新宿区大規模マンション等条例の手引き

【第2版　令和8年9月改定】

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10月1日施行）



条例の対象

■大規模マンションの新築等

ア）以下のいずれかに該当する**共同住宅、長屋又は寄宿舎の新築**

▸敷地面積が1,000㎡以上※　▸延べ面積が3,000㎡以上　▸住戸数又は寝室数が100戸以上

※第一種低層住居専用地域内は2,000㎡以上

イ）増築又は用途変更に係る部分（共同住宅、長屋又は寄宿舎の用途に供する部分を含むものに限る。）の床面積の合計が3,000㎡以上である増築又は用途変更

ウ）共同住宅若しくは長屋の**住戸数**又は寄宿舎の**寝室数を100以上増加させる増築又は用途変更**

■開発事業の実施

都市開発諸制度などを活用して建築物を新築し、又は増築する事業（都市計画決定・変更決定を伴うもの）

届出等様式は、区ホームページからダウンロードできます。
http://www.city.shinjuku.lg.jp/seikatsu/jutaku01_000001_00091.html

新宿区

新宿区大規模マンション等条例の手引き

目次

はじめに 3

条例制定の背景 3

1 条例の概要 4

(1) 条例の目的 4

(2) 対象事業 4

(3) 区及び開発事業者等の責務 5

(4) 事前協議から維持管理までの取組 5

(5) 的確な実施に向けた取組 5

(6) 国等に関する特例 5

2 手続きについて 6

(1) 手続きの流れ 6

(2) 各種手続きの解説 8

3 地域共生施設の設置等について 14

(1) 地域共生施設の設置等及び協議先一覧 14

(2) 各地域共生施設の設置等の要請の内容 15

4 的確な実施に向けて 40

5 国等の特例 41

資料編 42

条例 42

条例施行規則 45

届出書様式 50

要綱等 62

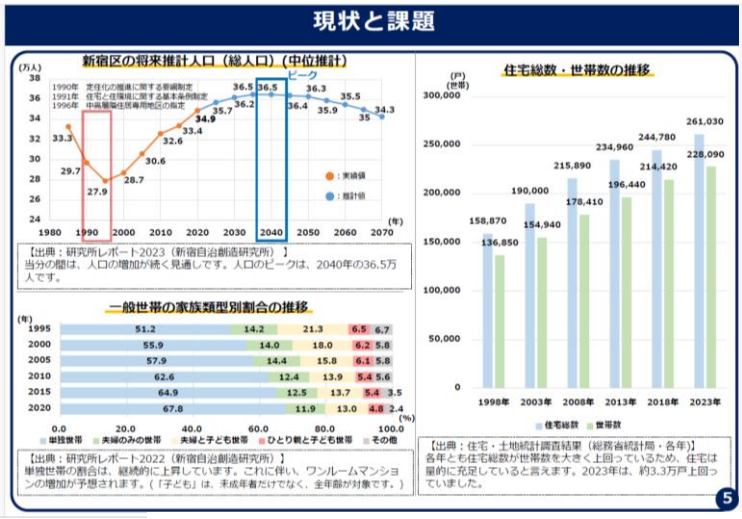
はじめに

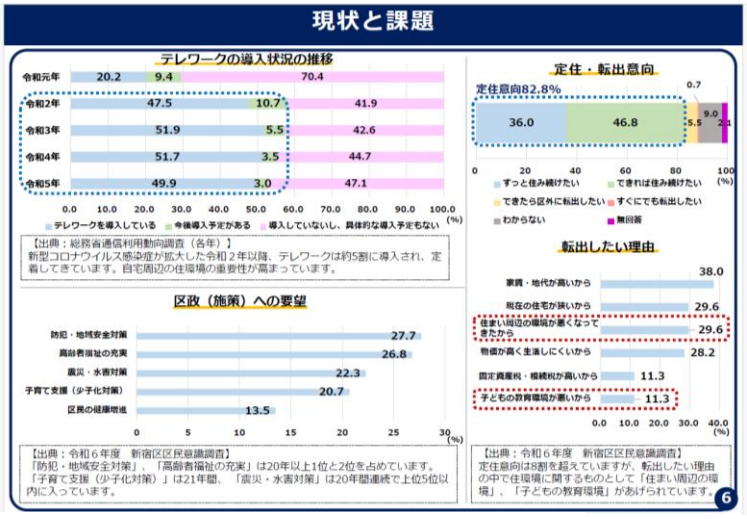
条例制定の背景　～新宿区マンション等まちづくり方針～

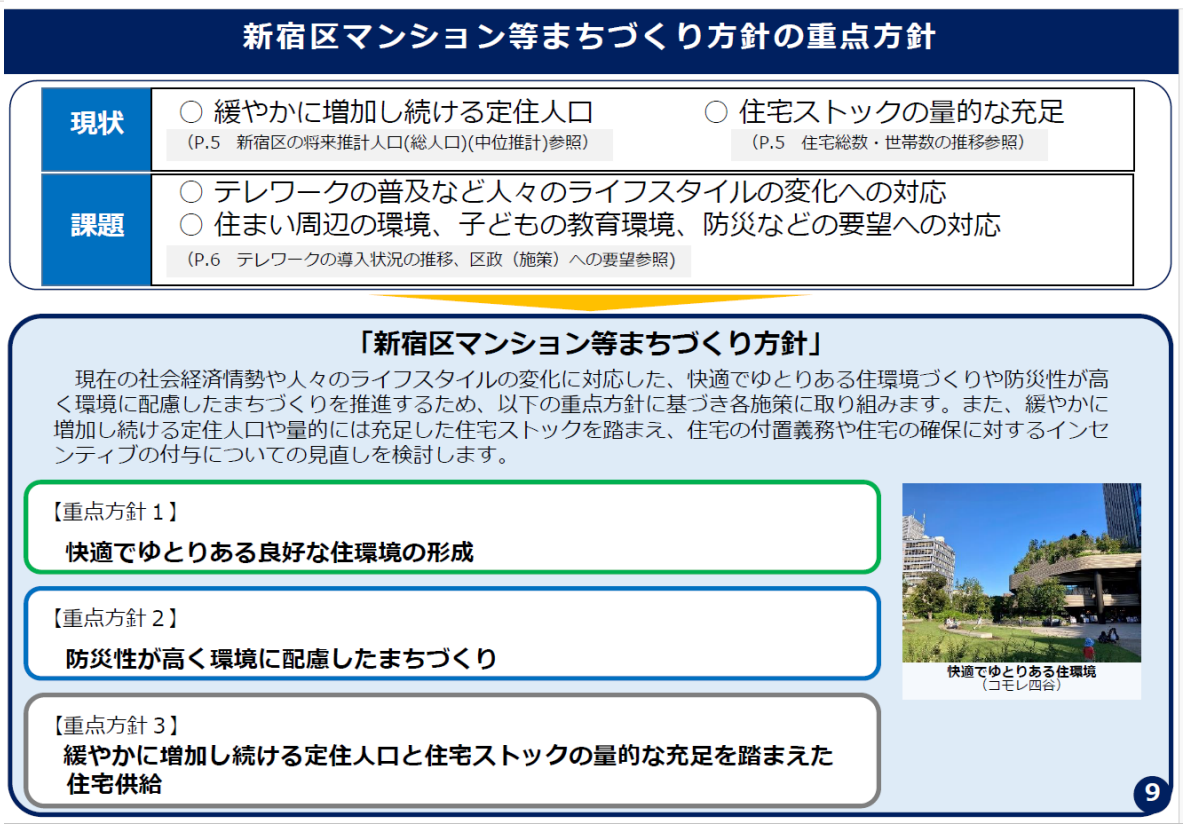
区では、いわゆるバブル経済下において地価が高騰し、急激な人口流出が続いたことから、平成8年に中高層階住居専用地区を指定するなど、住宅の量を確保する定住化政策を推進してきました。このため、近年では住宅ストックが量的に充足し、定住人口は増加傾向が続いています。一方、住まい周辺の環境や子どもの教育環境を理由に転居する方がいたり、テレワークの普及により自宅で過ごす時間が増加するなど、住環境の改善は必要不可欠となっています。こうしたことから、現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した、快適でゆとりある住環境づくりや防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、令和7年3月に「新宿区マ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、【重点方針1】快適でゆとりある良好な住環境の形成と【重点方針2】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。

■新宿区マンション等まちづくり方針（令和7年3月策定）の抜粋







1 条例の概要

(1) 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。

(2) 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。

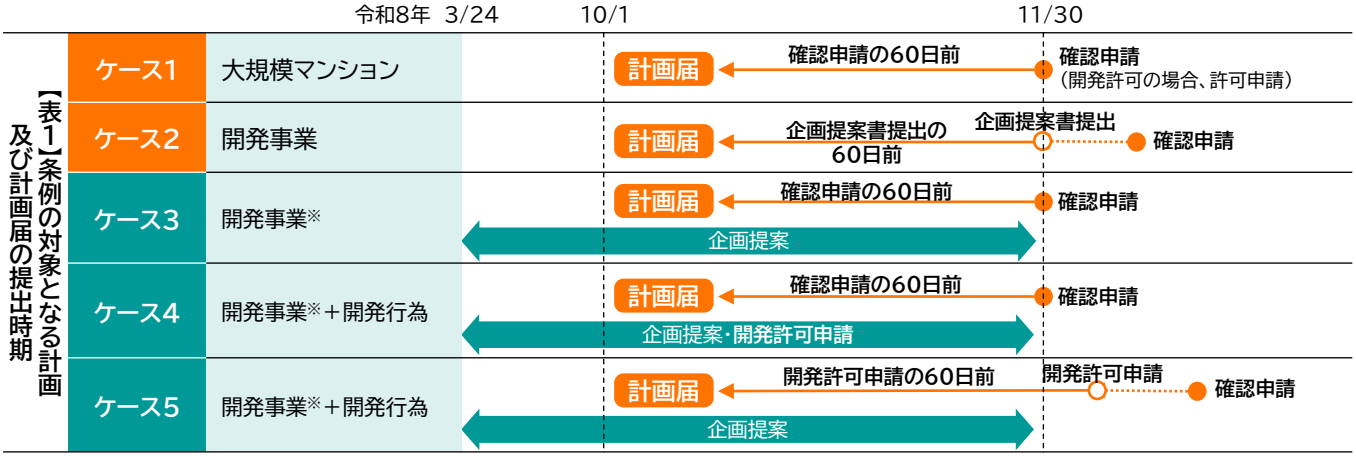
②開発事業の実施

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す。）

【表1】条例の対象となる計画及び計画届の提出時期



※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。

【表2】制度等を活用した建築物で用途変更・増築を行う場合の条例対象のケース（例）

特定街区の都市計画決定や総合設計許可を受けて建築されたオフィスビルに、用途変更で100戸以上の住戸を設ける場合	→	用途変更のため開発事業の実施に当たりませんが、100戸以上増加させる用途変更のため条例の対象となり、届出が必要です。 条例第2条第2項(3)ウ(イ)に該当	対象
総合設計許可を受けて建築されたビルに、用途変更で1Fのオフィスを店舗にする場合	→	用途変更のため開発事業の実施に当たりません。また、住宅が増える用途変更ではないため条例対象外です。 条例第2条第2項（2）及び(3)ウ いずれにも該当しない	対象外
総合設計許可を受けて建築されたビルに、用途変更でオフィス部分を共同住宅2戸（床面積200㎡）にする場合	→	用途変更のため開発事業の実施に当たりません。また、増える住宅が100戸未満かつ3,000㎡未満の用途変更のため条例対象外です。 条例第2条第2項（2）及び(3)ウ いずれにも該当しない	対象外
総合設計許可を受けて建築されたビルに、店舗を別棟増築する場合	→	総合設計の再許可を受けて増築する（＝総合設計制度を活用した増築）ため開発事業の実施に該当することから条例対象となり、届出が必要です。条例第2条第2項（2）カに該当	対象

⑶ 区及び開発事業者等の責務

■**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します。

■**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に当たり、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ます。

⑷ 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ます。

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。）を行います。

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ます。

■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ます。

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ます。

■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、事前協議を行います。

■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ます。

■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。

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、事前協議を行います。

⑸ 的確な実施に向けた取組

■報告の徴収

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ます。

■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ます。

・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

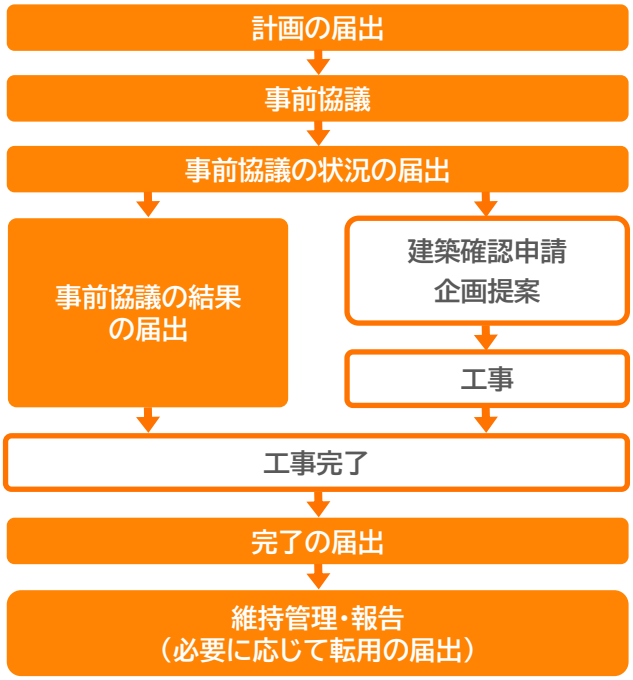
区長は、勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その者に意見を述べる機会を与え、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いた上で、公表することができます。

