

千代田区開発事業に係る住環境整備推進制度実施要領

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4条）
- 第2章 地域貢献住環境整備（第5条—第11条）
- 第3章 開発協力金（第12条）
- 第4章 補則（第13条—第15条）
- 附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この要領は、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。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要領で使用する用語は、要綱で定める用語の例による。

（大規模建築物の面積）

第3条 要綱第2条第1項第5号に規定する大規模建築物の敷地面積及び延べ面積は、次の各号に定めるところによる。

（1）敷地面積

当該大規模建築物の建築に供する敷地の面積をいい、要綱の規定の適用除外を目的として敷地の分筆等を行ったものと推測される場合における当該敷地の面積については、その経過等を的確に捉え、判断するものとする。

（2）延べ面積

当該大規模建築物の床面積の合計をいい、建築基準法（昭和25年法律第201号）において、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされている床面積を含むものとする。

（適用範囲）

第4条 要綱第3条第1号に規定する短期的利用を目的とした建築物とは、次の各号に掲げるものとする。

（1）建築基準法第85条第1項又は同条第5項に規定する仮設建築物

（2）前号に準ずる短期的な利用を目的に建築される建築物で、当該建築物の存続期間が明らか（土地使用又は賃貸借契約書に契約期間と当該敷地の原状回復（建築物の除却に関する規定）が明記されている場合等）であるもの

2 要綱第3条第2号に規定する公共団体とは、次の各号に掲げるものとする。

（1）地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に定める地方公共団体

（2）主に地方公共団体で構成されており、公共性及び公益性の高い目的を有すると区長が特に認める団体

3 要綱第3条第3号に規定する区長が特に認める事業とは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 軽微な増改築で、区長がやむを得ないと認める次の事業
 - ア 既存の容積率に対しておおむね10%以内の増築
 - イ 既存の容積率内の改築で、用途変更を伴わないもの
 - (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条に規定する都市施設の建設等に係る事業で、同法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われるもの
 - (3) 学校（幼稚園、小・中学校、高等学校）その他これらに類する教育施設の建設等に係る事業
 - (4) 教会、寺院、仏閣等の宗教施設（宗教法人として国又は地方公共団体の設立許可を受けているものが、その宗教活動のために使用する施設に限る。）の建設等に係る事業
 - (5) 外国大使館、領事館その他これらに準ずる施設の建設等に係る事業
 - (6) 独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）第2条第1項に規定される独立行政法人が行う事業に係る建築物
 - (7) 歴史的建造物の保存措置に関する事業（文化財保護法（昭和25年法律第214号）、東京都文化財保護条例（昭和51年東京都条例第25号）及び千代田区文化財保護条例（昭和58年千代田区条例第26号）の規定により指定を受けた文化財の保存措置に伴う事業をいう。）
- 4 前3項に掲げる建築物又は事業において、収益事業施設が併設される場合、当該収益事業施設については要綱第3条ただし書の規定を適用しないものとする。

第2章 地域貢献住環境整備

（地域貢献住環境整備の内容）

第5条 要綱第6条に基づく地域貢献住環境整備は、開発事業にあわせて次に掲げる施設等を新たに整備するもので、かつ、区長が良好な住環境の形成に寄与すると認めるものとする。

- (1) 子育て支援施設
 - (2) 高齢者、障害者等の福祉の向上に資する施設
 - (3) 病院、診療所等の医療施設
 - (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（コンビニエンスストアを除く。）
 - (5) 地域活動の拠点となる集会室等のコミュニティ活動施設
 - (6) 歴史的建造物等の保全及び活用のための施設や図書館、美術館等の文化教育施設
 - (7) 区民等の健康の増進に資するスポーツ施設
 - (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
 - (9) 誰もが利用できる無料の屋内喫煙所（原則として、千代田区屋内喫煙所設置助成要綱（平成21年7月8日21千環安全発第136号）に規定する助成対象喫煙所の要件を満たすもの）
 - (10) 一般利用が可能な駐輪場やコミュニティサイクルのためのサイクルポート等で、区の交通施策の推進に寄与するもの
 - (11) 電線類の地中化等で、快適な歩行空間づくりに資するもの
 - (12) 広場状空地等で200㎡以上のもの（開発区域内の空地又は開放空間のうち、日常一般に公開される部分で、最も狭い部分の幅が原則4メートル以上であるもの）
 - (13) 良質な住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく設計及び建設住宅性能評価を受ける住宅で、別に定める要件を満たすもの及び高齢社会への対応、次世代育成の推進その他の地域課題に対応するための設備、仕様等を備えた住宅等）
- 2 地域貢献整備施設の面積が、要綱第6条に規定する面積要件を満たすか否かは、当該地域貢献

整備施設を整備する地域の地域区分（千代田区街づくり方針（昭和62年10月決定）に定める地域区分をいう。）に応じて、各地域貢献整備施設の面積に、別表に掲げる係数を乗じて得たものに相当する面積（以下「有効整備面積」という。）の合計により判断するものとする。

