

中央区市街地開発事業指導要綱の一部改正について

本区では、マンションの適正な管理を推進すること等を目的とした「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」及び「同条例施行規則」を本年3月30日付けで制定いたしました。(条例施行：平成21年10月1日予定)

条例制定に伴い、「中央区市街地開発事業指導要綱」の一部改正を行いましたので、下記のとおりご案内させていただきます。

区民の皆さまをはじめ、事業者及び関係者各位のご理解とご協力をお願い申し上げます。

記

1 要綱改正施行日

平成 21 年 7 月 1 日

※平成 21 年 7 月 1 日の届出から適用となります。

2 要綱改正の主な内容

①合意事項の承継（第5条第9項、第10項及び第11項関係）

開発事業者は、開発建築物の所有権を第三者に譲渡する場合、その者に合意書の合意事項を承継させ、承継した者は速やかに区長あて報告するものとします。

②共同住宅における計画上の遵守事項等（第16条の2関係）

共同住宅における計画上の遵守事項等について、次の事項を定めます。

ア 管理人室の設置（主要な出入口を見通すことができる場所）

イ 住戸数に応じた管理人による巡回・駐在・常駐の体制

（1）住戸数25戸未満の場合

週3日以上日中2時間程度駐在させ、その他必要に応じて巡回させること。

（2）住戸数25戸以上50戸未満の場合

週3日以上日中4時間程度駐在させること。

（3）住戸数50戸以上100戸未満の場合

週5日以上日中6時間以上駐在させること。

（4）住戸数100戸以上の場合

常駐させること。ただし、管理人による管理の方法と同等の管理を行うことができると区長が認める措置をとった場合には、週5日以上日中8時間以上駐在させること。

ウ 管理人室名の明記

エ 管理人室の受付窓、トイレ等の設置

オ コミュニティスペース等の確保の配慮

③入居者への周知及び支援（第 25 条第 1 項、第 4 項及び第 5 項関係）

（1）開発事業者が行う入居者への周知に関して、次の事項を加えます。

- ア 地域の防災組織等の活動に参加すること。
- イ 開発事業者が区域住民等との間で協定等を締結した場合における入居者に関する事項を遵守すること。

（2）開発事業者が行う入居者への支援に関する事項について、次の事項を加えます。

- ア 地域の防災組織等の設立
- イ 管理組合の設立（分譲マンションの場合）

④報告の徴収（第 26 条関係）

区長は、開発事業者に対して合意事項の履行に関する報告を求めることができます。

○問い合わせ先

（中央区市街地開発事業指導要綱について）

中央区都市整備部地域整備課まちづくり推進主査

電話 3546-5474、5475、5447、5448

（中央区マンションの適正な維持管理に関する条例及び同条例施行規則について）

中央区都市整備部住宅課計画指導係

電話 3546-5466

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例を公布する。

平成二十一年三月三十日

中央区長 矢 田 美 英

中央区条例第八号

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例

目次

第一章 総則（第一条―第八条）

第二章 適正な管理を行うための建築時等の基準（第九条―第十四条）

第三章 適正な管理の推進（第十五条―第十七条）

第四章 雑則（第十八条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この条例は、中央区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）のマンションの管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成及び地域社会の健全な発展を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に資することを目的とする。

（定義）

第二条 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。

- 一 マンション 区内の地階を除く階数が三以上の建築物のうち、共同住宅（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供するものをいう。
- 二 建築 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。）第二条第十三号に規定する建築又は建築物の用途の変更（法第八十七条第一項において準用する法第六条第一項及び法第六条の二第一項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。）をいう。
- 三 建築主 マンションに関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 四 居住予定者 マンションの購入又は賃貸に係る契約を締結し、当該マンションに居住を予定している者をいう。
- 五 居住者 現にマンションに居住している者をいう。
- 六 所有者等 マンションの所有者及び区分所有者並びに管理組合をいう。
- 七 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。
- 八 管理組合 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四十九号。以下「適正化法」という。）第二条第三号に規定する管理組合をいう。
- 九 管理業者 マンションの所有者又は管理組合から委託を受けて当該マンションの管理を行う者をいう。

（適用範囲）

第三条 この条例は、マンションの建築及び当該建築後の管理並びに既に存するマンションの管理について適用する。

(区長の責務)