⑹ 国等に関する特例

勧告又は公表に関する規定は、国、地方公共団体その他規則で定める公共的団体に対しては、適用しません。

この条例の規定は、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）については適用しません。

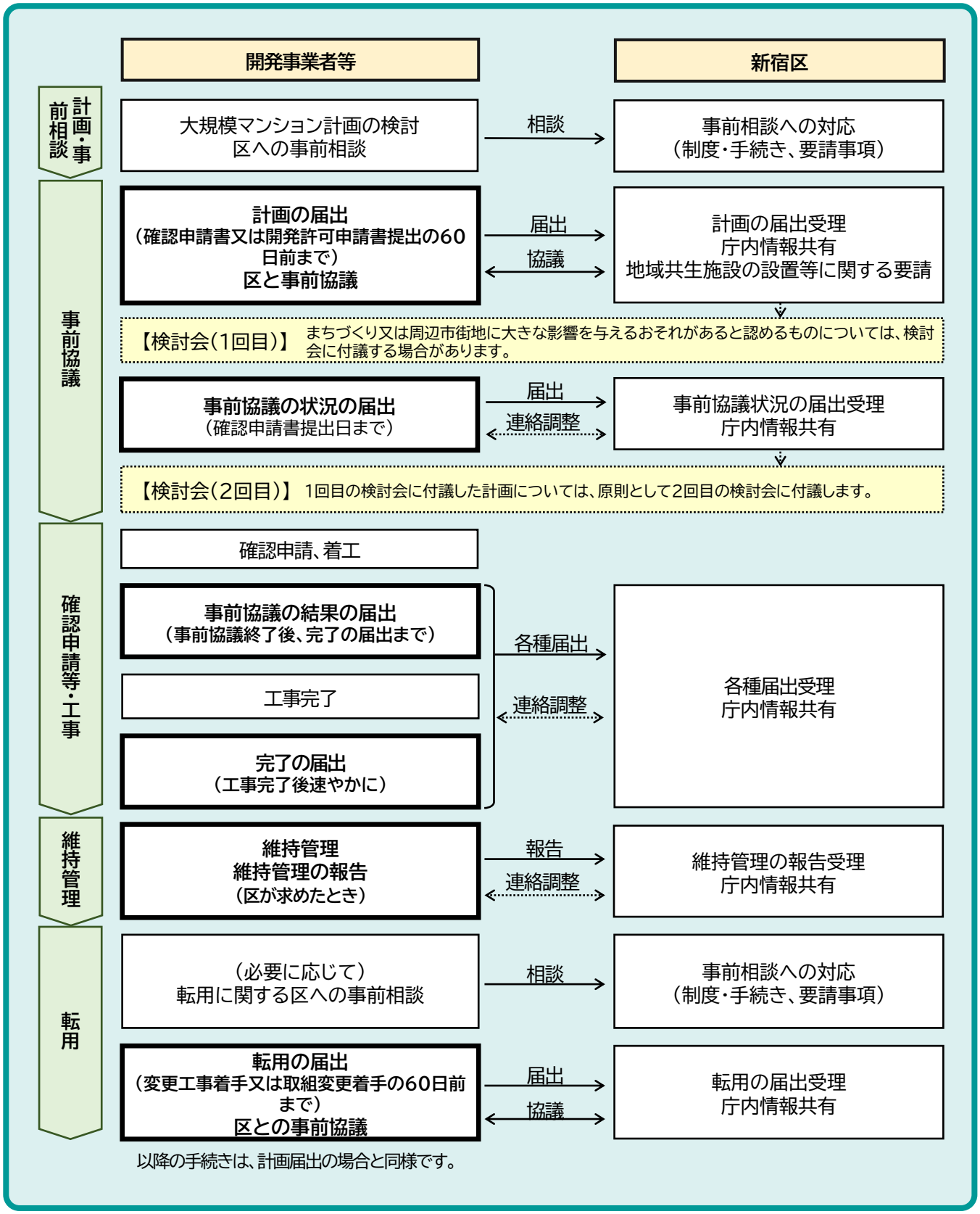
手続の流れの概要



2 手続きについて

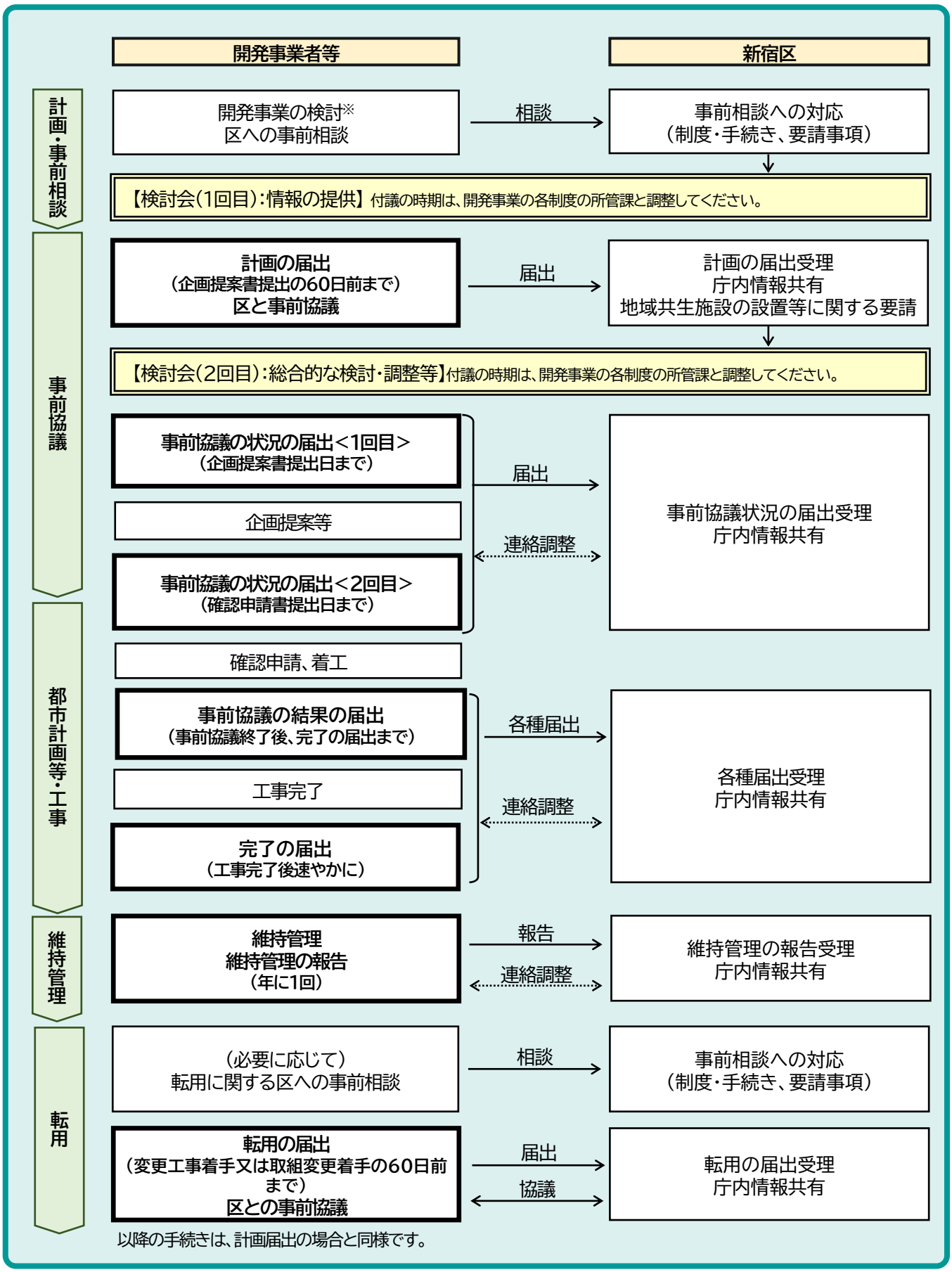
(1) 手続きの流れ

■大規模マンションの場合



本条例に基づく手続き

■開発事業の場合



本条例に基づく手続き

※開発事業の各制度の適用については、別途、各制度の所管部署との協議が必要です。

⑵ 各種手続きの解説

計画の届出及び事前協議（条例第5条・規則第4条）

- 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、これらに係る計画を区長に届け出なければなりません。
- 開発事業者等は、地域共生施設の設置等に関して区と協議を行わなければなりません。
- 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要請することができます。

■提出の時期

- 大規模マンションの場合　確認申請書の60日前まで（当該大規模マンションの新築等のために、開発許可申請を行う場合は、開発許可申請書提出の60日前まで）
- 開発事業の場合　企画提案書提出の60日前まで

■提出資料

- 計画届出書（第１号様式）。共同住宅等の場合は児童数・生徒数の見込みや保育需要の見通しに係る書類として、住戸タイプの内訳及び入居予定日を記載をしてください（第１号様式裏面）。
- 地域共生施設等の一覧表（第2号様式）
- 下表に掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、各階の床及び天井の高さ、建築物の各部分の高さ

■地域共生施設等の一覧表（第2号様式）の記載について

- 「事前協議の対象又は対象外」の欄は、要綱の内容により明らかに要請対象外となる事項については「対象外」と記載してください。それ以外は事前協議の「対象」となります。
- 「設置等の有無」の欄は、地域共生施設の設置等の予定を記入してください。
- 「設置等の概要」の欄は、事前協議の実施前から設置等を計画している場合は、その概要を記入してください。詳細は別添資料として添付してください。
- 「※区確認欄」は区が使用するため、記入しないでください。
- 計画届出提出後、「事前協議の対象又は対象外」の欄について、区から連絡する場合があります。
- 以下、記載例

		事前協議の対象又は対象外	※区確認欄 要請の有無	設置等の有無	計画届出時 協議予定日	計画届出時 設置等の概要	計画届出時 ※区確認欄
⑴公共空間等	歩道状空地	対象外		無			
	都市計画施設	対象外		無			
	その他						
⑵地域コミュニティ	集会場・オープンスペース	対象		無	今後協議		
	掲示板	対象		無	今後協議		
	建築物の管理	対象		有	今後協議	要綱で定められた事項を実施（別添）	
	周辺地域と連携した防災	対象		無	今後協議		
	その他						

■事前協議について

- 事前協議の対象となる事項について、各協議先に連絡を行い、区と協議を行ってください。
- 協議において区から地域共生施設の設置等の要請があった場合、その実施について検討してください。

事前協議の状況の届出（条例第6条第1項・規則第5条第1～3項）

■ 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、これらに係る計画を区長に届けなければなりません。

■提出の時期

- 大規模マンションの場合
  確認申請書提出の日まで
- 開発事業の場合
  企画提案書提出の日まで（1回目）、確認申請書提出の日まで（2回目）

■提出資料

- 事前協議状況届出書（第3号様式）
- 地域共生施設等の一覧表（第2号様式）
- 下表に掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

■地域共生施設等の一覧表（第2号様式）の記載について

- 「設置等の有無」の欄は、事前協議を踏まえ、新たに設置等を行うこととした場合は、「無」を「有」に書き換えてください。
- 「設置等の概要及び協議の概要」の欄は、事前協議を踏まえ、設置等を行う場合はその概要を、設置等を行わない場合は、その理由を記入してください。詳細は別添資料として添付してください。
- 「事前協議の状況」の欄中、各届出時に記載した内容は、後続の届出時に確認するため、修正及び削除をしないでください。
- 「※区確認欄」は区が使用するため、記入しないでください。
- 届出提出後、記載内容について、区から連絡する場合があります。
- 以下、記載例

					事前協議状況届出時			
		事前協議の対象又は対象外	※区確認欄要請の有無	設置等の有無	協議実施日（予定日）	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄
(1)公共空間等	歩道状空地	対象外		無				
	都市計画施設	対象外		無				
	その他							
(2)地域コミュニティ	集会場・オープンスペース	対象		無	令和●年●月●日協議実施	地域コミュニティ課コミュニティ係	検討の結果、設置しない（理由は別添）	
	掲示板	対象		有	令和●年●月●日協議実施	地域コミュニティ課コミュニティ係	掲示板の設置場所を提供する（別添）	
	建築物の管理	対象		有	令和●年●月●日協議実施	住宅課居住支援係	要綱で定められた事項を実施（別添）	
	周辺地域と連携した防災	対象		無	令和●年●月●日協議予定	危機管理課地域防災係		
	その他							

事前協議の結果の届出(条例第6条第2項・規則第5条第4～5項)

■ 事前協議を終了した開発事業者等は、当該事前協議の結果を区長に届けなければなりません。

■提出の時期

- 事前協議が終了した後、完了届を提出する日まで

■提出資料

- 事前協議結果届出書(第4号様式)
- 地域共生施設等の一覧表(第2号様式)
- 下表に掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

■地域共生施設等の一覧表(第2号様式)の記載について

- 「設置等の有無」の欄は、事前協議を踏まえ、新たに設置等を行うこととした場合は、「無」を「有」に書き換えてください。
- 「設置等の概要及び協議の概要」の欄は、事前協議を踏まえ、設置等を行う場合はその概要を、設置等を行わない場合は、その理由を記入してください。詳細は別添資料として添付してください。
- 「事前協議の状況」の欄中、各届出時に記載した内容は、後続の届出時に確認するため、修正及び削除をしないでください。
- 「※区確認欄」は区が使用するため、記入しないでください。
- 届出提出後、記載内容について、区から連絡する場合があります。
- 以下、記載例

		事前協議の対象又は対象外	※区確認欄要請の有無	設置等の有無	事前協議結果届出時 協議実施日	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄
(1)公共空間等	歩道状空地	対象外		無				
	都市計画施設	対象外		無				
	その他							
(2)地域コミュニティ	集会場・オープンスペース	対象		無	令和●年●月●日協議実施	地域コミュニティ課コミュニティ係	検討の結果、設置しない(理由は別添)	
	掲示板	対象		有	令和●年●月●日協議実施	地域コミュニティ課コミュニティ係	掲示板の設置場所を提供する(別添)	
	建築物の管理	対象		有	令和●年●月●日協議実施	住宅課居住支援係	要綱で定められた事項を実施(別添)	
	周辺地域と連携した防災	対象		有	令和●年●月●日協議	危機管理課地域防災係	要綱で定められた事項を実施(別添)	
	その他							

変更の届出（条例第7条第1～2項・規則第6条）

- 計画の届出をした開発事業者等は、事前協議の結果の届出を行う前に、当該計画届の内容を変更しようとするときは、当該変更事項を区長に届けなければなりません。
- 事前協議の結果の届出を行った開発事業者等は、当該結果届の内容を変更しようとするときは、当該変更事項を区長に届けなければなりません。

■変更届の提出が必要な場合

以下のいずれかに該当する行為を行おうとする場合に限り、変更の届出が必要です。

- 開発事業者等の変更
- 共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の変更
- 地域共生施設の設置等に係る事項の変更、又は、設置等を取りやめる場合

■提出の時期

- 上記の行為を行う日の30日前まで（上記の行為を行うために確認申請に係る計画の変更を行う場合は、変更の書類を提出する日の30日前まで）

■提出資料

- 変更届出書（第5号様式）
- 地域共生施設等の一覧表（第2号様式）

■変更の届出に伴い行う事項

- 事前協議（条例第5条第2項）
- 事前協議の結果の届出（条例第6条第2項）

■地域共生施設等の一覧表（第2号様式）の記載について

- 地域共生施設の設置等に係る事項の変更又は設置等を取りやめる場合は、第2号様式における変更箇所が分かるように記載してください。
- 「設置等の有無」の欄は、事前協議を踏まえ、新たに設置等を行うこととした場合は、「無」を「有」に書き換えてください。
- 「設置等の概要及び協議の概要」の欄は、事前協議を踏まえ、設置等を行う場合はその概要を、設置等を行わない場合は、その理由を記入してください。詳細は別添資料として添付してください。
- 「事前協議の状況」の欄中、各届出時に記載した内容は、後続の届出時に確認するため、修正及び削除をしないでください。
- 「※区確認欄」は区が使用するため、記入しないでください。
- 届出提出後、記載内容について、区から連絡する場合があります。

完了の届出(条例第8条・規則第7条)

■ 計画の届出を行った開発事業者等は、当該計画届の内容に係る工事を完了したときは、速やかに区長に届けなければなりません。

■提出資料

- 完了届書(第6号様式)
- 地域共生施設等の一覧表(第2号様式)
- 下表に掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
配置図又は各階平面図	地域共生施設を設置した位置
写真	地域共生施設を設置したことがわかる事項
その他	地域共生施設及び第3条各号に掲げる取組の運用に関する規約その他これに類する書類の写し

■地域共生施設等の一覧表(第2号様式)の記載について

- 「添付図書の種類」の欄は、配置図又は各階平面図、写真その他の別を記載してください。
- 完了届の前までに提出した各届出時に記載した「事前協議の状況」の欄のは、修正及び削除をしないでください。
- 「※区確認欄」は区が使用するため、記入しないでください。
- 届出提出後、記載内容について、区から連絡する場合があります。
- 以下、記載例

		事前協議の対象又は対象外	※区確認欄 要請の有無	設置等の有無	完了時の設置等状況 設置等の概要	添付図書の種類	※区確認欄
(1)公共空間等	歩道状空地	対象外		無			
	都市計画施設	対象外		無			
	その他						
(2)地域コミュニティ	集会場・オープンスペース	対象		無	検討の結果、設置しない(理由は別添)		
	掲示板	対象		有	掲示板の設置場所を提供する(別添)	配置図、写真	
	建築物の管理	対象		有	要綱で定められた事項を実施(別添)	写真、その他(管理規約)	
	周辺地域と連携した防災	対象		有	要綱で定められた事項を実施(別添)	その他(防災訓練概要)	
	その他						

維持管理及び維持管理の報告（条例第9条第1～2項・規則第8条）

■ 完了の届出をした建築物の所有者、管理者又は占有者（以下「完了建築物の所有者等」といいます。）は、当該完了届に係る地域共生施設の設置等について、条例の目的に従い、維持管理しなければなりません。

■ 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。

■報告の時期

- 大規模マンションの場合　区長が必要と認めたとき
- 開発事業の場合　完了届を提出した年度の翌年度以後毎年4月1日から12月31日まで（年1回）

  例）完了届を令和10年2月15日（令和9年度）に提出した場合は、維持管理の状況を令和10年4月1日から12月31日まで、令和11年4月1日から12月31日まで、以後毎年1回報告してください。
- 上記にかかわらず、完了建築物に設置した地域共生施設の所有者、管理者若しくは占有者又は地域共生施設等の取組に係る代表者を変更したとき

■提出書類

- 維持管理報告書（第7号様式）

転用の届出（条例第9条第3～4項・規則第9条）

■ 完了建築物の所有者等は、完了届に係る地域共生施設の設置等について変更しようとする場合は、変更する事項を区長に届けなければなりません。

本規定は、時間の経過とともに社会経済情勢が変化し、地域に必要な施設のニーズが変わっていくことも想定されることから、条例に基づき設置した地域共生施設の設置等について、届出及び事前協議を行っていただいた上で、他の地域共生施設への転用ができるよう設けた規定です。

■提出の時期

- 地域共生施設の変更工事に着手する日又は地域共生施設等の取組を変更する日のいずれか早い日の60日前まで
- 転用をお考えの開発事業者等の皆様は、転用の届出を行う前に、早目に事前相談をしていただくようお願いします。

■提出資料

- 完了建築物転用等届（第8号様式）
- 地域共生施設等の一覧表（第2号様式）
- 下表に掲げる図書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

