の子育て家庭の増加が見込まれることにより新たな保育需要が生じる場合は、保育施設の設置について（床面積が40㎡以上の住戸が100戸以上設置される場合など）

【学童クラブ】建築物の敷地に最も近い学童クラブが定員を超えた登録がされている場合は、学童クラブを実施する場の提供について

【子育て支援環境】交通利便性の高い場所で未就学児以下の児童とその保護者が来訪する可能性が高い場合は、子育て支援に係る設備等の設置について（授乳、おむつ交換等をすることができる設備及び場所など）

(5)環境

建築物の環境性能に係る事項、再生可能エネルギーの利用に係る事項その他これらに類するもの

【建築物の環境性能に係る事項】【再生可能エネルギーの利用に係る事項】高い断熱性能を有する窓、高効率空調設備の導入について。開発事業の場合、都市開発諸制度の活用方針に掲げる誘導水準の確保について

(6)交通施設

駐車施設等、駐輪場、自動車の停留空地、自動車の退避スペース、シェアサイクルポート、鉄道駅へのバリアフリールート、道路のバリアフリーその他これらに類するもの

【駐車施設等】開発事業の場合で、駐車場地域ルール適用地区内にある場合は、駐車場地域ルールの適用及び駐車場地域ルールに定める地域まちづくり貢献策の実施について

【駐輪場】周辺の放置自転車の状況等を踏まえた一般利用が可能な自転車等駐輪場の設置について

【自動車の停留空地】宅配便・引っ越し車両など日常生活に必要な自動車の停留空地の確保について

【自動車の退避スペース】自動車が通り抜けることができる延長35m以上の建築基準法第42条第2項による道路に接する場合は、道路と一体利用が可能で自動車相互のすれ違いが可能な公開空地の整備について

【シェアサイクルポート】自転車シェアリングのサイクルポートの設置について

【鉄道駅へのバリアフリールート】開発事業の場合、敷地から最寄駅までの移動等円滑化経路の最短化の整備について

【道路のバリアフリー】新宿区移動等円滑化促進方針に基づく生活関連経路に接道する敷地の場合は、道路のバリアフリー化の整備について

(7)生活利便施設

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

【食料品又は日用品を扱う店舗】建築により営業を停止・廃止する食料品又は日用品を扱う店舗がある場合、新たな食料品又は日用品を扱う店舗の整備について（【公衆浴場】についても同様の趣旨を想定しています）

(8)文化・生涯学習・創業支援施設

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

【文化施設】周辺地域の状況等を踏まえ、文化芸術振興や賑わい創出につながる文化芸術活動を行うための施設の整備について（【生涯学習施設】【スポーツ施設】【創業支援施設】についても同様の趣旨を想定しています）

条例制定の背景

- 区では、昭和末期から平成初期のいわゆる「バブル経済下」において地価が高騰し、急激な人口流出が続いたことから、住宅の量を確保する定住化政策を推進してきた結果、**近年では、住宅ストックが量的に充足し、定住人口は増加傾向**が続いている。一方、住まい周辺の環境を理由に転居する方が一定数いることや、テレワークの普及により在宅時間が増加するなど、**住環境の改善は必要不可欠**となっている。現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に対応し、**定住化政策を量の確保から質の向上に転換**するため、令和7年3月に**新宿区マンション等まちづくり方針**を策定した。
- まちづくり方針に基づき、開発事業者に対して市街地環境の向上を要請していくための事前協議を義務付ける新たな条例の検討を進めていく。

制定の効果

- 大規模マンションの新築等を通じて、歩道上空地や子育て支援施設等の整備、地域と連携した防災訓練の実施などを促すことで、区と開発事業者が連携して良好な市街地環境の形成や防災性の向上等に取り組み、誰もが安心して住み続けられる地域社会の実現に寄与する。

1 目的

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、区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、長屋又は寄宿舎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。)

- 敷地面積が1,000平方メートル以上(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)
- 延べ面積が3,000平方メートル以上
- 住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計が100以上

(2) 開発事業

以下の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

- 高度利用地区(※1)
 - 特定街区(※1)
 - 再開発等促進区を定める地区計画(※1)
 - 高度利用型地区計画(※1)
 - 都市再生特別地区(※1)
 - 総合設計制度
 - その他区長が特に必要と認める制度
- (※1都市計画決定又は変更決定を要するものに限る。)

(3) 大規模マンションの新築等

- 大規模マンションの新築
- 増築又は用途変更に係る部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上である増築又は用途変更(対象部分に共同住宅、寄宿舎又は長屋を含むもの)
- 住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計を100以上増加させる増築又は用途変更

