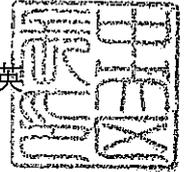




18中都地第76号
平成19年3月30日

社団法人 東京建設業協会
会 長 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19年7月1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

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 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。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 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。
- 九 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)

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、合意書を作成する物とする。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号様式による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。

（定住型住宅の確保）

- 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（平成5年7月1日中央区条例第18号）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。
- 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。

（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 住戸数が、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こと。
 - 五 住宅にあつては、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。
 - 六 住宅以外の用途にあつては、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。

（環境対策の配慮）

- 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、次の各号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箇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以上を有するものとする。

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設置するものとする。ただし、建物用途が住宅の場合で、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 前第1号及び第2号に掲げる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号及び第6号に規定する防災備蓄倉庫の備蓄物資は、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。
- 2 第18条第2項第1号及び第6号に規定する防災備蓄倉庫を設置した開発事業者は、飲料水、保存食料、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。
 - 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つては、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。

- 一 区民等の地域環境整備活動等に対する援助に係る事業
 - 二 従前借家人に対する居住継続援助に係る事業
 - 三 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ができる。

(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22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)

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おいては、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、町会及び連合町会活動に積極的に参加すること。
 - 四 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。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、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。

(勧告)

第26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27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19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。

事前申出書

年 月 日

（あて先）中 央 区 長

住所
開発事業者
氏名

印

中央区市街地開発事業指導要綱第5条第1項の規定に基づき、下記の事業計画について、事前協議の申出をいたします。

開 発 所 在 地		中央区		丁目	番地（地 番）		
		中央区		丁目	番（住居表示）		
開 発 事 業 名							
土地 利用 計画	事業区域面積	m ²		42条2項 道路等面積	有 無	m ²	
	棟 数	棟	構 造 階 数	W・S・RC・SRC造 (地上)(地下) /	住 戸 数	戸	
建 築 計 画	建築面積	m ²	容積対象 延床面積	m ² 住宅部分 (m ²)	戸 当 り 専有面積	m ² m ²	
	建ぺい率	%	容積率	%	最高高さ	m	
	工作物	工作物の有無	有 無	工作物の高さ	m		
用途地域	一住・二住・商業・準工業		地 区				
計 画 建 物 用 途				住宅利用予定	自己使用・賃貸・分譲・他		
開発事業者住所氏名		電話 ()					
設計者住所氏名		電話 ()					
施工者住所氏名		電話 ()					
担 当 者 氏 名		連絡先電話		()			

添付書類第1号の2、3、4、5
ただし、必要がある場合とする。

○開発事業区域内の従前居住者（従前借家人を除く）の現況

1	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
2	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
3	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
4	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
5	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
6	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
7	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
8	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
9	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・区内転居・区外転出
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
10	世帯主名：	住所：中央区
	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続・
	所有形態： 土地所有・建物所有	備考
合計	同居者数（世帯主を含む） 人	居住継続の意向： 居住継続（ 世帯） 区内転居（ 世帯） 区外転出（ 世帯）

○ 開発事業区域内の従前借家人の現況

1	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
2	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
3	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
4	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
5	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
6	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
7	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
8	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
9	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・区内転居・区外転出
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
10	世帯主名 :		住所 : 中央区
	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続・
	専有面積 :	m ²	家賃 (月額) : 円
合 計	同居者数 (世帯主を含む)	人	居住継続の意向 : 居住継続 (世帯) 区内転居 (世帯) 区外転出 (世帯)

第1号の4

○住宅供給計画書

区 分	専有面積	戸 数	設定価格 (予定)	設定家賃 (予定)		備 考 (権利金・ 敷金等)
				月 額	㎡ 当 り	
自己使用	㎡	戸				
	㎡	戸				
	㎡	戸				
権利者用	㎡	戸				
	㎡	戸				
	㎡	戸				
分 譲	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
	㎡	戸	円			
賃 貸	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
	㎡	戸		円	円	
社 宅	㎡	戸	円	円	円	
そ の 他	㎡	戸	円	円	円	
計	㎡	戸	円	円	円	
うち定住 型住宅計	㎡	戸	円	円	円	

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6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8項・第12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			