■転用届に伴い必要な手続き

- 事前協議、区からの要請（条例第5条第2項、3項）
- 事前協議の結果の届出（条例第6条第2項）
- 完了の届出（条例第8条）

3 地域共生施設の設置等について

(1) 地域共生施設の設置等及び協議先一覧

区分	事項		対象※	協議先	連絡先
①公共空間等	歩道状空地		マ	都市計画課都市施設係	03-5273-3547
	都市計画施設		マ・開	都市計画課都市施設係	03-5273-3547
②地域コミュニティ	集会場・オープンスペース		マ・開	地域コミュニティ課コミュニティ係	03-5273-4127
	掲示板		マ・開	地域コミュニティ課コミュニティ係	03-5273-4127
	周辺地域と連携した防災		マ・開	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
	建築物の管理		マ・開	住宅課居住支援係	03-5273-3567
③防災	防災備蓄倉庫		マ・開	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
	防災備蓄倉庫(浸水想定区域内)		マ・開	道路課計画係	03-5273-3525
	非常用電源設備		マ・開	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
	一時滞在施設		開	危機管理課危機管理係	03-5273-4592
	災害時用トイレ		開	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
	消防水利		マ	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
	防火関係施設		開	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
	雨水の一時貯留施設		マ・開	道路課計画係	03-5273-3525
	土のうステーション		マ・開	道路課計画係	03-5273-3525
	自主防災組織		マ・開	危機管理課地域防災係	03-5273-3874
④子育て支援	教育・保育施設		マ・開	保育課施設整備係	03-5273-4162
	放課後児童健全育成事業所		マ・開	子育て支援課児童館運営係	03-5273-4544
	子育て支援環境		マ・開	子ども家庭課管理係	03-5273-4260
⑤環境	建築物の環境性能の向上	窓	マ	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
		空調設備	マ	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
		外壁、屋根及び屋上	マ	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
		建築物外皮	開	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
		設備システム	開	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
	再生可能エネルギーの活用	太陽光発電システム	マ	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
		再生可能エネルギー利用設備等	開	環境対策課環境計画係	03-5273-3763
⑥交通施設	自動車の停留空地		マ・開	交通対策課交通企画係	03-5273-4265
	駐輪場		マ・開	交通対策課自転車対策係	03-5273-4144
	シェアサイクルポート		マ・開	交通対策課交通企画係	03-5273-4265
	駐車施設等		開	都市計画課都市施設係	03-5273-3547
	自動車の相互の通行及び歩行者の通行に資する空地		マ・開	建築調整課	03-5273-3733
	道路のバリアフリー		マ・開	道路課計画係	03-5273-3525
	鉄道駅へのバリアフリールート		開	都市計画課都市施設係	03-5273-3547
⑦生活利便施設	食料品又は日用品を扱う店舗		マ・開	産業振興課産業振興係	03-3344-0701
	公衆浴場		マ・開	地域コミュニティ課管理係	03-5273-3519
⑧文化・生涯学習・スポーツ・創業支援施設	文化施設		マ・開	文化観光課管理係	03-5273-4094
	生涯学習施設		マ・開	生涯学習スポーツ課生涯学習スポーツ係	03-5273-4358
	スポーツ施設		マ・開	生涯学習スポーツ課生涯学習スポーツ係	03-5273-4358
	創業支援施設		開	産業振興課産業振興係	03-3344-0701

※対象:マ:大規模マンションの新築等、開:開発事業

⑵ 各地域共生施設の設置等の要請の内容

①公共空間等

歩道状空地（大規模マンションのみ対象）

1. 建築物の敷地に接する道路が都市計画法第18条の2第1項に規定する基本方針（以下「基本方針」という。）に定める地区内主要道路の場合は、敷地内において、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が8mの位置（当該道路が建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路（以下「2項道路」という。）である場合にあっては、その中心線からの水平距離が6mの位置）から道路境界線までの区域を歩道状空地として整備すること。ただし、当該道路を拡幅し、地区内主要道路として整備する場合は、この限りでない。
2. 建築物の敷地に接する道路が基本方針に定める主要区画道路の場合は、敷地内において、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が6mの位置（当該道路が2項道路である場合にあっては、その中心線からの水平距離が4mの位置）から道路境界線までの区域を歩道状空地として整備すること。ただし、当該道路を拡幅し、主要区画道路として整備する場合は、この限りでない。
3. 前2項の規定は、敷地面積が3,000㎡未満の大規模マンションについては適用しない。
4. 第1項及び第2項の規定は、公益上必要な建築物又はその部分及び建築物又はその敷地の形態上、構造上、安全上若しくは管理上やむを得ない部分については適用しない。
5. 第1項及び第2項に規定する歩道状空地について、その一部にひさし、バルコニーその他これらに類するものの設置又は緑化を行う場合は、歩行者の通行の妨げとならないようにしなければならない。

【解説・留意点】

- 第3項の「前2項」とは、第1項及び第2項を指します。したがって、敷地面積が3,000㎡未満の大規模マンションには、第1項及び第2項の規定は適用されません。
- 歩道状空地は、原則、「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例　施設整備マニュアル」のⅠ建築物編、Ⅱ共同住宅等　⑮公共的通路の整備基準の(1)に係る構造としてください。
- 歩道状空地と道路との段差は、極力無いようにしてください。
- 第1項及び第2項のただし書きに関する道路の拡幅については、道路管理者等との協議が必要となるため、早い段階で協議先にお問合せください。
- 基本方針に定める地区内主要道路及び主要区画道路は、新宿区ホームページでご確認いただけます。https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000314514.pdf （都市マスタープランp48都市交通整備方針図）

都市計画施設

1. 建築物の敷地内に未整備の都市計画施設がある場合、当該都市計画施設の整備について、当該都市計画施設の整備主体と協議を行うこと。

【解説・留意点】

- 都市計画施設が未整備であるかどうか及び未整備である場合の整備主体がどこであるかについては、あらかじめ、新宿区都市計画課都市施設係にご確認ください。
- ・本要請事項は、必ずしも開発事業者等による当該都市計画施設の整備を前提とした協議を要請するものではありませんが、将来の当該都市計画施設の整備が円滑に進められるための方策（建築物や工作物の配置及び構造、土地の所有形態など）の観点をもって、整備主体と協議を行ってください。

②地域コミュニティ

集会場・オープンスペース

■ 近隣の町会・自治会及び新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例第2条第7号に規定する地域活動団体（以下「地域活動団体」という。）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。

⑴ 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。

⑵（大規模マンション）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。

（開発事業）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。

⑶ 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。

【解説・留意点】

本項目は、町会・自治会活動への参加・連携を促進するため、地域で活動を行う際に必要となる「地域の活動拠点」を確保することを目的として集会場・オープンスペースの整備について協議いただくものです。

■背景

区では、町会・自治会活動を活性化し、地域全体で暮らしやすいまちの実現を目指すため『新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例』を施行し、区民や事業者の皆さまが町会・自治会活動に参加・協力・連携することで、町会・自治会活動の活性化を推進することを定めています。

■新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例による定義

● 町会・自治会

区の区域内の一定の地域に居住する者並びに事業者及び商店会その他団体により形成された暮らしやすいまちの実現に取り組む団体をいう。

● 地域活動団体

防災・防犯、環境美化、高齢者、子ども、スポーツその他の分野において、暮らしやすいまちの実現に取り組む団体をいう。

■協議の進め方

協議の基本的な流れは以下のとおりです。

①町会・自治会の連絡先などの確認（地域コミュニティ課から提供）

②町会・自治会に計画の説明を行い、集会場・オープンスペースの整備について協議を行う

③町会・自治会との協議内容を踏まえ、

（大規模マンション）整備について検討を行う

（開発事業）整備を行う

④検討を行った結果について、町会・自治会及び地域コミュニティ課に報告を行う

■協議で確認する事項（例）

町会・自治会との協議における確認事項の例は以下のとおりです。

〇利用目的及び方法
〇利用見込み（利用人数、利用頻度等）
〇利用ルール及び運用体制
〇整備場所、規模及び設備
〇整備後の管理、運用方法
〇地域への開放範囲
〇その他、地域の実情を踏まえて必要と認められる事項　など

■活用例

想定される集会場・オープンスペースの活用例は以下のとおりです。

①地域住民が開催・参加できる会議やワークショップ等での活用

②地域と共同で実施する防災訓練の会場としての活用

③地域住民同士の交流の場としての活用

④地域のイベント等の会場としての活用

その他、地域に開放された場として幅広い活用が想定されます。

■報告について

検討結果を町会・自治会および地域コミュニティ課へ報告する際は、次の事項を含めてください。

- 町会・自治会への報告内容

  〇協議の経過及び概要

  〇協議を踏まえた検討結果（整備の可否、理由等）

  〇計画案、図面等の資料

- 地域コミュニティ課への報告内容

  〇町会・自治会との協議内容

  〇協議を踏まえた検討結果（整備の可否、理由等）

  〇計画案、図面等の資料

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。

⑴ 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。
⑵ 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。
⑶ （大規模マンション）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。
（開発事業）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。
⑷ 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。

【解説・留意点】

本項目は、大規模マンションの建設や開発事業等により既存の掲示板を撤去する場合の再設置や、新たに掲示板を設置する場合に、その設置場所の提供について協議いただくものです。

■掲示板の種類と管理体制

区は、町会・自治会と連携し、区内に設置されている掲示板を通じて、区事業の周知など区民への広報活動を行っています。

本項目で協議の対象となる掲示板は3種類あり、設置主体と管理主体がそれぞれ異なります。

①直営掲示板（設置：新宿区、管理：新宿区）

②委託掲示板（設置：新宿区、管理：町会・自治会）

③町会独自掲示板（設置：町会・自治会、管理：町会・自治会）



①直営掲示板



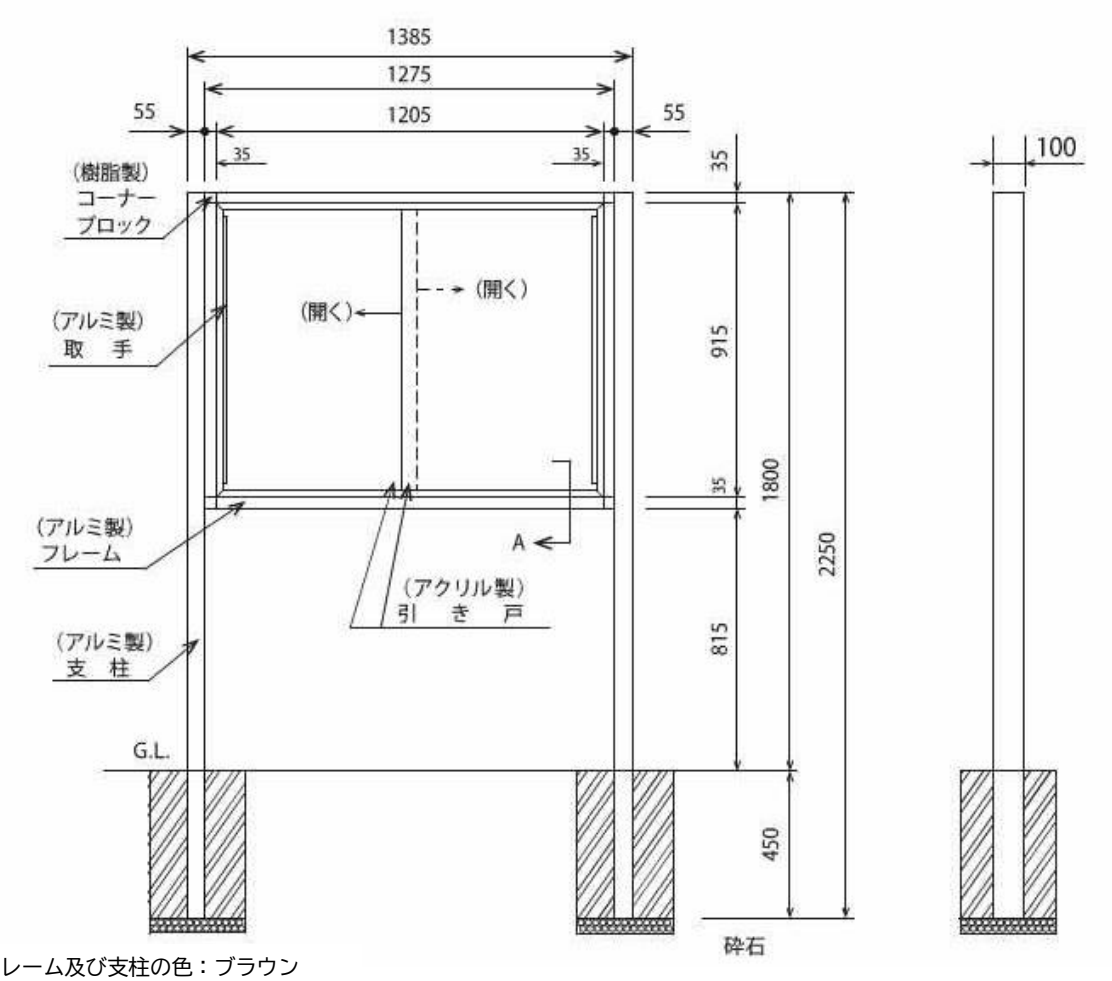
②委託掲示板



③町会独自掲示板

■掲示板の標準仕様

掲示板（自立式）の標準的な仕様は以下の図のとおりです。（その他、壁掛けタイプもあります。）



フレーム及び支柱の色：ブラウン

■設置場所の考え方

掲示板の設置場所は、地域への情報発信が適切に行われるよう、以下の点を考慮してください。

①歩行者の視認性が高い位置（人通りの多い場所）

②町会・自治会の掲示作業動線を配慮した位置

③夜間防犯（照明・周囲の見通し）を確保した位置

④住民や車両の通行を妨げない位置

■協議から掲示板設置までの基本的な流れ

- 協議

① 町会・自治会の連絡先や掲示板の設置状況の確認（地域コミュニティ課から提供）

② 町会・自治会に計画の説明を行い、掲示板の設置希望の有無などについて協議を行う

③ 町会・自治会との協議内容を踏まえ、地域コミュニティ課と協議を行う

④ 町会・自治会及び地域コミュニティ課との協議を踏まえ、

（大規模マンション）設置場所の提供について検討を行う

（開発事業）設置場所の提供を行う

⑤ 検討を行った結果について、町会・自治会及び地域コミュニティ課に報告を行う

- 掲示板設置

⑥ 掲示板の設置及び管理運用に関する覚書の取り交わし

⑦ 設置工事の実施

⑧ 工事完了の報告

■報告について

検討結果を町会・自治会および地域コミュニティ課へ報告する際は、次の事項を含めてください。

- 町会・自治会への報告

〇協議の経過及び概要

〇協議を踏まえた検討結果（設置場所提供の可否、理由等）

〇既存掲示板（町会独自掲示板）の取り扱い（移設・再設置等）に関する協議結果

〇整備案、図面等の資料

- 地域コミュニティ課への報告

〇町会・自治会との協議内容

〇協議を踏まえた検討結果（設置場所提供の可否、理由等）

〇整備案、図面等の資料

周辺地域と連携した防災

1. 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。）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。
2. （大規模マンション）近隣の町会・自治会の防災訓練に協力すること。
3. （開発事業）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。

【解説・留意点】

- 近隣の町会および自治会が避難所開設訓練や自主防災訓練を実施する際、地域の大規模マンション等へ参加を依頼する場合があります。つきましては、連絡窓口となる担当者の連絡先を、あらかじめ危機管理課へご提出ください。町会・自治会から参加依頼の申し出があった際には、危機管理課より登録いただいた連絡先を町会・自治会へお伝えします。地域活動への積極的な参加・ご協力をお願いいたします。

建築物の管理

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。
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。
   ⑴ 緊急時の連絡先
   ⑵ 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）
   ⑶ 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。
   ⑴ 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。
   ⑵ 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。
   ⑶ 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。
   ⑷ 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。

【解説・留意点】

大規模マンションの新築等又は開発事業の実施（その実施に係る建築物の用途に共同住宅、長屋又は寄宿舎を含む場合に限ります。）にあたり、協議を行います。

マンション等では、ゴミの出し方、自転車の駐輪方法、騒音などの生活のルールを巡るトラブルが生じるケースがみられます。近隣とのトラブル等を防止するため、マンション等の管理に当たり必要な事項を実施してください。

■管理人用郵便受けの設置等

- 管理人を定め、管理人用の郵便受けを設置するなど、近隣から管理人への申入れや連絡等を円滑に行うことができる措置を講じてください。

■緊急時の連絡先等の表示板の設置

- 緊急時の連絡先など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（長屋の場合は、外部から見やすい場所）に設置してください。