(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等(※条例骨子案の付属資料参照)

3 各主体の責務

- 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。
- 開発事業者等は、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。

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、計画を区長に届け出る。
- 開発事業者等は、地域共生施設の設置等について区長と協議(以下「事前協議」という。)を行う。
- 区長は、事前協議において、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。

(2) 事前協議の状況及び結果の届出

- 開発事業者等は、区長に、事前協議の状況を届け出る。
- 開発事業者等は、事前協議が終了したときは、区長に事前協議の結果を届け出る。

(3) 計画の変更

- 開発事業者等は、計画の届出又は事前協議の結果の届出の内容の変更をしようとするときは、区長に変更する事項を届け出て、事前協議を行う。

(4) 完了の届出

- 開発事業者等は、届出に係る内容の工事を完了したときは、速やかに、区長に届け出る。

(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、条例の目的に従い、地域共生施設等の維持管理を行う。
- 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、地域共生施設の設置等について変更をしようとするときは、区長に変更する事項を届け出て、事前協議を行う。

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、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
- 地域共生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

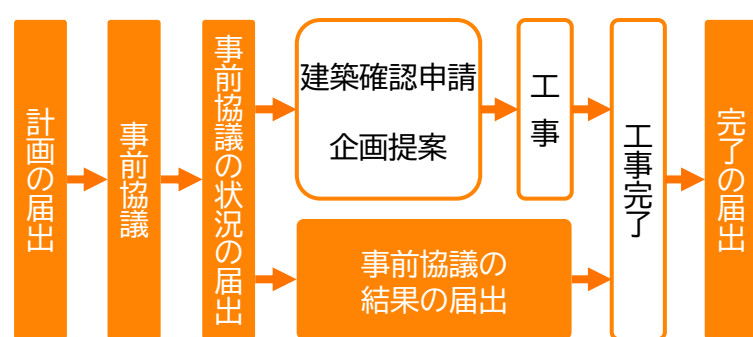
(3) 公表

- 区長は、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、災害救助のため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。

手続の流れの概要



(※条例骨子案の付属資料参照)

**(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
制定に向けたパブリック・コメント
～皆様のご意見をお聴かせください～**

令和7年3月に策定した新宿区マンション等まちづくり方針に基づき、快適でゆとりある良好な住環境の形成と、防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、開発事業者に対して市街地環境の向上を要請していくための事前協議を義務付ける新たな条例を検討しています。条例の制定にあたり、下記のとおりパブリック・コメントを実施し、皆様から広くご意見を募集します。

なお、ご意見に対する区の考え方は、区ホームページにおいて後日公表します。

記

【募集期間】

令和7年9月15日(月・祝)から令和7年10月15日(水)まで(必着)

【意見を提出できる方】

- ①区内に住所のある方
- ②区内に事務所又は事業所がある方(法人、団体も含む)
- ③区内の事務所又は事業所に勤務する方
- ④区内の学校に在学する方
- ⑤その他条例に直接的な利害関係があると認められる方

【資料の閲覧及び配布場所】

◆住宅課(本庁舎7階)、区政情報課(本庁舎3階)、区政情報センター(本庁舎1階)、各特別出張所、各区立図書館

◆区ホームページでは、資料の掲載及び説明動画の配信を行っています。

<https://www.city.shinjuku.lg.jp/●●●>

二次元
コード

【意見の提出方法】

意見用紙に必要事項を記入の上、郵送、ファックス、窓口持参(平日8時30分から17時15分まで)により、ご提出ください。区ホームページの意見フォームからのご意見をお寄せいただけます。

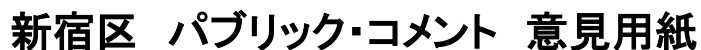
※意見を提出する際は必ず、住所、氏名をご記入ください。なお、ご意見に対する区の考え方を公表する際には、氏名など個人が特定できる情報は公開いたしません。

【提出先】

新宿区都市計画部住宅課居住支援係

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 新宿区役所7階

電話:03(5273)3567 FAX:03(3204)2386



ご意見をお寄せください

※ お書きいただいた氏名等の個人情報、公表いたしません。また、意見公募(本案件)以外の目的には使用いたしません。

お問い合わせ・郵送・直接提出	ファックス(FAX)	新宿区ホームページ
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区 都市計画部 住宅課 居住支援係 (新宿区役所 本庁舎 7階) 03-3209-1111(代表) 03-5273-3567(直通)	03-3204-2386	https://www.city.shinjuku.lg.jp/