

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  
条例施行規則第3条第2号に係る基準を定める要綱

令和8年3月24日  
7 新都住居第1936号

(趣旨)

第1条 この要綱は、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施行規則(令和8年新宿区規則第22号。以下「規則」という。)第3条第2号に規定する地域コミュニティに係る基準を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱で使用する用語の意義は、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31号)で使用する用語の例による。

(地域コミュニティに係る基準)

第3条 規則第3条第2号に掲げる区長が別に定める基準は、大規模マンションの新築等及び大規模マンションに係る地域共生施設の設置等に関する変更にあつては別表第1に、開発事業の実施及び開発事業に係る地域共生施設の設置等に関する変更にあつては別表第2に定めるとおりとする。

別表第1

事項	内容
集会場・オープンスペース	近隣の町会・自治会(新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例(令和6年新宿区条例第44号)第2条第1号に規定する町会・自治会をいう。以下同じ。)及び地域活動団体(同条例第2条第7号に規定する地域活動団体をいう。以下同じ。)が利用することができる集会場又はオープンスペースの整備について、次のとおり対応すること。 (1) 当該建築物が位置する地域の町会・自治会と協議を行うこと。 (2) 前号の規定による協議の結果を踏まえ、集会場又はオープンスペースの整備について検討すること。 (3) 前号の規定による検討の結果について、町会・自治会及び地域コミュニティ課に報告すること。
掲示板	行政情報、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、次のとおり対応すること。 (1) 掲示板の設置場所の提供について、当該建築物が位置する地域の町会・自治会と協議を行うこと。 (2) 前号の規定による協議の結果を踏まえ、掲示板の設置場所の提供について、地域コミュニティ課と協議を行うこと。 (3) 前号の規定による協議の結果を踏まえ、掲示板の設置場所の提供について検討すること。 (4) 前号の規定による検討の結果について、町会・自治会及び地域コミュニティ課に報告すること。

<p>周辺地域と連携した防災</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 近隣の町会・自治会との合同の防災訓練の実施に係る連絡先を定め、危機管理課に届け出るとともに、当該防災訓練の実施について検討すること。</li> <li>2 近隣の町会・自治会の防災訓練に協力すること。</li> </ol>
<p>建築物の管理</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 管理人を定め、郵便受けを設置する措置その他当該管理人への申入れ、連絡等を円滑に行うことができると区長が認める措置を講ずること。</li> <li>2 次の各号に掲げる事項を記載した表示板を、主に使用する出入口付近で外部から見やすい場所（建築物が長屋である場合にあっては、外部から見やすい場所）に、風雨等のため容易に破損又は倒壊をしない方法で設置すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 緊急時の連絡先</li> <li>(2) 建築物の所有者又は当該所有者から委託を受けて建築物の管理を行う者の住所及び氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）</li> <li>(3) 建築物の名称</li> </ol> </li> <li>3 違法駐車、騒音を発生させる行為等の迷惑行為の禁止に関する事項及び廃棄物の排出方法等の周辺環境への配慮に関する事項を定め、入居者に遵守させること。</li> <li>4 次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に定めるとおり、適切に管理すること。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 総住戸の数が 30 戸以上 50 戸未満の場合 管理人を日中 4 時間以上駐在させて管理すること。ただし、管理人を 1 週間当たり 5 日又は 6 日の従事で日中 4 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除く時間のうち区長が認める時間について管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると区長が認めるときは、当該区長が認める時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると認める方法により管理することができる。</li> <li>(2) 総住戸の数が 50 戸以上 100 戸未満の場合 管理人を日中 8 時間以上駐在させて管理すること。ただし、管理人を 1 週間当たり 5 日又は 6 日の従事で日中 8 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除く時間のうち区長が認める時間について管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると区長が認めるときは、当該区長が認める時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると認める方法により管理することができる。</li> <li>(3) 総住戸の数が 100 戸以上の場合 管理人を常駐させて管理すること。ただし、管理人を 1 週間当たり 5 日以上従事で日中 8 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除</li> </ol> </li> </ol>