区域住民等説明会報告書

年 月 日

(あて先) 中 央 区 長

住所
開発事業者 氏名 印

中央区市街地開発事業指導要綱第 8 条第 1 項の規定に基づき、住民説明会の計画概要を報告いたします。

1 建築物	開発所在地 (住居表示)	中央区					丁目	番
	構造	造	階数	/	規模	延べ	m ²	
2 区域住民、近隣住民からの説明会要求の有無				ある				ない
3 説明会の実施		実施した			実施する予定			
4 説明会の状況	イ) 説明会の日時							
	ロ) 説明会の場所							
	ハ) 説明会への参加を呼びかけた戸数							
	ニ) 説明会に参加した人数							
	ホ) 説明会の内容							
ホ) 区域住民、近隣住民の意見・苦情等の内容								
5 その他	説明者氏名							

協 議 書

中央区市街地開発事業指導要綱第13条第1項の規定に基づき、事業計画の協議を行い合意したことを報告します。

開 発 所 在 地	中央区		丁目	番地（地 番）	
	中央区		丁目	番 （住居表示）	
開 発 事 業 名					
事 業 区 域 面 積	m ²		緑 化 面 積	m ²	
棟 数	棟	構 造 階 数	W・S・RC・SRC造 （地上）（地下） ／	住 戸 数	戸
建 築 面 積	m ²	容積対象 延床面積	m ² 住宅部分 （ m ² ）	戸 当 り 専有面積	m ² }
建 ぺ い 率	%	容積率	%	最 高 高 さ	m
計 画 建 物 用 途			住宅利用予定	自己使用・賃貸・分譲・他	
開 発 事 業 者 住 所 氏 名	電話（ ）				
設 計 者 住 所 氏 名	電話（ ）				
担 当 者 氏 名			連 絡 先 電 話	（ ）	

○要綱協議担当処理欄

要 綱	確 認 欄
中央区花と緑のまちづくり推進要綱	
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	
中央区有料老人ホーム等設置指導要綱	
中央区銀座地区駐車場整備要綱	

その他関係法令等の規定に基づき、協議調整を行っています。

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	
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。

環境計画書

年 月 日

(あて先) 中央区長

住所
開発事業者
氏名

印

中央区市街地開発事業指導要綱第17条第1項に基づき、環境計画書を届出いたします。

1 建物概要

敷地所在地： 中央区		
開発事業名：		
敷地面積：	建築面積：	建ぺい率：
延べ面積：	容積率：	建物高さ：
建物用途：	構造・階数：	工事種別：

2 環境計画内容

	内 容
①省エネルギー対応型設備の使用など環境に配慮した設備に関すること	
②屋根・外壁等の断熱材の使用など建築物による熱負荷の低減に関すること	
③低騒音・低振動型建設機械の使用など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	
④雨水の活用など水資源の保全に関すること	
⑤屋上緑化等ヒートアイランド現象の緩和に関すること	

防災計画書

年 月 日

(あて先) 中央区長

住所
開発事業者
氏名

印

中央区市街地開発事業指導要綱第18条第1項に基づき、防災計画書を届出いたします。

1 建物概要

敷地所在地： 中央区		
開発事業名：		
敷地面積：	建築面積：	建ぺい率：
延べ面積：	容積率：	建物高さ：
建物用途：	構造・階数：	工事種別：

2 防災計画内容

	内 容
①施設規模に応じた防災備蓄倉庫及び地域防災備蓄倉庫の設置	
②受水槽及び高架水槽に対する感震器連動型止水弁の設置	
③仮設トイレ用の外部汚水マンホールの設置	
③-2仮設トイレの排水用雨水貯留槽の設置 (150立方メートル以上)	
④地震時対応エレベーターの設置 (エレベーターを有する建物のみ適用)	
⑤防火水槽の設置 (40立方メートル以上)	

⑥避難場所の整備	
その他防災対策に関すること	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

<参考：要綱基準>

○：必須 △：努力義務

	敷地100㎡以上						
	10階未満	共同住宅		敷地 3,000㎡ 以上	その他		
		25戸 未満	25戸 以上		10階 未満	10階 以上	敷地 3,000㎡ 以上
①施設規模に応じた防災備蓄倉庫の設置	△	△	○※1	○※2	-	-	○※2
②受水槽及び高架水槽に対する感震器連動型止水弁の設置	△	△	○	○	△	○	○
③仮設トイレ用の外部汚水マンホールの設置	-	-		○※3	-		○※3
④地震時対応エレベーターの設置（エレベーターを有する建物のみ適用）	○	○		○	○		○
⑤防火水槽の設置（40立方メートル以上）	△	△		○	△		○
⑥避難場所の整備	-	-		○※4	-		○※4

※1：居住者用 1住戸につき面積0.1㎡以上として計画戸数の合計分の面積を有する空間高さ1.5m以上の備蓄倉庫を、歩行距離5層以内ごとに設置する。ただし、その必要最低面積を1箇所当たり3㎡以上とする。