■管理規約などの作成

- 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について、賃貸借契約書、管理規約、使用規則などを作成してください。また、これらの事項を入居者に遵守させるように努めてください。

■管理人による管理の方法

- マンション等の管理に当たり、管理人を定めて規模に応じた適切な管理を行ってください。
- 総戸数30戸以上の場合は、原則として以下に示す方法で管理してください。
  ・総住戸の数が30戸以上50戸未満の場合は、管理人を日中4時間以上駐在させて管理してください。
  ・総住戸の数が50戸以上100戸未満の場合は、管理人を日中8時間以上駐在させて管理してください。
  ・総住戸の数が100戸以上の場合は、管理人を常駐させて管理してください。
- 総住戸の数が30戸未満の場合は、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してください。
- （ただし書きの取扱いについて）
  管理人による管理の方法と同等以上の管理が可能と区長が認める場合は、以下の管理方法とすることができます。

(1)管理人の駐在時間

・総住戸の数が30戸以上50戸未満の場合、管理人を週5日以上の従事で日中4時間以上駐在させて管理し、かつ、それ以外の日の日中4時間については区長が認める方法により管理することができます。なお、廃棄物及び資源の収集日は、管理人を駐在させてください。

・総住戸の数が50戸以上100戸未満の場合、管理人を週5日以上の従事で日中8時間以上駐在させて管理し、かつ、それ以外の日の日中8時間については区長が認める方法により管理することができます。なお、廃棄物及び資源の収集日は、管理人を駐在させてください。

・総住戸の数が100戸以上の場合は、管理人を1週間当たり5日以上の従事で日中8時間以上駐在させて管理し、かつ、それ以外の時間は区長が認める方法で管理することができます。なお、廃棄物及び資源の収集日は、管理人を駐在させてください。

(2)区長が認める方法

ア）主に使用する出入口を見通すことができる位置に防犯カメラが設置されていること。

イ）居住者に関わらず、(1)の規定による区長が認める時間に通報することができるコールセンター等を設置し、その連絡先を主に使用する出入口付近で外部から見やすい場所（長屋の場合は、外部から見やすい場所）に掲示すること。ただし、この連絡先が、第2項に規定する表示板に記載する緊急時の連絡先と同じ場合にあっては、当該表示板をもって本規定による連絡先の掲示とすることができる。

ウ） イ）のコールセンター等への通報に対し、緊急で駆けつけることができる体制が整備されていること。

■管理人による管理

- マンション等から出る廃棄物や資源は、管理人に適切に管理させるようにしてください。

③防災

防災備蓄倉庫

（大規模マンション）

1. 危機管理課と協議の上、居住者のための防災備蓄倉庫を整備すること。
2. 建築物の敷地が浸水想定区域（新宿区洪水ハザードマップに掲載されている浸水予想区域、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域をいう。以下同じ。）内にある場合にあっては、浸水防止対策用の土のうを備蓄すること。

（開発事業）

1. 危機管理課と協議の上、居住者及び帰宅困難者（新宿区災害対策推進条例（平成25年新宿区条例第4号）第2条第9号に規定する帰宅困難者をいう。以下同じ。）のための防災備蓄倉庫を整備すること。
2. 前項の防災備蓄倉庫には、帰宅困難者が3日間以上滞在するために必要な物資を備えること。
3. 建築物の敷地が浸水想定区域内にある場合にあっては、浸水防止対策用の土のうを備蓄すること。

【解説・留意点】

- 防災備蓄倉庫に居住者への備蓄物資として、備蓄食料、給食資機材（カセットコンロ、ｶｾｯﾄﾎﾞﾝﾍﾞなど）、飲料・給水資機材（飲料水、給水袋、給水タンクなど）、トイレ資機材（簡易トイレ、携帯トイレ、防臭袋など）を居住者数に応じて最低3日、可能であれば一週間以上の備蓄ができる倉庫を整備してください。
- 都の定める「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（以下「都の活用方針」という。）の第8章6(1)①防災備蓄倉庫の整備基準を準用します。
- 帰宅困難者への備蓄物資として、水、食料、携帯トイレ、毛布等を三日分備蓄できる倉庫を整備してください。都の活用方針の第8章6(3)②ウ防災備蓄倉庫の整備基準を準用します。

> ① 防災備蓄倉庫の整備基準
> 原則として用途ごとに下記の基準を満たす防災備蓄倉庫を整備すること。この場合において、防災備蓄倉庫の１か所当たりの面積は１㎡以上とする。
>
> ◇ 必要面積及び整備位置

用途	業務	住宅	その他の用途
防災備蓄倉庫の必要面積	業務の用に供する部分の延べ面積※の 0.001 倍以上	住宅の用に供する部分の延べ面積※の 0.001 倍以上	１㎡以上
防災備蓄倉庫の整備位置	いずれの階からも最長歩行距離４層以内に１か所以上	いずれの階からも最長歩行距離２層以内に１か所以上	いずれの階からも最長歩行距離 4 層以内に１か所以上

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

> ウ 防災備蓄倉庫の整備
> （１）①の防災備蓄倉庫に加えて、待機スペース面積の 0.015 倍以上の面積を有する防災備蓄倉庫を整備すること。
> なお、防災備蓄倉庫は、待機スペースのある階から最長歩行距離 4 層以内に１か所以上設けること。

- 備蓄していただく土のうは、災害時における自助の観点から新築等を行う建築物への浸水を防止することを目的としたものです。
  新宿区洪水ハザードマップ https://www.city.shinjuku.lg.jp/anzen/file03_00016.html

非常用電源設備

■ 自家発電設備、蓄電池その他非常用電源設備の整備について、危機管理課と協議すること。

【解説・留意点】

- 停電時において、非常照明、防災設備、給水・排水設備、防災拠点・帰宅困難者対応機能などに対応できることを想定しています。
- 都の活用方針の第8章6(1)②自家発電設備の整備基準を準用します。

② 自家発電設備の整備基準

原則として、以下の基準を満たす自家発電設備を整備すること。ただし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 34 条第２項による非常用の昇降機を設けなければならない建築物に限る。

ア 自家発電設備の出力数

用途ごとに下表により必要出力数を算出し、それらを合計した値以上の出力数を有する自家発電設備を整備すること。

◇ 用途ごとに必要な発電機出力数

用途	業務	住宅	その他
用途ごとの延べ面積※当たりの発電機出力数	0.018kw/㎡	0.006kw/㎡	0.014kw/㎡

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

イ 燃料貯蔵施設の確保

次式で算出される数量（以下「貯蔵量」という。）以上の燃料を貯蔵するための施設を整備すること。ただし、やむを得ない事情により当該貯蔵施設が建築基準法別表第２に適合しない場合は、この限りではない。

また、住宅の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の過半を占める建築物において、貯蔵量が 1,950 リットルを超える場合は、次式にかかわらず貯蔵量を 1,950 リットルとすることができる。

なお、これらと同等以上の性能を有する動力源を整備する場合は、この基準によらないことができるものとする。

□貯蔵量（重油又は軽油）の算出方法

$$Q = b \times E \times H / w$$

Q：貯蔵量（ﾘｯﾄﾙ）

b：自家発電設備の燃料消費率（g/kWh）

E：自家発電設備の原動機出力（kW）

H：時間（h）

$$H = \frac{48 \times (0.018 \times A_{業} + 0.014 \times A_{他}) + 12 \times 0.006 \times A_{住}}{0.018 \times A_{業} + 0.014 \times A_{他} + 0.006 \times A_{住}}$$

$A_{業}$：業務用途の延べ面積※

$A_{住}$：住宅用途の延べ面積※

$A_{他}$：その他の用途の延べ面積※

※ 自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分は除く。

w：燃料密度（重油 850ｇ/ﾘｯﾄﾙ、軽油 830g/ﾘｯﾄﾙ）

一時滞在施設（開発事業のみ対象）

■ 新宿区災害対策推進条例第31条第1項に規定する一時滞在施設を危機管理課と協議の上、整備すること。

【解説・留意点】

● 都の活用方針の第8章6(3)②オ及びカの基準を準用します。

> オ　待機スペースの最低面積
> 一の建築物の待機スペースの面積の合計は、原則として200㎡以上であること。ただし、地元自治体からの要請がある場合は、この限りではない。
>
> カ　待機スペースの整備空間
> 待機スペースは、原則として屋内空間であること。
> 【待機スペースの具体的例示】
> エントランスホール、ロビー、多目的ホール、集会場、貸会議室その他これらに類する建築物の部分

災害用トイレ（開発事業のみ対象）

1. 危機管理課と協議の上、災害（災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第1号に規定する災害をいう。以下同じ。）が発生した際に居住者が使用することができるトイレを整備すること。
2. 危機管理課と協議の上、災害が発生した際に帰宅困難者及び近隣住民が使用することができるトイレを都市計画法又は建築基準法の規定に基づき建築物の敷地内に設ける公共の用に供する空地に整備すること。

【解説・留意点】

● 災害時用トイレとは、災害対応型トイレ、マンホールトイレ、非常用簡易トイレ（携帯トイレ）など、断水時でも使用可能なトイレを指します。

● 災害時には帰宅困難者や近隣住民が使用することを想定しているため、居住者向けの災害時用トイレと区分を設ける必要が生じる場合があります。

● 居住者向けの携帯トイレを備蓄する場合は、居住者数 × 5回 × 3日分を目安として備蓄してください。また、帰宅困難者や近隣住民も使用可能な下水道直結型トイレ等を設置する場合には、トイレ用水の確保についても併せて検討してください。

消防水利（大規模マンションのみ対象）

■ 消防水利の設置について、消防署と協議すること。

【解説・留意点】

● 消防水利とは、火災が発生した時に、消防が消火活動のために使用できる水を確保する施設や場所の総称です。主な消防水利の種類には、消火栓、防火水槽などが挙げられます。

防火関係施設（開発事業のみ対象）

■ 消防水利及び消防団のための施設の設置について、消防署と協議すること。

【解説・留意点】

- 消防水利とは、火災が発生した時に、消防が消火活動のために使用できる水を確保する施設や場所の総称です。主な消防水利の種類として、消火栓、防火水槽などが挙げられます。
- 消防団のための施設とは、消防団本部、分団本部施設、分団格納庫などが挙げられます。

雨水の一時貯留施設

■ 新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱第2条第4号に規定する雨水流出抑制施設の設置を行うこと。

【解説・留意点】

- 近年、都市化により地面への雨水浸透量が減少し、集中豪雨等の増加により内水被害が増加していることから、河川や下水道施設の整備とともに、敷地から雨水を急激に流出させない対策が重要となっています。このことから、新宿区では総合的な治水対策の一環として、敷地内に雨水流出を抑制する浸透・貯留施設に設置することを要請しています。
- 雨水流出抑制施設とは、雨水貯留施設、雨水浸透施設又はこれらを組み合わせた施設のことです。雨水流出抑制施設の技術的な事項については、「新宿区雨水流出抑制計画書の作成の手引き」「東京都雨水貯留・浸透技術指針」を標準とし、詳細は区と協議をお願いします。

土のうステーション

■ 建築物の敷地が浸水想定区域内にある場合にあっては、土のうステーション（区民が必要なときに土のうを取り出すことができる施設をいう。以下同じ。）を設置し、管理を行うこと。

【解説・留意点】

- 土のうステーションは、大雨や台風時の浸水被害を未然に防ぐために地域住民の皆さまが自由に持ち出せる土のうの置き場のことです。したがって、地域住民の皆さまが容易に取り出しができるような位置に設置していただく必要があります。
- 新築等を行う建築物への浸水を防止するための土のうは、防災備蓄倉庫に別途備蓄していただきます。
- 「浸水想定区域」とは、新宿区洪水ハザードマップに掲載されている浸水予想区域、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域です。
  新宿区洪水ハザードマップ
  https://www.city.shinjuku.lg.jp/anzen/file03_000116.html



土のうステーション整備イメージ

自主防災組織

■ 危機管理課と協議の上、当該建築物における防災組織を結成すること。

【解説・留意点】

- 防災組織とは、防災区民組織、マンションにおける自主防災組織の総称です。防災区民組織とは、町会・自治会を母体として、区民が自主的に結成する防災組織であり、平常時及び災害時において応急的な防災活動を行う組織です。自主防災組織とは、建築物の範囲内において組織的な活動を行う組織です。消防法による自衛消防組織とは別の組織となります。
- 防災組織の編成例は、本部、情報連絡班、防火安全班、救出救護班、避難誘導班、物資供給班などが挙げられます。

④子育て支援

教育・保育施設

■ 当該建築物の建築により、床面積が40㎡以上である住戸が100戸以上設置される場合その他区長が必要と認める場合は、教育・保育施設（子ども・子育て支援法（平成24年法律第65号）第7条第4項に規定する教育・保育施設（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園を除く。）をいう。以下同じ。）の設置を検討すること。ただし、区長が必要がないと認める場合を除く。

備考

(1) 教育・保育施設は、1階に設けること。ただし、これにより難いと区長が認める場合を除く。

(2)各施設が児童福祉法（昭和22年法律第164号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等の関係法令に定める建物及び設備に関する基準に適合していることを事業者が常に確認すること。

【解説・留意点】

当該建築物の建設により、多数の子育て世帯の流入が見込まれる場合において、マンション居住者のうち教育・保育施設への入所を希望する想定児童数が近隣の教育・保育施設の空き状況では足りないと見込まれる状況などに、教育・保育施設の設置要請を行うものです。

設置要請を検討するにあたっては、当該建築物に近接する教育・保育施設の空き状況及び未就学児童における今後の人口推計の動向のほか、当該建築物の竣工時期及び床面積が40㎡以上の住戸数（以下、「ファミリー向け住戸数」という。）なども踏まえて判断するため、事前相談を行う場合は、次に掲げる資料を提出してください。なお、その他資料についても、区から指示があった場合は提出するよう努めてください。

- 当該建築物に係る竣工時期までのスケジュール
- 総戸数及びファミリー向け住戸数の内訳がわかる資料

■事前相談について

教育・保育施設の設置要請の検討については、区が回答するまでに時間を要するため、計画の届出を行う前に、早目に事前相談をいただくようお願いします。

放課後児童健全育成事業

■ 当該建築物について、次のいずれかに該当する場合は、放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準（平成26年厚生労働省令第63号）第5条第5項に規定する放課後児童健全育成事業所（以下「放課後児童健全育成事業所」という。）の設置を検討すること。

⑴ 当該建築物の敷地に最も近い学童クラブ（新宿区学童クラブ条例（平成12年条例第31号）第1条に規定する学童クラブをいう。以下同じ。）について、新宿区学童クラブ条例施行規則（平成12年新宿区規則第105号）第2条に定める定員を超えた登録がされているとき。

⑵ 当該建築物の建築により、床面積が40㎡以上である住戸が100戸以上設置される場合その他区長が必要と認める場合。ただし、区長が必要がないと認める場合を除く。

備考

各施設が児童福祉法（昭和22年法律第164号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等の関係法令に定める建物及び設備に関する基準に適合していることを事業者が常に確認すること。

【解説・留意点】

当該建築物の建設により、多数の子育て世帯の流入が見込まれる場合において、マンション居住者のうち放課後児童健全育成事業所（学童クラブ）への入所を希望する想定児童数が、当該建築物の敷地に最も近い学童クラブの空き状況では足りないと見込まれる状況などに、学童クラブの設置要請を行うものです。

設置要請を検討するにあたっては、当該建築物の敷地に最も近い学童クラブの空き状況及び今後の人口推計の動向のほか、当該建築物の竣工時期及び床面積が40㎡以上の住戸数（以下、「ファミリー向け住戸数」という。）なども踏まえて判断するため、事前相談を行う場合は、次に掲げる資料を提出してください。なお、その他資料についても、区から指示があった場合は提出するよう努めてください。

- 当該建築物に係る竣工時期までのスケジュール
- 総戸数及びファミリー向け住戸数の内訳がわかる資料

■事前相談について

放課後児童健全育成事業所の設置要請の検討については、区が回答するまでに時間を要するため、計画の届出を行う前に、早目に事前相談をいただくようお願いします。

子育て支援環境

■ 当該建築物が鉄道駅等に附設し、又は近接する場合その他交通利便性が高いと区長が認める場合であって、小学校就学前の児童（以下「未就学児」という。）とその保護者が当該建築物を訪れる可能性が高いと区長が認めるときは、次の設備等の設置を検討すること。

