

■市街地開発事業指導要綱に基づく建築計画上の主な配慮事項等

用途	住宅の供給	建築計画上の主な配慮事項						共同住宅における開発協力金の負担
	住宅の供給 【指導要綱：第15条】	廃棄物の保管場所又は 保管施設の確保 【指導要綱：第16条第1項第二号】	管理室等又は管理人室の設置 【指導要綱：第16条第1項第三号、 第16条の2第1項】	自転車駐車場の確保 【指導要綱：第16条第1項第四号、第五号、 第2項、第3項】	管理責任者表示板の設置 【指導要綱：第16条第5項】	コミュニティスペース等の確保 【指導要綱：第16条の2第3項】	ホテル関連施設等の開放 【指導要綱：第16条の3第2項、第3項】	開発協力金の負担 【指導要綱：第23条第1項】
①共同住宅	<p>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』の規定を満たす住宅を供給するものとし、当該規定を満たすように維持管理しなければならない</p> <p>なお、当該条例の適用区域外においても上記の規定に準ずるように努める</p>	<p>原則として建物内に3㎡以上を確保する(※.1)</p> <p>その他、『廃棄物保管場所等の設置要領』により、以下に該当する場合は中央清掃事務所と協議を行う(※.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延べ面積3,000㎡以上の集合住宅 ・住宅の用途に供する床面積の合計が1,000㎡以上 ・30戸以上の集合住宅 	<p>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</p> <p>管理人室は、管理人による勤務形態等(※.3)に沿い、受付窓、トイレ等の設備を有する部屋とする</p>	<p>計画する建物の敷地内で、自転車を円滑に駐車できる場所に、以下の算定式で求められる台数分以上とすることを基本に開発事業の内容に応じた自転車駐車場を確保する(※.6)</p> <p><算定式> 自転車駐車台数 = 世帯用住宅(※.7)の住戸数 × 1.4 + 世帯用住宅以外の住戸数 × 1.0</p> <p>なお、共用自転車(居住者等が共同で利用する自転車)専用の自転車駐車場を確保したとき、共用自転車1台につき5台分の自転車駐車場を確保したものとみなして必要台数を算定することができる。このとき、共用自転車以外の自転車駐車場の数は、住宅等の戸数に1を乗じて得た数以上とする</p>	<p>建物の主要な出入口への動線上等の第三者が容易に確認できる場所に、管理体制を明記した第7号様式による管理責任者表示板(※.9)を設置する</p>	<p>居住者間のコミュニティ形成を推進するため以下に掲げる施設及び設備を確保するように配慮をする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティスペース ・談話コーナー ・掲示板 ・その他、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 	<p>計画する世帯用住宅(※.7)の戸数(当該事業区域内における従前居住者が居住する世帯用住宅の戸数を除く)が10戸以上の場合、以下の算定式で求められる開発協力金の負担をする</p> <p><算定式> 開発協力金の負担額 = (世帯用住宅の戸数 - 9) × 100万円</p>	
②ホテル又は旅館		<p>原則として建物内に3㎡以上を確保する(※.1)</p> <p>その他、『廃棄物保管場所等の設置要領』により、延べ面積が3,000㎡以上の計画の場合は中央清掃事務所と協議を行う(※.2)</p>	<p>建物の維持管理のための管理室等を設置する(※.5)</p>	<p>環境土木部交通課交通対策係(※.8)と協議し、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場を確保する</p>	<p>建物の主要な出入口への動線上等の第三者が容易に確認できる場所に、管理体制を明記した第7号様式による管理責任者表示板(※.9)を設置する</p>	<p>地区計画又は高度利用地区に基づいて以下に掲げる施設を設けることにより容積率の緩和を受ける場合、それぞれに示した事項について遵守をする</p> <p>ホテル関連施設(※.10) 当該施設を宿泊者以外のものが日常的に利用できるように努めるものとする</p> <p>より公共性の高いホテル関連施設(※.11) 当該施設を宿泊者以外のものが日常的に利用できるように開放するものとする</p>		
①、②以外		<p>原則として建物内に3㎡以上を確保する(※.1)</p> <p>その他、『廃棄物保管場所等の設置要領』により、延べ面積が3,000㎡以上の計画の場合は中央清掃事務所と協議を行う(※.2)</p>	<p>建物の維持管理のための管理室等を設置する(※.5)</p>	<p>環境土木部交通課交通対策係(※.8)と協議し、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場を確保する</p>	<p>建物の主要な出入口への動線上等の第三者が容易に確認できる場所に、管理体制を明記した第7号様式による管理責任者表示板(※.9)を設置する</p>			

※.1_建物内の一カ所にまとめ、面積は壁芯で算定する。

※.2_中央清掃事務所 問合せ先 ◆住所：〒104-0031 中央区京橋1-19-6 ◆TEL:03-3562-1521 ◆FAX:03-3562-1504

※.3_共同住宅の規模に応じた勤務形態は、以下の表のとおりである。

住宅の戸数	管理人による管理形態
～25戸未満	週3日以上、日中2時間程度の駐在、その他必要に応じて巡回
25戸以上～50戸未満	週3日以上、日中4時間程度の駐在
50戸以上～100戸未満	週5日以上、日中6時間以上の駐在
100戸以上～	常駐(※.4)

※.4_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認められる措置をとった場合には、週5日以上日中8時間以上の駐在とする。

※.5_指導要綱上、管理室等の大きさや位置の規定はない。

※.6_確保した自転車駐車場の数の1割程度を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。

※.7_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に規定する定住型住宅に該当する規模の住宅(住戸の専用部分の床面積が40㎡以上の住戸)をいう。

※.8_環境土木部交通課交通対策係 問合せ先 ◆住所：〒104-8404 中央区築地一丁目1番1号 本庁舎5F ◆TEL：03-6278-8171

※.9_表示板の大きさはA-3版以上のものとする。なお、色や材質の指定はないが、容易に脱落等しないよう耐久性が確保された仕様とする。

※.10_ホテル等のレストラン、ラウンジ、会議室、ホール等の施設をいう。

※.11_ホテル関連施設のうちラウンジ、会議室、ホール等の施設で日常一般に開放されるものをいう。