※2：周辺地域住民用 50㎡以上の備蓄倉庫を設置する。

※3：仮設トイレ用の外部汚水マンホールの設置と併せて、事業区域内に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。

※4：開発において計画される広場や屋内空間を災害時における周辺地域住民の避難場所として活用できるよう整備する。

防 災 }
 地域防災 } 備蓄倉庫設置届

年 月 日

（あて先）中央区長

住所
 開発事業者
 氏名 印

中央区市街地開発事業指導要綱第20条第2項・第3項の規定に基づき、防災備蓄倉庫に保存食等を備蓄しましたので報告します。

マンション名					
所在地	中央区	町	丁目	番	号
建築年月日	年	月	日		
建築概要	構造	規模	棟数	地面積	m ²
	建築面積	m ²	延床面積	m ²	
地下 階、地上 階建て					
利用状況	住戸数	戸	住宅利用予定	分譲・賃貸	
共用施設	エレベーター	台	管理人室	有・無	
	駐輪場	有・無		駐車場	有・無
管 理	管理組合等名称				管理組合 会社
	管理会社名			住所	
				電話番号	
	管理形態	管理人常駐・駐在（週 回）			
自治会・町会加入の有無			有・無		
防災備蓄倉庫等	階				
	m ²				
備 蓄 品	飲料水（ L 本）、保存食（ ）				
	簡易トイレ（ 基、 袋）、仮設トイレ（ 基）、その他				

協定家賃住宅の供給等に関する協定書

東京都中央区 (以下「甲」という。) と〇〇〇〇 (以下「乙」という。) は、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号以下「指導要綱」という。) 第21条第1項に規定する協定家賃住宅に関し、次のとおり協定を締結する。

(対象開発事業)

第 1条 本協定の対象開発事業の範囲、位置及び内容は、別紙 1のとおりとする。

(協定家賃住宅の供給)

第 2条 乙は、協定家賃住宅を別紙 2のとおり供給するものとする。

(入居者の決定方法)

第 3条 乙は、協定家賃住宅の入居者を決定するに当たっては、指導要綱第11条第 4項に規定する従前借家人を優先するものとする。

2 乙は、前項の従前借家人の世帯数を超える協定家賃住宅を供給した場合又は従前借家人がない場合は、原則として区民を対象として公募の方法により公正に入居者を決定するものとする。入居者の移転等に基づき、新たに入居者を決定する必要がある場合についても同様とする。

3 前項に規定する公募の方法は、あらかじめ乙が協定家賃住宅の公募に係る計画書により甲と協議するものとする。

(入居者に対する指導等)

第 4条 乙は、前条に規定する入居決定者に対し、入居後、住民票の写しを求めるものとする。

2 乙は、入居者に対し協定家賃住宅を住宅以外の用途に転用しないよう指導するとともに十分な住宅の維持管理に努めるものとする。

(入居者に対する便益等)

第 5条 乙は、協定家賃住宅の入居者と協定家賃住宅以外の住宅の入居者との間において住宅入居上における一切の便益、その他取扱いにおいて差を設けてはならないものとする。

(賃貸住宅の変更)

第 6条 乙は、物価等の変動又は住宅の改良を施した理由をもって、協定家賃住宅の家賃・敷金等の賃貸条件を変更しようとするときは、あらかじめ賃貸条件の変更に係る計画書により甲と協議し、その確認を受けなければならない。

