

# 東京都都心共同住宅供給事業実施要領

平成8年2月27日  
7住開都第2476号  
住宅局長決定  
29都市住マ第391号  
最終改正平成30年3月30日

## (目的)

第1 この要領は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「法」という。）第2条第5号に規定する都心共同住宅供給事業（以下「事業」という。）の実施について必要な事項を定めることを目的とする。

## (対象区域)

- 第2 事業の対象区域は、東京都区部において、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第2項第6号の住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（いわゆる重点供給地域）として、東京都住宅マスタープランで定めた区域とする。
- 2 前項の区域のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の規定に基づき定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業地域並びに公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和42年法律第110号）第8条の2に基づき指定された第一種区域は除くものとする。
- 3 前項の規定は、地区計画制度により良好な中高層住宅市街地の形成を目的とした地区等については、適用しないものとする。

## (認定の申請資格)

第3 法第101条の2第1項の規定に基づく、申請をすることができる者は、土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者（以下「土地所有者等」という。）でなければならない。

## (計画の認定の申請)

- 第4 法第101条の2第1項の規定に基づく認定の申請は、計画認定申請書（別記様式 第13の2）を知事に提出して行うものとする。
- 2 前項の申請をしようとする者は、あらかじめ、当該土地の存する特別区（以下「区」という。）との協議を経なければならない。ただし、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第14条第6項に基づく区の意見聴取を行った場合、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）については、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第28条に基づく区の長の意見聴取を行った場合はこの限りでない。
- 3 第1項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- 一 事業を実施する区域の用途地域等を記載した調査書（別紙1）
  - 二 事業を担当する者の連絡先一覧表（別紙2）
  - 三 事業を実施する区域の位置を表示した付近見取図

- 四 事業を実施する区域の位置を表示した都市計画図
- 五 縮尺、方位、本事業を実施する区域の境界線及び事業を実施する区域内における共同住宅の位置を表示した配置図（通路、駐車場及び緑地等を表示した外構図を兼ねたもの。）
- 六 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 七 2面以上の立面図
- 八 階高等を表示した断面図
- 九 認定を申請しようとする者の印鑑登録証明書
- 十 認定を申請しようとする者が当該認定に係る事業を実施する区域となるべき土地所有者等であることを証する書類（公図写し、土地登記簿謄本等）
- 十一 事業を実施する区域に2人以上の土地所有者等がいる場合には、認定を申請しようとする者に対する承諾書（別紙3）又は委任状（別紙4）
- 十二 住宅が賃貸住宅である場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類（別紙5）
- 十三 住宅が分譲住宅である場合にあっては、近傍同種の住宅の価額を記載した書類（別紙6）
- 十四 共同住宅の建設と併せて関連公益的施設の整備を行う場合にあっては、次に掲げる図書
  - イ 事業を実施する区域内における関連公益的施設の位置を表示した配置図
  - ロ 縮尺、方位並びに関連公益的施設に係る間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 十五 事業に関し、当該区との事前協議書写し

#### （認定の基準）

- 第5 法第101条の3に基づく知事の認定は、第3及び次の各項に掲げる認定の基準に適合すると認めるとき行うものとする。
- 2 建築物の階数、敷地面積及び住宅の戸数等の基準は次のとおりとする。
    - 一 共同住宅が地階を除く階数が3以上の建築物の全部又は一部をなすものであり、かつ、当該建築物の敷地面積が300平方メートル以上であること。
    - 二 住宅の戸数が10戸以上であること。ただし、住宅の全戸数に占める単身者向け住宅の割合は、原則として3分の1以内とする。
    - 三 住宅の規模、構造及び設備が、次の基準に適合するものであること。
      - イ 各戸が共同住宅の共用部分を除く床面積（いわゆる専用面積）が50平方メートル（単身者向け住宅は25平方メートル）以上、かつ、2以上の居住室を有するものであること。
      - ロ 原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する建築物であること。
      - ハ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
  - 四 共同住宅の建設及び関連公益的施設の整備に関する計画内容が良好な住環境の確保のため適切なものであること。
    - イ 敷地が、原則として、幅員6m以上の道路に4m以上接すること。
  - 五 資金計画については、共同住宅の建設費及び関連公益的施設の整備費の算定が通常の共同住宅の建設費及び関連公益的施設の整備費等に見合った適切なもの

