

市街地開発事業指導要綱に関する よくある質問

市街地再開発事業指導要綱（以下、「指導要綱」という。）の手続きに関することや、計画上の配慮事項等について、皆様からいただいている質問と回答を以下のとおりまとめましたので、ご参照ください。

■用語の定義について

Q1 指導要綱の中で使用されている用語について教えてください。

A1 指導要綱上の用語の定義については、市街地開発事業指導要綱本文の第2条(定義)をご参照ください。
【指導要綱：第2条】

● [市街地開発事業指導要綱本文 \(PDF\)](#)

■手続きの対象について

Q2 指導要綱の手続きの対象となるのは、どのような計画ですか。

A2 <建築行為（工作物の設置を除く）又は開発行為の場合>
原則として事業区域(建築行為の場合は敷地面積のことをいいます。詳細は※A1参照)の面積が100㎡以上となる開発事業（※A1参照）の場合に手続きが必要です。
【指導要綱:第3条第1項】

<工作物（※A1参照）を設置する場合>

デザイン協議会(※A1参照)において工作物の協議を対象としている区域（銀座一丁目から八丁目まで）内については手続きが必要です。

この場合、敷地規模によらず、確認申請前に事前協議および合意書の締結をお願いしています。

【指導要綱:第3条第2項】

Q3 一戸建ての住宅を計画する場合、指導要綱の手続きは必要ですか。

A3 一戸建て住宅の建築計画の場合は、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(※A1参照)に該当するため手続きは不要です。
【指導要綱:第3条第1項第三号】

Q4 仮設の建築物を計画する場合、指導要綱の手続きは必要ですか。

A4 建築基準法第85条の仮設許可を受けた建築計画等、短期的利用を目的とした建築等に係る開発事業(※A1参照)に該当する場合、手続きは不要です。
【指導要綱:第3条第1項第一号】

■手続きの流れと期間について

Q5 手続きの流れについて知りたい。

A5 建築基準法に基づく建築確認申請や認定申請、開発行為許可、道路位置の指定・廃止に係る申請等の法定手続き前までに、ご計画する建築行為等の内容について、事前協議及び合意書の締結をお願いしています。
なお、世帯用住宅(※A1参照)を10戸以上計画する場合、開発協力金の負担に関する協定書の締結もお願いしています。手続きの流れの詳細については、以下の資料をご参照ください。
【指導要綱:第5条、第23条】

● [市街地開発事業指導要綱の主な手続きの流れ \(PDF\)](#)

Q6 手続き期間の目安はどれくらいですか。

A6 <建築行為（工作物の設置を除く）の場合>
事前申出書のご提出から合意書及び協定書の締結まで、2か月程度(※)の期間がかかります。

<工作物（※A2参照）を設置する場合>

合意書のご提出から締結まで、2～3週間程度(※)の期間がかかります。（事前申出書のご提出は不要です。）

※手続き期間についてはあくまで目安であり、協議受付件数や時期によって期間が前後することがあるため、お早めに協議をお願いします。

Q7 指導要綱に基づく竣工時の検査はありますか。

A7 指導要綱上、竣工時の検査はありません。工事完了後速やかに検査済証（建築基準法第7条第5項及び第7条の2第5項に規定）の写しを提出してください。

その他、必要に応じて以下の書類を提出してください（※）。

- ・（防災備蓄倉庫・地域防災備蓄倉庫・避難場所）設置届（第11号様式）
所管課：総務部 防災課 防災担当 ◆TEL_03-3546-5028
- ・共同住宅入居者説明会開催予定報告書（第14号様式）
所管課：区民部 地域振興課 コミュニティ支援係 ◆TEL_03-3546-5336
- ・マンション管理状況届出書
所管課：都市整備部 住宅課 計画指導係 ◆TEL_03-3546-5466

※書類の記入方法等、詳細については各所管課にお問い合わせください。
【指導要綱:第5条第9項、第20条第1項、3項、第25条第2項、第6項】

■計画上の配慮事項等について

Q8 建物の計画をする上で、どのようなことに配慮をすればよろしいですか。

A8 指導要綱における計画上の配慮事項等については、以下の資料をご参照ください。
なお、計画地がデザイン協議会の対象区域(※A10参照)の場合、デザイン協議会と協議を行ってください。
【指導要綱：第12条、第15条～第19条、23条】

- [市街地開発事業指導要綱に基づく建築計画上の主な配慮事項等 \(PDF\)](#)
- [市街地開発事業指導要綱に基づく環境対策への配慮事項 \(PDF\)](#)
- [市街地開発事業指導要綱に基づく防災対策への配慮事項 \(PDF\)](#)

Q9 自転車駐車場の必要台数の考え方について教えてください。

A9 共同住宅、住宅、寄宿舍等を計画する場合、指導要綱上で確保をお願いしている自転車駐車場の必要台数の考え方については、以下の資料をご参照ください。
なお、上記以外の用途の建築計画における自転車駐車場の必要台数については、環境土木部 環境政策課 交通対策係(TEL：03-3546-5443)と協議をしてください。
【指導要綱：第16条第1項第四号、第五号、第2項、第3項】

- [市街地開発事業指導要綱に基づく共同住宅、住宅、寄宿舍等における自転車駐車場の必要台数の考え方 \(PDF\)](#)

Q10 自転車駐車場の大きさ等の規定はありますか。

A10 規定はありません。一般的な自転車が駐車できる大きさを計画してください。
ラック式駐車場も可能です。
【指導要綱：第16条第1項第四号、第五号、第2項、第3項】

■デザイン協議会（※A1参照）について

Q11 デザイン協議会について詳しく教えてください。

A11 各デザイン協議会の詳細は、以下のリンク先のページをご参照ください。
【指導要綱:第11条第1項】

- [銀座デザイン協議会について](#)
- [日本橋問屋街デザイン協議会について](#)
- [日本橋一の部デザイン協議会について](#)
- [晴海デザイン協議会について](#)

Q12 デザイン協議会との協議はいつまでに済ませていけばよいのですか。

A12 合意書のご提出前までに協議を済ませてください。
合意書の添付書類として、デザイン協議会との協議内容をまとめた報告書(第3号様式)が必要です。
詳しい手続きの流れについては以下の資料をご参照ください。
【指導要綱:第12条】

- [市街地開発事業指導要綱の主な手続きの流れ \(PDF\)](#)

■提出書類について

Q13 手続きにあたって必要となる書類にはどのようなものがありますか。

A13 以下の資料をご参照ください。

- [中央区市街地開発事業指導要綱に基づく事前申出書・合意書に添付する書類について\(PDF\)](#)

Q14 各種提出書類の書き方について教えてください。

A14 書類の記入例については以下をご参照ください。
なお、ご計画の内容により提出が不要となる書類もございます。提出が必要となる書類に関しましてはA13をご参照ください。

- [事前申出書 記入例\(第1号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [合意書 記入例\(第2号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [報告書 記入例\(銀座デザイン協議会との協議の報告\)\(第3号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [協議書 記入例\(第6号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [ホテル計画説明会等報告書 記入例\(第8号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [環境計画書 記入例\(第9号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [防災計画書 記入例\(第10号様式関連\) \(PDF\)](#)
- [案内図・土地利用現況図の記入例 \(PDF\)](#)

■開発協力金について

Q15 開発協力金の納付時期はいつですか。

A15 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の納付をお願いしています。
【指導要綱：第23条第5項】