(1) 授乳、おむつ交換等をすることができる設備及び場所

(2) 保護者及び未就学児が短時間滞在するための設備及び場所

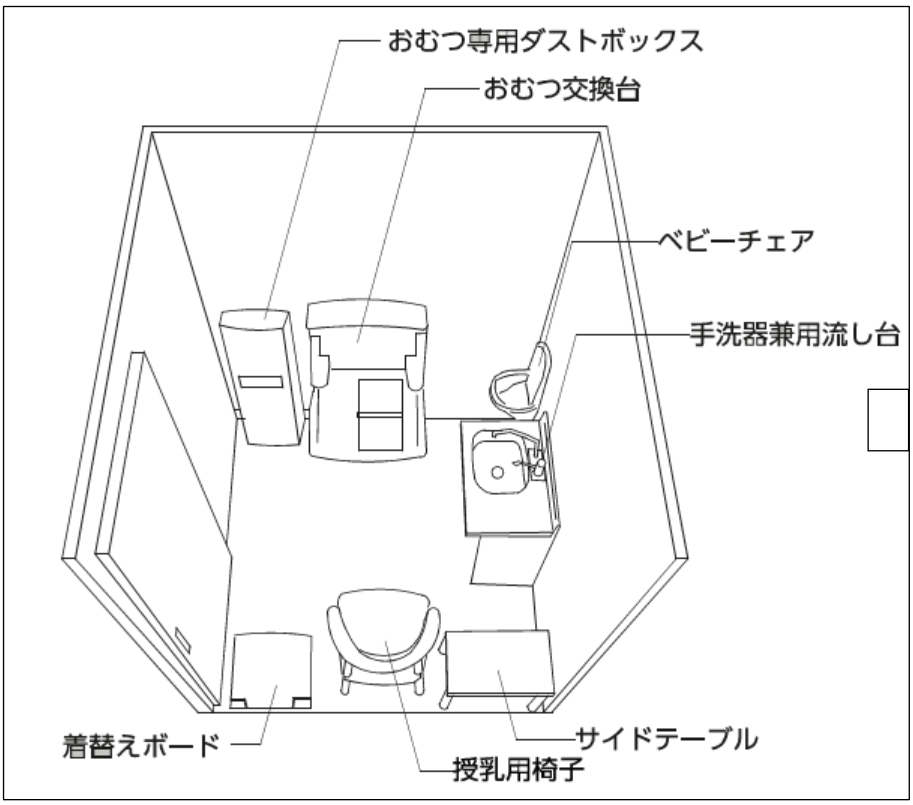
(3) 前2号に掲げるもののほか、建築物の敷地周辺の状況に応じ、子育て支援に資するものとして区長が必要と認める取組等を行うための設備及び場所

備考

各施設が児童福祉法（昭和22年法律第164号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律186号）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）等の関係法令に定める建物及び設備に関する基準に適合していることを事業者が常に確認すること。

【解説・留意点】

「その他交通利便性が高いと区長が認める場合であって、小学校就学前の児童（以下「未就学児」という。）とその保護者が当該建築物を訪れる可能性が高いと区長が認めるとき」とは、主に駅周辺の商業施設・事務所ビルなどを想定しています。また、マンションについては、これらの商業施設等が付設されている場合を想定しています。



「授乳、おむつ交換等をすることができる設備及び場所」の例
出展：新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例　施設整備マニュアル

⑤環境

窓（大規模マンションのみ対象）

■ 建築物の熱貫流率が4.65W/㎡･K以下となるように検討すること。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

空調設備（大規模マンションのみ対象）

■ 建築物に設置するエアコンディショナー及びガスヒートポンプ式冷暖房機は、都内の中小規模事業所における地球温暖化対策推進のための導入推奨機器指定要綱（平成21年3月10日付20環都計第529号）第1に規定する導入推奨機器の導入を検討すること。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

外壁、屋根又は屋上（大規模マンションのみ対象）

■ 建築物の外壁、屋根及び屋上は、日本産業規格K5675に適合する塗料又は近赤外線領域の日射反射率が50%以上である塗料による塗装を検討すること。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

建築物外皮（開発事業のみ対象）

■ 建築物の外皮の熱負荷については、次の各号に掲げる建築物の用途に応じ、当該各号に定めるとおりとするよう検討すること。

⑴ 住宅 外皮平均熱貫流率≦0.6W/(㎡/K)

⑵ 住宅以外 BPI≦0.8

備考

1 外皮平均熱貫流率とは、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第34号。以下「都規則」という。）別表第1の5備考2に掲げる値のいずれかをいう。

2 BPIとは、都規則別表第1の5備考5第1号から第3号までに掲げる値のいずれかをいう。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

設備システム（開発事業のみ対象）

■ 建築物の設備システムの熱負荷については、次の各号に掲げる建築物の用途に応じ、当該各号に定めるとおりとするよう検討すること。

⑴ 住宅 住宅用途BEI≦0.8

⑵ 事務所等、学校等又は工場等 非住宅用途BEI≦0.6

⑶ ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等又は集会所等 非住宅用途BEI≦0.7

備考

1 住宅用途BEIとは、都規則別表第1の5備考3に掲げる値のいずれかをいう。

2 非住宅用途BEIとは、都規則別表第1の5備考6第1号から第3号までに掲げる値のいずれかをいう。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

太陽光発電システム（大規模マンションのみ対象）

■ 建築物に、一般財団法人電気安全環境研究所又は国際電気標準会議による認証を受けた太陽電池モジュールを使用した太陽光発電システムを導入するよう検討すること。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

再生可能エネルギー（開発事業のみ対象）

1. 建築物及びその他の場所に、定格出力（都規則第9条の3第5項各号に掲げる設備の場合にあっては、太陽光発電の定格出力をいう。以下同じ。）の合計が、都規則第9条の3第2項から第4項までに規定する定格出力の3倍以上となる再生可能エネルギーを利用する設備（以下「再生可能エネルギー利用設備」という。）を設置することを検討すること。
2. 再生可能エネルギー利用設備（再生可能エネルギー源を電気に変換する設備に限る。）を建築物及びその敷地内に設置する場合は、系統連系を行うことを検討すること。
3. 第1項の規定にかかわらず、建築物及びその敷地に再生可能エネルギー利用設備を設置することが困難である場合は、都規則第9条の3第2項から第4項までに規定する定格出力よる年間太陽光発電相当量の3倍以上の量を、再エネ小売り電気又は再エネ証書により調達することを検討すること。
4. 建築物において使用する電気に占める再生可能エネルギーの割合は、次の各号に掲げる建築物の用途に応じ、当該各号に定める数値とすることを検討すること。

   (1) 住宅　50%以上

   (2) 前号に掲げる用途以外の用途　100%

   備考

   この項の規定は、開発事業の実施又は開発事業に係る地域共生施設の設置等に関する変更に係る建築物の床面積の合計が10,000㎡を超える場合に限り適用する。

【解説・留意点】

- 記載内容は本条例制定時のものであり、各事業者におかれては、設計時の法令等に従ったものとし、なおかつ、それを上回る性能を付与することを検討してください。
- 設計に際しては、原則として区との協議をお願いします。その際は、設計に用いた法令等の条件に加え、それを上回る考え方について有無を問わず説明をお願いします。また、区からはさらなるご検討をお願いすることがあります。

⑥交通施設

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。

【解説・留意点】

- 日々の宅配や引越し等により、路上に停車（又は駐車）されていると他の交通へ支障をきたす恐れがあるため、緊急自動車や運送自動車等が停留することが可能な空間を敷地内に確保していただくものとなります。
- やむを得ないと認める場合については、幅2.5m以上×奥行6m以上×高さ3.2m以上を基本に、区と協議の上、規模を決定するものとします。
- 他の法令等により同規模の荷さばき駐車施設等が設置される場合については、その施設と兼用することが可能です。
- 設置位置については、敷地に接する道路から容易にアクセスが可能な箇所を基本としますが、詳細については区と協議の上、決定するものとします。

駐輪場

- （大規模マンション）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。
- （開発事業）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。

【解説・留意点】

- 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 第3章 自転車等駐輪場の附置義務 に基づき設置する附置義務駐輪場とは別に設けるものです。
- 「周辺地域の状況」とは、対象地周辺の放置自転車の状況や公共的駐輪場の設置の有無等によります。
- 「一般利用」とは、対象建物の利用者だけではなく、不特定多数の方が利用できるものです。
- 「規模、運用の形態等」については、使われやすい位置と構造で設置していただくよう、区と協議する必要があります。また、検討していただくことは、設置台数の他、主に以下の内容を想定しています。

【対象とする車種】
・自転車（例：子供乗せ自転車への対応検討等）
・原付（例：フル電動バイクへの対応検討等）

【運用形態】
・時間利用、定期利用の設定、無料時間の設定 等

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。

【解説・留意点】

- 「周辺地域の状況」とは、計画地周辺における自転車シェアリングのサイクルポートの配置及び利用状況となります。
- 設置位置については、敷地に接する道路から容易にアクセスが可能な場所を基本としますが、詳細については区及び自転車シェアリング事業者と協議の上、決定するものとします。
- 都市開発諸制度等に基づく公開空地等への設置については、区と協定を締結している自転車シェアリング事業者が設置するもの、かつ、別途申請が必要であることに加え、設置が不可となる場合もありますので、ご留意ください。
- 建物利用者や居住者以外の不特定多数の方の利用が想定されるため、その点を考慮して位置を検討してください。

駐車施設等（開発事業のみ対象）

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。

【解説・留意点】

- 駐車場地域ルールの適用に関する手続き方法については、新宿区都市計画課都市施設係にお問い合わせください。
- 駐車場地域ルールでは、駐車場地域ルールの運用組織が実施するまちづくり貢献策に要する応分の負担をすることで、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（以下「地域貢献駐車施設」という。）の整備に代えることができるとされていますが、本要請項目は、地域貢献駐車施設の整備の検討を要請するものです。ただし、地域貢献駐車施設の整備と応分の負担の両方を行う検討を否定するものではありません。

  【例】附置義務低減台数が50台の場合
  - ○ 地域貢献駐車施設の整備（50台分）の検討
  - ○ 地域貢献駐車施設の整備（25台分）と応分の負担（25台分）の検討
  - × 応分の負担（50台分）の検討

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（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。

【解説・留意点】

- 本事項は、未後退又は後退済みのいずれの場合でも、通り抜けができる延長35m以上の建築基準法第42条第2項道路の場合は、敷地の端部の近傍に切り下げL型を使用するなど道路と一体利用が可能で車両相互のすれ違いが可能な公開空地の整備を要請するものです。ただし、敷地対面で拡幅整備が完了するなど、敷地全面において自動車が有効に通行可能な幅員が4m以上確保できている場合は対象外とします。

道路のバリアフリー

- （大規模マンション）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。
- （開発事業）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。

【解説・留意点】

- バリアフリー化の検討にあたっては、必要に応じて、道路管理者と協議してください。
- 整備にあたっては、関係者（道路管理者や交通管理者等）と十分な調整を図ってください。なお、接道する道路が国道や都道の場合は、各道路管理者（国や東京都）との調整が必要となります。
- 本要請項目は、必ずしもバリアフリー化の整備までを求めるものではありませんが、本条例の趣旨及び新宿区移動等円滑化促進方針に鑑み、検討したバリアフリー化のできる限りの整備を開発事業で行ってください。

鉄道駅へのバリアフリールート（開発事業のみ対象）

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。

【解説・留意点】

- 区内の鉄道駅では、すべての駅でいわゆるⅠルート確保が実現しています。しかし、新宿区移動等円滑化促進方針では、「周辺施設の状況を踏まえたバリアフリールートの最短化」が重要であるとした上で、「駅周辺におけるまちづくりや周辺の民間施設開発との連携により取り組んでいく必要」があるとしています。これを受け、本要請項目は、開発事業により鉄道駅へのバリアフリールートの拡充を図っていくことを目的としています。
- 鉄道駅に軌道駅（都電荒川線の駅）は含みません。
- 第1項の場合において、「生活関連経路に該当することになると見込まれる経路」がどこになるかは新宿区都市計画課都市施設係にあらかじめご確認ください。
- 「バリアフリー化」の定義は、前述「道路のバリアフリー」のとおりです。ただし、旅客施設内の経路については、高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律に基づく公共交通移動等円滑化基準に適合する整備をすることをいうものとします。
- バリアフリー化の検討にあたっては、必要に応じて、道路管理者、交通管理者、鉄道事業者及び地下経路の管理者と協議してください。
- 本要請項目は、必ずしもバリアフリー化の整備までを求めるものではありませんが、本条例の趣旨及び新宿区移動等円滑化促進方針に鑑み、検討したバリアフリー化のできる限りの整備を開発事業で行ってください。

⑦生活利便施設

食料品又は日用品を扱う店舗

- （大規模マンション）大規模マンションの新築等により営業を廃止する食料品又は日用品を扱う店舗がある場合には、新たな食料品又は日用品を扱う店舗の整備について検討すること。
- （開発事業）開発事業の実施により営業を廃止する食料品又は日用品を扱う店舗がある場合には、新たな食料品又は日用品を扱う店舗の整備について検討すること。

【解説・留意点】

■開発事業者等の皆様へ

- マンションの建設予定地や開発事業の実施予定地に営業中の食料品又は日用品を扱う店舗があり、その店舗を取り壊しマンションを建設する等、店舗が営業を廃止する場合には、新たな建築物における店舗の整備についてご検討ください。
- 地域住民の生活利便への影響が極力少なくなるよう、その機能を代替することができる施設の設置などを要請する場合もあります。

公衆浴場

- （大規模マンション）大規模マンションの新築等により営業を廃止する普通公衆浴場（新宿区公衆浴場法施行条例(平成24年新宿区条例第25号)第2条第2項第1号に規定する普通公衆浴場をいう。以下同じ。)がある場合には、新たな普通公衆浴場の整備について検討すること。
- （開発事業）開発事業の実施により営業を廃止する普通公衆浴場がある場合には、新たな普通公衆浴場の整備について検討すること

【解説・留意点】

■公衆浴場について

- 公衆浴場は、利用者の保健衛生や健康増進、また地域住民が集う地域コミュニティ醸成の場として重要な役割を担っており、子どもから高齢者まで様々な世代の方々が利用しています。
- また、新宿区と東京都公衆浴場業生活衛生同業組合新宿支部では、災害時における被災者への入浴機会の提供や応急給水活動等に必要な水の確保のため、「災害等の発生時における公衆浴場の被災者支援等の協力に関する協定」を締結しています。

■開発事業者等の皆様へ

- マンションの建設予定地や開発事業の実施予定地に営業中の公衆浴場があり、その公衆浴場を取り壊しマンションを建設する等、公衆浴場が営業を廃止する場合には、新たな建築物における公衆浴場の整備についてご検討ください。
- 地域住民の生活利便への影響が極力少なくなるよう、その機能を代替することができる施設の設置などを要請する場合もあります。

⑧文化・生涯学習・スポーツ・創業支援施設

文化施設

■ 周辺地域の状況を踏まえ、文化芸術振興や賑わい創出につながる文化芸術活動を行うための施設の整備について検討すること。

【解説(要請の背景)】

新宿区文化芸術振興会議における調査審議事項の提言「第7期審議事項（令和5年度～令和6年度）」において、「（新宿区全体への展開を見据えた）新宿駅周辺地域を中心とする地域の文化芸術活動主体の連携の促進 ・公共的空間が、ハード的にもソフト的にも文化芸術活動が行いやすくなるような空間となるように開発事業者に働きかけるとともに、そのような公共的空間を活用した様々な文化芸術活動活動主体の連携を促進する取組みを進めること」を受けて、検討することとしています。

生涯学習施設

■ 周辺地域の状況を踏まえ、学び、集い、文化的活動等に親しむことができる学習室、会議室、ギャラリー等を備えた生涯学習施設の整備について検討すること。

【解説・留意点】

「周辺地域の状況」とは、計画地周辺における公設、民設の生涯学習施設の設置、施設利用の状況になります。生涯にわたる学びを支え、自己実現と地域コミュニティの充実を図るため、地域住民が学び、集い、文化的活動等に親しむことができる機会の創出及び活動の場の提供を行う生涯学習施設の設置を検討してください。

スポーツ施設

■ 周辺地域の状況を踏まえ、スポーツクラブ、ランニングステーション、サイクルステーションその他これらに類するものの整備について検討すること。

【解説・留意点】

「周辺地域の状況」とは、計画地周辺における公設、民設のスポーツ施設の設置、施設利用の状況になります。生涯スポーツ社会の実現とスポーツコミュニティの推進を図るため、地域住民が気軽にスポーツを楽しむ機会の創出及び活動の場の提供を行うスポーツ施設の設置を検討してください。