であること。

六 原則として、当該区の指導要綱等の要件を満たしていること。

3 住宅が賃貸住宅である場合の基準は次のとおりとする。

一 賃貸住宅の賃借人の資格を、次のイ又はロに掲げる者としているものであること

イ 自ら居住するため住宅を必要とする者

ロ 自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する事業を行う者

二 賃貸住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わないよう定められるものであること。

三 賃貸住宅の賃借人の選定方法、その他賃貸の条件が次に掲げる基準に伴い適正に定められるものであること。

イ 賃貸住宅を第1号イに掲げる者に賃貸する者（以下「一般賃貸人」という。）は、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合で、次に掲げる事項に該当する者を賃貸住宅に入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の賃借人を公募しなければならない。

(1) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号の規定に基づく公営住宅建替事業等による公的住宅の除却

(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第4項若しくは第5項の規定に基づく土地区画整理事業、法第29条の規定に基づく住宅街区整備事業、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号。以下「密集市街地整備法」という。）第2条第5号の規定に基づく防災街区整備事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の2に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却

(3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定に基づき事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条の規定に基づく特定公共事業の執行に伴う住宅の除却

(4) 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）等の公的補助を受けた民間賃貸住宅の建替事業等に伴う住宅の除却で知事が認めたもの

ロ 前イの規定による公募は、賃借りの申込みの期間の末日から起算して少なくとも2週間前に現地掲示の方法により広告して行うものとし、その他新聞掲載等の方法により広告するよう努めるものとする。

ハ 前ロの規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

(1) 賃貸する住宅が事業により建設されたものであること。

(2) 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

(3) 一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地

(4) 賃借人の資格

(5) 家賃その他賃貸の条件

(6) 賃借りの申込みの期間及び場所

(7) 申込みに必要な書面の種類

(8) 賃借人の選定方法

ニ 前ハ(6)の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

ホ 賃借りの申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により賃借人を選定しなければならない。

ヘ 一般賃貸人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で、次の(1)の基準に適合するものは、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（あらかじめ特定の条件を有する者を対象とした事業については、この限りではない。）、(2)の基準に適合するものについては、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の2分の1を超えない範囲内の戸数(区自ら建設する区立住宅又は区の借上住宅等において、住宅の戸数の5分の1以上を当該区に通勤する場所を有する者及び以前当該区に居住し、かつ、東京都区部の区域以外へ転出していた者（いわゆるUターン者）等に入居を認める場合は、全戸数）について、前イからホまでに定めるところにより当該賃貸住宅の賃借人を選定することができる。

(1) 特に居住の安定を図る必要がある者として次に掲げる者

- ① 18歳未満の同居する児童が3人以上いる者
- ② 配偶者のない女子で現に児童を扶養している者
- ③ 60歳以上の者又は同居親族に60歳以上の者がある者
- ④ 心身障害者又は同居親族に心身障害者がある者
- ⑤ 公営住宅の収入超過者である者

(2) 地域の住民の住宅事情の改善が特に必要と認められる等の場合で次に掲げる者

- ① 当該区の区域内に現に居住している者
- ② 当該区に通勤する場所を有する者
- ③ 以前当該区に居住し、かつ、東京都区部の区域以外へ転出していた者等

ト 一般賃貸人は、賃借人が不正の行為によって賃貸住宅を賃借りしたときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

チ 賃貸住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝礼等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。ただし、共同住宅の共用部分等の維持管理に必要な光熱動力費、上下水道使用料、清掃費等の共益費を実費にて徴収する場合には、この限りではない。

リ 第1号ロに掲げる者に賃貸住宅を賃貸する賃貸人は、転借人の資格、転借人の選定方法、家賃その他転貸の条件に関し、第1号（ロを除く。）から第3号まで及び第4号並びに第13の規定に準じて賃借人が当該賃貸住宅を転貸することを賃貸の条件としなければならない。

