

千代田区

開発事業に係る住環境整備推進制度

【 概要版 】

この制度は、多様な都市機能と住機能とが調和し、居住の場としても魅力的なまちを形成していくために、区内で開発を行う事業者の皆様と千代田区が事前に協議を行い、開発事業にあわせた良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備の推進を図るものです。区が平成 4 年度から実施してきた住宅付置・開発協力金制度を抜本的に改正するかたちで導入します。（平成 28 年 7 月 1 日施行）

良質な住宅・良好な住環境を備えたまちの形成を進めていくことは、そこに住まう人々の生活の質のみならず、都市の魅力を高め、豊かな地域社会を実現していくことにもつながります。多様な人々が住み支え合う生活都心の形成に向けて、ご協力をお願い申し上げます。

【 担当 】

千代田区 環境まちづくり部 住宅課 住環境整備係
TEL 03-3264-2111（内線 2832）
FAX 03-3264-4792

対象・要件等

対象

(要綱第 2～3 条)

- 次の大規模建築物の建築を行う開発事業が対象です。

- ・ 敷地面積が 500 m²以上の建築物
- ・ 又は、延べ面積が 3,000 m²以上の建築物

※「延べ面積」はいわゆる法定延床面積であり、容積対象外の床面積を含む。

要件

(地域貢献整備施設の用途に
供すべき面積)
(要綱第 6 条)

- 開発事業にあわせて、次の要件（地域貢献整備施設の用途に供すべき面積）を満たす地域貢献住環境整備を実施してください。

- ・ 住居系の用途地域…延べ面積×10%以上
- ・ 商業系の用途地域…延べ面積×5%以上
- ・ D 地域※……………延べ面積×2.5%以上

(D 地域での開発事業において、D 地域以外の地域で地域貢献住環境整備を実施する場合は、「延べ面積×1.5%以上」に緩和。)

- ・ マンション※……………(延べ面積－3,000 m²)×5%以上

- 地域貢献整備施設の用途に供すべき面積は 2,500 m²を上限とします。

※D 地域とは、千代田区街づくり方針（昭和 62 年 10 月決定）に定める地域区分で、丸の内・大手町・有楽町・霞が関・永田町など。（P4 参照）

※本制度では、大規模建築物のうち、主たる用途が住宅であるもの（延べ面積の 80% 以上を住宅の用途に供する建築物）をマンションとする。

地域貢献 住環境整備

(要綱第 6 条)
(要領第 5 条、別表)

- 地域貢献整備施設の用途に供すべき面積の要件を満たしているか否かは、次式によって算出する「有効整備面積」により判断します。

- ・ 有効整備面積＝地域貢献整備施設の面積×係数

- 有効整備面積の算出に用いる係数は、P3 のとおりです。

地域貢献整備施設 の適切な管理

(要綱第 7 条)
(要領第 6 条)

- 地域貢献整備施設を適切に管理し、原則として 10 年以上は他の用途に転用されないようにしてください。

- 地域貢献整備施設の管理状況について、「管理状況報告書」により毎年 1 回定期的に報告をしてください。

隔地の特例

(要綱第 8 条)
(要領第 7 条)

- 開発事業区域で地域貢献住環境整備を実施することが困難であり、区長がやむを得ないと認める場合には、区内の他の敷地において実施する地域貢献住環境整備を評価対象とすることができます。

※開発事業と同一時期（合意書締結日から 2 年以内）に建築確認申請が提出でき、本体工事に着工するものが対象。

※当該区内の他の敷地において整備する理由を示した書類等の提出が必要。

開発協力金 の拠出

(要綱第 13 条)
(要領第 12 条)

- 開発事業区域及び区内の他の敷地において、地域貢献住環境整備を実施することが困難であり、区長がやむを得ないと認める場合は、地域貢献住環境整備に代えて、「開発協力金」を拠出することができます。

