

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。）の区域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・基本計画に掲げる活力ある地域社会の健全な発展及び生活環境の向上並びに快適な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。

(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同法第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ものをいう。
- 五 大規模権利者 賃貸の用途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年政令第338号）第1条第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をされる建築物をいう。
- 八 世帯用住宅 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「制限条例」という。）に規定する定住型住宅に該当する規模の住宅をいう。
- 九 地区計画 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をいう。
- 十 高度利用地区 都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区をいう。
- 十一 デザイン協議会 活動の対象とする区域（地区計画等によるまちづくりの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

行う団体として、区長が指定したものをいう。

十二 防災備蓄倉庫 発災に備えて、備蓄品を収納した空間をいう。

十三 地域防災備蓄倉庫 発災に備えて、地域住民又は帰宅困難者のための備蓄品等を収納した空間をいう。

十四 ホテル等 ホテル又は旅館の用途に供する建築物をいう。

十五 ホテル関連施設 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。

十六 より公共性の高いホテル関連施設 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。

十七 管理組合 建築物の管理を行う建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第3条若しくは第65条に規定する団体又は同法第47条第1項（同法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

（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、軽微な増築等に係る開発事業又は区長が別に定める開発事業

二 国又は公共団体（公社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っては、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及び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、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。）にあっては申請前に区長とこの要綱に定める事項について協議を行い合意することとし、都市計画の決定又は変更を要するものにあっては都市計画案作成手続の開始前にこの要綱に定める事項について区長と協議を行い法定手続の申請前に合意するものとする。ただし、以下に該当する開発事業（デザイン協議会の対象区域を除く。）は、合意することを要しない。

一 大規模の修繕、大規模の模様替えを行う場合

二 用途の変更を行う場合（共同住宅及びホテル、その他区長が協議を必要と認める用途への変更を行う場合を除く。）

- 2 開発事業者は、前項の協議を行うときは、別記第1号様式による事前申出書（以下「事前申出書」という。）により申出を行うものとする。ただし、大規模の修繕、大規模の模様替え、用途の変更、工作物の設置その他区長が不要と認める場合はこの限りでない。
- 3 区長は、前項の申出がなされていない開発事業について、開発事業者に対し、当該申出を行い協議を開始するよう求めることができる。
- 4 区長及び開発事業者は、第1項の協議が調い次第、合意事項について別記第2号様式による合意書（以下「合意書」という。）を作成し、各1通ずつを保有する。
- 5 区長は、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うこととする。
- 6 開発事業者は、前2項の規定により作成した合意書に係る開発事業等の内容等に変更があるときは、前各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。
- 7 区長は、前項ただし書の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（以下「報告書」という。）を提出するものとする。
- 8 開発事業者は、法定手続を行うに際し、第4項又は第6項の規定により作成した合意書の写しを添付するものとする。
- 9 開発事業者は、第4項又は第6項の規定により作成した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報告書を区長に提出するものとする。
- 10 開発事業者は、第4項又は第6項の規定による合意書の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に譲渡する場合（原則として、当該開発建築物の全ての所有権を譲渡する場合をいう。）は、当該第三者又は当該第三者からなる管理組合に対して、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。
- 11 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。
- 12 前2項の規定により合意事項を承継した者は、速やかに報告書により区長に報告するものとする。ただし、開発事業者が当該開発事業者が構成員である管理組合に承継させる場合及び合意事項を承継した者が自らが構成員である管理組合に承継させる場合は、報告を要しない。

（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の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、区長からその概要の提出を求められたときは、別記第4号様式による区域住民説明会等計画概要書（以下「計画概要書」という。）を区長に提出するものとする。ただし、都市計画事業（都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業をいう。）については、計画概要書の提出を要しない。
- 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、第2項の規定により提出された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、話し合いのあっせん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、事務所等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、デザイン協議会が有するデザインルール等を踏まえ、デザイン協議会と協議を行い、当該協議内容を記載した報告書を事前申出書及び合意書に添付し、区長に報告するものとする。ただし、都市計画の決定又は変更を要するものにあつては、事前申出書に添付することを要しない。

