

# 千代田区 住宅付置制度要綱

まちづくりと連携し安心して暮らせ  
職と住との調和がとれた、住み続けられる  
生活都心を築く

千 代 田 区

# 大規模な開発事業を計画される方へ

千代田区では、定住人口を確保し、人間性豊かな地域社会を築くための住宅政策の基本となる「千代田区住宅基本条例」を平成4年3月に施行しました。

この条例は、多様な人々が住み活動する生活都心を形成し、すべての区民が安全かつ快適な住環境のもとで良質な住宅を確保できるようにすることを目標としています。

その実現に向けて住宅及び住環境施策をより総合的、体系的に推進するための「住宅基本計画」を策定し、そのなかで、「街づくり協議制度」を活用し、区民・企業・行政が一体となって考え、実践すると定めています。

千代田区住宅付置制度要綱と千代田区開発協力金制度要綱は平成4年7月1日に街づくり協議制度の重要な柱の一つとして制定されました。

この制度は街づくりの推進と連携し、区内における大規模な開発事業について、千代田区と開発事業者の方が事前協議を行い、定住人口の確保のための良質な住宅の供給と、良好な住環境の整備を図り、職と住とが調和の取れた地域社会を再生し、条例の目標とする生活都心を築いていくことを目的としています。

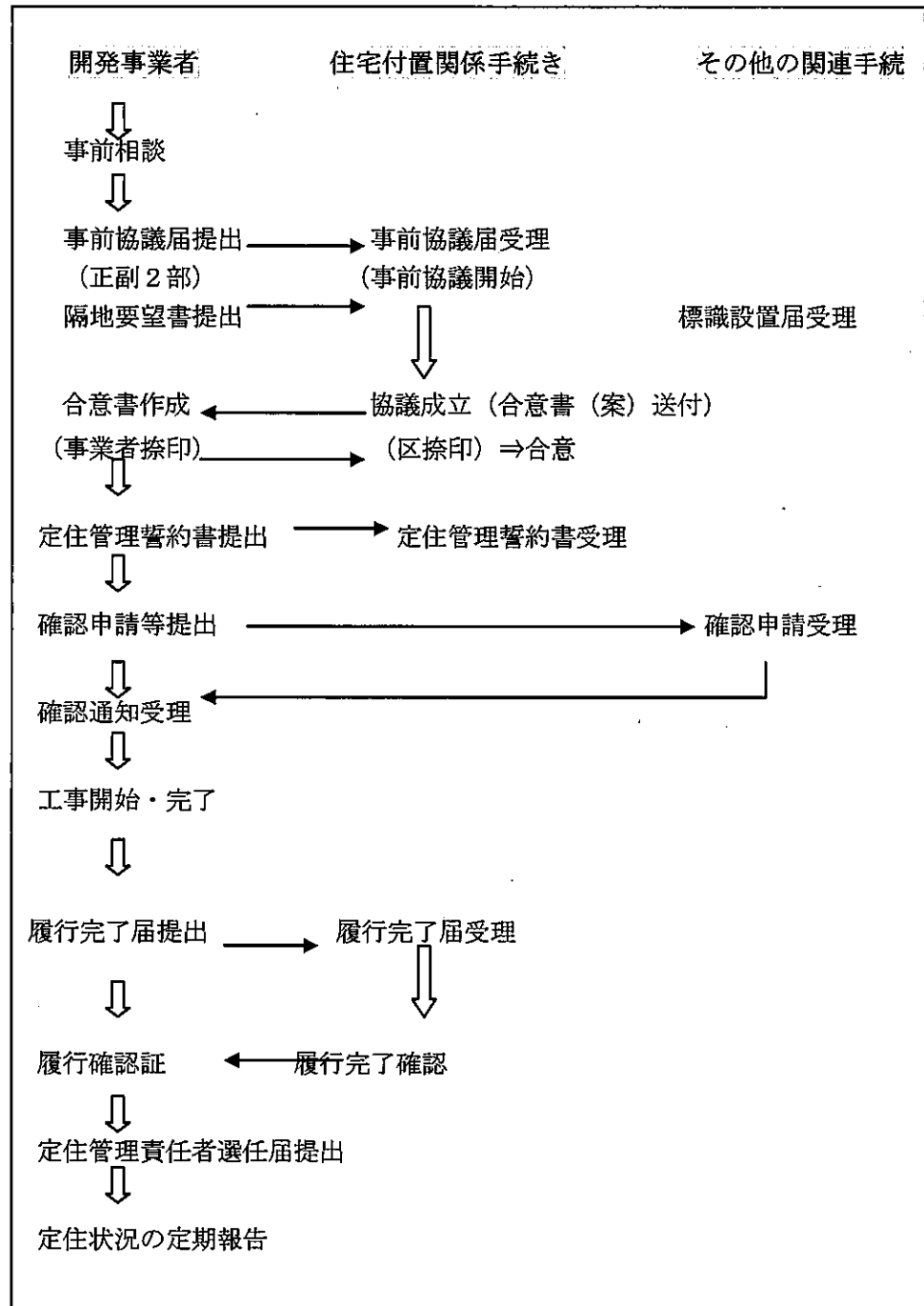
平成18年4月1日これまでの要綱を改正し、追加及び変更を行いました。主な追加点は地域の住環境を整えるリネージ制度、住民登録の要件、環境・防災等の設計要件、生活ルールの作成などです。