創業支援施設（開発事業のみ対象）

■ 周辺地域の状況を踏まえ、創業を支援するための施設の整備について検討すること。

【解説・留意点】

区内における創業を促進し、産業の活性化を図ることを目的に、ビジネス・商業の拠点、将来的に産業の集積が見込まれる地域等で開発事業を行う際に、必要に応じて、創業支援施設（シェアオフィス等の提供と合わせて相談支援等を行い、事業化や事業の成長を後押しするための施設）の設置を要請するものです。

4 的確な実施に向けて

報告の徴収（条例第10条・規則第10条）

■ 区長は、この条例の施行に必要な限度において、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ます。

【解説】

■提出の時期

● 区長が必要と認めたとき

（例）事前協議状況の届出から結果の届出まで等の各届出の期間が1年を超えるなどで区が状況把握が必要な場合や、近隣から区に条例対象建築物についての問合せ・通報を受けて状況把握が必要な場合などを想定しています。

■提出書類

● 状況報告書（第9号様式）

勧告・公表（条例第11～12条・規則第11～13条）

■ 区長は、届出を行わない者等に対し、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ます。

■ 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ます。

【解説】

■勧告の対象となる者

● 届出を行わない者又は虚偽の届出・報告を行った者
● 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

■公表の対象となる事項

公表は、以下の事項について、インターネットの利用その他適切な方法により行います。

● 勧告を受けた者の氏名（法人の場合、名称及び代表者の氏名）
● 勧告を受けた者の住所（法人の場合、主たる事務所の所在地）
● 勧告の内容
● 上記のほか、区長が必要と認める事項

■意見陳述等の方法

⑴意見を述べ、証拠を提示する機会（以下「意見陳述等の機会」という。）の方法は、区長が口頭で行うことを認めた場合を除き、当該意見及び証拠を記載した書面（以下「意見書」という。）を提出する方法とします。

⑵区長は、意見陳述等の機会を与えるときは、意見書の提出期限までに相当の期間をおいて、勧告を受けた者に対し、必要な事項（公表を行おうとする内容、公表の根拠となる条例等の条項、公表の原因となる事実、意見書の提出先及び提出期限（口頭による意見陳述等を認めた場合は、出頭すべき日時及び場所））を記載した書面を通知します。

⑶通知を受けた者又はその代理人は、やむを得ない事情があるときは、区長に対し、意見書の提出期限の延長又は出頭すべき日時若しくは場所の変更を申し出ることができます。また、代理人は、代理権を証明する書面を、意見書の提出期限又は出頭すべき日時までに区長に提出しなければなりません。

⑷区長は、当事者その代理人が正当な理由なく意見書の提出期限内に意見書を提出せず、又は出頭すべき日時に出頭しなかったときは、公表を行うことができます。

5 国等の特例

国等の特例（条例第13条・規則第14条）

- 勧告及び公表の規定は、国、地方公共団体その他規則で定める公共的団体に対しては、適用しません。
- この条例の規定は、法第85条第1項及び第2項の応急仮設建築物の建築については、適用しません。

【解説】

■その他規則で定める公共的団体

- その他規則で定める公共的団体とは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第2条第5項に規定する選定事業者（同条第4項に規定する選定事業（同条第3項第1号又は第2号に掲げる者が同項に規定する公共施設等の管理者等であるものに限る。）を実施する場合に限る。）」とし、具体的にはPFI事業者を指しています（公共施設等の管理者等が各省各庁の長又は地方公共団体の長であるものに限ります）。

■応急仮設建築物

- 非常災害があった場合に、非常災害区域等(非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するもの）内において災害により破損した建築物の応急の修繕又は以下のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築
  ⑴国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
  ⑵被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの

- 災害があった場合に建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物

令和8年3月24日　新宿区条例第２２号

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

（目的）

第１条　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、新宿区（以下「区」という。）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。

（定義）

第２条　この条例で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

２　この条例において、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。

⑴　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。）をいう。

ア　敷地面積が1,000平方メートル（当該建築物の敷地が第1種低層住居専用地域(都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域をいう。以下同じ。)内にある場合（第1種低層住居専用地域の内外にわたるときは、その過半が第1種低層住居専用地域内に属するときに限る。）にあっては、2,000平方メートル）以上であるもの

イ　延べ面積が3,000平方メートル以上であるもの

ウ　共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計が100以上であるもの

⑵　開発事業　次に掲げる制度等を活用して建築物を新築し、又は増築する事業をいう。

ア　高度利用地区（都市計画法第18条第1項若しくは第19条第1項（これらの規定を同法第21条第2項において準用する場合を含む。）又は第21条第1項の規定による都市計画の決定又は変更（以下「都市計画決定等」という。）をする場合に限る。）

イ　特定街区（都市計画決定等をする場合に限る。）

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（都市計画決定等をする場合に限る。）

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（都市計画決定等をする場合で、区長が別に定めるときに限る。）

オ　都市再生特別地区（都市計画決定等をする場合に限る。）

カ　総合設計制度(法第59条の2第1項の規定による建築物の容積率又は各部分の高さに係る許可に関する特例をいう。)

⑶　大規模マンションの新築等　次に掲げる行為をいう。

ア　大規模マンションの新築

イ　建築物（開発事業の実施によるものを除く。）の増築で、次のいずれかに該当するもの

（ア）　当該増築に係る部分（共同住宅、長屋又は寄宿舎の用途に供する部分を含むものに限る。）の床面積の合計が3,000平方メートル以上であるもの

（イ）　共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計を100以上増加させるもの

ウ　建築物の用途の変更で、次のいずれかに該当するもの

（ア）　当該用途の変更に係る部分（共同住宅、長屋又は寄宿舎の用途に供する部分を含むものに限る。）の床面積の合計が3,000平方メートル以上であるもの

（イ）　イ（イ）に該当するもの

⑷　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をいう。

⑸　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又は取組として、新宿区規則（以下「規則」という。）で定めるものをいう。

第3条　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ものとする。

（開発事業者等の責務）

第4条　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に当たり、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ものとする。

（計画の届出及び事前協議）

第5条　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、規則で定めるところにより、これらの行為に係る計画を区長に届け出なければならない。

2　前項の規定による届出（以下「計画届」という。）を行った開発事業者等は、当該計画届に係る地域共生施設の設置等について区長と協議を行わなければならない。

3　区長は、前項の協議（以下「事前協議」という。）において、同項に規定する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）

第6条　前条第2項の規定により事前協議を開始した開発事業者等は、規則で定めるところにより、区長に、当該事前協議の状況を届け出なければならない。

2　前項の規定による届出（以下「状況届」という。）を行った開発事業者等は、事前協議が終了したときは、規則で定めるところにより、区長に、当該事前協議の結果を届け出なければならない。

（計画の変更の届出等）

第7条　計画届を行った開発事業者等は、前条第2項の規定による届出（以下「結果届」という。）を行う前に、当該計画届の内容の変更をしようとするときは、当該変更をしようとする事項について、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

2　結果届を行った開発事業者等は、当該結果届の内容の変更をしようとするときは、当該変更をしようとする事項について、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

3　第5条第2項及び第3項並びに前条第2項の規定は、前項の規定による届出（以下「結果変更届」という。）を行った場合について準用する。

（完了の届出）

第8条　計画届を行った開発事業者等は、当該計画届の内容に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

（維持管理及び転用の届出等）

第9条　前条の規定による届出（以下「完了届」という。）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、当該完了届に係る地域共生施設の設置等について、第1条の目的に従い、維持管理しなければならない。

2　区長は、規則で定めるところにより、前項の規定による維持管理の状況について、報告を求めることができる。

3　完了建築物の所有者等は、完了届に係る地域共生施設の設置等について変更をしようとする場合（計画届を行う場合を除く。）は、当該変更をしようとする事項について、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。
4　第5条第2項及び第3項、第6条第2項並びに前条の規定は、前項の規定による届出（以下「転用届」という。）を行った場合について準用する。
（報告の徴収）
第10条　区長は、前条第2項に定めるもののほか、この条例の施行に必要な限度において、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）
第11条　区長は、次に掲げる者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
⑴　計画届、状況届若しくは結果届（第7条第3項及び第9条第4項において第6条第2項の規定を準用する場合を含む。）、第7条第1項の規定による届出若しくは結果変更届、完了届（第9条第4項において第8条の規定を準用する場合を含む。）又は転用届を行わない者又は虚偽の届出を行った者
⑵　事前協議（第7条第3項及び第9条第4項において第5条第2項の規定を準用する場合を含む。）を行わない者
⑶　第5条第3項（第7条第3項及び第9条第4項において準用する場合を含む。）の規定による要請に正当な理由なく応じない者
⑷　第9条第2項又は前条の報告を行わない者又は虚偽の報告を行った者
2　区長は、前項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（平成3年新宿区条例第1号）第27条第1項の新宿区住宅まちづくり審議会（以下「新宿区住宅まちづくり審議会」という。）の意見を聴かなければならない。
（公表）
第12条　区長は、前条第1項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。
2　区長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該公表に係る者に対し、規則で定めるところにより、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えるものとする。
3　区長は、第1項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。
（国等に関する特例）
第13条　前2条の規定は、国、地方公共団体その他規則で定める公共的団体に対しては、適用しない。
2　この条例の規定は、法第85条第1項及び第2項の応急仮設建築物の建築については、適用しない。
（規則への委任）
第14条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

（施行期日）
1　この条例は、令和8年10月1日から施行する。
（経過措置）
2　第5条第1項の規定は、この条例の施行の日以後に計画届を行うべきこととなる開発事業者等に対して適用する。

令和8年3月24日　新宿区規則第３１号

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

（趣旨）

第1条　この規則は、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22号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条　この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

（地域共生施設の設置等）

第3条　条例第2条第2項第5号の新宿区規則で定めるものは、次の各号に掲げる分野の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

⑴　公共空間等　区長が別に定める基準に適合する歩道状空地、都市計画施設その他これらに類するものの設置

⑵　地域コミュニティ　区長が別に定める基準に適合する集会場又はオープンスペースその他これらに類するものの設置及び区長が別に定める基準に適合する掲示板を設置するための場所の提供、周辺地域と連携した防災訓練の実施、建築物の管理その他これらに類する取組

⑶　防災　区長が別に定める基準に適合する防災に資する備蓄倉庫、非常用の電源設備、一時滞在施設、災害の際に使用するトイレ、消防水利、防火関係施設、雨水を一時的に貯留するための施設、土のうステーションその他これらに類するものの設置及び区長が別に定める基準に適合する自主防災組織の結成その他これに類する取組

⑷　子育て支援　区長が別に定める基準に適合する教育・保育施設（子ども・子育て支援法（平成24年法律第65号）第7条第4項に規定する教育・保育施設（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園を除く。）をいう。）、放課後児童健全育成事業所（放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準（平成26年厚生労働省令第63号）第5条第5項に規定する放課後児童健全育成事業所をいう。）、子育て支援に資する設備その他これらに類するものの設置

⑸　環境　区長が別に定める基準に適合する建築物の環境性能の向上、再生可能エネルギーの利用その他これらに類する取組

⑹　交通施設　区長が別に定める基準に適合する自動車の停留空地、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その他これらに類するものの設置並びに区長が別に定める基準に適合する鉄道駅までの経路及び道路のバリアフリー化その他これに類する取組

⑺　生活利便施設　区長が別に定める基準に適合する食料品又は日用品を扱う店舗、公衆浴場その他これらに類するものの設置

⑻　文化・生涯学習・スポーツ・創業支援施設　区長が別に定める基準に適合する文化施設、生涯学習施設、スポーツ施設、創業支援施設その他これらに類するものの設置

⑼　その他区長が特に必要と認めるもの　前各号に掲げるもののほか、区長が別に定める基準に適合する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又は取組

（計画の届出）

第4条　条例第5条第1項の規定による届出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める日までに、計画届出書（第1号様式）により行うものとする。

(1)　大規模マンションの新築等を行う場合　建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項若しくは第6条の2第1項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は法第18条第2項若しくは第4項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知（以下これらを「建築確認等」という。）に係る書類を提出する日（当該大規模マンションの新築等のために都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項に規定する開発許可の申請又は同法第34条の2第1項の協議（以下「開発許可申請等」という。）を行う場合にあっては、当該開発許可申請等を行う日）の60日前

(2)　開発事業を実施する場合　区長が別に定める書類を提出する日の60日前

2　計画届出書には、地域共生施設の設置等一覧表（第2号様式）及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該計画届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設（第3条各号に定める施設をいう。以下同じ。）の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項
2面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、各階の床及び天井の高さ並びに建築物の各部分の高さ

（事前協議の状況及び結果の届出）

第5条　条例第6条第1項の規定による届出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める日までに、事前協議状況届出書（第3号様式）により行うものとする。

(1)　大規模マンションの新築等を行う場合　建築確認等に係る書類を提出する日

(2)　開発事業を実施する場合　区長が別に定める書類を提出する日

2　前項第2号に掲げる場合における条例第6条第1項の規定による届出は、同号の区長が別に定める書類を提出する都度行うものとする。

3　事前協議状況届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該事前協議状況届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

4　条例第6条第2項の規定による届出は、条例第5条第3項に規定する事前協議が終了した後、条例第8条の規定による届出を行う日までに、事前協議結果届出書（第4号様式）により行うものとする。

5　事前協議結果届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び第3項の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該事前協議結果届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

（計画の変更の届出等）

第6条　条例第7条第1項及び第2項の規定による届出は、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとする場合に限り、当該行為を行う日（当該行為を行うために法第6条第1項に規定する計画の変更を行う場合にあっては、当該計画の変更に係る書類を提出する日）の30日前までに、変更届出書（第5号様式）により行うものとする。

⑴　開発事業者等の変更

⑵　共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の変更

⑶　地域共生施設の設置等に係る事項の変更又は地域共生施設の設置等の取りやめ

⑷　前3号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項の変更

2　条例第7条第3項において準用する条例第6条第2項の規定による届出は、条例第7条第3項において準用する条例第5条第2項の協議が終了した後、条例第8条の規定による届出を行う日までに、事前協議結果届出書により行うものとする。

3　前条第5項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

（完了の届出）

第7条　条例第8条の規定による届出は、完了届出書（第6号様式）により行うものとする。

2　完了届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該完了届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
配置図又は各階平面図	地域共生施設を設置した位置
写真	地域共生施設が設置されたことが分かる事項
その他	地域共生施設及び第3条各号に掲げる取組の運用に関する規約その他これに類する書類の写し

（維持管理の報告）

第8条　条例第9条第2項の規定による報告は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める時期に、維持管理報告書（第7号様式）により行うものとする。

⑴　条例第8条の規定による届出に係る建築物（以下「完了建築物」という。）が大規模マンションである場合　区長が必要と認めたとき

⑵　完了建築物が開発事業に係るものである場合　条例第8条の規定による届出があった日の属する年度の翌年度以後毎年4月1日から12月31日まで

2　前項の規定にかかわらず、完了建築物に設置した地域共生施設の所有者、管理者若しくは占有者又は第3条各号に定める取組に係る代表者を変更したときは、速やかに維持管理報告書により報告しなければならない。

（転用の届出等）

第9条　条例第9条第3項の規定による届出は、地域共生施設の変更に係る工事に着手する日又は第3条各号に定める取組を変更する日のいずれか早い日の60日前までに、完了建築物転用等届出書（第8号様式）により行うものとする。

2　完了建築物転用等届出書には、地域共生施設の設置等一覧表及び次の表に掲げる図書を添付するものとする。ただし、当該完了建築物転用等届出書の内容により、添付の必要がないと区長が認めるときは、添付する図書の全部又は一部を省略することができる。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、当該届出に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地の接する道路の位置及び幅員並びに地域共生施設の設置に関する事項
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置並びに地域共生施設の設置に関する事項

3　条例第9条第4項において準用する条例第6条第2項の規定による届出は、条例第9条第4項において準用する条例第5条第2項の協議が終了した後速やかに、事前協議結果届出書により行うものとする。

4　第5条第5項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

5　条例第9条第4項において準用する条例第8条の規定による届出は、当該届出に係る地域共生施設の設置等が完了した後速やかに、完了届出書により行うものとする。

6　第7条第2項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

（報告の徴収）

第10条　条例第10条の報告は、状況報告書（第9号様式）により行うものとする。

（勧告）

第11条　区長は、条例第11条第1項の規定による勧告（以下「勧告」という。）をするときは、勧告書（第10号様式）を交付するものとする。

（公表）

第12条　条例第12条第1項の規定による公表（以下「公表」という。）は、インターネットの利用その他適切な方法により行うものとする。

2　公表の対象となる事項は、次に掲げるとおりとする。

⑴　勧告を受けた者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）

⑵　勧告を受けた者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）

⑶　勧告の内容

⑷　前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

（意見陳述等の機会の付与）

第13条　条例第12条第2項の意見を述べ、証拠を提示する機会（以下「意見陳述等の機会」という。）におけるその方法は、区長が口頭で行うことを認めた場合を除き、当該意見及び証拠を記載した書面（以下「意見書」という。）を提出する方法とする。

