

都市開発諸制度の適用に関する住宅の整備に係る規定の取扱い指針

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（以下「活用方針」という。）第9章3に基づき、都市開発諸制度を適用する建築計画の住宅の整備に関する規定の取扱いについて、次のとおり定める。

1 目的

活用方針において、都市開発諸制度を活用し住宅を整備する場合には、誘導すべき多様な住宅や受皿住宅の整備、無電柱化の促進、水辺のにぎわい創出、駅とまちが一体となる都市づくりなど、開発区域外も含めた整備による質の高い住環境の形成を図ることが望ましい。

本指針は、こうした質の高い住環境の形成に係る基準の原則及び基準への適合を確認する手続等について定めるものである。

2 アフォーダブル住宅について

(1) アフォーダブル住宅の供給の取扱い

① 市場家賃等の算定について

家賃設定の基準とした市場家賃の水準については、開発事業者が算定の根拠を示し、その妥当性を説明するものとする。

市場家賃の算定に当たっては、開発区域内外において既存建物を活用してアフォーダブル住宅を供給する場合には、築年数も考慮することとする。

都市開発諸制度の適用を申し出る際に、その時点（以下「提案時点」という。）の市場家賃を基礎とした家賃設定により、基準への適合を示すこととする。

募集時及び契約期間中においては、募集開始時点の市場家賃（提案時点の市場家賃に募集開始時点までの時点修正率を乗じる等により算定するものとし、以下、同様の算定とする。）を基礎とした家賃設定により、基準に適合するものとする。

また、契約更新時には、その時点の市場家賃に見直した上で、基準に適合させなければならない。

ただし、周辺の家賃水準が著しく下落したと認められる場合には、これらによらず、下落した時点の市場家賃に見直した上で、基準に適合させなければならない。

その他、募集時又は運営期間中において、提案時点からの市場家賃の変動が認められる場合には、提案時点の設定家賃に市場家賃の時点修正率を乗じて家賃設定又は家賃改定を行うことができるものとする。

② 関係区市町との協議

開発事業者・建築主は、開発区域内外においてアフォーダブル住宅の供給により容積割増を行う場合は、事前にその適否について開発区域及びアフォーダブル住宅の供給を行う区域が存する区市町（以下「関係区市町」という。）と協議を行うこととする。

③ 都市計画決定権者又は許可権者との協定締結等

協議によりアフォーダブル住宅の供給を行う場合は、以下の事項を定めた協定を開発事業者・建築主と都市計画決定権者又は許可権者で締結するなど、アフォーダブル住宅の供給の確実な実施を図るための措置を講じることとする。

(協定に定める事項※)

- ・ 入居対象・家賃設定
- ・ 供給する施設等の位置
- ・ 整備内容（規模、構造等）
- ・ 整備の方法
- ・ 整備の実施時期
- ・ 整備の実施完了までの進捗管理の方法
- ・ 協定施設の用途の変更の制限や存置のための行為の制限
- ・ 運営期間（②の協議により設置期間を定める場合に限る。）
- ・ 運営期間経過後の貢献内容（②の協議により設置期間を定める場合に限る。）
- ・ 協定に違反した場合の措置
- ・ 協定の承継
- ・ その他必要な事項

※協定に定める事項は、整備内容等に応じたものとする。

④ 都市計画への位置付け

③により整備される建築物等については、都市計画に位置付けることを検討する。ただし、②の協議により、運営期間を定めるものについてはこの限りではない。

⑤ 開発区域外の実組における評価及び容積率の割増

開発区域外においてアフォーダブル住宅の供給を行う場合、特に地域や事業の特殊性、地域への貢献の高さ等を踏まえ、ただし書きによる評価係数を適用する際には、地域の環境改善寄与度を設定するものとし、容積率を200%まで割り増すことができる。

⑥ 開発区域外の実組における容積率の最高限度の緩和

開発区域外においてアフォーダブル住宅の供給を行う場合、割増容積率の合計の最高限度については、開発区域外における、公共施設を特許事業により整備する場合や無電柱化、水辺との一体的な整備、歩行者ネットワークの整備、骨格的なみどり等の保全・創出、水害に対応した高台まちづくりに資する取組、木造住宅密集地域の解消に資する取組及び既存ストックを活用した地域の個性を生かしたまちづくりに寄与する取組を行う場合の割増容積率と合わせて、200%を限度として整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができる。

なお、開発区域外のアフォーダブル住宅の供給による割増容積率で上限を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

また、特段に容積率を割り増す住宅供給促進型、高経年マンション建替型、宿泊施設優遇

型及び既存ストック活用型を用いる場合は、原則として、その上限を更を超えることはできない。

(2) 手続

① 制度適用の決定時（都市計画決定・総合設計許可）

開発事業者・建築主は、アフォーダブル住宅の供給を行い、評価を受ける場合は、都市開発諸制度の適用を申し出る際に、計画が基準に適合していることを確認できる図書を都市計画決定権者又は許可権者に提出しなければならない。