(関係部署との協議)

第13条 開発事業者は、第5条第4項又は第6項の規定による合意書の作成前に次に掲げる要綱の規定に基づき、当該要綱の所管部署等と協議を行い、当該協議の状況を事前申出書及び合意書に記載し、合意の旨を区長に報告するものとする。ただし、都市計画の決定又は変更を要するものにあつては、事前申出書への記載を要しない。

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 中央区銀座地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）

五 中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱（平成30年7月2日30中都地第302号）

2 開発事業者は、第5条第4項又は第6項の規定による合意書の作成前に次に掲げる条例又は要綱の規定に基づき、当該条例又は要綱の所管部署と協議を開始するものとする。

一 中央区旅館業法施行条例（平成24年3月中央区条例第16号）

二 中央区首都高速道路地下化等都市基盤整備事業協力金要綱（令和3年4月1日2中都地第394号）

3 開発事業者は、第1項各号又は前項各号に掲げる条例又は要綱の規定に基づく協議のほか、開発事業を行うに当たり、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。

(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、制限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維持しなければならない。

2 開発事業者は、制限条例の適用区域外においても、前項の規定に準ずるよう努めるものとする。

(開発建築物全体における計画上の配慮)

第16条 開発事業者は、開発建築物の計画に当たり、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、管理室等を設置すること。

四 住宅、共同住宅、寄宿舍等（以下「住宅等」という。）にあっては、開発建築物に居住する者の自転車を当該開発建築物の敷地内に駐車させるため、自転車を円滑に駐車できる場所に当該駐車に必要と認められる台数分の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努めること。

五 住宅等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、前項第4号に規定する必要台数を、世帯用住宅の戸数に1.4を乗じて得た数に、世帯用住宅以外の戸数に1を乗じて得た数を加えた数以上とすることを基本に、当該開発建築物の形状及び居住形態並びに当該開発建築物の敷地の形状、自転車駐車の設置場所等を総合的に勘案して算定するものとする。

3 前項の場合において、住宅等の戸数に1を乗じて得た数を超える部分の自転車駐車を居住者等が共同で利用する自転車（以下「共用自転車」という。）専用の自転車駐車場とするときは、共用自転車1台につき5台分の自転車駐車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。

4 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。

5 開発事業者は、前面道路から開発建築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別記第6号様式による管理責任者表示板（以下「表示板」という。）を設置するものとする。

6 開発事業者は、管理責任者氏名等の表示内容に変更が生じた場合は、表示板を速やかに修正するとともに、引き続き表示板の保全に努めるものとする。

(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2号から第4号まで、同条第2項及び第3項に規定する施設等及び表示板を設置すること。この場合において、前条第1項第3号の

管理室等は、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。ただし、管理人の不在時に直ちに人員を派遣することができる等不測の事態に対応できる体制を備え、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」と区長が認める場合は、イからハまでに定めるところによらないことができる。

イ 住戸数が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2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 前項に規定する共同住宅以外の共同住宅については、同項の規定に準じ同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（談話コーナー、掲示板その他これらに類するものを含む。）の確保に配慮するものとする。

（ホテル等における計画上の遵守事項）

第16条の3 開発事業者は、ホテル等を運営するに当たり、近隣住民に不安を生じさせないよう説明会等の方法により、開発事業の計画内容、運営方法等について近隣住民に説明するものとし、別記第7号様式によるホテル計画説明会等報告書を当該説明の後速やかに区長へ提出するものとする。

2 開発事業者は、事業区域に定められた地区計画又は高度利用地区に基づくホテル関連施設を設けることによる容積率の緩和を受ける場合は、ホテル関連施設を宿泊者以外の者が日常的に利用できるよう努めるものとする。

3 開発事業者は、事業区域に定められた地区計画又は高度利用地区に基づくより公共性の高いホテル関連施設を設けることによる容積率の緩和を受ける場合は、より公共性の高いホテル関連施設を宿泊者以外の者が日常的に利用できるよう開放するものとする。