四 賃貸住宅の管理の方法が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 賃貸人は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で、次に掲げる者に当該住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸すること。ただし、当該賃貸人が当該基準に該当するものであり、かつ、当該住宅の管理を自ら行う場合には、この限りではない。

- (1) 地方公共団体
- (2) 機構及び公社

- (3) 東京都都民住宅制度要綱（平成5年7月30日付5住開都第352号）第10第1項の規定により知事の指定を受けた法人（以下「指定法人」という。）又は指定法人に準ずる者として知事が認めたもの
- (4) その他、管理上支障がないとして知事が認めたもの
- ロ 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるよう、あらかじめ、修繕の時期、内容等を定めた修繕計画の作成がなされていること。
- ハ 賃貸人は、賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類をその事務所に備え付けること。
- 五 賃貸住宅の管理の期間が10年間以上であること。
- 4 住宅が分譲住宅である場合の基準は次のとおりとする。
  - 一 分譲住宅の譲受人の資格を、次のイからハまでのいずれかに掲げる者としているものであること。
    - イ 自ら居住するため住宅を必要とする者
    - ロ 親族の居住の用に供するため自ら居住する住宅以外に住宅を必要とする者
    - ハ 自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する事業を行う者
  - 二 分譲住宅の価額が近傍同種の住宅の価額と均衡を失わないよう定められるものであること。
  - 三 分譲住宅の譲受人の選定方法、その他譲渡の条件が、次に定める基準に伴い適正に定められるものであること。
    - イ 分譲住宅を第1号イ又はロに掲げる者に譲渡する者（以下「一般譲渡人」という。）は災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合で、第3項第3号イ(1)から(4)に掲げる事項に該当する者を分譲住宅に入居させる場合を除くほか、当該分譲住宅の譲受人を公募しなければならない。
    - ロ 前イの規定による公募は、譲受けの申込みの期間の末日から起算して少なくとも2週間前に現地掲示の方法により行うものとし、その他新聞掲載等の方法により広告するよう努めるものとする。
    - ハ 前ロの規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
      - (1) 譲渡する住宅が事業により建設されたものであること。
      - (2) 分譲住宅の所在地、戸数、規模及び構造
      - (3) 一般譲渡人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
      - (4) 譲受人の資格
      - (5) 価額その他譲渡の条件
      - (6) 譲受けの申込みの期間及び場所
      - (7) 申込みに必要な書面の種類
      - (8) 譲受人の選定方法
  - ニ 前ハ(6)の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。
  - ホ 譲受けの申込みを受理した戸数が分譲住宅の戸数を超える場合においては、一般譲渡人は、抽選その他公正な方法により譲受人を選定しなければならない。
  - ヘ 一般譲渡人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で、前項第3号へ(1)の基準に適合するものは、1回の募集ごとに譲渡しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（あらかじめ、特定に条件を有する者を対象とした事業については、この限りではない。）、同第3号へ(2)の基準に適合するものについては、1回の募集ごとに譲渡しようとする住

宅の戸数の2分の1を超えない範囲内の戸数について、前イからホまでに定めるところにより当該分譲住宅の譲受人を選定することができる。

ト 分譲住宅を譲渡する者（以下「譲渡人」という。）は、住宅、住宅に付随する土地又は借地権の価額を受領することを除くほか、譲受人から金品を受領し、その他譲受人の不当な負担となることを譲渡の条件としてはならない。

四 譲渡後の分譲住宅の用途を住宅以外の用途へ変更する規制が、次に掲げるいずれかの基準に従って行われるものであること。

イ 譲渡後の分譲住宅の用途の住宅以外の用途への変更の規制が建築基準法第69条又は第76条の3第1項の規定による建築協定の締結により行われるものであること。

ロ 譲渡後の分譲住宅の用途を住宅以外の用途へ変更してはならないことを譲渡契約の内容とするものであること。

五 その他、次に掲げる事項を満たしていること。

イ 譲渡人が分譲住宅を譲渡する際には、譲渡後の分譲住宅の管理規約が「マンション標準管理規約（最終改正 平成29年8月29日国土動指第27号、国住マ第33号）」に準じたもので、譲渡後の分譲住宅の用途を住宅以外の用途に変更してはならないことが規定されるよう周知するものであること。

