

令和8年10月1日より、
「新宿区大規模マンション等条例」
が施行されます。



条例制定の背景

区の定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的に充足してきている一方で、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ます。このため、社会経済情勢の変化等を踏まえたマンション等に関する住宅施策を早期に実施していくため、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定しました。

この方針に基づき、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、令和8年3月に本条例を公布しました。

条例の目的

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、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します。

条例の対象

(1) 大規模マンションの新築等

共同住宅、寄宿舎又は長屋の用途に供する部分を含む建築物で、以下のいずれかに該当するもの

	新築	増築又は用途変更
敷地面積	1,000㎡以上※	—
延べ面積	3,000㎡以上	対象部分の床面積の合計が3,000㎡以上
住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計	100以上	100以上増加

※第一種低層住居専用地域内は2,000㎡以上

- (1)又は(2)を行う者を「開発事業者等」といいます。
- 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又は取組を「地域共生施設の設置等」といいます。

(2) 開発事業の実施

以下の制度等を活用して建築物を新築又は増築する事業

- ・ 高度利用地区
- ・ 特定街区
- ・ 再開発等促進区を定める地区計画
- ・ 高度利用型地区計画
- ・ 都市再生特別地区
- ・ 総合設計制度

(総合設計制度を除き都市計画決定又は変更決定を要するものに限りません。)

■本条例の詳しい手引きはこちらへ↓

http://www.city.shinjuku.lg.jp/seikatsu/jutaku01_000001_00091.html



手続きの流れの概要

(1) 計画の届出及び事前協議

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、計画を区長に届け出て、地域共生施設の設置等について区長と事前協議を行います。区長は、地域共生施設の設置等を行うよう要請することができます。

(2) 事前協議の状況及び結果の届出

事前協議の状況や結果を、区長に届け出ます。

(3) 計画の変更

計画又は事前協議の結果を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、事前協議を行います。

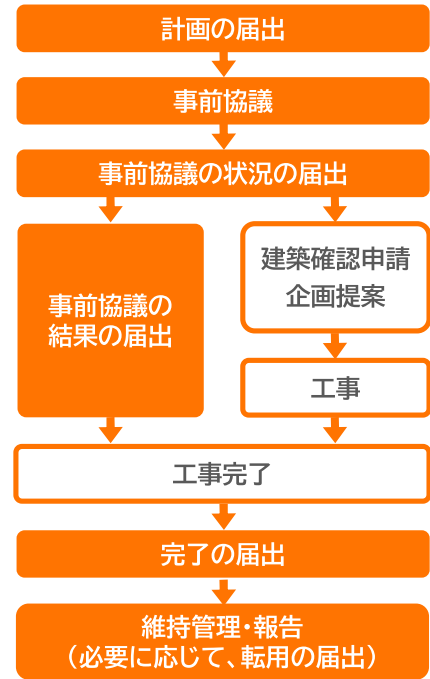
(4) 完了の届出

工事を完了したときは、速やかに区長に届け出を行います。

(5) 維持管理及び転用の届出

完了の届け出後、建築物の所有者、管理者又は占有者は、地域共生施設の設置等について適切に維持管理を行います。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ます。

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、事前協議を行います。



地域共生施設の設置等※

(1)公共空間等	歩道状空地、都市計画施設の設置
(2)地域コミュニティ	集会場又はオープンスペースの設置、掲示板を設置する場所の提供、周辺地域と連携した防災訓練の実施、建築物の管理
(3)防災	防災備蓄倉庫、非常用電源設備、一時滞在施設、災害用トイレ、消防水利、防火関係施設、雨水の一時貯留施設、土のうステーションの設置、自主防災組織の結成
(4)子育て支援	教育・保育施設、放課後児童健全育成事業所の実施場所、子育て支援設備の設置
(5)環境	建築物の環境性能の向上、再生可能エネルギーの利用
(6)交通施設	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、道路のバリアフリー、鉄道駅へのバリアフリールート
(7)生活利便施設	食料品又は日用品を扱う店舗、公衆浴場の設置
(8)文化・生涯学習・スポーツ・創業支援施設	文化施設、生涯学習施設、スポーツ施設、創業支援施設の設置

※具体的な内容は要綱で定めています。

条例の対象となる計画と計画届けの提出時期

	令和8年 3/24	10/1	11/30
ケース1 大規模マンション		計画届 ← 確認申請の60日前	確認申請 (開発許可の場合、許可申請)
ケース2 開発事業		計画届 ← 企画提案書提出の60日前	企画提案書提出 → 確認申請
ケース3 開発事業※	← 企画提案	計画届 ← 確認申請の60日前	確認申請
ケース4 開発事業※ + 開発行為	← 企画提案・開発許可申請	計画届 ← 確認申請の60日前	確認申請
ケース5 開発事業※ + 開発行為	← 企画提案	計画届 ← 開発許可申請の60日前	開発許可申請 → 確認申請

※共同住宅、長屋または寄宿舎を含むものに限ります。ケース3からケース5は、条例施行規則の経過措置に基づくものです。