また、開発事業者・建築主は、都市計画決定権者又は許可権者との間で取組についての協定（又は協定に代わる文書の取り交わし）を締結しなければならない。

開発区域外でアフォーダブル住宅の供給を行い、評価を受け、(1)③の都市計画の位置付けを行う場合は、対象となる施設についても、開発区域に適用する都市開発諸制度の都市計画と同時に都市計画決定すること。ただし、同時に都市計画決定を行うことができない場合や都市計画に定めることが適切でない場合等は、都市計画決定に際して関係区市町等と協定を締結し、その写しを都市計画決定権者に提出することとする。

② 詳細設計時（建築確認申請前）

開発事業者・建築主は、実施する工事について建築確認が必要となる場合において、詳細設計においてアフォーダブル住宅の供給の整備内容について、制度適用の決定時から変更が生じた場合は、建築確認申請書を審査機関に提出する前に、その内容について確認できる図書を都市計画決定権者又は許可権者に提出し、協議により定めた内容に適合していることを示さなければならない。

③ 入居者募集時

開発事業者・建築主は、アフォーダブル住宅の入居者の募集を開始するにあたり、区市町及び東京都にその旨を報告するとともに、別に定める「アフォーダブル住宅の募集開始報告書」を作成し、基準に適合していることを確認できる図書とともに、都市計画決定権者又は許可権者に提出しなければならない。

ただし、開発建築物の工事が完了するまでに入居者の募集を開始できない場合は「アフォーダブル住宅の募集開始予定報告書」を作成し、都市計画決定権者又は許可権者に提出することとし、入居者募集を開始し次第、速やかに「アフォーダブル住宅の募集開始報告書」を都市計画決定権者又は許可権者に提出しなければならない。この場合、都市計画決定権者又は許可権者との協定により、入居者募集までの進捗確認等を定めることとする。

なお、「アフォーダブル住宅の募集開始報告書」、「アフォーダブル住宅の募集開始予定報告書」は、提出に際し関係区市町等の確認を受けることとする。

また、制度適用の決定時に都市計画決定権者又は許可権者との間で取組についての協定に代わる文書を取り交わしていた場合、開発事業者・建築主（又は開発建築物の所有者）は、開発建築物の供用開始までに都市計画決定権者又は許可権者との間で協定を締結しなければならない。

④ 供用開始後

アフォーダブル住宅に係る部分については、供用開始後に当該部分が適切に維持・管理できていることを確認し、その状況を都市計画決定権者又は許可権者に報告しなければならない。なお、報告に当たっては、以下を示すこととする。

- ・各住戸における基準及び協議により定めた条件への適合状況（管理責任者等による対応状況を含む。）を示す一覧
- ・市場家賃の変動に応じて家賃設定を変更する場合、(1)②の協議等により定めた家賃低減率の適合状況を示す算定資料
- ・その他必要な事項

3 誘導すべき多様な住宅について

(1) 住宅供給促進型の適用に係る原則

① 開発区域外における基盤整備等の促進

住宅供給促進型の都市開発諸制度を適用するに当たり、無電柱化、水辺との一体整備、歩行者ネットワークの整備など、開発区域外も含めた良好な居住環境の整備について検討を行い、開発計画に反映させること。

検討の結果、開発区域外の整備に取り組む場合、その取組を評価することができる。

なお、整備内容等については、「活用方針」第4章2水辺のにぎわい創出、第5章2(1)無電柱化の促進、第7章2地下鉄駅とまちが一体となる取組によるものとする。

(2) 誘導すべき多様な住宅等の整備の原則

① 誘導すべき多様な住宅の整備

誘導すべき多様な住宅を整備する場合で、サービス付き高齢者向け住宅等、こどもすくすく住宅、長期優良住宅などの登録や認定等を必要とする住宅を整備する場合には、整備後も更新や変更などの手続を適切に行うこと。なお、アフォーダブル住宅については、前記2によるものとする。

② 受皿住宅の整備

ア 受皿住宅の整備に係る協議

受皿住宅を整備する際には、下記のとおり開発区域が存する区等※1と協議を行い、当該開発における整備すべき受皿住宅の規模等について確認し、開発計画に反映するものとする。

(ア) 協議先

- 開発区域を含む区
- 開発区域に近接する重点整備地域及び整備地域が存するすべての区

※1 a、bを合わせて。区等という

(イ) 協議する事項

- 整備する受皿住宅の規模

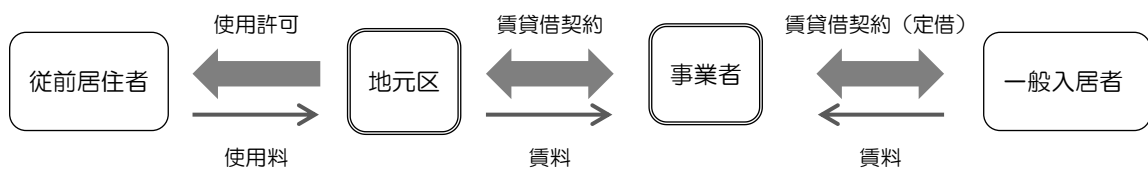
- b 所有、管理等に関する区と事業者の役割分担
- c その他必要な事項

イ 受皿住宅の管理

受皿住宅を整備した場合、密集事業の進捗状況等により、受皿住宅として当面の間利用が見込まれない又は区が借り上げない受皿住宅について、一定期間賃貸住宅として募集することを可能とする。