2　区長は、条例第12条第2項の規定により意見陳述等の機会を与えるときは、意見書の提出期限（口頭による意見陳述等を認めた場合にあっては、その日時）までに相当の期間をおいて、勧告を受けた者に対し、次に掲げる事項を記載した書面により通知するものとする。

⑴　公表を行おうとする内容

⑵　公表の根拠となる条例等の条項

⑶　公表の原因となる事実

⑷　意見書の提出先及び提出期限(口頭による意見陳述等を認めた場合にあっては、その旨並びに出頭すべき日時及び場所)

3　前項の規定による通知を受けた者(以下「当事者」という。)又はその代理人は、やむを得ない事情があるときは、区長に対し、意見書の提出期限の延長又は出頭すべき日時若しくは場所の変更を申し出ることができる。
4　区長は、前項の規定による申出があったときは、意見書の提出期限を延長し、又は出頭すべき日時若しくは場所を変更することができる。
5　前項の規定にかかわらず、区長は、特に必要があると認めたときは、職権により、意見書の提出期限を延長し、又は出頭すべき日時若しくは場所を変更することができる。
6　第3項の代理人は、その代理権を証する書面を、意見書の提出期限又は出頭すべき日時までに区長に提出しなければならない。
7　区長は、当事者又はその代理人に口頭による意見陳述等を行わせたときは、当該意見陳述等の要旨を記載した書面を作成するものとする。
8　区長は、当事者又はその代理人が正当な理由なく意見書の提出期限内に意見書を提出せず、又は出頭すべき日時に出頭しなかったときは、条例第12条第1項に規定する要件に該当するものとみなして、公表を行うことができる。

（公共的団体）

第14条　条例第13条第1項の規則で定める公共的団体は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第2条第5項に規定する選定事業者（同条第4項に規定する選定事業（同条第3項第1号又は第2号に掲げる者が同項に規定する公共施設等の管理者等であるものに限る。）を実施する場合に限る。）とする。

（補則）

第15条　この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附　則

（施行期日）

1　この規則は、令和8年10月1日から施行する。

（経過措置）

2　この規則の公布の日から令和8年11月29日までの間に開発事業（その実施に係る建築物の用途に共同住宅、長屋又は寄宿舎を含む場合に限る。）に係る区長が別に定める書類を提出した者であって、同日後に建築確認等に係る書類を提出するものに係る第4条第1項第2号及び第5条第1項第2号の規定の適用については、これらの規定中「区長が別に定める」とあるのは「建築確認等に係る」と、「提出する日」とあるのは「提出する日（開発事業の実施のために令和8年11月30日以後に開発許可申請等を行う場合にあっては、当該開発許可申請等を行う日）」とする。

第１号様式（第４条関係）

（表）

計画届出書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

届出者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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第5条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用する制度等の名称：　　） （新築・増築）	
4　建築物及び敷地に関する事項	(1)　用途地域	（過半の用途地域：　　）
	(2)　敷地面積	㎡
	(3)　建築面積	㎡
	(4)　延べ面積	㎡
	(5)　高さ	m
	(6)　階数	地上　　階・地下　　階
	(7)　構造	
	(8)　主要用途	（共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計：　　）
5　手続等の予定	(1)　書類の提出予定日	年　　月　　日
	(2)　工事着手予定日	年　　月　　日
	(3)　工事完了予定日	年　　月　　日
6　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。

2　「4　建築物及び敷地に関する事項」の欄について、建築物の棟が複数ある場合は、棟ごとの内訳を記入してください。

3　「5(1)　書類の提出予定日」の欄について、大規模マンションの新築等を行う場合にあっては建築確認等に係る書類を提出する予定日（当該大規模マンションの新築等のために開発許可申請等を行う場合にあっては、当該開発許可申請等を行う予定日）を、開発事業を実施する場合にあっては区長が別に定める書類を提出する予定日を記入してください。

4　「6　連絡先」の欄については、この届出書についての問合せ先を記入してください。

5　「地域共生施設の設置等一覧表」を添付してください。

（裏）

児童数又は生徒数の見込み及び保育需要の見通しに係る書類

共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計	合計	
	専有面積が30㎡未満の住戸又は寝室の数	
	専有面積が30㎡以上40㎡未満の住戸又は寝室の数	
	専有面積が40㎡以上の住戸又は寝室の数	
入居予定日	年　月　日	

第2号様式（第4条、第5条、第7条関係）

（第1面）

地域共生施設の設置等一覧表

1　建築物の名称	
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区

		事前協議の対象又は対象外	※区確認欄 要請の有無	設置等の有無	事前協議の状況										
					計画届出時又は完了建築物転用等届出時			事前協議状況届出時				事前協議状況届出時（該当する場合のみ）			
					協議予定日	設置等の概要	※区確認欄	協議実施日（予定日）	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄	協議実施日（予定日）	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄
(1)公共等空間	歩道状空地														
	都市計画施設														
	その他														
(2)地域コミュニティ	集会場又はオープンスペース														
	掲示板を設置するための場所														
	周辺地域と連携した防災訓練														
	建築物の管理														
	その他														
(3)防災	防災に資する備蓄倉庫														
	非常用の電源設備														
	一時滞在施設														
	災害の際に使用するトイレ														
	消防水利														
	防火関係施設														
	雨水を一時的に貯留するための施設														
	土のうステーション														
	自主防災組織の結成														
	その他														
(4)子育て支援	教育・保育施設														
	放課後児童健全育成事業所														
	子育て支援に資する設備														
	その他														
(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														
	その他														
(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														
	鉄道駅までの経路のバリアフリー化														
	道路のバリアフリー化														
	その他														
(7)生活利便施設	食料品又は日用品を扱う店舗														
	公衆浴場														
	その他														
(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														
	その他														

注意　1　「設置等の有無」の欄については、各届出時における地域共生施設の設置等の予定を記入してください。事前協議状況届の提出後に新たに設置等を行うこととした場合は、「無」を「有」に書き換えてください。

2　「計画届出時又は完了建築物転用等届出時」の「設置等の概要」の欄については、事前協議の実施前から設置等を計画している場合は、その概要を記入してください。詳細は、別添資料として添付してください。

3　「事前協議状況届出時」、「変更届出時」、「事前協議結果届出時」及び「事前協議結果変更届出時」の「設置等の概要及び協議の概要」の欄については、事前協議を踏まえ、設置等を行う場合はその概要を、設置等を行わない場合はその理由を記入してください。詳細は、別添資料として添付してください。

4　「事前協議の状況」の欄中、各届出時に記載した内容は、後続の届出時に確認しますので、修正及び削除をしないでください。

5　「完了届出時」の「添付図書の種類」の欄については、規則第7条第2項に定める配置図又は各階平面図、写真及びその他の別を記載してください。その他の場合は、添付する書類の名称（例：規約の写し）を併記してください。

6　「※区確認欄」の欄については、区が使用するため、記入しないでください。

地域共生施設の設置等一覧表

1　建築物の名称	
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区

		事前協議の状況												完了時の設置等状況		
		変更届出時（該当する場合のみ）				事前協議結果届出時				事前協議結果変更届出時（該当する場合のみ）				完了届出時		
		協議実施日（予定日）	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄	協議実施日	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄	協議実施日	協議先	設置等の概要及び協議の概要	※区確認欄	設置等の概要	添付図書の種類	※区確認欄
(1)公共等空間	歩道状空地															
	都市計画施設															
	その他															
(2)地域コミュニティ	集会場又はオープンスペース															
	掲示板を設置するための場所															
	周辺地域と連携した防災訓練															
	建築物の管理															
	その他															
(3)防災	防災に資する備蓄倉庫															
	非常用の電源設備															
	一時滞在施設															
	災害の際に使用するトイレ															
	消防水利															
	防火関係施設															
	雨水を一時的に貯留するための施設															
	土のうステーション															
	自主防災組織の結成															
	その他															
(4)子育て支援	教育・保育施設															
	放課後児童健全育成事業所															
	子育て支援に資する設備															
	その他															
(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															
	その他															
(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															
	鉄道駅までの経路のバリアフリー化															
	道路のバリアフリー化															
	その他															
(7)生活利便施設	食料品又は日用品を扱う店舗															
	公衆浴場															
	その他															
(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															
	その他															

高齢者 障害者等

第３号様式（第５条関係）

事前協議状況届出書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

届出者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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第6条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

計画届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用する制度等の名称：　　） （新築・増築）	
4　建築物及び敷地に関する事項	(1)　用途地域	（過半の用途地域：　　）
	(2)　敷地面積	㎡
	(3)　建築面積	㎡
	(4)　延べ面積	㎡
	(5)　高さ	m
	(6)　階数	地上　　階・地下　　階
	(7)　構造	
	(8)　主要用途	（共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計：　　）
5　手続等の予定	(1)　書類の提出予定日	年　月　日
	(2)　工事着手予定日	年　月　日
	(3)　工事完了予定日	年　月　日
6　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。
2　「4　建築物及び敷地に関する事項」の欄について、建築物の棟が複数ある場合は、棟ごとの内訳を記入してください。
3　「5(1)　書類の提出予定日」の欄について、大規模マンションの新築等を行う場合にあっては建築確認等に係る書類を提出する予定日を、開発事業を実施する場合にあっては区長が別に定める書類を提出する予定日を記入してください。
4　「6　連絡先」の欄については、この届出書についての問合せ先を記入してください。
5　「地域共生施設の設置等一覧表」を添付してください。

第４号様式（第５条、第６条、第９条関係）

事前協議結果届出書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

届出者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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第6条第2項（同条例第7条第3項又は第9条第4項において準用する場合を含む。）の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

計画（転用）届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用する制度等の名称：　　） （新築・増築） (3)　転用（完了建築物の区分：　　）	
4　建築物及び敷地に関する事項	(1)　用途地域	（過半の用途地域：　　）
	(2)　敷地面積	㎡
	(3)　建築面積	㎡
	(4)　延べ面積	㎡
	(5)　高さ	m
	(6)　階数	地上　　階・地下　　階
	(7)　構造	
	(8)　主要用途	（共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計：　　）
5　工事の予定	(1)　工事着手日・予定日	年　月　日
	(2)　工事完了予定日	年　月　日
6　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。
2　「4　建築物及び敷地に関する事項」の欄について、建築物の棟が複数ある場合は、棟ごとの内訳を記入してください。
3　「6　連絡先」の欄については、この届出書についての問合せ先を記入してください。
4　「地域共生施設の設置等一覧表」を添付してください。

第５号様式（第６条関係）

変更届出書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

届出者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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第7条第1項及び第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

計画届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用する制度等の名称：　　） （新築・増築）	
4　変更の内容 添付書類 □有・□無	(1)　開発事業者等	変更前 変更後
	(2)　共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数	変更前 変更後
	(3)　地域共生施設の設置等の変更又は取りやめ	
	(4)　区長が特に必要と認める事項	
5　手続等の予定	(1)　書類の提出日・予定日	年　月　日
	(2)　工事着手日・予定日	年　月　日
	(3)　工事完了予定日	年　月　日
6　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。

2　「5(1)　書類の提出日・予定日」の欄について、大規模マンションの新築等を行う場合にあっては建築確認等に係る書類を提出した日（当該大規模マンションの新築等のために開発許可申請等を行う場合にあっては、当該開発許可申請等を行った日）又は予定日を、開発事業を実施する場合にあっては区長が別に定める書類を提出した日又は予定日を記入してください。

3　「6　連絡先」の欄については、この届出書についての問合せ先を記入してください。

4　「地域共生施設の設置等一覧表」を添付してください。

第６号様式（第７条、第９条関係）

完了届出書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

届出者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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（以下「条例」という。）第8条（条例第9条第4項において準用する場合を含む。）の規定により、下記のとおり届け出ます。今後は、条例に基づく地域共生施設の設置等について、下記の完了建築物の所有者等に、条例の目的に従い適正に維持管理を行わせます。また、完了建築物の所有者等を変更する場合は、当該変更後の所有者等に適正に維持管理する義務を引き継ぎます。

なお、地域共生施設の設置等について変更をしようとする場合は、条例第9条第3項の規定によりあらかじめ区長に届け出ます。

記

計画（転用）届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
完了建築物の所有者等の住所・氏名	住所　　電話番号 氏名	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用する制度等の名称：　　） （新築・増築） (3)　転用	
4　建築物及び敷地に関する事項	(1)　用途地域	（過半の用途地域：　　）
	(2)　敷地面積	㎡
	(3)　建築面積	㎡
	(4)　延べ面積	㎡
	(5)　高さ	m
	(6)　階数	地上　　階・地下　　階
	(7)　構造	
	(8)　主要用途	（共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計：　　）
5　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。

2　「4　建築物及び敷地に関する事項」の欄について、建築物の棟が複数ある場合は、棟ごとの内訳を記入してください。

3　「5　連絡先」の欄については、この届出書についての問合せ先を記入してください。

4　「地域共生施設の設置等一覧表」を添付してください。

第７号様式（第８条関係）

維持管理報告書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

報告者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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第9条第2項の規定により、下記のとおり報告します。

記

完了届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　完了建築物の区分	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用した制度等の名称：　　） （新築・増築）	
4　報告事項	（添付書類：□有・□無）	
5　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　完了建築物の区分」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。
　　2　「5　連絡先」の欄については、この報告書についての問合せ先を記入してください。

第８号様式（第９条関係）

完了建築物転用等届出書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

届出者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

電話番号

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第9条第3項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

完了届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　完了届に係る行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用した制度等の名称：　　） （新築・増築）	
4　完了届に係る建築物及び敷地に関する事項	(1)　用途地域	（過半の用途地域：　　）
	(2)　敷地面積	㎡
	(3)　建築面積	㎡
	(4)　延べ面積	㎡
	(5)　高さ	m
	(6)　階数	地上　　階・地下　　階
	(7)　構造	
	(8)　主要用途	（共同住宅若しくは長屋の住戸又は寄宿舎の寝室の数の合計：　　）
5　地域共生施設の設置等について変更しようとする事項		
6　手続等の予定	(1)　転用着手予定	年　月　日
	(2)　工事完了予定	年　月　日
7　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　完了届に係る行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。
2　「4　完了届に係る建築物及び敷地に関する事項」の欄について、建築物の棟が複数ある場合は、棟ごとの内訳を記入してください。
3　「7　連絡先」の欄については、この届出書についての問合せ先を記入してください。
4　「地域共生施設の設置等一覧表」を添付してください。

第９号様式（第10条関係）

状況報告書

年　　月　　日

新宿区長　宛て

報告者　住　　所

氏　　名

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
電話番号

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第10条の規定により、下記のとおり報告します。

記

計画届の提出年月日等	年　月　日　第　号	
開発事業者等の住所氏名	住所　　電話番号 氏名	
完了建築物の所有者等の住所氏名	住所　　電話番号 氏名	
1　建築物の名称		
2　建築物の敷地の地名地番	新宿区	
3　行為の種別	(1)　大規模マンションの新築等（新築・増築・用途変更） (2)　開発事業の実施（活用する制度等の名称：　　） （新築・増築）	
4　報告事項	（添付書類：□有・□無）	
5　連絡先	(1)　住所	
	(2)　担当者氏名	
	(3)　電話番号	
	(4)　Emailアドレス	

注意　1　「3　行為の種別」の欄については、該当する事項を○で囲んでください。
　　2　「5　連絡先」の欄については、この報告書についての問合せ先を記入してください。

第10号様式（第11条関係）

勧　告　書

第　　号
年　　月　　日

様

新宿区長

あなたは、下記の事項に該当すると認められますので、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第11条第1項の規定により、下記の措置を講ずることを勧告します。

なお、勧告に従わない場合は、同条例第12条第1項の規定により、あなたの氏名、住所、勧告の内容その他必要な事項を公表することがあります。

記

1　建築物の名称及び所在地

2　該当事項

3　講ずべき措置

4　履行期限　　年　　月　　日

7新都住居第 2007 号
令和 8 年 3 月 24 日

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(以下「条例」という。)第 2 条第 2 項第 2 号エに規定する区長が別に定めるとき並びに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(以下「規則」という。)第 4 条第 1 項第 2 号及び第 5 条第 1 項第 2 号に規定する区長が別に定める書類を下記のとおり定める。