第四条 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

2 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、必要があると認めるときは、建築主、所有者等及び管理業者に対し、マンションの建築及び管理について必要な指導及び助言を行うものとする。

(建築主の責務)

第五条 建築主は、良好な居住環境及び地域環境を確保するため、建築後の管理が適正に行われるようにマンションの計画及び建築をするよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第六条 所有者等は、適正化法その他の関係法令、指針及びこの条例等の規定に基づき、自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならない。

(管理業者の責務)

第七条 管理業者は、受託したマンションの管理業務を誠実に履行するとともに、マンションの適正な管理に資するため、所有者等に対して当該マンションの管理に関する情報の提供及び助言を行うよう努めなければならない。

(居住者の責務)

第八条 居住者は、居住するマンションの管理規約又は使用規則その他これらに類する規程を守るとともに、良好なコミュニティの形成及び振興に努めなければならない。

第二章 適正な管理を行うための建築時等の基準

(マンションを適正に管理するために必要な施設及び設備の設置等)

第九条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、当該マンション又はその敷地内に管理人室その他の区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備を設けるものとする。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

2 建築主(建築主がマンションの所有権を第三者(区分所有者を除く。以下同じ。)に譲渡した場合は建築主からマンションの所有権を譲渡された第三者がそれ以外の者(区分所有者を除く。以下同じ。)にマンションの所有権を譲渡した場合は、当該第三者及び当該それ以外の者を含む。以下次項、第十二条及び第十三条において同じ。)は、マンションを建築しようとするとき(販売し、又は賃貸しようとするときを含む。以下次項及び第十二条において同じ。)は、建築後のマンションを適正に管理するため、区規則で定める管理人による管理体制を整備するものとする。ただし、これと同等の管理ができる区長が認めるときは、この限りでない。

3 建築主は、マンションを建築しようとするときは、区規則で定める事項その他の居住者の遵守事項を定め、その内容を居住予定者に対して周知するものとする。

(災害対策用の施設等の設置)

第十条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、当該マンション又はその敷地内に区規則で定める災害対策用の施設及び設備を設けるよう努めるものとする。

(コミュニティ形成に必要な施設等への配慮)

第十一条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、居住者間の良好なコミュニティの形成を推進するため、当該マンション又はその敷地内にコミュニティスペースその他の区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備を設けるよう配慮するものとする。

(コミュニティ形成への協力)

第十二条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、建築後のマンションの居住者と当該マンションの存する地域の住民とが良好なコミュニティを形成できるよう必要な協力を行うものとする。

2 建築主は、マンションを建築しようとするときは、前項の良好なコミュニティを形成するため、居住予定者に対して、区規則で定める事項を周知するものとする。

(報告の義務)

第十三条 建築主は、第九条から前条までの規定について、区長からの求めに応じ、必要な報告をしなければならない。

(適用除外)

第十四条 第九条第一項及び第二項、第十条並びに第十一条の規定は、区規則で定める面積未滿の敷地に建築するマンションについては、適用しない。

第三章 適正な管理の推進

(マンションを適正に管理するために必要な施設及び設備等の維持)

第十五条 所有者等は、第九条第一項の規定により設けられた区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備、同条第二項の規定により整備された区規則で定める管理人による管理体制、第十条の規定により設けられた区規則で定める災害対策用の施設及び設備並びに第十一条の規定により設けられた区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備を維持するよう努めるものとする。

(計画的な修繕等)

第十六条 所有者等は、自己のマンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、長期修繕計画を作成するよう、及び適時適切な修繕を行うよう努めるものとする。

2 所有者等は、自己のマンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備に係る劣化診断等を行うよう、及びその結果に基づき前項の長期修繕計画について必要な見直しを行うよう努めるものとする。

(コミュニティの振興)

第十七条 所有者等及び居住者は、マンションにおける安全で安心かつ快適な生活を確保するため、居住者間及び居住者と当該マンションの存する地域の住民とのコミュニティの振興を図るものとして区規則で定める事項に取り組むよう努めるものとする。

第四章 雑則

(委任)

第十八条 この条例の施行について必要な事項は、区規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成二十一年十月一日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に行われている次の各号のいずれかの行為に係るマンションの建築及び当該建築後の管理については、第九条から第十五条までの規定は適用しない。