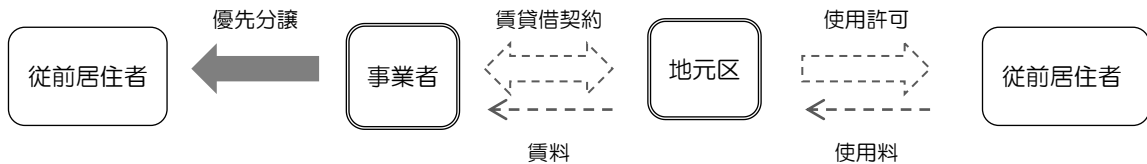
【受皿住宅の管理のスキームの例】

<従前居住者用住宅のスキーム>



- ・ 工事完了後、事業者と区で定期的に協議を行い、整備した住戸のうち、密集事業の進捗に応じて区が必要戸数を借り上げる。
- ・ 事業者は、区が借り上げない住宅について賃貸（定期借家）として募集可能とする。

<分譲住宅のスキーム>



- ・ 竣工後、事業者は従前居住者用住宅として優先分譲を行う。
- ・ 分譲しなかった住宅は、事業者と区で定期的に協議を行い、密集事業の進捗に応じて区が必要戸数を借り上げる。
- ・ 事業者は、区が借り上げない住宅について賃貸（定期借家）として募集可能とする。
- ・ 事業者は、再び受皿住宅として分譲の募集を行うことも可能とする。

(3) 手続

誘導すべき多様な住宅の整備を行うための、各種手続及びその取扱いについては、次の通りとする。なお、アフォーダブル住宅については、これによらず、前記2（2）によるものとする。

① 開発計画検討段階

開発事業者・建築主は、開発計画の検討段階において、誘導すべき多様な住宅の各基準や規則等について東京都等※1に確認し、開発計画に反映するものとする。

※1 誘導すべき多様な住宅の主な確認先一覧

| 誘導すべき多様な住宅 | 確認先 | 誘導すべき多様な住宅 | 確認先 |
|----------------|---------------------------------------|------------------------|-------------|
| サービスアパートメント | 東京都都市整備局 | 長期優良住宅 | 認定を受ける所管行政庁 |
| サービス付き高齢者向け住宅等 | 東京都住宅政策本部 八王子市（八王子市内の場合） 福祉保健財団 | こどもすくすく住宅 東京ささエール住宅 | 東京都住宅政策本部 |

② 制度適用申請段階

開発事業者・建築主は、住宅の整備による割増しに相当する部分に誘導すべき多様な住宅を整備する場合や住宅供給促進型で誘導すべき多様な住宅を整備する場合は、都市開発諸制度の適用を申し出る際に、導入する誘導すべき多様な住宅の整備内容等を都市計画決定権者又は許可権者に示すものとする。

③ 建築確認段階

開発事業者・建築主は、詳細設計において誘導すべき多様な住宅の整備内容について制度適用の決定時から変更が生じた場合は、誘導すべき多様な住宅の内容について確認できる図書を東京都等の確認を受けた後、都市計画決定権者又は許可権者に提出し、基準等に適合していることを示すものとする。

確認済証発行後、サービス付き高齢者向け住宅等、長期優良住宅、こどもすくすく住宅などについては、開発事業者・建築主は、各制度の登録証や認定証の写しなどを都市計画決定権者又は許可権者に提出するものとする。

④ 工事完了時

開発事業者・建築主は、工事完了後速やかに、別に定める「誘導すべき多様な住宅等整備報告書」(別記第1号様式)を作成し、都市計画決定権者又は許可権者に提出しなければならない。

また、こどもすくすく住宅については、開発事業者・建築主又は運営事業者等は、検査後に受領する認定証の写しを都市計画決定権者又は許可権者に提出するものとする。

4 その他

(附則) 令和2年3月11日付 31 都市政広第618号

この取扱い指針は、令和2年4月1日より施行する。

(附則) 令和6年3月15日付 5 都市政広第601号

この取扱い指針は、令和6年4月1日より施行する。

(附則) 令和7年3月24日付 6 都市政広第668号

この取扱い指針は、令和7年4月1日より施行する。

(附則) 令和8年6月30日付 8 都市政広第167号

この取扱い指針は、令和8年7月1日より施行する。