住機能と業務機能の均衡を図り、良好な住環境を整備することによって安心して暮らせる千代田区とするために、区民並びに企業の皆様のいっそうのご理解とご協力をお願いいたします。

## 《住宅付置要綱の概要》

<p>対象建築物 (要綱第2条)</p>	<p>次のどちらかに該当するものが対象となります。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・敷地面積が500㎡以上の建築物</li><li>・延べ面積が3,000㎡以上の建築物</li></ul> <p>※延べ面積とは、当該大規模建築物全体の面積をいう (容積率の対象外面積を含む)</p>
<p>適用除外 (要綱第3条)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・国又は公共団体が行う事業に係る建築物</li><li>・区長が特に認める事業に係る建築物</li></ul> <p>(適用除外を受ける場合も事前協議書は必要となります)</p>
<p>事前協議 (要綱第6条)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・生活都心の実現のために、大規模な開発事業を行う開発事業者は、計画が確定する前(建築確認申請等をする前に)に事前協議を済ませてください。</li></ul>
<p>住民登録 (要綱第7条)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区長は、付置住宅マンション(総戸数10戸以上)の名称及び住所を公表することができる</li><li>・付置住宅の募集広告に住民登録の要件を表示し、募集を行う</li><li>・付置住宅の申込者に対し、住民登録の意思を確認する</li></ul>
<p>住宅の 付置面積 (要綱第9条)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・第1種住居地域及び第2種住居地域においては、敷地面積の100%以上</li><li>・商業地域においては、敷地面積の50%以上 (千代田区街づくり方針のD地域(別表)においては、敷地面積の25%以上)</li><li>・付置住宅の専用床面積は1住戸あたり50㎡以上(2居室、浴室等)</li><li>・敷地が住居・商業地域にまたがる場合は、それぞれの敷地に対して算定した合計の面積とする</li><li>・付置住宅の面積は、住居専用床面積とする。ただし、専ら居住者の共同利用される部分(共用部)の床面積を合計することができる</li></ul>

事前協議等の  
関連手続きの  
流れ

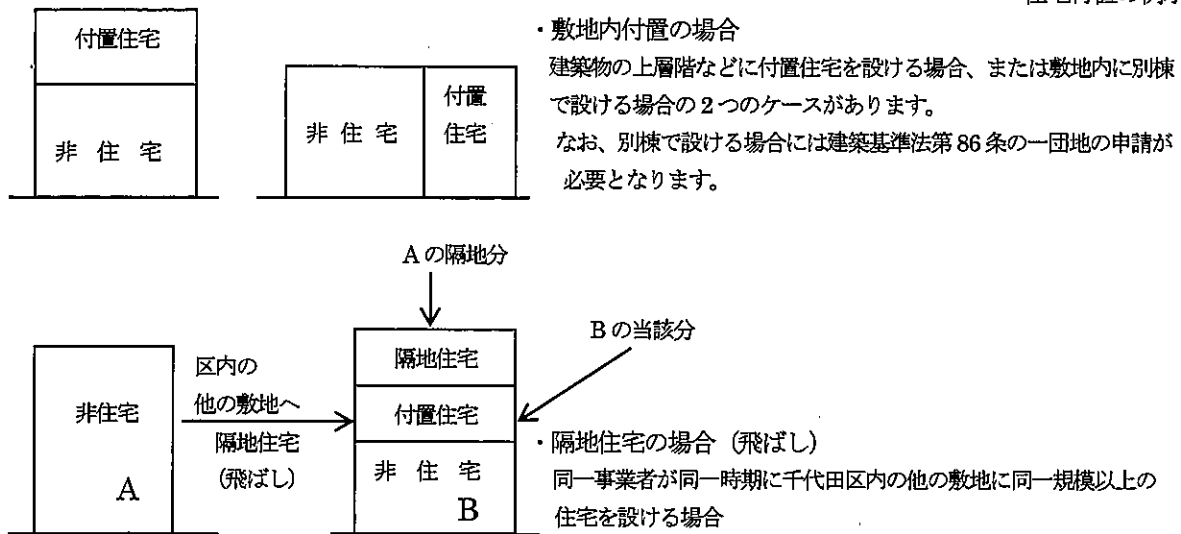


事前協議により、次の特例を受けることができます。

- ・ 建築物の敷地内に住宅を付置できない場合に区内の他の敷地に住宅を建設する場合  
(D地域(別表)は、リンクージ制度により隔地住宅の建設場所が  
B・C地域(別表)に限定されます)
- ・ 建築物の敷地内に住宅を付置できない場合に、代わりに協力金を拠出する場合  
(開発協力金制度要綱による協力をする場合)