一 法第六条第一項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)に規定する確認の申請

二 法第六条の二第一項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)の確認を受ける際に必要となる書類の提出

三 法第十八条第二項(法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例施行規則を公布する。

平成二十一年三月三十一日

中央区長 矢 田 美 英

中央区規則第二十六号

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例施行規則

(趣旨)

第一条 この規則は、中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例（平成二十一年三月中央区条例第八号。以下「条例」という。）第九条から第十一条まで、第十二条第二項、第十四条、第十七条及び第十八条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第二条 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。

(マンションを適正に管理するために必要な施設等)

第三条 条例第九条第一項に規定する区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備は、次に掲げるものとする。

- 一 管理人室
- 二 管理を行う者の連絡先を明示する表示板
- 三 廃棄物の保管場所又は保管施設

四 自転車駐車場

五 前各号に掲げるもののほか、マンションを適正に管理するための施設及び設備として区長が必要と認めるもの

2 条例第九条第二項に規定する区規則で定める管理人による管理体制は、マンションの総戸数に応じて区長が別に定めるところにより、管理人を巡回させ、駐在させ、又は常駐させる方法で管理する体制とする。

3 条例第九条第三項に規定する区規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 周辺道路等への自動車、自動二輪車、原動機付自転車及び自転車の駐車禁止に関すること。
- 二 騒音の発生その他近隣住民への迷惑行為の禁止に関すること。
- 三 廃棄物の排出方法に関すること。

四 前三号に掲げるもののほか、居住者の遵守事項として区長が必要と認める事項

(災害対策用の施設等)

第四条 条例第十条に規定する区規則で定める災害対策用の施設及び設備は、次に掲げるものとする。

- 一 防災備蓄倉庫
- 二 防火水槽
- 三 地震発生時に作動する安全装置を装着した設備

四 前三号に掲げるもののほか、災害対策用の施設及び設備として区長が必要と認めるもの

(コミュニティ形成に必要な施設等)

第五条 条例第十一条に規定する区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備は、次に掲げるものとする。

- 一 コミュニティスペース
- 二 談話コーナー
- 三 掲示板

四 前三号に掲げるもののほか、居住者間の交流を図るための施設及び設備として区長が必要と認めるもの

(コミュニティ形成への協力)

第六条 条例第十二条第二項に規定する区規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 地域行事その他の地域コミュニティの形成に寄与する活動への参加に関する事
- 二 町会、町会連合会、地域の防災組織等への参加又は連携に関する事
- 三 前二号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事

(報告の義務)

第七条 条例第十三条に規定する報告は、別記様式による報告書に必要な書類を添付して行うものとする。

(適用除外)

第八条 条例第十四条に規定する区規則で定める面積は、百平方メートルとする。

(コミュニティの振興)

第九条 条例第十七条に規定する区規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 居住者間のコミュニティ活動に関する事
- 二 地域コミュニティへの参加又は連携に関する事
- 三 災害等の発生に備えた態勢の整備に関する事
- 四 前三号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事

(細部施行)

第十条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

附 則

この規則は、平成二十一年十月一日から施行する。

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。

- 一 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項及び第6条の2第1項(同法第87条第1項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。
- 二 大規模開発事業 事業区域が3,000平方メートル以上の開発事業をいう。
- 三 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項及び第6条の2第1項の規定に基づく申請に係る工作物をいう。
- 四 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。
- 五 大規模権利者 賃貸の用に供する床面積の合計が3,000平方メートル以上の建物を所有する者をいう。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 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。
- 九 防災備蓄倉庫 発災に備えて、建物の居住者のための備蓄品を収納した空間をいう。
- 十 地域防災備蓄倉庫 発災に備えて、地域住民のための備蓄品等を収納した空間をいう。

(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。

- 一 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
- 二 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
- 三 前2号に掲げるもののほか、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。

(協議及び合意事項の承継)