2 前項の確認を受けた場合、乙は、入居者に対し説明会の開催、その他必要な措置を講ずる

（協定家賃住宅の継続的供給）

第7条 乙は、協定家賃住宅の入居者の移転等による異動にかかわらず、協定家賃住宅の趣旨を尊重し将来にわたり協定家賃住宅として供給するものとする。

（協定家賃住宅に関する権利の移転）

第8条 乙は、協定家賃住宅に関する権利の全部又は一部を移転しようとするときは、移転しようとする日の6ヶ月前までに甲と協議しなければならない。

2 乙は、前項の協議が調い、第三者に権利を移転するときは、本協定事項を当該第三者に継承するものとする。

（居住継続援助事業に対する協力）

第9条 乙は、従前借家人を対象に甲が実施する居住継続援助事業に協力するものとする。

2 前項の居住継続援助事業は、別に甲と乙が協定を締結することにより実施するものとする。

（報告、調査等）

第10条 甲は、協定家賃住宅の供給及び維持管理等について、乙に対して必要な報告を求め又は必要な勧告、助言、調査等を行うことができるものとする。

（指導要綱の遵守）

第11条 甲及び乙は、前各条に定めるもののほか指導要綱にさだめる事項を遵守しなければならない。

（疑義の協議）

第12条 この協定に定める事項又はこの協定に定めのない事項について疑義が生じたときは、甲及び乙は誠意をもって協議し、解決するものとする。

この協定の成立を証するため、本書2通を作成し甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

年 月 日

甲 東京都中央区築地一丁目一番1号
中央区
代表者 中央区長

乙

開 発 事 業 の 概 要

開 発 所 在 地		中央区	丁目	番地 (地 番)
		中央区	丁目	番 (住居表示)
開 発 事 業 名				
開 発 事 業 者 住 所 氏 名				
事 業 区 域 面 積		m ²		
建 築 計 画	棟 数	棟		
	構 造 ・ 階 数	(地上)		階
		(地下)		階
	建 築 面 積	m ²		
	延 床 面 積	m ² (住宅部分)	m ² (その他の部分)	m ²
	住 宅 部 分 の 位 置	階 ~ 階		
住 戸 数	戸 (協定家賃住宅)		戸	

※ 複数棟の場合は、別途建築計画の内訳書を添付して下さい。

※ この概要に案内図・配置図・各階平面図及び求積図を添付して下さい。

協定家賃住宅の供給

区 分		(タイプ別) 専有面積 ㎡	戸数	設定家賃 (円)		備 考 権利金・敷金
				月 額	㎡当たり	
協 定 家 賃 住 宅						
計		㎡	戸	円	円	

※ この用紙は、協定家賃住宅の供給等に関する協定書第3条の協定家賃住宅の公募に係る計画書です。

協定家賃住宅公募計画書

(あて先) 中 央 区 長

代表責任者

住 所

1 名 称			
2 所 在 地			
3 協定家賃住宅 総 戸 数	戸	(タイプ別)	
内 訳	公募戸数	戸	
	公募以外戸数	戸	従前借家人用 戸 そ の 他 戸
4 公募方法	① 募集期間	年 月 日 ~	年 月 日
	② その他		
5 申込み方法			
	① 申込み先		
	② 担 当		
6 入居者決定方法			
	① 決 定 通 知		
	② 入居予定時期	年 月 日 ~	年 月 日
7 その他	パンフレット、チラシ等を添付すること。		

協定家賃住宅・賃貸条件変更計画書

(あて先) 中 央 区 長

代表責任者

住 所

1 変更理由

2 変更内容

3 変更時期

年 月 日

4 住民説明会の開催

① 日 時

② 場 所

5 その他

開発協力金の負担に関する協定書

東京都中央区（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、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。以下「指導要綱」という。）第23条第4項の規定に基づき、乙が行う開発事業に伴う同条第1項に規定する開発協力金の負担に関し、次のとおり協定を締結する。

（対象開発事業）

第1条 本協定の対象開発事業の範囲、位置及び内容は、別紙1のとおりとする。

（開発協力金）

第2条 乙は、前条の開発事業を行うに際し、金〇〇〇〇〇円を開発協力金として負担するものとする。

（納付方法等）

第3条 乙は、前条の開発協力金として次に掲げる金額を納付期限までに、甲に対し納付するものとする。

納付金額	納付期限
円	
円	
円	

（納付手続き）

第4条 甲は、前条に掲げる納付方法に基づき、乙に対し納付の手続を指定するものとする。

（使途及び管理）

第5条 甲は、開発協力金の納付を受けたときは、指導要綱第23条第5項に規定する使途目的にそって適正に管理執行するものとする。

（返還）

第6条 乙から受けた開発協力金は、開発事業の中止等特段の事由がないかぎり返還しないものとする。

（疑義の協議）

第7条 この協定に定める事項又はこの協定に定めのない事項について疑義が生じたときは、甲及び乙は、誠意をもって協議し、解決するものとする。

この協定の成立を証するため、本書 2通を作成し甲乙記名押印のうえ、それぞれ 1通を保有する。

年 月 日

甲 東京都中央区築地一丁目1番1号

中央区

代表者 中央区長

乙

開 発 事 業 の 概 要

開 発 所 在 地		中央区	丁目	番地 (地 番)
		中央区	丁目	番 (住居表示)
開 発 事 業 名				
開 発 事 業 者 住 所 氏 名				
事 業 区 域 面 積		㎡		
建 築 計 画	棟 数	棟		
	構 造 ・ 階 数	造		階
			(地上)	
			(地下)	階
	建 築 面 積	㎡		
	延 床 面 積	㎡	(住宅部分) ㎡	(その他の部分) ㎡
住 宅 部 分 の 位 置	階 ~ 階			
住 戸 数	戸 (協定家賃住宅)			戸