住宅付置の  
特例  
(要綱第10条)

住宅付置の例示



市外地住宅総合設計制度の活用 (要綱第11条)

・大規模建築物を計画するにあたっては、当該敷地内の空地及び付置住宅の確保を図るため、この制度等の活用を図ってください。

付置住宅の定住管理

(要綱第12条)

- ・住宅以外の用途への転用防止を図り、住宅として居住者の定住管理をしていくため、事業者に対し、以下の規定があります。
- (1) 入居者の住民登録を条件とする
- (2) 入居者に町会加入を指導する
- (3) 定住管理に係る誓約書・定住管理責任者選任届の提出
- (4) 定期的な定住状況の報告・付置住宅の調査への協力
- (5) 付置住宅以外のすべての住戸を、付置住宅とする

定住推進 (要綱第13条)

- ・住環境の設計要件として生活・環境・防災・防犯等の設計上の配慮を行う
- ・健康で快適に生活できる住まい方のルールを定める

価格の設定 (要綱第4条)

- ・賃貸住宅の家賃又は分譲住宅の価格については、その低廉化に配慮し、適切な設定に努力してください。

履行完了報告 (要綱第8条)

- ・工事が完了した場合には、速やかに報告書を提出してください

事前協議書の添付書類

- (1) 事前協議届書
  - (2) 案内図・建物概要
  - (3) 付置住宅の面積表
  - (4) 配置図
  - (5) 各階平面図、立・断面図各2面、付置住宅間取図
  - (6) その他必要な書類 (敷地・付置住宅求積図、設計・工事工程)
- (図面等については、A3を基本とし、届出書は正副A4ファイルで2部提出をお願いします)

## 《千代田区街づくり方針地域区分》

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

# 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  
改正 平成8年5月31日 8千建指発第6号  
改正 平成18年4月1日 17千ま住発第609号

## 目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 住宅付置の手続き（第6条—第7条）
- 第3章 付置住宅の要件（第8条—第10条）
- 第4章 付置住宅の定住管理（第11条—第12条）
- 第5章 補則（第13条—第15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、街づくりの推進と連携し、定住人口確保のための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活動する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）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。

##### （2）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。

##### （3）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。

##### （4）工事施工者等

第1号の大規模建築物に係る設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。

##### （5）付置住宅

第9条の規定に基づき付置される住宅をいう。

##### （6）隔地住宅

付置住宅に代わる第10条第1号に規定する住宅をいう。

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、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に係る建築物

（2）国又は公共団体が行う事業に係る建築物

（3）前各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、当該開発区域の街づくりと連携し、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。

(工事施工者等の協力義務)

第5条 工事施工者等は、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 住宅付置の手続き

(事前協議)

第6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、この要綱に基づく住宅の付置について、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、直ちに協議を開始し、当該協議が成立するよう互いに努めるものとする。

4 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。

5 前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)合意文書の合意事項（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、変更後又は追加された開発事業者。この場合において、変更又は追加後の開発事業者は、合意事項の内容を継承する。）は、区長に対し、別に定める合意内容変更報告、事業者変更報告又は代表者変更報告を提出する。

6 開発事業者は、第4項又は前項第1号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。

7 開発事業者は、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。

8 区長は、特に必要があると認めるときは、協議を行った開発事業者又は工事施工者等（以下「開発事業者等」という。）に対し、当該協議に係る開発事業に関する報告を求めることができる。開発事業者等は、区長から報告を求められたときは、別に定める報告書を提出しなければならない。

9 合意書締結後に、当該合意事項と異なる状態等が認められる場合は、区長はその状況について開発事業者等に報告を求め、適宜合意事項の遵守を指導する。

(住民登録推進の要件)

第7条 区長は、共同住宅の居住者の定住を推進するため、付置住宅若しくは隔地住宅で総戸数が10戸以上のもの又は付置住宅若しくは隔地住宅を含む共同住宅で総戸数が10戸以上のもの（以下これらを「付置住宅マンション」という。）について、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づき住民としての記録を受けること（以下「住民登録」という。）を入居要件とするよう求めることができる。

(1)区長は、別に定める方法により付置住宅マンションの名称及び住所を公表することができる。

(2)開発事業者は、付置住宅マンションの賃貸又は分譲を目的に募集広告等をするときは、別に定める方法により住民登録の要件を枠囲い等でわかりやすく表示し、入居者の募集を行うものとする。

(3)開発事業者は、付置住宅マンションに賃貸又は分譲の申込みをしようとする者に対し、別に定める方法により住民登録の意思を確認しなければならない。

(履行完了報告及び確認)

第8条 開発事業者は、付置住宅の工事が完了した場合は、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 付置住宅の要件

#### (住宅の付置)

第9条 開発事業者は、次の各号に定めるところにより、大規模建築物に住宅を付置しなければならない。

(1) 付置住宅の用途に供する部分の床面積の合計（以下単に「床面積の合計」という。）は、当該開発事業の計画敷地に指定されている都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域に応じて、第1種住居地域及び第2種住居地域においては敷地面積の100%以上、商業地域においては敷地面積の50%以上であること（1㎡未満は四捨五入）。

