

18中都地第54号  
平成18年10月16日

社団法人 東京建設業協会  
会 長 山田 恒太郎様  
第一支部長 坪井 晴雅 様

中央区長 矢 田 美 英

中央区市街地開発事業指導要綱の一部改正のお知らせ

時時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。また、平素から本区まちづくり行政につきまして格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、このたび本区では、別添のとおり「中央区市街地開発事業指導要綱」の一部を改正し、平成18年10月16日から施行することになりました。

つきましては、貴会会員の方々に本要綱の一部改正及び施行についてご周知いただくとともに、ご協力方お願い申し上げます。

なお、本件について、本区ホームページ内においても閲覧できますことも申し添えさせていただきますとともに、あわせて、問い合わせにつきましては、下記部署までお願いいたします。

問い合わせ先

中央区都市整備部地域整備課

電話03(3546)5447

// 5448

// 5474

// 5475

// 5475

# 中央区市街地開発事業指導要綱

昭和60年5月11日  
60中建再発第18号

## (目的)

第1条 この要綱は、中央区（以下「区」という。）内における開発事業を対象として、必要な指導・協力要請を行うことにより、中央区基本構想・基本計画に掲げる地域社会の健全な発展及び生活環境の向上並びに都心居住の促進に資するまちづくりの推進を目的とする。

## (用語の定義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める開発行為(以下「開発行為」という。)並びに建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第87条の規定において準用する場合を含む。)の規定に基づく申請に係る建築、大規模の修繕、大規模の模様替及び用途の変更(以下「建築等」という。)をいう。
- (2) 工作物 建築基準法第88条の規定において準用する第6条第1項の規定に基づく申請に係る工作物をいう。
- (3) 開発事業者 開発行為にあつては開発行為をしようとする者、建築等にあつては建築主又は建築主になろうとする者、工作物の設置にあつては工作物を設置しようとする者であつて、この要綱の適用を受ける者をいう。
- (4) 事業区域 開発行為にあつては都市計画法第4条第13項に定める開発区域、建築等にあつては建築基準法施行令(昭和25年政令338号)第1条第1項第1号に規定する敷地をいう。
- (5) 開発建築物 開発事業により事業区域に建築等される建築物をいう。
- (6) デザイン協議会 活動の対象とする区域(都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等によりまちづくり方針と同一にする地区をいう。以下「対象区域」という。)内において景観等に配慮したまちづくりを推進することを目的に、継続的に検討を行なう団体として、区長が指定したものをいう。

## (適用範囲)

第3条 この要綱は、事業区域の面積が100平方メートル以上の開発事業に適用する。ただし、当該開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 仮設等による短期的利用を目的とした建築等に係る開発事業、軽微な増改築等に係る開発事業又は区長が別に規定する開発事業
  - (2) 区又は公共団体(公社、公団及び独立行政法人都市再生機構(以下「都市機構」という。))を除く。)が行う開発事業
  - (3) 前2号のほか、区長がこの要綱の目的に照らして支障がないと認める開発事業
- 2 前項の規定にかかわらず、区長はデザイン協議会の対象区域にあつては、工作物を設置する事業についても、この要綱を適用することができる。

## (開発事業者の責務)

第4条 開発事業者は、この要綱の目的達成のため区長の指導及び要請に協力するとともに、地域の土地利用及び周辺環境等を踏まえ、良好な市街地環境の形成と地域社会の維持・発展に努めるものとする。

(協議)

第5条 開発事業者は、開発事業又は工作物の設置(以下「開発事業等」という。)に必要な法定手続(開発行為許可、道路位置の指定・廃止、東京都及び中央区総合設計許可、建築確認、道路占用許可をいう。以下「法定手続」という。)の申請又は都市計画案作成手続開始前に別記第1号様式により当該開発事業等の届出を行い、区長とこの要綱に定める事項について協議するものとする。