- 3 前項の規定に基づき有効整備面積を算出することが不相当であり、かつ、区長が必要と認めるときは、地域貢献住環境整備に要した費用を、開発協力金の額の算出に用いる単価で除して求めた値をもって、地域貢献整備施設的面積とすることができる。
- 4 地域貢献整備施設的面積について、関係法令等で基準が別に定められている場合は、地域貢献整備施設の用途に供すべき面積にかかわらず、当該関係法令等に適合するものとしなければならない。
- 5 要綱第6条第1項第4号に規定する大規模建築物の主たる用途が住宅である場合における当該住宅の用途に供する部分の延べ面積は、当該大規模建築物のうち、住宅の用途に供される専用部分（区分所有建物の専有部分及びその他の建物のこれに準じる部分をいう。）及び共用部分のうち専ら居住者の共同利用に供される部分の床面積の合計とする。
- 6 開発事業者は、地域貢献住環境整備を計画する際は、必要に応じて区の関係各課と協議しなければならない。
- 7 次の各号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に当該各号に定める割合を乗じたものを減じたうえで、要綱第6条の規定により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る。
 - (1) 防災、防犯のために常駐する者のための夜間滞在施設又は警備、保安のための施設等 最大100%
 - (2) 地域冷暖房、コージェネレーション、雨水貯留、中水道等 環境負荷の低減に寄与する施設等 最大100%
 - (3) 建築物省エネルギー性能表示制度における指標であるB E I（設計一次エネルギー消費量を、基準一次エネルギー消費量で除して求めた値）が0.5を超え、0.7以下であり、同制度に基づく表示を行う施設 最大50%
 - (4) 建築物省エネルギー性能表示制度における指標であるB E Iが0.5以下であり、同制度に基づく表示を行う施設 最大100%
 - (5) 低炭素化等による環境負荷の低減に対して積極的な取組みを行うことで、区の助成を受けて建築された施設 最大100%
 - (6) 旅館業法（昭和23年法律第138号）の適用を受けるホテル、旅館等で、周辺の住環境とも調和した施設 最大50%（ただし、国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号）に基づく登録を受ける施設は最大100%）
 - (7) 大学、専修・各種学校その他これらに類する教育施設に係る事業の許認可を受けているもので、地域のまちづくり等に寄与する施設 最大50%
 - (8) 都市計画法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる、同法第12条に規定する市街地開発事業 最大50%
 - (9) 共済組合、健康保険組合等の当該組合員が利用するもので、福利厚生事業に寄与する施設 最大20%
 - (10) 前各号に定めるもののほか、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であり、良好な住環境の形成に寄与する施設等 最大100%
- 8 地域特性及び周辺の環境等の実情に応じて、開発事業者が地域課題の解決に資する住環境整備等を行うことで、良好な住環境の形成に寄与すると認められる場合は、要綱第6条第4項の規定

に基づき、面積要件を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6条 区長は、開発事業者に対して、要綱第7条による地域貢献整備施設の適切な管理についての誓約書の提出を求めることができる。

2 開発事業者は、地域貢献整備施設の管理状況について、管理状況報告書(第1号様式)により、毎年1回定期的に区長に報告するものとする。

(地域貢献住環境整備の特例)

第7条 要綱第8条の規定に基づき区内の他の敷地において実施する地域貢献住環境整備は、次の条件を満たすものをいう。

- (1) 原則として、開発事業者又はその完全子会社(開発事業者が他の株式会社の発行済株式総数を所有する場合における当該他の株式会社)が、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。
- (2) 要綱第10条第1項に基づく合意書の締結の日から起算して2年以内に建築確認申請が提出でき、本体工事に着工できること。
- (3) 当該開発事業の事前協議時に、区内の他の敷地における地域貢献住環境整備に関する計画及び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でき、協議が整う条件を備えていること。
- (4) 要綱第10条第1項の合意書に、区内の他の敷地における地域貢献住環境整備を実施する旨を記載し、誓約すること。

2 要綱第8条の規定に基づき、当該大規模建築物が千代田区まちづくり方針に定めるD地域(要綱別表)に存する場合で、D地域以外の地域において地域貢献住環境整備を実施するときは、要綱第6条第1項第3号の規定にかかわらず、地域貢献整備施設の用途に供するべき面積を、延べ面積の1.5%以上とすることができる。

3 区内の他の敷地における地域貢献住環境整備が共同事業による開発である場合は、合意書、確認申請書及び共同事業契約書等に開発事業者全員の名称を記名、押印のうえ、合意事項、合意内容、区内の他の敷地における地域貢献整備施設の概要及び建設等の出資割合等を明記するものとする。

(事前協議)

第8条 開発事業者は、要綱第9条第1項の規定に基づく協議をしようとするときは、事前協議届出書(第2号様式)に、次に掲げる図面等を添えて区長に届出を行うものとする。