記

第1　条例第 2 条第 2 項第 2 号エに規定する区長が別に定めるときは、新宿駅東口地区地区計画(高度利用型地区計画)の運用基準(令和元年 12 月 27 日都市計画部長決定)第 3 条に規定する企画提案を行うときとする。

第2　規則第 4 条第 1 項第 2 号に規定する区長が別に定める書類は、次の表の左欄に掲げる場合の区分に応じ、同表の右欄に定める書類とする。

場合	書類
高度利用地区を活用して開発事業を実施する場合	新宿区高度利用地区指定基準実施細目(令和2年6月2日付け2新都都計第 192 号)第 4 に規定する申出書
特定街区を活用して開発事業を実施する場合	新宿区特定街区運用基準実施細目(平成26年11月5日付け26新都都計第941号)第 4 に規定する申出書
再開発等促進区を定める地区計画を活用して開発事業を実施する場合	新宿区再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目(平成 23 年 3 月 30 日付け 22 新都景第 1228 号)第 2 に規定する企画提案書
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を活用して開発事業を実施する場合	新宿駅東口地区地区計画(高度利用型地区計画)の運用基準(令和元年 12 月 27 日都市計画部長決定)第 3 条に規定する企画提案書
都市再生特別地区を活用して開発事業を実施する場合	東京都における都市再生特別地区の運用について(平成 14 年 12 月 24 日制定)に基づく事業者からの提案に係る書類
総合設計制度を活用して開発事業を実施する場合	建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号)別記第 43 号様式による許可申請書

第 3　規則第 5 条第 1 項第 2 号に規定する区長が別に定める書類は、次のとおりとする。
(1) 前項の表の左欄に掲げる場合の区分に応じ、同表の右欄に定める書類
(2) 建築基準法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認又は法第 18 条第 2 項若しくは第 4 項の規定による通知に係る書類

附　則

この要領は令和 8 年10月1日から施行する。

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１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1935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１号に規定する公共空間等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。

（公共空間等に係る基準）

第３条　規則第３条第１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っては別表第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っては別表第２に定めるとおりとする。

別表第１

事項	内容
歩道状空地	１　建築物の敷地に接する道路が都市計画法第18条の２第１項に規定する基本方針（以下「基本方針」という。）に定める地区内主要道路の場合は、敷地内において、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が８mの位置（当該道路が建築基準法第42条第２項の規定に基づく道路（以下「２項道路」という。）である場合にあっては、その中心線からの水平距離が６mの位置）から道路境界線までの区域を歩道状空地として整備すること。ただし、当該道路を拡幅し、地区内主要道路として整備する場合は、この限りでない。 ２　建築物の敷地に接する道路が基本方針に定める主要区画道路の場合は、敷地内において、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が６mの位置（当該道路が２項道路である場合にあっては、その中心線からの水平距離が４mの位置）から道路境界線までの区域を歩道状空地として整備すること。ただし、当該道路を拡幅し、主要区画道路として整備する場合は、この限りでない。 ３　前２項の規定は、敷地面積が3,000㎡未満の大規模マンションについては適用しない。 ４　第１項及び第２項の規定は、公益上必要な建築物又はその部分及び建築物又はその敷地の形態上、構造上、安全上若しくは管理上やむを得ない部分については適用しない。 ５　第１項及び第２項に規定する歩道状空地について、その一部にひ

	さし、バルコニーその他これらに類するものの設置又は緑化を行う場合は、歩行者の通行の妨げとならないようにしなければならない。
都市計画施設	建築物の敷地内に未整備の都市計画施設がある場合、当該都市計画施設の整備について、当該都市計画施設の整備主体と協議を行うこと。

別表第２

事項	内容
都市計画施設	建築物の敷地内に未整備の都市計画施設がある場合、当該都市計画施設の整備について、当該都市計画施設の整備主体と協議を行うこと。

附　則

この要綱は、令和８年10月１日から施行する。

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っては別表第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っては別表第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。 ⑴　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。 ⑵　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。 ⑶　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。 ⑴　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。 ⑵　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。 ⑶　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。 ⑷　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。

周辺地域と連携した防災	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。 2　近隣の町会・自治会の防災訓練に協力すること。
建築物の管理	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。 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。 ⑴　緊急時の連絡先 ⑵　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） ⑶　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。 ⑴　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。 ⑵　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。 ⑶　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。 ⑷　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。

別表第2

事項	内容
集会場・オープンスペース	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。 ⑴　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。 ⑵　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。 ⑶　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。 ⑴　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。 ⑵　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。 ⑶　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。 ⑷　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。
周辺地域と連携した防災	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。 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。
建築物の管理	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。 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。 ⑴　緊急時の連絡先 ⑵　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） ⑶　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。 ⑴　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。 ⑵　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。 ⑶　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。 ⑷　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。

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３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1937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３号に規定する防災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。

（防災に係る基準）

第３条　規則第３条第３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っては別表第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っては別表第２に定めるとおりとする。

別表第１

事項	内容
防災備蓄倉庫	１　危機管理課と協議の上、居住者のための防災備蓄倉庫を整備すること。 ２　建築物の敷地が浸水想定区域（新宿区洪水ハザードマップに掲載されている浸水予想区域、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域をいう。以下同じ。）内にある場合にあっては、浸水防止対策用の土のうを備蓄すること。
非常用電源設備	自家発電設備、蓄電池その他非常用電源設備の整備について、危機管理課と協議すること。
消防水利	消防水利の設置について、消防署と協議すること。
自主防災組織	危機管理課と協議の上、当該建築物における防災組織を結成すること。
雨水の一時貯留施設	新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱第２条第４号に規定する雨水流出抑制施設の設置を行うこと。
土のうステーション	建築物の敷地が浸水想定区域内にある場合にあっては、土のうステーション（区民が必要なときに土のうを取り出すことができる施設をいう。以下同じ。）を設置し、管理を行うこと。

別表第２

事項	内容
防災備蓄倉庫	１　危機管理課と協議の上、居住者及び帰宅困難者（新宿区災害対策推

	進条例（平成 25 年新宿区条例第 4 号）第 2 条第 9 号に規定する帰宅困難者をいう。以下同じ。）のための防災備蓄倉庫を整備すること。 2　前項の防災備蓄倉庫には、帰宅困難者が 3 日間以上滞在するために必要な物資を備えること。 3　建築物の敷地が浸水想定区域内にある場合にあっては、浸水防止対策用の土のうを備蓄すること。
非常用電源設備	自家発電設備、蓄電池その他非常用電源設備の整備について、危機管理課と協議すること。
一時滞在施設	新宿区災害対策推進条例第 31 条第 1 項に規定する一時滞在施設を危機管理課と協議の上、整備すること。
災害時用トイレ	1　危機管理課と協議の上、災害（災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 2 条第 1 号に規定する災害をいう。以下同じ。）が発生した際に居住者が使用することができるトイレを整備すること。 2　危機管理課と協議の上、災害が発生した際に帰宅困難者及び近隣住民が使用することができるトイレを都市計画法又は建築基準法の規定に基づき建築物の敷地内に設ける公共の用に供する空地に整備すること。
防火関係施設	消防水利及び消防団のための施設の設置について、消防署と協議すること。
自主防災組織	危機管理課と協議の上、当該建築物における防災組織を結成すること。
雨水の一時貯留施設	新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱第 2 条第 4 号に規定する雨水流出抑制施設の設置を行うこと。
土のうステーション	建築物の敷地が浸水想定区域内にある場合にあっては、土のうステーションを設置し、管理を行うこと。

附　則

この要綱は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。

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４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1938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４号に規定する子育て支援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。

（子育て支援に係る基準）

第３条　規則第３条第４号に掲げる区長が別に定める基準は、別表に定めるとおりとする。

別表

事項	内　容
教育・保育施設	当該建築物の建築により、床面積が40㎡以上である住戸が100戸以上設置される場合その他区長が必要と認める場合は、教育・保育施設（子ども・子育て支援法（平成24年法律第65号）第７条第４項に規定する教育・保育施設（学校教育法（昭和22年法律第26号）第１条に規定する幼稚園を除く。）をいう。以下同じ。）の設置を検討すること。ただし、区長が必要がないと認める場合を除く。
放課後児童健全育成事業所	当該建築物について、次のいずれかに該当する場合は、放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準（平成26年厚生労働省令第63号）第５条第５項に規定する放課後児童健全育成事業所（以下「放課後児童健全育成事業所」という。）の設置を検討すること。 ⑴　当該建築物の敷地に最も近い学童クラブ（新宿区学童クラブ条例（平成12年条例第31号）第１条に規定する学童クラブをいう。以下同じ。）について、新宿区学童クラブ条例施行規則（平成12年新宿区規則第105号）第２条に定める定員を超えた登録がされているとき。 ⑵　当該建築物の建築により、床面積が40㎡以上である住戸が100戸以上設置される場合その他区長が必要と認める場合。ただし、区長が必要がないと認める場合を除く。
子育て支援環境	当該建築物が鉄道駅等に附設し、又は近接する場合その他交通利便性が高いと区長が認める場合であって、小学校就学前の児童（以下「未就学児」という。）とその保護者が当該建築物を訪れる可能性が高いと区長が認めるときは、次の設備等の設置を検討すること。 ⑴　授乳、おむつ交換等をすることができる設備及び場所

	⑵　保護者及び未就学児が短時間滞在するための設備及び場所 ⑶　前 2 号に掲げるもののほか、建築物の敷地周辺の状況に応じ、子育て支援に資するものとして区長が必要と認める取組等を行うための設備及び場所

備考

1　教育・保育施設は、1 階に設けること。ただし、これにより難いと区長が認める場合を除く。

2　各施設が児童福祉法、建築基準法、消防法（昭和 23 年法律 186 号）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）等の関係法令に定める建物及び設備に関する基準に適合していることを事業者が常に確認すること。

附　則

この要綱は、令和 8 年 10 月 1 日から施行する。

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５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1939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「区規則」という。）第３条第５号に規定する環境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。

（環境に係る基準）

第３条　区規則第３条第５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っては別表第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っては別表第２に定めるとおりとする。

別表第１

事項		内容
建築物の環境性能の向上	窓	建築物の熱貫流率が4.65W/㎡・K以下となるように検討すること。
	空調設備	建築物に設置するエアコンディショナー及びガスヒートポンプ式冷暖房機は、都内の中小規模事業所における地球温暖化対策推進のための導入推奨機器指定要綱（平成21年３月10日付20環都計第529号）第１に規定する導入推奨機器機器の導入を検討すること。
	外壁、屋根及び屋上	建築物の外壁、屋根及び屋上は、日本産業規格K5675に適合する塗料又は近赤外線領域の日射反射率が50%以上である塗料による塗装を検討すること。
再生可能エネルギーの利用	太陽光発電システム	建築物に、一般財団法人電気安全環境研究所又は国際電気標準会議による認証を受けた太陽電池モジュールを使用した太陽光発電システムを導入するよう検討すること。

別表第２

事項		内容
建築物の	建築物外	建築物の外皮の熱負荷については、次の各号に掲げる建築物の用途に応じ、当該各号に定めるとおりとするよう検討すること。

環境性能の向上	皮	⑴　住宅　外皮平均熱貫流率≦0.6W/(㎡/K) ⑵　住宅以外　BPI≦0.8 備考 1　外皮平均熱貫流率とは、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成 13 年東京都規則第 34 号。以下「都規則」という。）別表第 1 の 5 備考 2 に掲げる値のいずれかをいう。 2　BPI とは、都規則別表第 1 の 5 備考 5 第 1 号から第 3 号までに掲げる値のいずれかをいう。
	設備システム	建築物の設備システムの熱負荷については、次の各号に掲げる建築物の用途に応じ、当該各号に定めるとおりとするよう検討すること。 ⑴　住宅　住宅用途 BEI≦0.8 ⑵　事務所等、学校等又は工場等　非住宅用途 BEI≦0.6 ⑶　ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等又は集会所等　非住宅用途 BEI≦0.7 備考 1　住宅用途 BEI とは、都規則別表第 1 の 5 備考 3 に掲げる値のいずれかをいう。 2　非住宅用途 BEI とは、都規則別表第 1 の 5 備考 6 第 1 号から第 3 号までに掲げる値のいずれかをいう。
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギー利用設備等	1　建築物及びその他の場所に、定格出力（都規則第 9 条の 3 第 5 項各号に掲げる設備の場合にあっては、太陽光発電の定格出力をいう。以下同じ。）の合計が、都規則第 9 条の 3 第 2 項から第 4 項までに規定する定格出力の 3 倍以上となる再生可能エネルギーを利用する設備（以下「再生可能エネルギー利用設備」という。）を設置することを検討すること。 2　再生可能エネルギー利用設備（再生可能エネルギー源を電気に変換する設備に限る。）を建築物及びその敷地内に設置する場合は、系統連系を行うことを検討すること。 3　第 1 項の規定にかかわらず、建築物及びその敷地に再生可能エネルギー利用設備を設置することが困難である場合は、都規則第 9 条の 3 第 2 項から第 4 項までに規定する定格出力よる年間太陽光発電相当量の 3 倍以上の量を、再エネ小売り電気又は再エネ証書により調達することを検討すること。 4　建築物において使用する電気に占める再生可能エネルギーの割合は、次の各号に掲げる建築物の用途に応じ、当該各号に定める数値と

		することを検討すること。 (1)　住宅　50%以上 (2)　前号に掲げる用途以外の用途　100% 備考 　この項の規定は、開発事業の実施又は開発事業に係る地域共生施設の設置等に関する変更に係る建築物の床面積の合計が10,000㎡を超える場合に限り適用する。

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2日8新都住居第945号）

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っては別表第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っては別表第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）

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７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1941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７号に規定する生活利便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。

（生活利便施設に係る基準）

第３条　規則第３条第７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にあっては別表第１に、開発事業の実施にあっては別表第２に定めるとおりとする。

別表第１

事項	内容
食料品又は日用品を扱う店舗	大規模マンションの新築等により営業を廃止する食料品又は日用品を扱う店舗がある場合には、新たな食料品又は日用品を扱う店舗の整備について検討すること。
公衆浴場	大規模マンションの新築等により営業を廃止する普通公衆浴場（新宿区公衆浴場法施行条例（平成24年新宿区条例第25号）第２条第２項第１号に規定する普通公衆浴場をいう。以下同じ。）がある場合には、新たな普通公衆浴場の整備について検討すること。

別表第２

事項	内容
食料品又は日用品を扱う店舗	開発事業の実施により営業を廃止する食料品又は日用品を扱う店舗がある場合には、新たな食料品又は日用品を扱う店舗の整備について検討すること。
公衆浴場	開発事業の実施により営業を廃止する普通公衆浴場がある場合には、新たな普通公衆浴場の整備について検討すること。

附　則

この要綱は、令和８年10月１日から施行する。

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８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1942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８号に規定する文化・生涯学習・スポーツ・創業支援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。

（文化・生涯学習・スポーツ・創業支援施設に係る基準）

第３条　規則第３条第８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っては別表第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っては別表第２に定めるとおりとする。

別表第１

事項	内容
文化施設	周辺地域の状況を踏まえ、文化芸術振興や賑わい創出につながる文化芸術活動を行うための施設の整備について検討すること。
生涯学習施設	周辺地域の状況を踏まえ、学び、集い、文化的活動等に親しむことができる学習室、会議室、ギャラリー等を備えた生涯学習施設の整備について検討すること。
スポーツ施設	周辺地域の状況を踏まえ、スポーツクラブ、ランニングステーション、サイクルステーションその他これらに類するものの整備について検討すること。

別表第２

事項	内容
文化施設	周辺地域の状況を踏まえ、文化芸術振興や賑わい創出につながる文化芸術活動を行うための施設の整備について検討すること。
生涯学習施設	周辺地域の状況を踏まえ、学び、集い、文化的活動等に親しむことができる学習室、会議室、ギャラリー等を備えた生涯学習施設の整備について検討すること。
スポーツ施設	周辺地域の状況を踏まえ、スポーツクラブ、ランニングステーション、サイクルステーションその他これらに類するものの整備について検討すること。
創業支援施設	周辺地域の状況を踏まえ、創業を支援するための施設の整備について検討すること。

附　則

この要綱は、令和８年 10 月１日から施行する。

手引きの改定履歴

版数	発行年月	主な改定内容
第1版	令和8年4月	初版
第2版	令和8年9月	◆ 3⑵地域共生施設の設置等の要請内容 環境（開発事業に係る備考欄の変更）及び交通施設（自動車の停留空地の規格変更）の反映、解説・留意点の更新 ◆ 資料編　要綱等の追加掲載

令和8年9月　第2版発行

新宿区　都市計画部　住宅課

〒160-8484　新宿区歌舞伎町一丁目4番1号　電話：03-3209-1111（代表）