

千代田区開発事業に係る住環境整備推進制度要綱

平成28年6月3日28千環住宅発第137号

目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 地域貢献住環境整備（第6条—第10条）
- 第3章 開発協力金（第11条—第13条）
- 第4章 補則（第14条—第17条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、千代田区住宅基本条例（平成4年千代田区条例第10号）の規定に基づき、まちづくりの推進と連携し、良質な住宅の供給と良好な住環境の整備を図るため、開発事業者と千代田区（以下「区」という。）が協議を行い、もって多様な人々が住み支え合う生活都心の実現に資することを目的とする。

（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。

- （1） 開発事業に係る住環境整備推進制度
地域貢献住環境整備及び開発協力金の仕組みをいう。
- （2） 地域貢献住環境整備
現在及び将来にわたる区民の良好な住生活の基盤となる良質な住宅の供給や、区民の福祉又は利便のために必要な施設等で良好な住環境の形成に寄与するものの整備であって、この要綱に基づき開発事業者による地域貢献として実施されるものをいう。
- （3） 地域貢献整備施設
地域貢献住環境整備によって整備される住宅、施設、設備等をいう。
- （4） 開発協力金
地域貢献住環境整備に代えて、区に対して寄付される寄附金をいう。
- （5） 大規模建築物
次のア又はイに掲げる規模の建築物をいう。
ア 敷地面積が500㎡以上の建築物
イ 延べ面積が3,000㎡以上の建築物。ただし、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その合計とする。
- （6） 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及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築（「新築、増築、改築及び移転」をいう。以下「建築」という。）をいう。
- （7） 開発事業者
前号の開発事業により大規模建築物の建築を行う者をいう。

(8) 工事施行者等

第5号の大規模建築物に係る設計者、工事施行者及び工事監理者をいう。

(9) 住居系の用途地域

都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域をいう。

(10) 商業系の用途地域

都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、近隣商業地域及び商業地域をいう。

2 前項各号に定めるもののほか、この要綱で用いる用語の意義は、都市計画法、建築基準法その他の開発事業関係法令等に定めるところによる。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、大規模建築物の開発事業に適用する。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の開発事業については、この限りでない。

(1) 仮設等による短期的利用を目的とした建築物

(2) 国又は公共団体が行う事業に係る建築物

(3) 前2号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして千代田区長（以下「区長」という。）が特に認める事業に係る建築物

(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、大規模建築物の建築を計画するにあたっては、区長の指導及び要請に協力するとともに、当該開発区域のまちづくりの推進と連携し、周辺区域と調和する良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備に積極的に努めなければならない。

(工事施行者等の協力義務)

第5条 工事施行者等は、前条に規定する開発事業者の責務を認識し、大規模建築物の建築計画及び工事等にあたっては、開発事業者とともに当該開発区域及び周辺区域の良好な住環境の整備に協力しなければならない。

第2章 地域貢献住環境整備

(地域貢献住環境整備)

第6条 開発事業者は、次の各号に定めるところにより、開発事業にあわせて、当該開発区域において、地域貢献住環境整備を実施するものとする。

(1) 地域貢献整備施設の用途に供すべき面積は、開発区域に指定されている用途地域に応じて、住居系の用途地域においては延べ面積の10%以上、商業系の用途地域においては延べ面積の5%以上とする。

(2) 当該開発区域が2以上の異なる用途地域にわたる場合の地域貢献整備施設の用途に供すべき面積は、敷地の過半の属する区域に指定されている用途地域に応じて、住居系の用途地域である場合は延べ面積の10%以上、商業系の用途地域である場合は延べ面積の5%以上とする。

(3) 当該開発区域が、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（別表）

のうちD地域に存する場合の地域貢献整備施設の用途に供すべき面積は、用途地域の区分にかかわらず、延べ面積の2.5%以上とする。

(4) 前3号の規定にかかわらず、当該開発事業によって建築される大規模建築物の主たる用途が住宅（延べ面積の80%以上を住宅の用途に供する建築物）である場合の地域貢献整備施設の用途に供すべき面積は、延べ面積の3,000㎡を超える部分の5%以上とする。

- 2 前項各号に基づき算出する地域貢献整備施設の用途に供すべき面積に1㎡未満の端数が生じた場合は、これを四捨五入する。
- 3 第1項各号の規定に基づき算出した地域貢献整備施設の用途に供すべき面積が2,500㎡を超える場合は、その面積を2,500㎡とする。
- 4 前3項の規定にかかわらず、区長が特に必要と認める場合は、別に定めるところにより当該面積要件を変更し、又は適用しないことができる。

（地域貢献整備施設の適切な管理）

第7条 開発事業者は、地域貢献整備施設を適切に管理し、原則として10年以上は当該施設が他の用途に転用されないようにするものとする。

（地域貢献住環境整備の特例）

第8条 開発区域内で第6条の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、開発事業者は、開発事業と同一時期（次条第4項の規定による合意書の締結の日から起算して2年以内をいう。）に、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もって、開発区域において実施すべき地域貢献住環境整備の全部又は一部に代えることができる。