(2) 当該開発事業の敷地が2以上の異なる用途地域にわたる場合は、それぞれの敷地に指定されている用途地域に応じて、当該部分の敷地面積に、第1種住居地域及び第2種住居地域においては100%、商業地域においては50%を乗じて得たものの合計以上とすること。

(3) 当該開発事業の敷地が、千代田区街づくり方針（昭和62年10月決定。以下「方針」という。）に定める地域区分（別表）中D地域に存する場合における床面積の合計は、用途地域の区分にかかわらず、当該敷地面積の25%以上とすること。

(4) 付置住宅の専用床面積は、1住戸あたり50㎡以上であること。

2 前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基準を変更し、又は適用しないことができる。

#### (付置の特例)

第10条 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、区長との協議により、付置すべき住宅の全部又は一部を当該大規模建築物に付置しないことができる。

(1) 前条の規定の適用を受ける当該大規模建築物に住宅を付置することができない場合で、同一事業者が同一時期（第6条第4項の規定による合意後1年以内をいう。）に、千代田区内の他の敷地に同一規模以上の住宅を建設するとき。

(2) 別に定める千代田区開発協力金制度要綱（以下「協力金要綱」という。）に基づき、住宅の付置に代わる協力金を拠出するとき。

#### (市街地住宅総合設計制度等の活用)

第11条 開発事業者は、大規模建築物の建築を計画するにあたっては、当該敷地内における空地及び付置住宅の確保を図るため、市街地住宅総合設計制度等の活用に努めるものとする。

### 第4章 付置住宅の定住管理

#### (付置住宅等の定住管理)

第12条 開発事業者は、付置住宅及び隔地住宅（以下「付置住宅等」という。）について、住宅以外の用途に変更し、又は使用されないよう、次の各号に定めるところにより維持管理（以下「定住管理」という。）をしなければならない。

(1) 付置住宅等の入居者が千代田区に継続して住民登録を行うことを条件に、入居者を選定すること。

(2) 付置住宅等の入居者に対し、町会に加入するように指導すること。

(3) 付置住宅等の定住管理を適切に行うことについて、別に定めるところにより誓約書及び定住管理責任者選任届を区長に提出すること。

(4) 付置住宅等の定住の状況について、別に定めるところにより定期的に区長に報告すること。

(5) 区長が付置住宅等の定住管理について必要な調査をするときはこれに協力すること。

2 開発事業者は、付置住宅等と同一建築物内の付置住宅以外の住戸についても付置住宅等と同様に定住管理をすること。

#### (定住推進の設計等の要件)

第13条 開発事業者は、次の各号に定める生活、環境、防災、防犯等の設計上の配慮を行い、良好な住環境を整備する。また、別に定めるところにより健康で快適に生活できる住まい方のルールを定め、居住者に遵守させなければならない。



- (1) 地域特性に応じて低層階店舗等と中層階住居との用途併用計画に努める。
- (2) 地域特性に応じて駐輪場の中層階等への設置計画に努める。
- (3) リサイクルストック、屋上・バルコニー緑化、雨水利用等の環境設計を行う。
- (4) 仮設トイレ、飲料水、備蓄倉庫等の防災設計を行う。
- (5) 健康で快適に生活できるユニバーサル設計を行う。

(適切な家賃、分譲価格の設定)

第14条 開発事業者は、付置住宅の供給にあたっては、定住の推進に協力するため、賃貸住宅の家賃又は分譲住宅の価格について、その低廉化に配慮し、適切な価格の設定に努めるものとする。

## 第5章 補則

(要綱違反に対する是正措置)

第15条 区長は、この要綱に定める事項に違反した大規模建築物については、開発事業者等に対して、相当の期限を付して是正するため必要な措置を講じるよう要請し、又は勧告することができる。

(公表)

第16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、その氏名及び要請等の内容を公表する等、必要な措置をとることができる。

(委任)

第17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。

### 付 則

- 1 この要綱は、平成4年9月1日から施行する。
- 2 この要綱の適用を受ける大規模開発事業で、施行日から平成4年11月30日までに事前協議したものについては、第8条の規定にかかわらず事前協議の内容によるものとする。

### 付 則

- 1 この要綱は、平成8年5月31日から施行する。

### 附 則

- 1 この要綱は、平成18年6月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日において、既に事前協議が完了し、合意書の締結をしている大規模開発については、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	麴町及び富士見町出張所管内(除く:D地域)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・丸の内 1・2・3丁目</li> <li>・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)</li> <li>・内幸町 1・2丁目</li> <li>・有楽町 1・2丁目</li> <li>・霞が関 1・2・3丁目</li> <li>・永田町 1・2丁目</li> <li>・皇居外苑</li> <li>・日比谷公園</li> </ul>