※ 複数棟の場合は、別途建築計画の内訳書を添付して下さい。

※ この概要に案内図・配置図・各階平面図及び求積図を添付して下さい。

共同住宅入居者説明会開催予定報告書

(あて先) 中央区長

年 月 日

住所
開発事業者
氏名 印

中央区市街地開発事業指導要綱第25条第2項の規定に基づき、入居者説明会の実施について報告いたします。

建物名称			
開発所在地	中央区	丁目	番号 (住居表示)
建物の概要	所有形態	1 分譲 2 賃貸 3 その他 ()	
	戸数	40㎡未満 (戸)	40㎡以上 (戸) 計 (戸)
	設備等	階数 (/ 階) オートロック (有 ・ 無)	
	完成年月	年 月	入居予定年月 年 月
入居者説明会	日時	年 月 日 午前・午後 時 分	
	会場	名称 :	
		住所 :	電話 ()
担当者	氏名 :	所属 :	電話 ()
経過			

分譲マンション管理組合設置報告書

（あて先）中央区長

届出人

住所

氏名

電話 ()

中央区市街地開発事業指導要綱第25条第4項の規定に基づき、入居者に対する管理組合の設置を定めたので報告します。

マンション名						
所在地	中央区 町 丁目 番 号					
建築年月日	年 月 日					
建築概要	構造	規模	棟数	敷地面積	㎡	
	建築面積	延床面積	㎡			
地下 階、地上 階建て						
利用状況	住戸数	戸				
	分譲数	戸	賃貸数	戸	業務利用数	戸
	ワンルーム	～ 1LDK	戸	2K-2LDK	戸	戸
3K-3LDK		戸	4K 4LDK	戸	5K以上	戸
共用施設	エレベーター	台	管理人室	有 ・ 無		
	駐輪場	有 ・ 無	駐車場	有 ・ 無		
管 理	管理組合名	管理組合				
	管理会社名	住所				
		電話番号				
	管理形態	管理人常駐 ・ 巡回（週 回）				
	修繕計画	有 ・ 無		修繕積立金	有 ・ 無	
自治会 ・ 町会加入の有無			有 ・ 無			
その他						

送付先：104-8404 中央区築地1-1-1
中央区都市整備部 住宅課 計画指導係

合 意 書

年 月 日

(あて先) 中 央 区 長

住所
開発事業者
氏名

印

中央区市街地開発事業指導要綱第 5 条第 3 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 6 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

○定住型住宅の確保

- ・計画住宅戸数は〇〇戸であり、そのうち定住型住宅を〇〇戸建設する。
- ・住宅については、住宅としてその維持管理に努める。

○計画上の配慮

- ・建物計画において、周辺環境との調和を図る。
- ・廃棄物の保管場所として、〇〇㎡を確保する。
- ・自転車駐車場として〇〇台分、うち自動二輪車および原動機付自転車用の駐車場として〇〇台分を確保する。
- ・建物の維持管理のため、管理室を設ける。
- ・管理室に地域コミュニティの連携等を図るため管理人が駐在するよう努める。
- ・建物の主要な出入口等見やすい場所に、管理責任者表示板を設置し、その保全に努める。

○入居者への周知

- ・要綱第 25 条に規定する事項について、〇〇をもって入居者へ周知する。
- ・要綱第 25 条第 2 項の規定により説明会の開催日時を第 13 号様式により報告する。
- ・要綱第 25 条第 4 項の規定により管理組合の代表者に対して、第 13 号の 2 様式により報告させる。

○工作物の制限 (デザイン協議会の協議対象区域の場合に必要です。)

- ・工作物の高さは〇〇m とする。
- ・敷地内に設ける屋外広告物や広告板、看板、目隠しを目的とする工作物及びこれらに類する工作物は、景観、風致を損なう恐れのないものとする。

○合意書の承継

- ・履行事実の届出後に建物の一括売却を行う場合にあっては、新たな権利者に対して本合意書の合意事項を継承する。

添付書類等

第 3 号様式によるデザイン協議会との協議内容を記載した報告書、第 6 号様式による関係部署との協議書、第 8 号様式による環境計画書、第 9 号様式による防災計画書、住宅計画図、廃棄物の保管場所を示した図、管理室を示した図、及び管理責任者表示板の設置場所を示した図、防災備蓄倉庫等を示した図書等

(廃棄物の保管場所、自転車駐車場等、管理室、標識の位置、防災備蓄倉庫等をそれぞれ色分けのうえ 2 部用意のこと。)