

新宿区大規模な分譲マンションの短期売買の抑制に係る要請に関する要綱

7 新都都計第1231号
令和8年3月24日

(目的)

第1条 この要綱は、大規模な分譲マンションを新築しようとする者に対し、マンションの短期売買を抑制するための対策について要請することにより、マンションの価格高騰につながる実需に基づかない取引を抑制することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、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) 大規模な分譲マンション 区分所有を予定する共同住宅又は長屋の住戸（以下「区分所有住戸」という。）の数の合計が100以上を予定する建築物をいう。
- (2) 都市開発諸制度等 次に掲げるものをいう。
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区
 - イ 都市計画法第8条第1項第4号に規定する特定街区
 - 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
 - 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（建築物の容積率の最高限度について用途地域に関する都市計画により定められた数値に10分の10を超える数値を加えたものを定めようとする区域に限る。）
 - オ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区
 - カ 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定に基づく建築物の容積率又は各部分の高さに関する特例制度

(計画の届出)

第3条 区長は、都市開発諸制度等を適用して大規模な分譲マンションを新築しようとする者（以下「事業者」という。）に対し、区分所有住戸の短期売買を抑制するための対策（以下「短期売買の抑制対策」という。）に係る計画について別に定める書面を届け出を求めらるものとする。

- 2 前項の規定による届出は、事業者が都市開発諸制度等の適用に係る申出、申請、提案その他これらに類する行為に係る書類を提出する日までに行うことを求めるものとする。

(協議等)

第4条 区長は、前条第1項の規定により短期売買の抑制対策に係る計画について届け出た事業者（以下「届出事業者」という。）に対し、短期売買の抑制対策に係る協議を行うものとする。

- 2 区長は、必要と認めるときは、届出事業者に対し、短期売買の抑制対策の改善に係る要請を行うものとする。

(協議結果の届出)

第5条 区長は、前条第1項の規定により協議を行った届出事業者に対し、短期売買の抑制対策に係る協議の結果について別に定める書面を届け出を求めるとする。

2 前項の規定による届出は、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認に係る書類を提出する日までにを行うことを求めるものとする。

(履行状況の報告)

第6条 区長は、必要と認めるときは、届出事業者に対し、短期売買の抑制対策に係る履行状況について別に定める書面で報告を求めるとする。

(届出内容の変更)

第7条 区長は、第3条第1項及び第5条第1項の規定による届出の内容に変更があるときは、届出事業者に対し、当該変更事項について別に定める書面を届け出を求めるとする。

(要請)

第8条 区長は、必要と認めるときは、事業者に対し、短期売買の抑制対策について検討するよう要請を行うものとする。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関して必要な事項は、別に定める。

附則

1 この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

2 第3条第2項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日において事業者が同項に規定する書類を既に提出しており、かつ、第5条第2項に規定する書類を提出していないときは、区長は、速やかに第3条第1項の規定による届出を行うよう事業者に求めるものとする。この場合において、区長は、第4条から第7条までの規定の例により手続きを行うよう事業者に求めるものとする。

3 この要綱の施行の前日において、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認に係る書類を提出した大規模な分譲マンションに係る計画については、この要綱の規定は適用しない。