- 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、道路占用許可等をいう。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号様式による事前申出書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号様式による合意書を作成し、各1通ずつを保有する。
 - 4 区長は、前項の合意書を作成しようとするときは、第12条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 区長は、前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号様式による報告書を提出するものとする。
 - 7 開発事業者は、法定手続を行うに際し、第3項又は第5項に規定する合意書の写しを添付するものとする。
 - 8 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項及び第7条の2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。
 - 9 開発事業者は、第3項の合意書作成後に当該合意書に係る開発建築物の所有権を第三者(区分所有者を除く。以下同じ。)に譲渡する場合は、当該第三者に対して、当該開発建築物の合意書の合意事項を承継させるものとする。
 - 10 前項の規定は、同項の規定により合意書の合意事項を承継した者が当該開発建築物の所有権を譲渡する場合について準用する。
 - 11 第9項又は前項に係る合意事項を承継した者は、速やかに別記第3号様式による報告書により区長に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号様式による区域住民説明会等計画概要書を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、届出のあった別記第4号様式による区域住民説明会等計画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ったときは、必要な措置をとるものとする。

（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7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。

（紛争の解決）

第8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5号様式による区域住民等説明会報告書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9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。

（公衆施設の協議）

第10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。

（デザイン協議会の指定）

第11条 区長は第2条第1項第8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12条 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別記第2号様式による合意書に添付し、区長に報告するものとする。

(関係部署との協議)

第13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次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6号様式による協議書を別記第2号様式による合意書に添付し、区長に報告するものとする。

- 一 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）
- 二 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）
- 三 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）
- 四 中央区附置義務駐車施設整備要綱（平成15年9月4日15中都都第161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。

(工作物の制限)

第14条 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っては、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。

(住宅の供給)

第15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月中央区条例第18号。以下「条例」という。）の規定を満たす住宅の供給をしなければならない。

- 2 開発事業者は、条例の適用区域外においても、前項の規定に準じて住宅の供給に努めるものとする。
- 3 開発事業者は、前2項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。

(開発建築物全体における建築計画上の配慮)

第16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。

- 一 開発建築物の外観と周辺環境との調和を図ること。
- 二 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。
- 三 開発建築物の維持管理のため、管理室を設置すること。
- 四 住宅、共同住宅、寄宿舍等にあっては、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。
- 五 前号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。

3 開発事業者は、開発建築物の主要な出入口等の外部から見やすい場所に管理体制を明記した別記第7号の1様式による管理責任者表示板を設置するものとする。

4 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、引き続き管理責任者表示板の保全に努めるものとする。

る。

(共同住宅における計画上の遵守事項等)

第16条の2 開発事業者は、共同住宅（地階を除く階数が3以上の建築物で、その他の用途を併用する場合を含む。以下この項において同じ。）を計画するに当たり、建築後の共同住宅を適正に管理するため、次に掲げる事項を遵守するものとする。

一 前条第1項第二号から第四号までに規定する事項及び同条第3項の管理責任者表示板を設置すること。この場合において、前条第1項第三号に規定する管理室は、管理人室とすること。

二 次のイからニまでに掲げる区分に応じ、それぞれイからニまでに定めるところにより、管理人を巡回させ、駐在させ、又は常駐させること。

イ 住宅の戸数が25戸未満の場合 週3日以上日中2時間程度駐在させ、その他必要に応じて巡回させること。

ロ 住宅の戸数が25戸以上50戸未満の場合 週3日以上日中4時間程度駐在させること。

ハ 住宅の戸数が50戸以上100戸未満の場合 週5日以上日中6時間以上駐在させること。

ニ 住宅の戸数が100戸以上の場合 常駐させること。ただし、管理人による管理の方法と同等の管理を行うことができると区長が認める措置をとった場合には、週5日以上日中8時間以上駐在させること。

三 主要な出入口を見通すことができる場所に管理人室を設置し、室名を明記すること。

四 第二号の管理人による勤務形態等に沿い、受付窓、トイレ等の設備を設置された管理人室とすること。

2 前項以外の共同住宅については、前項の規定に準じ前項各号の事項を遵守するよう努めるものとする。

3 開発事業者は、共同住宅を計画するに当たり、居住者間のコミュニティ形成を推進するため、コミュニティスペース等の確保に配慮するものとする。

(環境対策への配慮)

第17条 開発事業者は、開発建築物による環境への対策を講ずるものとし、別記第8号様式による環境計画書を事前申出書の届出にあわせて、区長に届け出るものとする。

2 開発事業者は、前項の規定による対策においては、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）等の規定を踏まえて、次に掲げる事項に留意するものとする。