ロ 譲渡人が分譲住宅を譲渡する際には、長期修繕計画の策定、これに基づく適切な修繕積立金の積立及び適時の大規模修繕の実施の必要性について、譲受人に対して周知するものであること。

ハ 譲渡人が第1号ハに掲げる者を譲受人とする場合にあっては、当該譲受人が家賃その他の条件に関し、前項第3号リの転賃の条件に準じて適正に賃貸することを譲渡の条件とするものであること。

#### （認定及び通知）

第6 知事は、第4に規定する書類の提出があったときは、これを審査し、適格であると認める場合、計画の認定を行い、当該申請者に事業認定通知書（様式1）により通知するものとする。

2 知事は、前項の計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を当該区長に通知するものとする。

#### （計画の変更）

第7 計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた計画（以下「認定計画」という。）の変更をしようとするときは、次に掲げる軽微な変更を除き、認定計画変更認定申請書（様式2）により知事の認定を得なければならない。

一 住宅戸数の変更のうち、5分の1未満戸数の変更（変更後の戸数が10戸以上である場合に限る。）

二 共同住宅の建設又は関連公益的施設の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

2 第5及び第6の規定は、前項の場合について準用する。

3 知事の承認を受ける必要がない第1項の軽微な変更についても、変更内容について認定計画変更届書（様式4）を知事に届出なければならない。

### (報告の徴収等)

第8 法第101条の6に基づく事業者に対する事業の実施の状況についての報告は、次に掲げるものについて求めることができる。

- 一 共同住宅の建設工事が認定計画どおりに行われたことの確認
- 二 賃借人又は譲受人の資格に関する基準及び賃貸又は譲渡の条件に関する基準が遵守されていることの確認
- 三 住宅の家賃の額又は価額が近傍同種の住宅の家賃の額又は価額と均衡を失わないように定められていることの確認
- 四 賃貸住宅の管理が認定計画に定められた管理主体により適切に行われていることの確認
- 五 住宅以外の用途への転用が行われていないことの確認

2 前項の報告の徴収は、第1号、第2号の譲渡人の資格及び譲渡の条件並びに第3号の住宅の価額を除き、原則として3か年毎に行うものとする。

3 一般賃貸人又は一般譲渡人は、第5第3項第3号イ又は第4項第3号イの規定に基づく賃借人又は譲受人の募集方法等について、申込み開始の日から起算して少なくとも1か月前までに募集方法等届出書(様式5)を知事に提出しなければならない。

4 一般賃貸人又は一般譲渡人は、賃借人又は譲受人を定めたときは、速やかに賃借人又は譲受人名簿届出書(様式6)を知事に提出しなければならない。

### (地位の承継)

第9 法第101条の7の規定に基づく認定事業者の地位の承継をしようとする者は、地位の承継の承認申請書(様式7)を知事に提出し、その承認を得なければならない。

2 前項に係る知事の承認は、認定事業者が死亡又は破産した場合等に、認定事業者から相続等により事業を実施する区域の土地の所有権等を取得した者が都心共同住宅の供給を継続する意思を有し、供給を行うことができる場合に行うものとする。

### (改善命令)

第10 知事は、認定事業者が認定計画に従って事業を実施していないと認めるときは、法第101条の8の規定に基づき当該認定事業者に対し、改善命令書によりその改善に必要な措置を命じることができる。