# 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  
改正 平成18年4月1日 17千ま住発第609号  
改正 平成25年3月7日 25千ま建指発第235号  
改正 平成26年12月19日 26千ま建指発第228号

(目的)

第1条 この要領は、千代田区住宅付置制度要綱（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1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、要綱等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）に定める容積率対象外面積も含むものとする。

(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（土地使用又は賃借契約書に賃借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・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、住宅から事務所等への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、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もの

(3) 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

(4) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業（都市計画法第12条に規定する市街地開発事業に係るもので、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事業とし、原則として住宅建設を伴わないものを除く。）

(5) 次に掲げる事業で前各号に準じると認められるもの

ア 外国大使館、領事館等の治外法権施設に係る事業

イ 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

う事業にかかる建築物

ウ 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。）

エ 千代田区（以下「区」という。）が他の要綱に基づき推進する優良な民間住宅の確保を目的とする補助事業で、当該要綱の規定に基づき住民登録、用途転用防止、定住状況の報告等に関し事業者から事前に誓約を受けているもの

4 前項各号に掲げる事業において、収益事業施設の併設を伴う場合、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。

（事前協議）

第5条 開発事業者は、要綱第6条第1項の規定に基づく協議をしようとするときは、事前協議届書（第1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) 付置住宅の面積表・求積図
- (4) 配置図
- (5) 各階平面図（付置住宅及び隔地等の住戸表示）
- (6) 立面図2面
- (7) 断面図2面（付置住宅及び隔地等の住戸表示）
- (8) 住戸タイプ別の間取図
- (9) 確認申請等の設計関係スケジュール表と工事期間
- (10) その他必要な書類

2 前各号のほか、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) 当該大規模開発の住環境及び定住推進の考え方
- (3) 用途別減免等の付置住宅の面積計算表
- (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、法人にあっ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。

5 区長と開発事業者が、要綱第6条第4項又は第5項第1号の規定に基づき作成する合意書は、第2号様式によるものとする。

6 要綱第6条第5項第2号に規定する合意内容、事業者及び代表者の各変更報告書は、第3号様式、第4号様式、第5号様式によるものとする。

7 要綱第6条第8項に規定する報告書は、第6号様式によるものとする。

（住民登録推進の要件）

第6条 要綱第7条第1号に規定する付置住宅マンションの公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 住宅担当窓口での閲覧
- (2) インターネット利用による公表

2 要綱第7条第2号に規定する募集広告等への住民登録の要件の表示は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 募集広告のパンフレット
- (2) インターネット利用による募集広告

(3) 現地販売事務所の募集パネル

3 要綱第7条第3号に規定する住民登録の意思の確認は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 賃貸・分譲住宅申込時の住民登録の確認票

4 開発事業者は、第2項及び前項に規定する住民登録の要件を表示した募集広告及び住民登録の確認票を区長に提出するものとする。

(履行完了報告及び確認)

第7条 開発事業者は、要綱第8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7号様式)により行うものとする。

2 履行完了報告書は、付置住宅の建築工事完了後、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、当該付置住宅について確認を行うものとする。

(履行確認証の交付)

第8条 区長は、前条第3項の規定による確認の結果、当該付置住宅が合意書の内容に適合していると認めるときは、履行確認証(第8号様式)を開発事業者に交付するものとする。

2 履行確認証は、要綱第12条第3号に規定する定住管理責任者選任届(第10号様式)が提出された後に交付するものとする。

(付置住宅の要件・面積等)

第9条 付置住宅は、次の各号に定める要件を充たすものであることを要する。

(1) 2以上の居室、台所、水洗便所、洗面所及び浴室(浴槽、洗場)、収納設備等を備えること。

(2) 付置住宅を含む建築物には、自転車、自動二輪車等の駐車施設(以下「駐輪場」という。)を総住戸数以上の台数分設置すること。

2 要綱第9条第1項第1号、第2号及び第3号の規定に基づく付置住宅の面積の算定については、次の各号に定めるところによる。

(1) 付置住宅の面積は、住宅の用途に供されている専用部分の床面積とする。また、次に掲げる共用部分(専ら居住者の共同利用に供されている部分に限る。ただし、機械室、駐車場等は除く。)の床面積を合計することができる。

ア 床面積に算定される階段・廊下、昇降機、玄関等の共用通行部分

イ 住宅専用の集会室・管理人室、駐輪場、ゴミ置場等

(2) 前号の共用部分を付置住宅とその他用途で共用する場合においては、住宅付置の対象となる共用部分の床面積の算定は、次のとおりとする。

{付置住宅専用部分の床面積÷(付置住宅専用部分の床面積+その他用途専用部分の床面積)}×共用部分の床面積

(3) 事務所等を併設する住宅(SOHO等)については、地域の特性等を考慮した上で、事務所等と住宅が明確に区画されているもの限り、その住宅使用部分を付置住宅の面積とすることができる。

