

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8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、質の高い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き等について定めるものである。

2 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。

3 質の高い住宅等の整備の原則

(1) 質の高い住宅の整備

質の高い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きを適切に行うこと。

(2) 受皿住宅の整備

① 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

（ア） 開発区域を含む区

（イ） 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（ア）、（イ）を合わせて。区等という

イ 協議する事項

- (ア) 整備する受皿住宅の規模
- (イ) 所有、管理等に関する区と事業者の役割分担
- (ウ) その他必要な事項

②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。

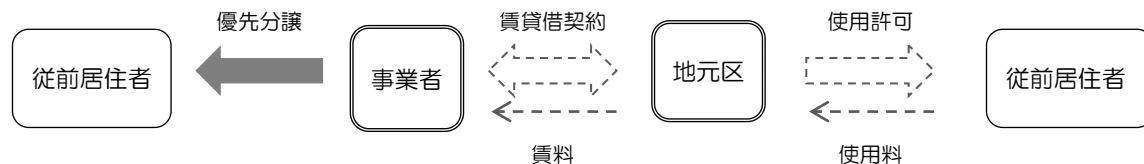
【受皿住宅の管理のスキームの例】

<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。

4 手続き

質の高い住宅の整備を行うための、各種手続き及びその取扱いについては、次の通りとする。

(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、質の高い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 質の高い住宅の主な確認先一覧

質の高い住宅	確認先	質の高い住宅	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質の高い住宅を整備する場合や住宅供給促進型で質の高い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、導入する質の高い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、詳細設計において質の高い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、質の高い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「質の高い住宅等整備報告書」（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。