（環境対策への配慮）

第17条 開発事業者は、開発建築物の環境対策を講ずるものとし、環境計画について事前申出書及び合意書に記載し、区長に届け出るものとする。

2 開発事業者は、前項の対策においては、エネルギーの使用の合理化及び非

化石エネルギーへの転換等に関する法律（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 高効率空調機、高性能断熱材の採用等のZEB（快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物をいう。以下同じ。）・ZEH（エネルギー収支をゼロ以下にすることを目指した住宅をいう。以下同じ。）の実現に資する技術の導入に関すること。
- 二 低騒音型・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。
- 三 雨水の活用、節水型設備の使用等の水資源の保全に関すること。
- 四 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。
- 五 前各号に掲げるもののほか、環境対策に関すること。

（省エネルギー対策の報告等）

- 第17条の2 開発事業者は、開発建築物の工事完了後速やかに、前条第2項第1号に規定する環境対策の実施状況及び成果について、別記第7号の2様式による省エネルギー対策等報告書（以下「省エネルギー対策等報告書」という。）により区長に提出するものとする。
- 2 開発事業者は、省エネルギー対策等報告書の提出後においても、開発建築物の省エネルギー対策の効果を維持するため、開発建築物の利用者に対して、導入する設備の適切な運用及び維持管理を行うよう指導するものとする。

（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、防災計画について事前申出書及び合意書に記載し、区長に届け出るものとする。
- 2 開発事業者は、前項の防災対策において、居住者にあつては在宅避難できるよう、従業員及び施設利用者にあつては発災直後から3日間当該建物内に留まることができるよう、次に掲げる事項に留意するものとする。
- 一 住宅等の計画を行う開発事業にあつては、次のいずれかに該当する備蓄品の収納及び搬出が容易な居住者用の防災備蓄倉庫を設置すること。ただし、次のイからハまでに規定する防災備蓄倉庫と同等以上の備蓄品を収納した空間を有する計画の場合は、この限りでない。
 - イ 住戸を有する階ごとに設置され、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、有効に備蓄品を収納できる防災備蓄倉庫
 - ロ 建物階数が10階以上の建築物で、かつ、住戸数が25戸以上の住宅等にあつては、5層以内ごとに設置され、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平方メートル以上で、空間高さ1.5m以上の防災備蓄倉庫
 - ハ 建物階数が10階未満又は住戸数が25戸未満の住宅等にあつては、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する防災備蓄倉庫

- 二 ホテル等の計画を行う開発事業にあつては、次に掲げる事項に留意するものとする。
 - イ ホテル等の施設利用者、宿泊者及び従業員用の防災備蓄倉庫を設置するとともに、災害時における従業員の一斉帰宅抑制及び施設利用者の保護を行うこと。
 - ロ 宿泊者に対して、チェックイン時等に災害時の初動対応等の行動を周知するとともに、館内一斉放送等により災害情報を適切に提供すること。この場合において、施設に小型翻訳機を配備する等外国人宿泊者に対して多言語対応による案内を行うこと。
 - ハ 事業区域に定められた地区計画又は高度利用地区に基づくホテル関連施設又はより公共性の高いホテル関連施設を設けることによる容積率の緩和を受ける場合は、ホテル関連施設等における災害時の帰宅困難者の受入れ等の防災対策の取組を行うこと。
 - ニ 開発事業者は、イからハまでの事項が遵守されるよう運営開始前までにホテル運営事業者に承継すること。
- 三 住宅等以外の用途又は複数の建物用途を有する開発事業にあつては、開発建築物に従業員及び施設利用者が発災から3日間当該建物内に留まるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫を設置すること。
- 四 受水槽及び高架水槽（以下「水槽」という。）を設ける場合には、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水槽に設置すること。
- 五 エレベーターは、耐震クラスをA以上とし、防災備蓄品を収納した防災キャビネットを設置すること。この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、リスタート運転機能を具備する等できる限り防災対策に寄与するものとなるよう努めること。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 前各号に掲げるもののほか、防災対策に関すること。
- 3 開発事業者は、緊急情報等を開発建築物の建物内に一斉放送できる放送設備を設置するよう努めるものとする。