	<p>く時間について管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると区長が認めるときは、当該管理人を駐在させる時間を除く時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると認める方法により管理することができる。</p> <p>(4) 総住戸の数が30戸未満の場合 管理人を定期的に巡回させる等の適宜の方法により管理すること</p> <p>5 管理人に建築物から排出される廃棄物及び資源を適切に管理させること。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

別表第2

事項	内容
集会場・オープンスペース	<p>近隣の町会・自治会及び地域活動団体が利用することができる集会場又はオープンスペースの整備について、次のとおり対応すること。</p> <p>(1) 当該建築物の位置する地域の町会・自治会と協議を行うこと。</p> <p>(2) 前号の規定による協議の結果を踏まえ、集会場又はオープンスペースの整備を行うこと。</p> <p>(3) 前号の規定による検討の結果について、町会・自治会及び地域コミュニティ課に報告すること。</p>
掲示板	<p>行政情報、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、次のとおり対応すること。</p> <p>(1) 掲示板の設置場所の提供について、当該建築物が位置する地域の町会・自治会と協議を行うこと。</p> <p>(2) 前号の規定による協議の結果を踏まえ、掲示板の設置場所の提供について、地域コミュニティ課と協議を行うこと。</p> <p>(3) 前号の規定による協議の結果を踏まえ、掲示板の設置場所の提供を行うこと。</p> <p>(4) 前号の規定による検討の結果について、町会・自治会及び地域コミュニティ課に報告すること。</p>
周辺地域と連携した防災	<p>1 近隣の町会・自治会との合同の防災訓練の実施に係る連絡先を定め、危機管理課に届け出るとともに、当該防災訓練の実施について検討すること。</p> <p>2 近隣の町会・自治会の防災訓練に関し、場所を提供する等必要な協力をすること。</p>
建築物の管理	<p>1 管理人を定め、郵便受けを設置する措置その他当該管理人への申入れ、連絡等を円滑に行うことができると区長が認める措置を講ずること。</p> <p>2 次の各号に掲げる事項を記載した表示板を、主に使用する出入口付近で外部から見やすい場所（建築物が長屋である場合にあっては、外部から見やすい場所）に、風雨等のため容易に破損又は倒壊をしな</p>

い方法で設置すること。

(1) 緊急時の連絡先

(2) 建築物の所有者又は当該所有者から委託を受けて建築物の管理を行う者の住所及び氏名（法人の場合は、当該法人の所在地及び法人名）

(3) 建築物の名称

3 違法駐車、騒音を発生させる行為等の迷惑行為の禁止に関する事項及び廃棄物の排出方法等の周辺環境への配慮に関する事項を定め、入居者に遵守させること。

4 次の各号に掲げる場合に応じ、当該各号に定めるとおり、適切に管理すること。

(1) 総住戸の数が 30 戸以上 50 戸未満の場合 管理人を日中 4 時間以上駐在させて管理すること。ただし、管理人を 1 週間当たり 5 日又は 6 日の従事で日中 4 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除く時間のうち区長が認める時間について管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると区長が認めるときは、当該区長が認める時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると認める方法により管理することができる。

(2) 総住戸の数が 50 戸以上 100 戸未満の場合 管理人を日中 8 時間以上駐在させて管理すること。ただし、管理人を 1 週間当たり 5 日又は 6 日の従事で日中 8 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除く時間のうち区長が認める時間について管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると区長が認めるときは、当該区長が認める時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると認める方法により管理することができる。

(3) 総住戸の数が 100 戸以上の場合 管理人を常駐させて管理すること。ただし、管理人を 1 週間当たり 5 日以上従事で日中 8 時間以上駐在させて管理し、かつ、当該管理人を駐在させる時間を除く時間について管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると区長が認めるときは、当該管理人を駐在させる時間を除く時間については、当該区長が管理人による管理の方法と同等以上の管理を行うことができると認める方法により管理することができる。

(4) 総住戸の数が 30 戸未満の場合 管理人を定期的に巡回させる等の適宜の方法により管理すること

5 管理人に建築物から排出される廃棄物及び資源を適切に管理させること。

附 則

この要綱は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。