- (1) 案内図、建物概要
- (2) 敷地求積図
- (3) 地域貢献整備施設の面積表・求積図
- (4) 配置図
- (5) 各階平面図(地域貢献整備施設の表示)
- (6) 立面図 2面以上
- (7) 断面図 2面以上(地域貢献整備施設の表示)
- (8) 確認申請等の設計関係スケジュール表と工事期間
- (9) その他必要な書類

- 2 前項各号のほか、区長は必要に応じて次の書類の提出を求めるものとする。
 - (1) 開発事業者の事業内容
 - (2) 当該開発事業における住環境整備に対する考え方
 - (3) 地域貢献整備施設の面積の算定に係る面積計算表等の書類
 - (4) その他必要な書類
- 3 第1項各号の書類のうち図面等についてはA3版を原則とし、2部を提出するものとする。
- 4 第1項の届出は、事業を実施しようとする開発事業者が行うものとし、法人にあつては代表権を有する者の職、氏名をもって行う。また、工事施工者等が代理により届出手続を行う場合には、本人たる開発事業者を明示し、かつ、当該開発事業者との委任関係を委任状等により明示しなければならない。

(合意書)

第9条 区長と開発事業者が、要綱第10条第1項又は第11条第2項第1号の規定に基づき作成する合意書は、第3号様式によるものとする。

- 2 要綱第11条第2項第2号に規定する変更報告書は、第4号様式によるものとする。

(履行完了報告及び確認)

第10条 開発事業者は、要綱第12条の規定に基づき履行完了の報告をするときは、履行完了報告書(第5号様式)により行うものとする。

- 2 履行完了報告書は、地域貢献住環境整備に係る工事の完了後、建築関係の工事完了届と同時期に区長に提出するものとする。
- 3 区長は、前項の規定により履行完了の報告を受けたときは、当該地域貢献整備施設について確認を行うものとする。

(履行確認書の交付)

第11条 区長は、前条第3項の規定による確認の結果、当該地域貢献整備施設が合意書の内容に適合していると認めるときは、履行確認書(第6号様式)を開発事業者に交付するものとする。

第3章 開発協力金

(拠出方法)

第12条 要綱第13条第1項の規定により開発協力金を拠出する開発事業者は、次の各号に定める区分により拠出するものとする。

- (1) 拠出額の2分の1以上の額 要綱第10条第1項の規定による合意書の締結の日から起算して2年以内に拠出
 - (2) 拠出額の残額 工事完了後、遅滞なく拠出
- 2 開発事業者は、工事完了後に開発協力金の残額を拠出することが困難な場合は、区長と協議のうえ、3年を限度として分割により拠出することができる。この場合において、区は、当該拠出額に対し一定の利子を付すことができる。
 - 3 開発事業者が、地域貢献住環境整備に着手せず、合意書の締結の日から起算して2年を経過したときは、区は、開発協力金の支払いを求めるものとする。
 - 4 開発協力金の額の算定において、区長が適当と認めるときは、開発協力金に相当する額の全部又は一部の拠出に代え、地域課題の解決に資すると認められる住環境整備等の具体的な協力を求

めることができる。

第4章 補則

(報告)

第13条 要綱第16条に規定する報告は、第7号様式によるものとする。

(公表)

第14条 要綱第18条第2項の規定による公表は、千代田区役所前の掲示場に掲示する等の方法により行う。

(委任)

第15条 この要領に定めるもののほか、開発事業に係る住環境整備推進制度の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要領は、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実施要領（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実施要領（平成4年7月1日4千建指発第20号）は、この要領の施行をもって廃止する。

別表 有効整備面積の算出に用いる係数（第5条第2項関係）

| | 地域貢献整備施設 | 地域貢献整備施設を整備する地域の地域区分 | |
|------|---|----------------------|----------|
| | | A～C地域 | D地域 |
| (1) | 子育て支援施設 | 5.0 | 5.0 |
| (2) | 高齢者・障害者等の福祉の向上に資する施設 | 5.0 | 5.0 |
| (3) | 病院・診療所等の医療施設 | 2.0 | 0.0 |
| (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 (コンビニエンスストアを除く) | 2.0 | 0.0 |
| (5) | 地域活動の拠点となる集会室等のコミュニティ活動施設 | 2.0 | 0.0 |
| (6) | 図書館、美術館や歴史的建造物等の保存及び活用のための施設等の文化教育施設 | 1.0 | 0.0 |
| (7) | 区民等の健康の増進に資するスポーツ施設 | 1.0 | 0.0 |
| (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 | 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 | 10.0 |
| (10) | 一般利用が可能な駐輪場、コミュニティサイクルのサイクルポート等で、区の交通施策の推進に寄与するもの | 10.0 | 10.0 |
| (11) | 電線類の地中化等で、快適な歩行空間づくりに資するもの | 10.0 | 0.0 |
| (12) | 広場状空地等で200㎡以上のもの | 1.0 | 0.0 |
| (13) | 良質な住宅 | 1.0又は2.0 | 1.0又は2.0 |

様式（略）