（事前協議）

第9条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業に必要な法定手続（「開発行為許可、総合設計許可、建築確認及び計画通知」をいう。以下「法定手続」という。）に係る申請書の提出前に、この要綱に基づく地域貢献住環境整備について、区長に届け出て協議を行うものとする。

- 2 区長は、前項の届出がなされていない開発事業については、届け出て協議するよう促すものとする。
- 3 第1項の届出があったときは、区長及び開発事業者は、遅滞なく協議を開始し、当該協議が成立するよう互いに努めるものとする。

（合意書）

第10条 協議が合意に達したときは、区長及び開発事業者は、当該合意事項について合意書を2通作成し、各自1通ずつ保有するものとする。

- 2 開発事業者は、前項の規定により合意書を作成した後に法定手続を開始することができる。
- 3 開発事業者は、第1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する。

（合意内容の変更）

第11条 開発事業者の変更又は追加があったとき、変更後の又は追加された開発事業者は、前条第

- 1 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承継するものとする。
- 2 前条第1項の規定により作成した合意書の内容等を変更する場合は、次の各号に定めるところによる。
- (1) 合意書の合意事項（軽微なものを除く。）を変更する場合は、開発事業者は、区長と新たに第9条第3項の規定に基づく協議を行い、合意書を作成するものとする。
 - (2) 合意書の合意事項（軽微なものに限る。）を変更し、又は開発事業者若しくはその代表者を変更若しくは追加する場合は、開発事業者（開発事業者の変更又は追加があったときは、変更後の又は追加された開発事業者。）は、区長に対し、別に定める変更報告書を提出する。

（履行完了報告及び確認）

第12条 開発事業者は、地域貢献住環境整備に係る工事が完了したときは、別に定める手続により速やかに区長に報告するとともに、区長の確認を受けなければならない。

第3章 開発協力金

（開発協力金の拠出）

第13条 開発事業者は、前章の規定にかかわらず、開発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には、開発協力金の拠出をもって、開発区域において実施すべき地域貢献住環境整備の全部又は一部に代えることができる。

- 2 開発協力金の額は、第6条第1項各号に規定する地域貢献整備施設の用途に供すべき面積に、同面積1㎡につき20万円の単価を乗じて得た額とする。
- 3 開発協力金の拠出については、第9条の事前協議において定め、第10条第1項に規定する合意書を作成するものとする。

（開発協力金の使途）

第14条 開発協力金は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を推進するため、次の各号の事業に要する費用に充当するものとする。

- (1) 生活都心の形成に向けた住環境整備の推進に係る事業
- (2) 地域課題の解決等に資する住宅の供給の推進に係る事業
- (3) その他多様な人々が住み支え合う生活都心の形成に資する事業等で、区長が特に必要と認めるもの

（基金への拠出）

第15条 区長は、開発事業者が拠出した開発協力金を千代田区社会資本等整備基金に繰り入れ、経理を明確にしなければならない。

- 2 区長は、開発協力金を安全かつ確実に管理するとともに、有利な運用を図り、原則として前条各号の使途に充当するものとする。

第4章 補則

（調査及び報告）

第16条 区長は、この要綱の目的を達成するために必要な調査を行い、又は開発事業者及び工事施行者等（以下「開発事業者等」という。）に報告を求めることができる。

(要請、指導及び助言)

第17条 区長は、この要綱の目的を達成するため、この要綱に定める事項について、開発事業者等に対して必要な要請、指導及び助言（以下次条において「要請等」という。）を行うことができる。

(勧告及び公表)

第18条 区長は、前条の規定による要請等をした場合において、要請等を受けた開発事業者等が正当な理由なく応じないときは、これに応じるよう勧告することができる。

2 区長は、開発事業者等が正当な理由がなく前項の勧告に応じなかった場合は、その旨を公表することができる。

(委任)

第19条 この要綱に規定するもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成28年7月1日から施行する。
- 2 千代田区住宅付置制度要綱（平成4年7月1日4千建指発第20号）及び千代田区開発協力金制度要綱は、この要綱の施行をもって廃止する。
- 3 前項の規定にかかわらず、開発事業者でこの要綱の施行の日において千代田区住宅付置制度要綱に基づき既に合意書を締結しているもの及び現に事前協議の届出を行っているものについては、なお従前の例による。

別表（千代田区街づくり方針の地域区分）

地域	地域区分
A地域	麹町及び富士見出張所管内（D地域を除く）
B地域	神保町及び神田公園出張所管内
C地域	万世橋及び和泉橋出張所管内
D地域	・丸の内1・2・3丁目 ・大手町1・2丁目（1丁目3番4号気象庁及び1丁目4番を除く） ・内幸町1・2丁目 ・有楽町1・2丁目 ・霞が関1・2・3丁目 ・永田町1・2丁目 ・皇居外苑 ・日比谷公園