一 省エネルギー対応型設備の使用等の環境に配慮した設備に関すること。

二 屋根・外壁等の断熱材の使用等の建築物による熱負荷の低減に関すること。

三 低騒音・低振動型建設機械の使用等の環境に配慮した建設工法の選定及び建設機材の使用に関すること。

四 雨水の活用等の水資源の保全に関すること。

五 屋上緑化等のヒートアイランド現象の緩和に関すること。

六 その他環境対策に関すること。

(防災対策への配慮)

第18条 開発事業者は、開発建築物の防災対策を講ずるものとし、別記第9号様式に

よる防災計画書を事前申出書の届出にあわせて、区長に届け出るものとする。

- 2 開発事業者は、前項の規定による対策においては、発災直後から三日間建物内で自立した生活が可能となるよう、次に掲げる事項に留意するものとする。
 - 一 建物階数が10階以上かつ住戸数が25戸以上の住宅の供給を行う場合においては、最長歩行距離5層以内ごとに、次に定める基準により防災備蓄倉庫を設置すること（各階に備蓄倉庫を設置するなど本条の規定と同等以上と認められる機能を有する計画は除く。）。
 - イ 備蓄倉庫の面積は、1住戸につき0.1平方メートル以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、1か所につき必要最低面積3平方メートル以上とすること。
 - ロ 備蓄倉庫の空間高さは、1.5m以上を有すること。
 - ハ 備蓄倉庫は、備蓄品の収納及び搬出が容易な仕様とすること。
 - 二 建物階数が10階以上の建築物において、受水槽及び高架水槽が地震等で容易に破損しない構造のものとするほか、配管の損傷により上水が流出しないよう感震器連動型止水弁を受水槽及び高架水槽に設置すること。ただし、住宅の供給戸数が25戸未満については、この限りでない。
 - 三 エレベーターは、停電時、地震時の閉じ込め防止策等必要な対策を講じた構造のものとし、かつ、計画するエレベーターの数が1基のものにあつては、耐震クラスをA以上にするよう努めることとし、計画するエレベーターの数が2基以上のものにあつては、少なくとも1基は耐震クラスをA以上にする。
 - 四 事業区域内に、常時貯水量40立方メートル以上の防火水槽を設置するよう努めること。
 - 五 前号の防火水槽を設置するに当たり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること。
 - 六 第1号及び第2号に掲げる建築計画以外の計画については、防災に対する施設計画上の配慮・工夫を第1号及び第2号の規定に準じて整備するよう努めること。

（大規模開発事業における防災対策の計画上の配慮）

- 第19条 大規模開発事業を行う開発事業者は、開発建築物の防災対策を講ずるものとする。
- 2 開発事業者は、前項の規定による対策においては、次に掲げる事項に留意するものとする。
 - 一 事業区域内に地域貢献施設として50平方メートル以上の地域防災備蓄倉庫を設置すること。
 - 二 事業区域内の汚水排水設備の外部マンホールの一部について災害用仮設トイレが設置可能なマンホールを設置すること。
 - 三 前号の災害用仮設トイレの排水用として、150立方メートル以上の雨水貯留槽を設置すること。
 - 四 前号の雨水貯留槽は、節水対策として、水を循環できるものとする。
 - 五 事業区域内に常時貯水量40立方メートル以上の防火水槽を設置すること。
 - 六 前号の防火水槽を設置するに当たり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること。
 - 七 開発事業に計画される広場又は屋内空間を災害時に区域住民等の避難場所として活用できるよう整備すること。

（防災備蓄倉庫等の維持管理）

第20条 第18条第2項第1号に規定する防災備蓄倉庫（同項第6号の規定により整備された防災備蓄倉庫を含む。以下同じ。）を設置した開発事業者は、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄した上で、別記第10号様式による防災備蓄倉庫設置届を区長に届け出るものとする。

2 前項に規定する防災備蓄倉庫に備蓄された物資は、当該建物の管理組合等が自主的に維持管理するものとする。

3 第19条第2項第1号に規定する地域防災備蓄倉庫を設置した開発事業者は、運用について区と協議後、別記第10号様式による地域防災備蓄倉庫設置届を区長に届け出るものとする。