- 2 区長は、前項の届出がなされていない開発事業等について、開発事業者に対し、届出を行い協議を開始するよう求めることができる。
- 3 区長及び開発事業者は、協議が調い次第、合意事項について別記第2号様式により合意書を作成し、各1通ずつを保有する。
- 4 区長は、前条の合意書を作成しようとするときは、第9条の3の規定による報告の内容を勘案して行なうこととする。
- 5 開発事業者は、前項の規定により合意書を作成した開発事業等にあつての、事業内容等に変更があるときは、前3項の規定により新たに協議を行い、合意書を作成するものとする。ただし、都市再開発法(昭和44年法律第38号)第11条第1項その他の法令の規定により法人格を取得した等軽微な変更については、この限りでない。
- 6 開発事業者は、法定手続を行うに際し、第3項又は前項に規定する合意書の写しを添付するものとする。
- 7 開発事業者は、第3項又は第5項に規定する合意書に記載された合意事項を誠実に履行するものとし、開発建築物の工事完了後速やかに建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の写しを区長に提出し、履行事実の確認を受けるものとする。
- 8 区長は、第4項ただし書の規定による軽微な変更その他必要があると認めるときは、開発事業者に当該開発事業について報告を求めることができるものとし、開発事業者は区長の求めに応じて別記第3号様式により報告書を提出するものとする。

(住民との紛争防止等)

第6条 開発事業者は、当該開発事業のための用地取得(敷地の規模を問わず、借地権・借家権の取得を含む。以下同じ。)の際には当該事業区域の住民(以下「区域住民」という。)と、開発事業等の実施の際には区域住民及び近隣住民(以下「区域住民等」という。)と、自ら又は他の者をして、紛争を生じさせてはならない。

- 2 開発事業者は、区域住民との紛争を防止するため、区域住民を対象とした開発事業等内容についての説明会の開催、その他必要な措置を講ずるとともに、その概要をあらかじめ別記第4号様式により区長に届け出るものとする。ただし、都市計画事業については、概要の届出を要しない。
- 3 開発事業者は、良好な近隣関係を保持するとともに、近隣住民との紛争を防止するため、中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱(昭和54年3月16日54中建建発第17号)に基づき、説明会を開催し、その内容を速やかに区長に報告するものとする。
- 4 区長は、届出のあつた別記第4号様式による概要書を区域住民の要求に応じて、公開するものとする。
- 5 区長は、区域住民等から開発事業等に係る相談があつたときは、必要な措置をとるものとする。

(紛争の解決)

第7条 開発事業者は、用地取得の際、その他開発事業等を実施する際に区域住民等との間に紛争が生じたときは、別記第4号の2様式により直ちに区長に報告をしなければならない。

- 2 区長は、開発事業者に対して、前項の紛争を解決するための必要な指示を与えることができるものとし、開発事業者は、区長の指示を受けて自らの責任において、当該紛争の解決に努めるものとする。

(住民意向の尊重)

第8条 開発事業者は、開発建築物に住居、事務所の確保を希望する区域住民の意向を尊重するよう努めるものとする。

(関係部署との協議)

第9条 開発事業者は、第5条第3項又は第5項の規定による合意書作成前に掲げる要綱の規定に基づき、当該所管部署と協議を行い、合意の旨を別記第2号の2様式により合意書に添付し、区長に報告するものとする。

- (1) 中央区花と緑のまちづくり推進要綱（平成14年1月4日13中土公第78号）
- (2) 中央区集合住宅における資源保管場所等の設置指導要綱（平成10年3月31日9中環環第374号）
- (3) 中央区有料老人ホーム等設置指導要綱（平成15年5月20日15中福介第103号）
- (4) 中央区銀座地区駐車場整備要綱（平成15年9月4日15中都都第233号）

- 2 開発事業者は、前項に掲げる要綱による協議のほか、開発事業を行うにあたり、関係法令等の規定に基づき、必要な協議調整を行わなければならない。

(デザイン協議会の指定)

第9条の2 区長は第2条第1項第6号に規定するデザイン協議会としての指定を受けようとする者からの申請を受けたときは、別に定める基準に基づき当該申請の内容を審査の上、指定の可否を決定するものとする。

(デザイン協議会との協議)

第9条の3 開発事業者は、デザイン協議会の対象区域において開発事業等を行う場合はデザイン協議会と協議を行い、協議内容を記載した別記第3号様式による報告書を合意書に添付し、区長に報告するものとする。

(定住型住宅の確保)