- 開発協力金の金額は、地域貢献整備施設の用途に供すべき面積 1 m²につき 20 万円です。

- 開発協力金は、生活都心の形成に向けた住環境整備に係る事業や、地域課題の解決に資する住宅の供給に係る事業等に活用します。

●有効整備面積の算出に用いる係数（要領別表）

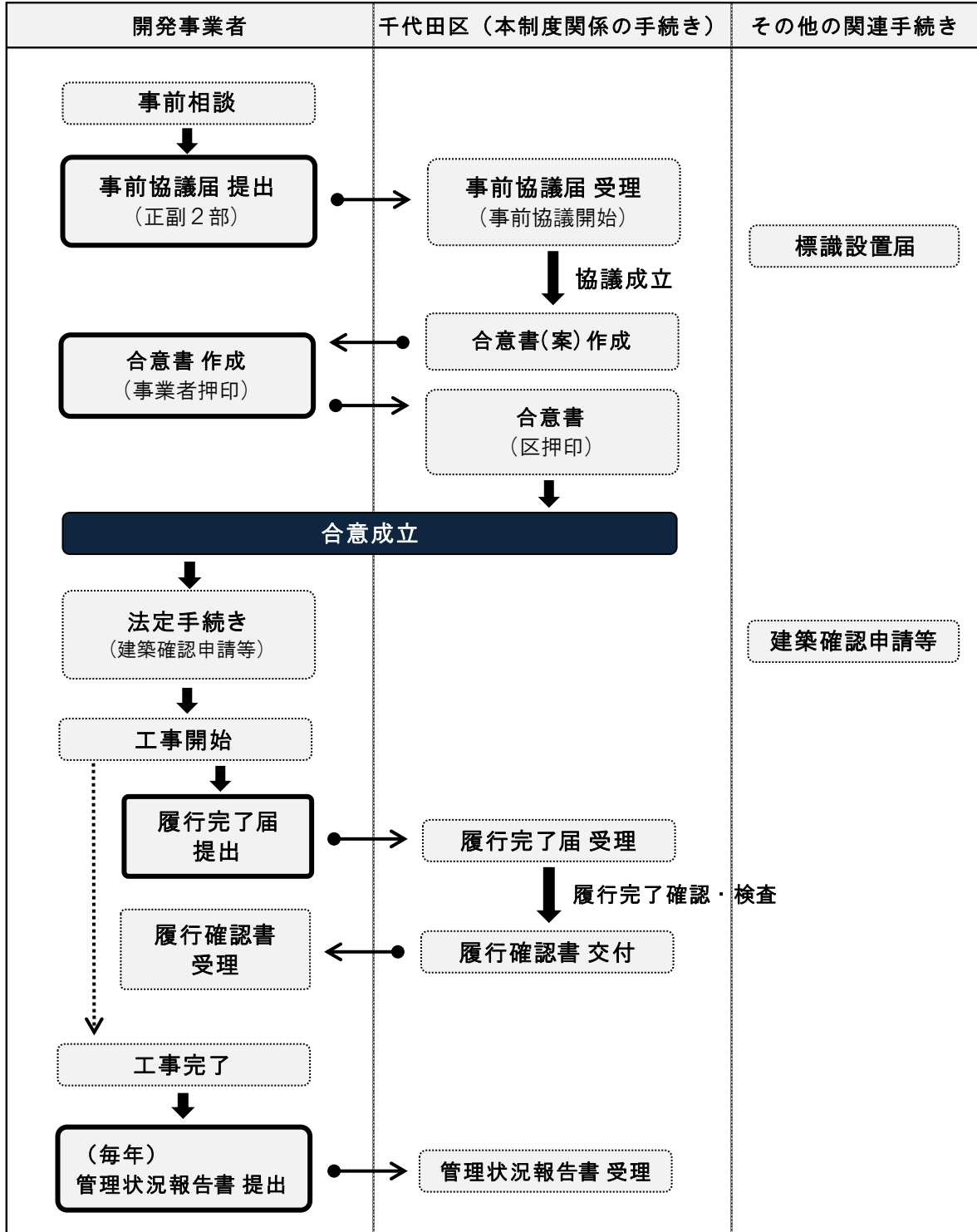
地域貢献整備施設		整備先地域の地域区分	
		A～C地域	D地域
生活支援	(1) 子育て支援施設	5.0	/
	(2) 高齢者・障害者等の福祉の向上に資する施設		
	(3) 医療施設（病院・診療所等）	2.0	
	(4) 生鮮三品を含む食料品その他の生活必需品等を取り扱う店舗		
文化・交流	(5) コミュニティ活動施設（地域活動の拠点となる集会室等）	1.0	
	(6) 文化教育施設（図書館・美術館や歴史的建造物等の保全・活用施設等）		
	(7) 区民等の健康の増進に資するスポーツ施設		
環境・安全等	(8) 区との協定を締結して管理・運営される帰宅困難者対応施設	2.5	
	(9) 誰もが利用できる無料の屋内喫煙所（別に定める要件を満たすもの）	10.0	
	(10) 区の交通施策に寄与する駐輪場、サイクルポート等		
	(11) 快適な歩行空間づくり（電線類の地中化等）	1.0	
	(12) 広場状空地等（200㎡以上のもの）		
良質な住宅	(13) 良質な住宅（別に定める要件を満たすもの） ・一定の水準以上の性能を有し、住宅性能表示を行う住宅 ・認定長期優良住宅 ・地域課題に対応するための設備・仕様等を備えた住宅	1.0又は2.0	

