

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6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1940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6号に規定する交通施設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。

(交通施設に係る基準)

第3条 規則第3条第6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
自動車の停留空地	1 幅3m、奥行7.7m及び高さ3.2m以上の規模の緊急自動車や運送自動車等が停留することができる空地を確保すること。ただし、建築物の構造又は敷地の状態からやむを得ないと認める場合においては、この限りではない。 2 建築物の敷地に接する道路から前項に規定する空地に至るまでの主な経路については、車両通行止め、歩行者専用その他の道路標識等により二輪の自動車を除く全ての種類の自動車の通行が常時禁止されている道路を含まないこと。
駐輪場	周辺地域の状況を踏まえ、一般利用をすることができる自転車等駐輪場(新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例(平成7年新宿区条例第28号)第2条第6号に掲げる自転車等駐輪場をいう。以下同じ。)の設置に関し、その規模、運用の形態等について協議すること。
シェアサイクルポート	1 周辺地域の状況を踏まえ、自転車シェアリングのサイクルポートの設置を検討すること。 2 前項に規定するサイクルポートの面積は、幅4mかつ奥行2m以上とすること。
自動車の相互の通行及び歩	1 建築物の敷地が延長35m以上の建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項の規定による道路(当該道路が二輪の自動車を除

行者の通行に資する空地	く全ての自動車常通行することができない道路である場合を除く。)に接する場合は、敷地の端部(当該敷地が角地にある場合にあっては、当該角地の隅角部を除く。)の近傍に、当該道路と一体的な利用をすることができる幅員2m以上かつ延長6m以上の空地を整備すること。ただし、当該道路のうち建築物の敷地に接する全ての部分の幅員が4m以上ある場合はこの限りでない。 2 前項の空地は、規則第3条第1号に規定する歩道状空地と兼ねることができる。
道路のバリアフリー	建築物の敷地に接する道路が新宿区移動等円滑化促進方針(以下「方針」という。)で定める生活関連経路(以下「生活関連経路」という。)に該当する場合は、当該道路のバリアフリー化(方針で定める生活関連経路の整備に向けた考え方及びバリアフリー化促進に向けた配慮事項に適合する整備をすることをいう。以下同じ。)を検討すること。

別表第2

事項	内容
自動車の停留空地	1 幅3m、奥行7.7m及び高さ3.2m以上の規模の緊急自動車や運送自動車等が停留することができる空地を確保すること。ただし、建築物の構造又は敷地の状態からやむを得ないと認める場合においては、この限りではない。 2 建築物の敷地に接する道路から前項に規定する空地に至るまでの主な経路については、車両通行止め、歩行者専用その他の道路標識等により二輪の自動車を除く全ての種類の自動車の通行が常時禁止されている道路を含まないこと。
駐輪場	周辺地域の状況を踏まえ、一般利用をすることができる自転車等駐輪場について、その規模、運用の形態等について協議のうえ、設置すること。
シェアサイクルポート	1 周辺地域の状況を踏まえ、自転車シェアリングのサイクルポートの設置を検討すること。 2 前項に規定するサイクルポートの面積は、幅4mかつ奥行2m以上とすること。
駐車施設等	1 建築物の敷地が駐車場地域ルール(東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77号)第17条第1項第1号、第17条の2第1項第1号、第17条の3第1号、第17条の4第1項第1号及び第19条の2第1項第1号に規定する基準をいう。以下同じ。)の適用地区内にある場合は、駐車場地域ルールの適用を受けること。 2 前項に規定する場合において、駐車場地域ルールに定める地域まちづくり貢献策として、隔地先としての駐車施設、共同荷さばき・障害者駐車施設その他地域の駐車課題に対応した駐車施設等の整備を検討すること。

自動車の相互の通行及び歩行者の通行に資する空地	1 建築物の敷地が延長 35m以上の建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路（当該道路が二輪の自動車を除く全ての自動車が常に通行することができない道路である場合を除く。）に接する場合は、敷地の端部（当該敷地が角地にある場合にあっては、当該角地の隅角部を除く。）の近傍に、当該道路と一体的な利用をすることができる幅員 2m以上かつ延長 6m以上の空地を整備すること。ただし、当該道路のうち建築物の敷地に接する全ての部分の幅員が 4m以上ある場合はこの限りでない。 2 前項の空地は、規則第 3 条第 1 号に規定する歩道状空地と兼ねることができる。
道路のバリアフリー	建築物の敷地に接する道路が生活関連経路に該当する場合は、当該道路のバリアフリー化を検討すること。
鉄道駅へのバリアフリールート	1 建築物が方針に定める生活関連施設の定義に該当することとなる場合は、建築物の敷地から最寄駅の改札口前までの歩行者の最短経路のうち旅客施設内の経路並びに生活関連経路（方針で定める主要経路に限る。次項において同じ。）及び生活関連経路に該当することになると見込まれる経路について、バリアフリー化を検討すること。 2 建築物が方針に定める生活関連施設の定義に該当しないこととなる場合は、建築物の敷地から最寄駅の改札口前までの歩行者の最短経路のうち旅客施設内の経路及び生活関連経路について、バリアフリー化を検討すること。

附 則

この要綱は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。（令和 8 年 9 月 1 日 8 新都住居第 947 号）