(4) 前号に定める共用部分(台所、水洗便所、応接室等)は、第2号の算定式により付置住宅の面積として合計できる。

(5) 社宅、社員寮・学生寮(食堂、浴室等の共有部分を設けたもの)等は、当該部分を付置住宅の面積に算入することができる。この場合において、1住戸あたりの床面積は次に定めるところによる。

ア 世帯用の社宅 30㎡超

イ 単身者用の社員寮・学生寮 22㎡以上

(6) 生活関連施設である、生鮮三品等を扱う小売店(スーパーマーケットを含む)については、

当該商品の販売をおおむね10年以上継続することが見込まれる場合は、当該面積を付置住宅の面積とみなすことができる。

- (7) 地域に開かれた大学等の教育施設を対象に、街づくり協議会等が作成する基本構想及び街づくりに関する基本協定等に基づき、大学等及び周辺の施設・空地等を整備し、地域の住環境に配慮した計画とする場合は、当該地域に貢献する施設・空地等としてこれを付置住宅とみなすことができる。
- 3 要綱第9条第1項第4号に定める専用床面積とは、住戸における壁その他の区画の中心線で囲まれた部分並びに住戸に隣接又は住戸内に設けられ専用使用するパイプスペース及びメーターボックスの水平投影面積の合計をいい、バルコニー及びアルコーブ並びに他の住戸と共用されるパイプスペース及びメーターボックスは除いたものをいう。
- 4 要綱第9条第2項に規定する当該基準を変更することができる場合とは、次の各号に定めるところによる。
- (1) 大規模建築物の敷地に適用される指定容積率について、接道条件、斜線制限等の法令上の制限によりその指定容積率を活用できない場合は、当該指定容積率に対する活用できない容積率の割合に応じ、付置住宅の面積を減じることができる。
- (2) 付置住宅の割合を算定する場合において、敷地面積に対する付置割合と延べ面積に対する付置割合との均衡が図られると認められるときは、別に区長が定める延べ面積による割合とすることができる。
- 5 要綱第9条第2項に規定する当該基準を適用しないことができる場合とは、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や行政課題の解決に資する整備等を行うことで、良好な住環境形成に寄与すると認められる場合をいう。
- 6 次の各号に掲げる施設については、開発事業者との事前協議等において、当該各号に定めるところにより付置面積の一部を減じ、又は全部を免除することができる。
- (1) 防災、防犯のために常駐する夜間滞在施設又は警備、保安のための施設等 最大100%の減免
- (2) 地域冷暖房、雨水貯留、中水道、ゴミ減量、コージェネレーション等の環境負荷の改善に寄与する施設 最大100%の減免
- (3) 避難及び帰宅困難者対応施設（近隣・帰宅困難者用備蓄倉庫を含む）、公共駐車場（時間貸）等の設備をしているもので、住環境の安全・利便に寄与する施設 最大100%の減免
- (4) 医療及び福祉施設に係る事業の認可許可を受けているもので、区民の安心に寄与する施設 最大100%の減免
- (5) 学校（幼稚園、小・中学校、高等学校）、図書館その他これらに類する教育施設に係る事業の認可許可を受けているもので、次世代の育成に寄与する施設 最大100%の減免
- (6) 街の活性化と共に人の賑わいに寄与する文化施設又は地域活動の核になる事業を行い、その活動が地域活性化に寄与する施設 最大100%の減免
- (7) 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で、住宅建設を伴わないもの 最大50%の減免
- (8) 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認可許可を受けているもので、地域のまちづくりに寄与する施設 最大50%の減免
- (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%の減免
- (10) ホテル、旅館等旅館業法（昭和23年法律第138号）の適用を受けているもので、住環境との調和に寄与する施設 最大20%の減免
- (11) ホール、ギャラリー、会館等の地域交流を行うもので、コミュニティ形成に寄与する施設 最大20%の減免
- 7 前項に定める免除することができる付置面積の算定は、次のとおりとする。

{要綱第9条に定める付置面積×(前項各号の減免する床面積÷建築物の床面積の合計)}の合計

(付置の特例)

