

都市開発諸制度の適用に関する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8に基づき、都市開発諸制度を適用する建築計画における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（以下「既存ストック活用等による取組」という。）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

本指針は、既存ストック活用等による取組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 既存ストック活用等による取組の取扱い

（1）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既存ストック活用等による取組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既存ストック活用等による取組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。

（2）都市計画決定権者又は許可権者との協定締結等

協議により既存ストック活用等による取組を行う場合は、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、既存ストック活用等による取組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※）

- ・保存、復元又は活用する施設等の位置
- ・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
- ・設置期間（（1）の協議により設置期間を定める場合に限る。）
- ・設置期間経過後の貢献内容（（1）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。

（3）都市計画への位置付け

（2）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、（1）の協議により、設置期間を定めるものについてはこの限りではない。

(4) 開発区域外の実施における評価及び容積率の割増

開発区域外において既存ストック活用等による実施を行う場合、整備内容等を踏まえ、地域の整備改善寄与度を設定するものとし、開発区域外における実施については容積率を200%まで割り増すことができる。

(5) 開発区域外の実施における容積率の最高限度の緩和

開発区域外において既存ストック活用等による実施を行う場合、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実施、木造住宅密集地域の解消に資する実施及びアフォーダブル住宅供給の実施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、開発区域外の既存ストック活用等による実施に係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、その上限を更に超えることはできない。

3 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、既存ストック活用等による実施を行い、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実施についての協定（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。

開発区域外で既存ストック活用等による実施を行い、評価を受け、2（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、詳細設計において既存ストック活用等による実施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) 保存・復元に係る工事完了又は活用に係る供用開始時

開発事業者・建築主は、保存・復元に係る工事完了又は活用に係る供用開始（以下「供用開始等」という。）の後速やかに、別に定める「既存ストック活用等による取組に関する供用開始等報告書」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供用開始等ができない場合は、「既存ストック活用等による取組に関する供用開始等予定報告書」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、供用開始等ができ次第、速やかに「既存ストック活用等による取組に関する供用開始等報告書」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、供用開始等までの進捗確認等を定めることとする。

なお、「既存ストック活用等による取組に関する供用開始等報告書」、「既存ストック活用等による取組に関する供用開始等予定報告書」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

既存ストック活用等による取組を行う部分については、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。

4 その他

（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。