

(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)【概要版】資料1－2

- 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。

- 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

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
- 戸数又は寄宿舎の寝室の数の合計が100以上

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。)

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)
- 戸数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

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

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

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。

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。

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。

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。

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

報告の微収

- 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。

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

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。