第10条 要綱第10条第1号に規定する、住宅を付置することができない場合とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 当該開発事業の存する地域において生活関連上の環境が整っていない場合で、区長がやむを得ないと認めるとき。
  - (2) 当該建築物が、高度な管理体制を必要とする業務、情報、秘密事項等を扱う施設で、住宅を付置することが適当でないときと区長が認めるとき。
  - (3) その他状況判断により、区長がやむを得ないと認めるとき。
- 2 隔地住宅を含む建築物(以下この条において「隔地住宅建築物」という。)は、次の条件を満たすものをいう。
- (1) 開発事業者が、自ら隔地住宅建築物の開発事業者となっていること。
  - (2) 隔地住宅建築物を建設するための事業用地の確保又は調査ができていないこと。
  - (3) 当該開発事業の合意成立後1年以内に建築確認申請が提出でき、確認取得後速やかに工事着工できること。
  - (4) 当該開発事業の事前協議時に、隔地住宅建築物に関する計画、書類等の提出ができ、隔地住宅について協議が整う条件を備えていること。
  - (5) 合意書に隔地住宅とする旨を記載し、誓約すること。
- 3 要綱第10条第1号において、当該大規模建築物が千代田区まちづくり方針(以下「方針」という。)に定めるD地域(要綱別表)に存するときの隔地住宅建築物は、次の各号に定めるところとする。
- (1) 隔地住宅建築物は、方針に定めるB・C地域(要綱別表)以下「神田地区」という。)に位置するものでなければならず、原則として方針に定めるA地域(要綱別表)に位置するものであってはならないものとする。
  - (2) 要綱第10条第1号中「1年以内」とあるのは「5年以内」とする。
  - (3) 隔地住宅の用途に供する床面積は、要綱第9条第1項第3号の規定にかかわらず、当該開発事業の敷地面積の15%以上とすることができる。
- 4 開発事業者は、前項の規定により住宅を付置する場合、開発協力金要綱に基づき、住宅供給に関して具体的な協力をするものとする。
- 5 法令等の規制により、開発事業者が社宅等以外の住宅建設を行うことができない場合は、当該事業者の土地を、他の開発業者に売却又は貸地するに当たり、付置住宅建設を条件として契約書又は覚書等を交わすときに限り、当該土地の開発事業により付置する住宅を、隔地住宅とみなすことができる。
- 6 開発事業者の完全子会社(株式会社でその発行済株式総数のすべてを、株式会社である開発事業者に所有されている場合)が建設する住宅において、当該子会社が付置住宅建設を条件として契約書又は覚書等を交わすときに限り、当該土地の開発事業により付置する住宅を、隔地住宅とみなすことができる。
- 7 隔地住宅建築物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が記載・押印され、合意事項、合意内容、隔地住宅の概要及び住宅建設の出資金割合等を明記する。
- 8 隔地住宅の場合において、要綱第10条第1号又は第3項第2号の期間内に隔地住宅建築物の建設の着手に至らない場合、区長は、開発事業者に対し、開発協力金の拠出を求めるものとする。

(付置住宅の定住管理)

第11条 要綱第12条第3号に規定する誓約書の提出は、付置住宅の定住管理に関する誓約書(第

- 9号様式)により、当該大規模建築物の建築に必要な法定手続を開始する前に行うものとする。
- 2 要綱第12条第3号の規定による定住管理責任者選任届(第10号様式)の提出は、付置住宅の使用開始前に行うものとする。
  - 3 要綱第12条第4号の規定による付置住宅の定住状況の報告は、毎年1回、定期的に付置住宅定住管理報告書(第11号様式)により行うものとする。
  - 4 区長は、要綱第12条第5号の規定による調査を実施するために住居に立ち入るときは、あらかじめその居住者の承諾を得るものとする。
  - 5 区長は、要綱第12条第5号の規定により調査を行う場合は、事前に定住管理責任者に連絡を行うものとする。

(定住推進の生活要件)

第12条 要綱第13条に規定する、住まい方のルールには、原則として次に掲げる事項を定め、入居者への周知及び協力により定住推進に配慮する。

- (1) 環境・防災・防犯設備等の活用・維持管理に関すること。
  - (2) 駐車場・駐輪場等の運営・維持管理に関すること。
  - (3) 生活騒音・喫煙・ペット飼育等の日常生活に関すること。
  - (4) 住まい方のルール違反者への指導等に関すること。
  - (5) 地域住民との交流・連携に関すること。
  - (6) 居住者名簿の作成・取扱いに関すること。
  - (7) 居住者の定住状況の報告に関すること。
- 2 分譲住宅にあつては、前項各号のほか次に掲げる事項を定めることとする。
- (1) 千代田区マンション連絡会への入会(公益財団法人まちみらい千代田が実施するマンションに関する情報提供等を行う制度をいう。)に関すること。
  - (2) 長期修繕、管理業務等の委託業者選定方法に関すること。
  - (3) 付置住宅の合意書の継承に関すること。

(要綱違反に対する是正措置)

第13条 区長は、要綱第15条の規定による是正措置を要請する場合は、是正措置要請書(第12号様式)により行ものとする。

(公表)

第14条 要綱第16条の規定による公表は、千代田区役所の門前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、住宅付置制度に関し必要な事項は、別に定める。

## 附 則

この要領は、平成4年9月1日から施行する。

附 則(平成18年4月1日17千ま住発第609号)

この要領は、平成18年6月1日から施行する。

附 則(平成25年3月7日24千ま建指発第235号)

この要領は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成26年12月19日26千ま建指発第228号)

この要領は、平成27年1月5日から施行する。

様式(略)

## 千代田区開発協力金制度要綱

平成 4 年 7 月 1 日 4 千建指発第 20 号  
改正 平成 18 年 4 月 1 日 17 千ま住発第 609 号

### (目的)

第 1 条 この要綱は、千代田区住宅付置制度要綱（平成 18 年 4 月 1 日 17 千ま住発第 609 号。以下「付置要綱」という。）の規定に基づき、住宅の付置に代えて協力金（以下「開発協力金」という。）を納付する制度について定めることにより、良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備並びに区民等の定住を推進することを目的とする。