●千代田区街づくり方針の地域区分

A地域	B地域	C地域	D地域
<p>麴町出張所 富士見出張所管内 (D地域を除く)</p>	<p>神保町出張所・ 神田公園出張所管内</p>	<p>万世橋出張所・ 和泉橋出張所管内</p>	<p>D地域</p>
<p>隼町 平河町一丁目 平河町二丁目 麴町一丁目 麴町二丁目 麴町三丁目 麴町四丁目 麴町五丁目 麴町六丁目 紀尾井町 一番町 二番町 三番町 四番町 五番町 六番町 千代田 北の丸公園 一ツ橋一丁目 大手町一丁目3番4号気象 庁及び一丁目4番 九段南一丁目 九段南二丁目 九段南三丁目 九段南四丁目 九段北一丁目 九段北二丁目 九段北三丁目 九段北四丁目 富士見一丁目 富士見二丁目 飯田橋一丁目 飯田橋二丁目 飯田橋三丁目 飯田橋四丁目</p>	<p>一ツ橋二丁目 神田神保町一丁目 神田神保町二丁目 神田神保町三丁目 三崎町一丁目 三崎町二丁目 三崎町三丁目 西神田一丁目 西神田二丁目 西神田三丁目 猿楽町一丁目 猿楽町二丁目 神田駿河台一丁目奇数番地 神田駿河台二丁目奇数番地 神田錦町一丁目 神田錦町二丁目 神田錦町三丁目 神田小川町一丁目 神田小川町二丁目 神田小川町三丁目 神田美土代町 内神田一丁目 内神田二丁目 内神田三丁目 神田司町二丁目 神田多町二丁目 神田鍛冶町三丁目</p>	<p>神田駿河台一丁目偶数番地 神田駿河台二丁目偶数番地 神田駿河台三丁目 神田駿河台四丁目 神田淡路町一丁目 神田淡路町二丁目 神田須田町一丁目 外神田一丁目 外神田二丁目 外神田三丁目 外神田四丁目 外神田五丁目 外神田六丁目 鍛冶町一丁目 鍛冶町二丁目 神田紺屋町 神田北乗物町 神田富山町 神田美倉町 岩本町一丁目 岩本町二丁目 岩本町三丁目 神田西福田町 神田須田町二丁目 神田東松下町 神田東紺屋町 神田岩本町 東神田一丁目 東神田二丁目 東神田三丁目 神田和泉町 神田佐久間町一丁目 神田佐久間町二丁目 神田佐久間町三丁目 神田佐久間町四丁目 神田平河町 神田松永町 神田花岡町 神田佐久間河岸 神田練塀町 神田相生町</p>	<p>丸の内一丁目 丸の内二丁目 丸の内三丁目 大手町一丁目(一丁目3番 4号気象庁及び一丁目4番 を除く) 大手町二丁目 内幸町一丁目 内幸町二丁目 有楽町一丁目 有楽町二丁目 霞が関一丁目 霞が関二丁目 霞が関三丁目 永田町一丁目 永田町二丁目 皇居外苑 日比谷公園</p>

手続き

● 手続きの流れ



事前協議

(要綱第 9 条)

(要領第 8 条)

- 開発に必要な法定手続き（建築確認申請等）の前に、本制度における地域貢献住環境整備について、区長に届け出て協議を行ってください。
 - 事前協議の際の必要書類は次のとおりです。必要書類は、正副 2 部を提出してください。
 - ・事前協議届出書
 - ・届出書別紙（地域貢献住環境整備の計画内容）
 - ・案内図、建物概要
 - ・地域貢献整備施設等の面積表、求積図
 - ・配置図
 - ・各階平面図（地域貢献整備施設の表示）、立面図 2 面、断面図 2 面
 - ・確認申請等のスケジュール表、工事期間
 - ・その他必要な書類
- ※図面は A 3 を基本とする。

履行完了報告

(要綱第 12 条)

(要領第 10～11 条)

- 地域貢献住環境整備に係る工事が完了したときは、速やかに履行完了報告書を提出し、履行確認を受けてください。
- 履行確認の結果、合意書の内容に適合していると認められるときは、履行確認書を交付します。

その他

適用除外

(要綱第 3 条)

(要領第 4 条)

- 次に該当する場合は、本制度を適用しません。ただし、事前協議届出書の提出は原則必要です。
 - (1) 仮設等による短期的利用を目的とした建築に係る建築物
 - (2) 国又は地方公共団体が行う事業に係る建築物
 - (3) これらに準ずるものとして区長が特に認める事業に係る建築物

要件の減免

(要綱第 6 条)

(要領第 5 条)

- 次に掲げる施設等を含む開発事業については、大規模建築物の延べ面積から、当該施設等の延べ面積の全部又は一部を減じたうえで、地域貢献整備施設の用途に供すべき面積を算出することができます。
 - (1) 警備・保安のための施設等 [最大 100%]
 - (2) 環境・エネルギー対策に寄与する施設等(地域冷暖房、コージェネレーション等) [最大 100%]
 - (3) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) に基づく表示を行う施設 ($0.5 < BEI \leq 0.7$) [最大 50%]
 - (4) BELS に基づく表示を行う施設 ($BEI \leq 0.5$) [最大 100%]
 - (5) 千代田区低炭素建築物助成を受けて建築された施設 [最大 100%]
 - (6) ホテル・旅館等 [最大 50%]
 - ※国際観光ホテル整備法に基づく登録を受ける場合は最大 100%
 - (7) 大学等で地域のまちづくりに寄与する施設 [最大 50%]
 - (8) 市街地開発事業により整備される施設 [最大 50%]
 - (9) 福利厚生事業に寄与する施設 [最大 20%]
 - (10) その他（地域特性に応じて促進すべき用途で、かつ都市開発諸制度の割増容積に充当すべき用途等であり、良好な住環境の形成に寄与する施設等） [最大 100%]