（協定家賃住宅の供給）

第21条 大規模開発事業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22条 区長及び開発事業者は、協定家賃住宅について別記第11号様式による協定家賃住宅の供給等に関する協定書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23条 区長は、大規模開発事業を行う開発事業者及び大規模開発事業において転出する大規模権利者に対し、別に定めるところにより実施する次に掲げ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。

一 まちづくり支援事業

イ 地域のまちづくりに貢献する区民の自主的な地域活動及び地域環境整備活動に対する援助に係る事業

- ロ 従前借家人に対する居住継続援助に係る事業
 - ハ 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
 - 二 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
 - 三 文化振興活動に係る事業
 - 四 地球温暖化防止などの環境保全活動に係る事業
 - 五 その他まちづくりに寄与する安全対策など特に区長が認める事業
- 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、区長が開発事業者及び大規模権利者と協議の上定めるものとする。
- 4 開発事業者及び大規模権利者は、別記第12号様式による開発協力金の負担に関する協定書に基づき、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とする。

(開発事業者の特例)

- 第24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23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。

(入居者への周知及び支援等)

- 第25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。
- 一 原則として住民登録を行うこと。
 - 二 管理組合等を設置し、住宅の適切な管理に努めること。
 - 三 町会に加入し、町会、連合町会及び地域の防災組織等の活動に積極的に参加すること。
 - 四 近隣住民に迷惑を及ぼす次に定める事項を禁止すること。
 - イ 騒音の発生
 - ロ ごみの投棄・散乱
 - ハ 違法な駐車・駐輪
 - ニ 危険物の持込み等
 - 五 開発事業者が区域住民等との間で協定等を締結している場合、当該協定等のうち入居者に関係する事項を遵守すること。
- 2 開発事業者は、前項の入居者に対し入居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。この場合において、開発事業者は、説明会開催予定日の2週間前までに別記第13号様式による共同住宅入居者説明会開催予定報告書により区長に提出するものとする。

- 3 開発事業者は、区の関係部署の職員が前項の説明会に出席することを求めたときは、これを拒んではならない。
- 4 開発事業者は、入居者が災害時に備えるための地域の防災組織等を設立することに関し、支援するものとする。
- 5 開発事業者は、開発建築物が分譲マンションの場合、入居者に対し、適切な維持管理に努めるための管理組合等の設立を支援するものとする。
- 6 開発事業者は、第1項第2号及び前項の規定により設立した管理組合の代表者に対して、別記第14号様式による分譲マンション管理組合設置報告書により区長に報告をするよう求めるものとする。

(報告の徴収)

第26条 区長は、第5条第3項の合意書の合意事項の履行にあたり必要と認める場合には、開発事業者に対し、別記第3号様式による報告書により報告を求めることができる。

(勧告)

第27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28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21年7月1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後に第5条第1項の届出をした開発事業者に適用する。
- 3 この要綱の施行の際、現に残存するものは、所要の修正を加え、当分の間、なお、使用することができる。

合 意 書

年 月 日

（あて先）中 央 区 長

開発事業者 住所
氏名 印

中央区市街地開発事業指導要綱第5条第3項及び第5項の規定に基づき、下記項目について合意いたします。

なお、開発事業を進めるに当たっては、同要綱第5条第8項の規定に基づき、当該合意内容を遵守し、履行いたします。

開発所在地	中央区	丁目	番	（住居表示）
合意事項				

報 告 書

年 月 日

（あて先）中 央 区 長

開発事業者 住所
氏名 印

中央区市街地開発事業指導要綱（第5条第6項・第11項・第12条・第26条）の規定に基づき、
下記のとおり、_____の報告をいたします。

開発所在地	中央区	丁目	番	（住居表示）
報告内容				

管 理 責 任 者 表 示 板	
建 築 物 の 名 称	
建 築 物 の 所 在 地	中央区 丁目 番 号
管 理 責 任 者	
連 絡 先	
備 考 (管理人連絡先等)	
この表示板は中央区市街地開発事業指導要綱第16条第3項の規定により、 設置したものです。	

○ 表示板の大きさ

タテ 30cm × ヨコ 42cm (A-3版) 以上のもの。

- 管理責任者氏名など表示内容に変更が生じた場合は、標識を速やかに修正するとともに、引き続き管理責任者表示板の保全に努めてください。