

千代田区開発事業に係る住環境整備推進制度  
良質な住宅に係る取扱基準

平成28年6月3日28千環住宅発第138号

第1 趣旨

この基準は、千代田区開発事業に係る住環境整備推進制度要綱（以下「要綱」という。）及び同制度実施要領（以下「要領」という。）の施行にあたり定めるものであり、要綱及び要領（以下「要綱等」という。）に基づく地域貢献住環境整備として実施される良質な住宅の供給に係る事項は、この基準に基づき判断を行うものとする。

第2 用語の定義

この基準で使用する用語は、要綱等で定める用語の例による。

第3 良質な住宅として認められる住宅

要領第5条第1項第13号に規定する良質な住宅として認められるものは、次のとおりとする。

(1) 一定水準以上の性能を有する住宅

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）に基づく設計及び建設住宅性能評価を受ける住宅。ただし、同法第3条第1項に定める日本住宅性能表示基準のうち、次に掲げる基準に適合するものとする。

ア 温熱環境・エネルギー消費量は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上であること。

イ 高齢者等への配慮は、高齢者等配慮対策等級（共用部分）3以上であること。

(2) 認定長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月5日法律第87号）に規定する認定長期優良住宅。

(3) 地域課題に対応した住宅

高齢社会への対応、次世代育成の推進その他の地域課題に対応するための設備・仕様等を備えた以下の住宅等。

- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年四月六日法律第二十六号）に基づくサービス付き高齢者向け住宅
- ・子育てに配慮した優良な住宅で、「東京都子育て支援住宅認定制度」による認定を受けるもの
- ・子育て支援サービスや医療・福祉サービス等に従事する者のための住宅で、区内におけるそれらのサービスの提供体制の充実に資するもの
- ・学生マンションや社員寮等（食堂や共用リビング等の共有部分を設けたもの）で、地域団体との協定に基づく地域活動への参加など、地域における支え合いやこれからの社会を担う人材の育成を促進するための工夫等がなされたもの
- ・計画段階から住みたい人が参加して共同建設する住宅や、独立した住戸とともに共有スペースを持つ住宅等で、居住者同士のつながりや地域における支え合いに対する配慮がなされたもの

- ・既存の建築物のリノベーションや、地震に対する安全性が確保されていない老朽マンション等の建替えによって供給される住宅で、建築物ストックの更新・再生に資するもの

#### 第4 有効整備面積を算出するための係数

地域貢献整備施設として良質な住宅を整備する場合の有効整備面積の算出にあたっては、当該良質な住宅を整備する地域の地域区分にかかわらず、次の係数を用いることとする。

- (1) 一定水準以上の性能を有する住宅 係数 1.0
- (2) 認定長期優良住宅 係数 2.0
- (3) 地域課題に対応した住宅 係数 2.0

#### 附 則

この基準は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。