（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、前項の防災対策においては、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 事業区域内に災害時対応トイレとして、災害用仮設トイレが設置可能なマンホール又は非常用発電機の活用等により停電時においても使用可能な屋内トイレを整備するとともに、災害時対応トイレの使用に必要な物資を

備蓄すること。

三 前号の災害時対応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地域住民及び帰宅困難者のための避難の用に供する広場、一時待機場所又は一時滞在施設（以下「避難場所」という。）として災害時に活用できるよう整備すること。

（防災備蓄倉庫等の届出等）

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2号及び第3号の規定により設置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8号様式による（防災備蓄倉庫・地域防災備蓄倉庫・避難場所）設置届（以下「設置届」という。）により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18条第2項第2号の規定に基づく帰宅困難者の受入れを行うホテル関連施設等又は避難場所を整備した開発事業者は、設置届により区長に届け出るものとする。

4 前条第2項第1号に規定する地域防災備蓄倉庫（第18条第2項第8号の規定により設置された地域防災備蓄倉庫を含む。）を設置した開発事業者は、運用について区と協議の上、設置届により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2項の申出の日において、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項の規定による協議に際し、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、前各項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整った賃貸住宅（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9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つては、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、前項の規定によ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、開発事業（世帯用住宅の戸数（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戸以上の共同住宅の建築等を計画する開発事業に限る。）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事業のための資金（以下「開発協力金」という。）として、100万円に世帯用住宅の戸数から9を減じた数を乗じて得た額の負担を求めることができる。ただし、急激な社会情勢の変化による工事費の高騰等により、本文に規定する額の開発協力金の負担が困難であると認められる場合は、開発事業者と協議の上、開発協力金の額を定めることができる。

一 まちづくり支援事業（次に掲げる事業をいう。）

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の規定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 地球温暖化防止等の環境保全活動に係る事業

五 教育施設の整備に係る事業

六 防災対策に係る事業

七 密集街区の環境改善に係る事業

八 前各号に掲げるもののほか、まちづくりに寄与する安全対策その他の区長が特に必要と認める事業

- 2 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、開発協力金の負担を求めることができる。

- 3 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。
- 4 前2項の開発協力金の額は、区長が第2項に規定する開発事業者若しくは大規模権利者又は前項に規定する開発事業者と協議の上、定めるものとする。
- 5 開発事業者及び大規模権利者は、別記第10号様式による協定書に基づき、原則として当該開発事業の工事完了時まで、区に対し開発協力金を納付するものとする。
- 6 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沿って適正に管理執行するものとする。
- 7 区長は、公共的団体及び都市再開発法第1章の2の規定に基づく市街地開発事業を行う施行者が行う開発事業のうち、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項から第3項までの規定にかかわらず、開発事業者と協議の上、開発協力金の額を定めるものとする。

(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、前条に規定する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、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掲げ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同項各号に掲げる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11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、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）第15条第4項並びに東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則（令和元年東京都規則第74号）第4条及び第5条の規定に基づき、管理状況に関する事項を東京都知事に届け出るよう求めるものとする。

（報告の徴収）

第26条 区長は、合意書の合意事項の履行に当たり必要と認める場合には、開発事業者に対し、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、令和7年7月1日から施行する。ただし、第23条第1項の改正規定は、令和7年4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指導要綱（以下「新要綱」という。）第5条第9項の規定は、この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）以後に開発建築物の工事が完了する開発事業者に適用する。
- 3 新要綱第17条から第19条まで、別記第2号様式及び別記第7号の2様式の規定は、施行日以後に第5条第2項の申出を行う開発事業者に適用する。
- 4 この要綱の施行の際、この要綱による改正前の中央区市街地開発事業指導要綱の規定により作成した様式で、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。