### (用語の定義)

第 2 条 この要綱で使用する用語は、付置要綱で定める用語の例による。

### (住宅の付置)

第 3 条 開発事業者は、付置要綱により住宅を付置するよう努めるものとする。

### (開発協力金等)

第 4 条 区長は、開発事業者が、付置要綱第 9 条又は第 10 条第 1 号の規定による住宅の付置（以下この条において「住宅付置」という。）が困難な場合、付置要綱第 6 条第 1 項の規定による協議において、住宅付置の代わりに、別に定める額の開発協力金を区に拠出することを求めることができる。

2 開発協力金の額は、付置要綱第 9 条に規定する付置住宅の面積に、別に定める住宅建設費の単価を乗じて得た額とする。

### (開発協力金の使途)

第 5 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) 区民及び区内在勤者向けの区民住宅等の建設
- (2) 優良民間住宅の区民住宅としての借り上げ
- (3) 前 2 号に関連する環境整備等に要する事業
- (4) 区民住宅等を建設するための土地の購入
- (5) 民間住宅の共同化事業への補助
- (6) 区長が特に必要と認める区民等の定住促進事業

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、原則その運用益を前項の使途に充当するものとする。

### (基金への拠出)

第 6 条 区長は、前条第 1 項に規定する使途に充当するため、千代田区社会資本等整備基金に、区の歳出予算から一定額を拠出しなければならない。

### (委任)

第 7 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。

### 付 則

- 1 この要綱は、平成 4 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の適用を受ける大規模開発事業で、施行日から平成 4 年 1 月 30 日までに事前協議したものについては、第 9 条の規定にかかわらず、事前協議の内容によるものとする。



付 則

- 1 この要綱は、平成4年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年6月1日から施行する。

## 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
改正	平成 8年 5月 31日	8千建指発第 6号
改正	平成 18年 4月 1日	17千ま住発第 609号
改正	平成 18年 10月 25日	18千まま発第 166号
改正	平成 21年 10月 25日	21千ま建指発第 265号

### (目的)

この要領は、千代田区開発協力金制度要綱（平成4年7月1日4千建指発第20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。

### (開発協力金の額)

第3条 要綱第4条第2項に規定する開発協力金を算定する標準住宅建設費の単価は1㎡につき20万円とする。  
2 区長は、第1種住居地域及び第2種住居地域における開発事業の開発協力金について、商業地域における同程度の規模の開発事業との均衡を図るため、一定の調整を行うことができる。

### (拠出方法)

第4条 要綱第4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、次の区分により開発協力金を拠出するものとする。

- (1) 拠出額の2分の1以上の額 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。以下「付置要綱」という。）第6条第4項の規定による合意書の締結後速やかに拠出
- (2) 拠出額の残額 工事完了後に拠出
  - 2 開発事業者は、開発協力金を寄附金として区に拠出するものとする。
  - 3 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、区長と協議の上、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。

### (D地域の特例)

第5条 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。以下「付置要領」という。）第10条第4項の規定に定める具体的な協力とは、第3条の規定により算出した開発協力金のうち10%の額（3,000万円を限度とする。）を、神田地区の建築物の共同化・まちづくり等の支援事業に活用するため区に開発協力金内金として拠出することをいう。

2 開発事業者は、付置要領第10条第3項の規定に基づく付置住宅の建設の担保として、第3条の規定により算出した開発協力金の50%相当額から前項の開発協力金内金を減じた額（以下「保証金」という。）を、付置要領第6条第4項の規定に基づく合意書の締結後速やかに区に納付する。区は、この保証金について、開発事業者が付置住宅の建設工事に着手したとき及び大規模開発を取止めたときは開発事業者に還付する。この還付金には、利息を付さない。

3 開発事業者が、付置住宅の建設に着手せず、合意書締結の日から5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。この場合において、開発協力金は、第3条の規定により算出した額から第1項の開発協力金内金を減じた額とし、前項の保証金をその一部として充当する。

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、区民住宅の確保等、区の定住化促進に資すると認められる具体的な協力を求めることができる。

(区有地の有効利用)

第6条 区長は、開発協力金を活用して区民住宅を建設するにあたっては、区有地の有効利用に努めるものとする。

2 区長は、開発協力金を活用した区民住宅の入居者の選定にあたっては、開発協力金を拠出した開発事業者の従業員に対して一定の配慮をすることができる。

(基金の管理)

第7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、住宅施策を推進するうえで必要なときは、基金の原資を取り崩して当該事業費に充当することができる。

(委任)

第8条 この要領に定めるもののほか、開発協力金制度に関し必要な事項は、別に定める。

付 則

1 この要領は、平成4年9月1日から施行する。

付 則

1 この要領は、平成8年5月31日から施行する。

付 則

この要領は、平成18年6月1日から施行する。

付 則

この要領は、平成18年11月1日から施行する。

付 則

この要領は、平成21年10月25日から施行する。