

東京都国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第16条）運用基準

制 定 平成30年2月6日
29都市政開第160号

第1 趣旨

国家戦略住宅整備事業（以下「当事業」という。）は、国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。以下「特区法」という。）第16条の規定に基づき、国家戦略特別区域内において産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な住宅の整備を促進する事業である。

東京都においては、特区法の制度趣旨を踏まえ、国際的なビジネス活動を支える外国人等の居住環境の整備誘導を図る観点から、特区法第16条に定めるもののほか、当事業の活用に係る運用基準を定め、当事業の活用の促進を図ることとする。

第2 当事業の実施区域

特区法第16条第2項第1号の当事業を実施する区域は、産業の国際競争力の強化や国際的な経済活動の拠点を形成する観点から、外国人等居住環境の整備にふさわしい地域として、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に定める都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域である特定都市再生緊急整備地域内とし、合わせて都市再生特別地区との併用を条件とする。

第3 当事業で整備する住宅

当事業の適用用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく住宅とし、旅館業法（昭和23年法律第138号）の適用が必要な、ホテルや旅館は対象としない。

なお、当事業の趣旨に鑑み、整備する住宅は、国際的なビジネス活動を支える外国人等の居住環境の実現を目指すものとすることから、併用する都市再生特別地区においては、都市再生への貢献として、地域特性も勘案しながら、多言語対応のコンシェルジュや情報発信設備の設置等に加え、子育て支援施設、スーパーマーケット、メディカルモール、フィットネスジムなど、ビジネス・生活をサポートする施設を併設することが望ましい。

第4 特区法第16条第2項第2号の容積率の最高限度の数値

特区法第16条第2項第2号のその全部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値は、第5に定める算出方法でRを1として算出した数値とする。

第5 特区法第16条第2項第3号の容積率の最高限度の数値の算出方法

特区法第16条第2項第3号のその一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値の算出方法は、次のとおりとする。

ただし、 V_r から V_c を減じた数値は、10分の30を超えてはならない。

$$V_r = V_c \left(1 + 2 \left(\frac{3}{3 - R} - 1 \right) \right)$$

V_r : その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値

V_c : 都市再生特別地区に関する都市計画において定められた(当事業による緩和部分を除く。)建築物の容積率の最高限度の数値

R : 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

また、当該都市再生特別地区の区域を区分して建築物の容積率の最高限度を定める場合にあつては、当該地区の全体の面積に対し、上記算出方法により算出した数値を当該地区の全体の建築物の容積率の最高限度の数値とし、それぞれの区域に適正に配分し、定めることとする。

第6 建築物の敷地内に設けられる空地の要件

特区法第16条第2項第4号の建築物の敷地内に設けられる空地の要件は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第135条の17の表(イ)欄の区分に応じて、当該建築物の敷地面積に同表(ロ)欄に掲げる数値を乗じて得た面積かつ道路に接して有効な部分が同条第2項に定める規模(2分の1)以上であることとする。

第7 空地に関する取扱い

前記第6に規定する空地について、道路に接して有効な部分は、次のいずれにも該当するものとする。

- (1) 道路に面していること。
- (2) 敷地の奥行の2分の1の範囲にあること。
- (3) 道路境界線から2m以上及び隣地境界線から4m以上の幅を有すること。
- (4) 第8に定める有効性の基準に適合すること。

第8 有効性の基準

前記第7(4)の有効性の基準は、次に定めるところによる。

- (1) 工作物等の設置により道路からの見通しが妨げられないこと。
- (2) 道路に沿って門又は塀を設ける場合は、道路境界線から2m以上後退するものとし、道路の路面の中心からの高さ(以下「高さ」という。)が2m以下(高さが1.

2 mを超えるものにあつては、当該1.2 mを超える部分が網状その他これに類する形状で、道路からの見通しが妨げられないものに限る。) であること。

(3) 道路に沿って擁壁を設ける場合は、高さが1.2 m以下であること。

第9 面積の算定

第6に規定する空地の面積算定は、次に定めるところによる。

(1) 特区法第16条第2項第4号の空地の面積は、敷地面積から建築物(建築面積に算入されない建築物又はその部分を含む。)の水平投影面積及び工作物に覆われている部分を差し引いて算定するものとする。

(2) 道路に接して有効な部分の面積は、工作物等が存する部分とこれらが存することにより有効性が損なわれる部分の面積は、算入しないものとする。

(3) 算入できる有効空地面積は、敷地内の空地(緑地、広場等)又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放された部分(当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設を含む。ただし、自動車が入り又は駐車する部分を除く。)で、次のアからエまでを含むことができることとする。

ア 建築物の内部空間(都市再生特別地区の区域内の活性化を図る等のために特に必要な場合に限る。)

イ 屋上緑化の部分

ウ 重要文化財指定建築物・歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地部分

エ 保存緑地の部分

第10 建築物の敷地面積の規模

特区法第16条第2項第5号の建築物の敷地面積の規模は、5,000 m²以上とする。

なお、当該都市再生特別地区の区域を区分する場合にあつては、各区域の敷地面積の合計とする。

第11 その他

当事業で整備された住宅の活用状況については、都市再生特別地区において提案者と都市計画決定権者又は公共施設管理者等との間で締結される協定書に記載するほか、毎年の履行報告等を通じて適宜確認するものとする。

附 則

本基準は平成30年2月6日から施行する。