2 前項の改善命令を行う場合は、報告の徴収等により事情の把握を行い、事前に実情に則した改善措置を促した上で、なお改善がなされない場合に行うものとする。

### (計画の認定の取消し)

第11 知事は、認定事業者が第10の改善命令に違反したときは、法第101条の9の規定に基づき、計画の認定を取り消すことができる。

### (費用の補助等)

第12 都は、予算の範囲内において、区が事業を施行する民間事業者等に対して事業の実施に要する費用を補助する場合には、当該区に対して費用の一部を補助することができる。

2 都は、予算の範囲内において、区が自ら事業を施行する場合には、費用の一部を

補助することができる。

- 3 都は、予算の範囲内において、東京都住宅供給公社が事業を施行する場合には、費用の一部を補助することができる。
- 4 前3項に係る費用の補助は、東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱（平成16年3月31日付15住地密第261号）の定めるところにより行うものとする。

#### （補助に係る賃貸住宅の家賃）

- 第13 認定事業者は、国又は地方公共団体の補助に係る事業の認定計画に定められた賃貸住宅の管理の期間における家賃は、一月につき、別表1により算出された額を基準とし、賃貸住宅の家賃の額が近傍で供給されている賃貸住宅の家賃の額並びに立地、規模、構造、設備及び築後年数を勘案して、近傍の賃貸住宅の家賃の額を上回ることがないように定めなければならない。
- 2 認定事業者は、前項の規定にかかわらず、自己の建設及び管理をする賃貸住宅で、かつ、同時期に賃借人の応募を行うものについて、住宅相互間における家賃の均衡を図るため必要があると認める場合においては、各戸の床面積、位置及び形状による利便の度合いを勘案して定める調整額を前項の規定により算出した額に加え、又はその額から減じた額を家賃の額とすることができる。ただし、この場合において、家賃の額の合計額は、同項の規定により算出した額の合計額を超えてはならない。

#### （補助に係る分譲住宅の価額）

- 第14 認定事業者は、国又は地方公共団体の補助に係る分譲住宅の価額について、別表2により算出した額を基準とし、近傍で供給されている分譲住宅の価額並びに立地、規模、構造、設備及び築後年数を勘案して、近傍の分譲住宅の価額を上回ることがないように定めなければならない。
- 2 認定事業者は、前項の規定にかかわらず、自己の建設した分譲住宅で、かつ、同時期に譲受人募集を行うものについて、住宅相互間における価額の均衡を図るため必要があると認める場合においては、各戸の床面積、位置及び形状による利便の度合いを勘案して定める調整額を同項の規定により算出した額に加え、又はその額から減じた額を価額とすることができる。ただし、この場合において、価額の合計額は、同項の規定により算出した額の合計額を超えてはならない。
  - 3 認定事業者は、特別の事情がある場合においてやむを得ないときは、第1項の規定にかかわらず、知事の承認を得て、分譲住宅の価額を別に定めることができる。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成7年5月25日から適用する。
- 2 第2第2項に規定する第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については、用途地域に関する都市計画決定の告示までの間は、旧規定の第一種住居専用地域が適用される。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成10年4月8日から適用する。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成14年3月6日から適用する。



## 附 則

- 1 この要領は、平成16年4月1日から適用する。

## 附 則

- 1 この要領は、平成23年11月15日から適用する。

## 附 則

この要領は、平成30年4月1日から適用する。

## 別 添

### 書類の様式一覧表

事業に関する書類は、次のとおりとする。

1. 計画認定申請書	別記様式第13の2
2. 計画認定通知書	様式 1
3. 認定計画変更認定申請書	〃 2
4. 認定計画変更認定通知書	〃 3
5. 認定計画変更届出書	〃 4
6. 賃借人・譲受人募集方法等届出書	〃 5
7. 賃借人・譲受人名簿届出書	〃 6
8. 地位の承継の承認申請書	〃 7
9. 賃貸借条件等に関する定期報告書	〃 8
10. 分譲条件等に関する定期報告書	〃 9
11. 調 査 書	別紙 1
12. 連絡先一覧表	〃 2
13. 承 諾 書	〃 3
14. 委 任 状	〃 4
15. 近傍同種賃貸住宅家賃調査票	〃 5
16. 近傍同種分譲住宅価額調査票	〃 6