第10条 開発事業者は、開発建築物に10戸以上の住宅の供給を行う場合は、中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年7月1日中央区条例第18号）の規定に基づき、戸当たり専有床面積40平方メートル以上のファミリー向け住宅（以下「定住型住宅」という。）の供給をしなければならない。

- 2 開発事業者は、中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の適用区域外においても、前項の規定に準じて定住型住宅の供給に努めるものとする。

(工作物の制限)

第10条の2 開発事業者は、都市計画法第20条第1項の規定により告示された東京都市計画地区計画のうち、地区整備計画が定められた区域にあつては、地区整備計画に定められた工作物に関する事項に適合するよう努めなければならない。

(協定家賃住宅の供給)

第11条 事業区域が3,000平方メートル以上の開発事業（以下「大規模開発事業」という。）を行う開発事業者は、当該大規模開発事業に係る開発建築物に住宅を設置する場合は、賃貸住宅として供給するよう努めるものとする。

- 2 大規模開発事業を行う開発事業者は、前項の規定により供給する賃貸住宅の一部について、当該住宅の供給及び家賃設定に関し、区長と協議するものとする。
- 3 前項の家賃設定は、都市機構、東京都住宅供給公社等の家賃決定方法に準拠するとともに、償却費、維持管理費等を家賃の主要な算出基礎として行うものとする。
- 4 大規模開発事業を行う開発事業者は、第5条第1項に規定する開発事業の届出の日において、当該事業区域内に居住する借家人（以下「従前借家人」という。）がある場合は、第2項の協議に際し、従前借家人の意向を尊重し、供給戸数、規模及び家賃設定その他供給条件について特別の配慮をするものとする。
- 5 区長は、特に必要があると認めるときは大規模開発事業以外の開発事業を行う開発事業者に対し、第1項から第4項までに規定する措置をとるよう求めることができる。
- 6 都市機構及び東京都住宅供給公社が賃貸住宅として供給することを目的として設置する住宅は、第2項又は前項の規定による協議が調った賃貸住宅（以下「協定家賃住宅」という。）とみなす。

（協定家賃住宅の供給等に係る協定の締結）

- 第12条 区長及び開発事業者は、協定家賃住宅について別記第5号様式により協定家賃住宅の供給等に係る協定を締結するものとする。ただし、都市機構及び東京都住宅供給公社にあっては、この限りでない。
- 2 開発事業者は、前項に規定する協定の締結後において、開発建築物に設置された協定家賃住宅に係る権利の全部又は一部を移転する場合にあっては、新たな権利者に協定事項を承継させるものとする。
  - 3 区長は、前項に規定する協定事項の承継がなされていない場合は、新たな権利者に対し第1項に規定する協定の締結を求めることができる。

（開発協力金の負担）

- 第13条 区長は、大規模開発事業を行う開発事業者に対し、別に定めるところにより実施する次に掲げるまちづくり支援事業並びに区民の健康増進及び福祉の向上に寄与し、かつ、区が実施する公共公益施設等の整備に係る事業のための資金（以下「開発協力金」という。）の負担を求めることができる。
- (1) 区民等の地域環境整備活動等に対する援助に係る事業
  - (2) 従前借家人に対する居住継続援助に係る事業
  - (3) 都市再開発法第1章の2に基づく市街地開発事業の実施に伴い、区長が特に必要と認める特定地域環境整備活動等に対する援助に係る事業
- 2 区長は、特に必要があると認めるときは大規模開発事業以外の開発事業を行う開発事業者に対し、開発協力金の負担を求めることができる。
  - 3 開発協力金の負担の額は、区長が開発事業者と協議の上定めるものとする。
  - 4 開発事業者は、別記第6号様式による区長との間の協定書に基づき、区に対し開発協力金を納付するものとする。
  - 5 区長は、開発協力金の納付を受けたときは、経理を明確にし、開発協力金の使用目的に添って適正に管理執行するものとする。
  - 6 区長は、公共的団体及び都市再開発法第1章の2に基づく市街地開発事業を行う施行者が行う大規模開発事業のうち、開発協力金の負担を求めることが著しく困難と認める場合は、第1項の規定を適用しないことができる。

（公衆施設の協議）

- 第14条 開発事業者は、事業区域内に公衆浴場等の地域生活に不可欠な公衆施設があ

るときは、当該施設の取扱いについて、区長と協議しなければならない。

(計画上の配慮)

第15条 開発事業者は、開発建築物の建築等計画に当たり、次に掲げる事項に留意するものとする。

- (1) 開発建築物の外観と周辺環境との調和を図ること。
  - (2) 落下物の防止等防災対策の充実を図ること。
  - (3) 原則として3平方メートル以上の廃棄物の保管場所又は保管施設を確保すること。
  - (4) 住宅にあっては、原則として1住戸につき1台以上の割合で、自転車駐車を確保すること。この場合において、当該自転車駐車場の一部は自動二輪車及び原動機付自転車のための駐車ができるように努めることとする。
  - (5) 住宅以外の用途にあっては、当該用途に応じて区長が必要と認める台数分の自転車駐車を確保すること。
- 2 開発事業者は、開発事業の計画と実施において、文化財の保護に努めなければならない。

(カプセルオフィス等集合建築物の計画に当たっての説明会等)

第16条 開発事業者は、カプセルオフィス、カラオケボックス、ビデオルーム等小規模な居室が集合する開発建築物（以下「カプセルオフィス等集合建築物」という。）の建築計画に当たり、その内容について説明会等の方法により、近隣住民に説明するものとする。

- 2 区長は、近隣住民からカプセルオフィス等集合建築物の建築計画に係る相談があったときは、話し合いのあっ旋等必要な措置をとるものとする。
- 3 区長は、カプセルオフィス等集合建築物又は当該事業区域内に、自動車の駐車のための施設を附置するよう求めることができる。

(開発建築物の維持管理)

第17条 開発事業者は、第10条の規定による住宅が、住宅以外の用途に変更されないよう維持するものとする。

- 2 開発事業者は、開発建築物の維持管理のため、管理室を設置するものとする。
- 3 開発事業者は、50戸以上の住宅の供給を行う場合は、管理室に、管理人が駐在するよう努めるものとする。
- 4 開発事業者は、開発建築物の主要な出入口等見やすい場所に、管理体制を明記した別記第7号様式による標識を設置するものとする。
- 5 開発事業者は、管理責任者氏名など表示内容に変更が生じた場合は、前項の標識を速やかに修正するとともに、引き続き標識の保全に努めるものとする。

(入居者への周知)

第18条 開発事業者は、開発建築物に計画された住宅を分譲し、又は賃貸する場合には、その入居者に対し次に掲げる事項を重要事項説明書、ちらし、パンフレットその他の書面により周知するものとする。

- (1) 原則として住民登録を行うこと。
- (2) 管理組合等を設置し、住宅の適切な管理に努めること。
- (3) 町会に加入し、町会及び連合町会活動に積極的に参加すること。
- (4) 騒音の発生、ごみの投棄・散乱、違法な駐車・駐輪、危険物の持込み等により近隣住民に迷惑を及ぼさないよう十分に留意すること。

- 2 開発事業者は、住宅の供給を行う場合は、入居者に対し事前に前項の内容についての説明会を開催するものとする。また、説明会開催予定日の2週間前までに別記第8号様式により区長に説明会の開催を報告するものとする。この場合、区の関係部署の職員が当該説明会に出席することを求めたときは、出席することを拒んではない。
- 3 開発事業者は、第1項第2号の規定により設置した管理組合の代表者に対して、別記第9号様式により区長に分譲マンション管理組合設置の報告をするよう求めるものとする。

(開発事業者の特例)

第19条 区長は、開発事業が特に大規模である場合かつ行政上必要があると認める場合は、開発事業者に対して、この要綱に定めるもののほか必要な公共施設の設置又は負担等について協力を求めることができる。

- 2 区長は、前項の公共施設の設置又は負担等の協力を求めるに際しては、第13条の負担及び他の開発事業者の負担との均衡に配慮するものとする。

(勧告)

第20条 開発事業者が、この要綱に定める事項に違反したときは、区長は、この要綱の規定を遵守するよう開発事業者に勧告するものとする。

(細部施行)

第21条 この要綱を施行するために必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成18年10月16日から施行する。
- 2 この要綱による改正後の中央区市街地開発事業要綱の規定は、この要綱の施行の日以降に第5条第1項の届出をした開発事業者に適用する。