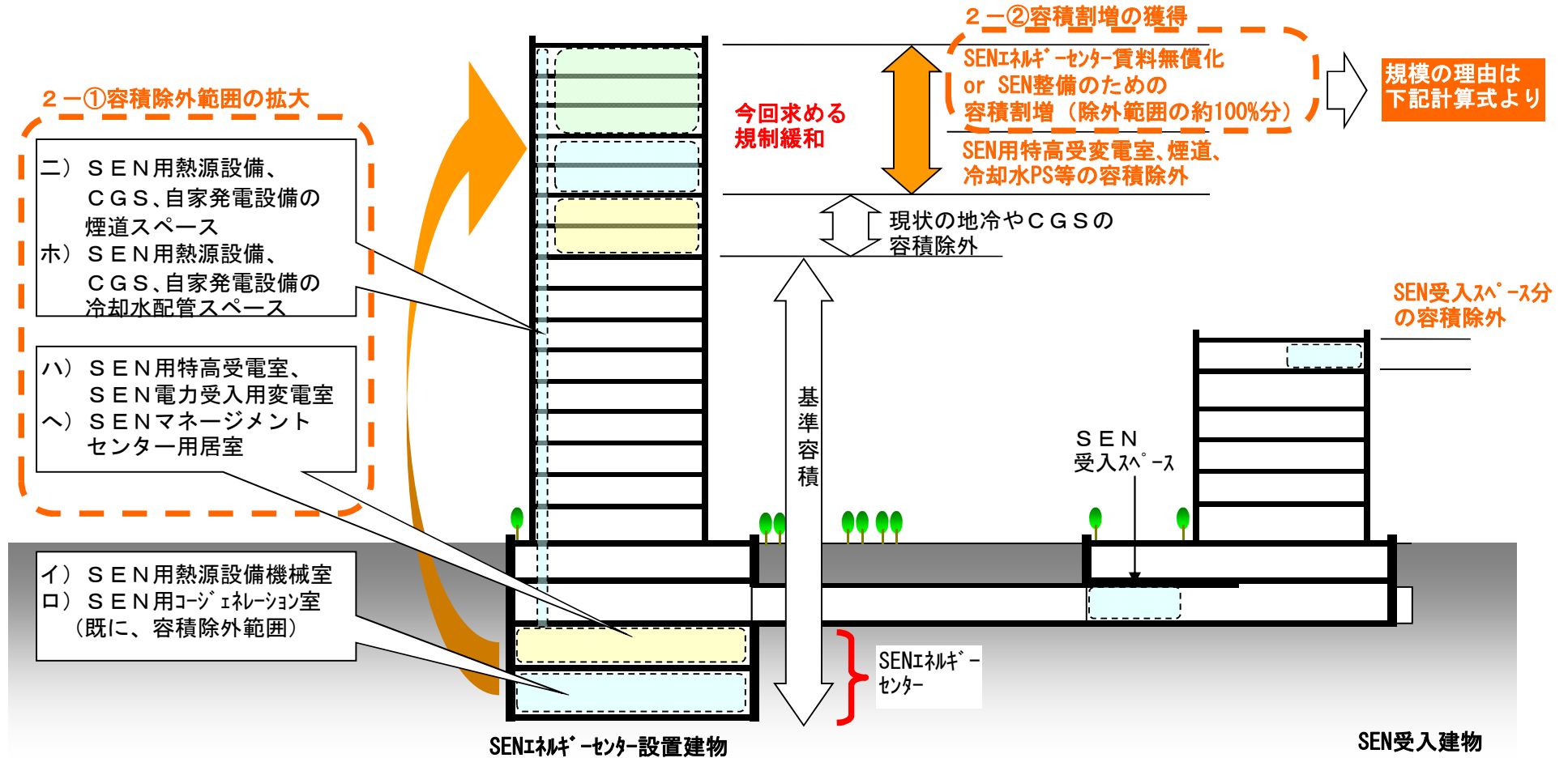


(c) 規制の特例措置（緩和・強化）

2. SENエネルギーセンター設置建物の容積除外拡大、容積割増のイメージ



○SENエネルギーセンター室の容積割増の必要量の算定

SEN普及のために、容積割増を活用する場合は不動産投資の観点が必要である。

そこで、不動産投資判断基準である

$$\text{投資利回り} = \frac{\text{年間純営業収入 (NOI)}}{\text{投資総額}}$$

の式から、SENエネルギーセンター導入時の追加費用と容積割増による貸床収益増の関係を導き、必要な容積割増率を算出する。

この式に今回のSENエネルギーセンター室の投資を当てはめると、

$$\text{投資利回り} = \frac{\text{SEN室面積} \times \text{容積割増率} \times (\text{賃料} \times \text{レタブル比} \times (1 - \text{共益費率}))}{\text{SEN室面積} \times \text{地下建設費} + \text{SEN室面積} \times \text{容積割増率} \times \text{地上建設費}}$$

この式に以下の条件を当てはめ、SEN整備に必要な容積割増率を求め

る。

計算条件：

地上建設費：100万円/坪

地下建設費：200万円/坪

地上階賃料：2.5万円/月坪

レタブル比：0.7

共益費率：30%

想定利回り：7%

容積割増率：A (SEN室面積に対する%)

○SENエネルギーセンター室の容積割増の必要量の算定

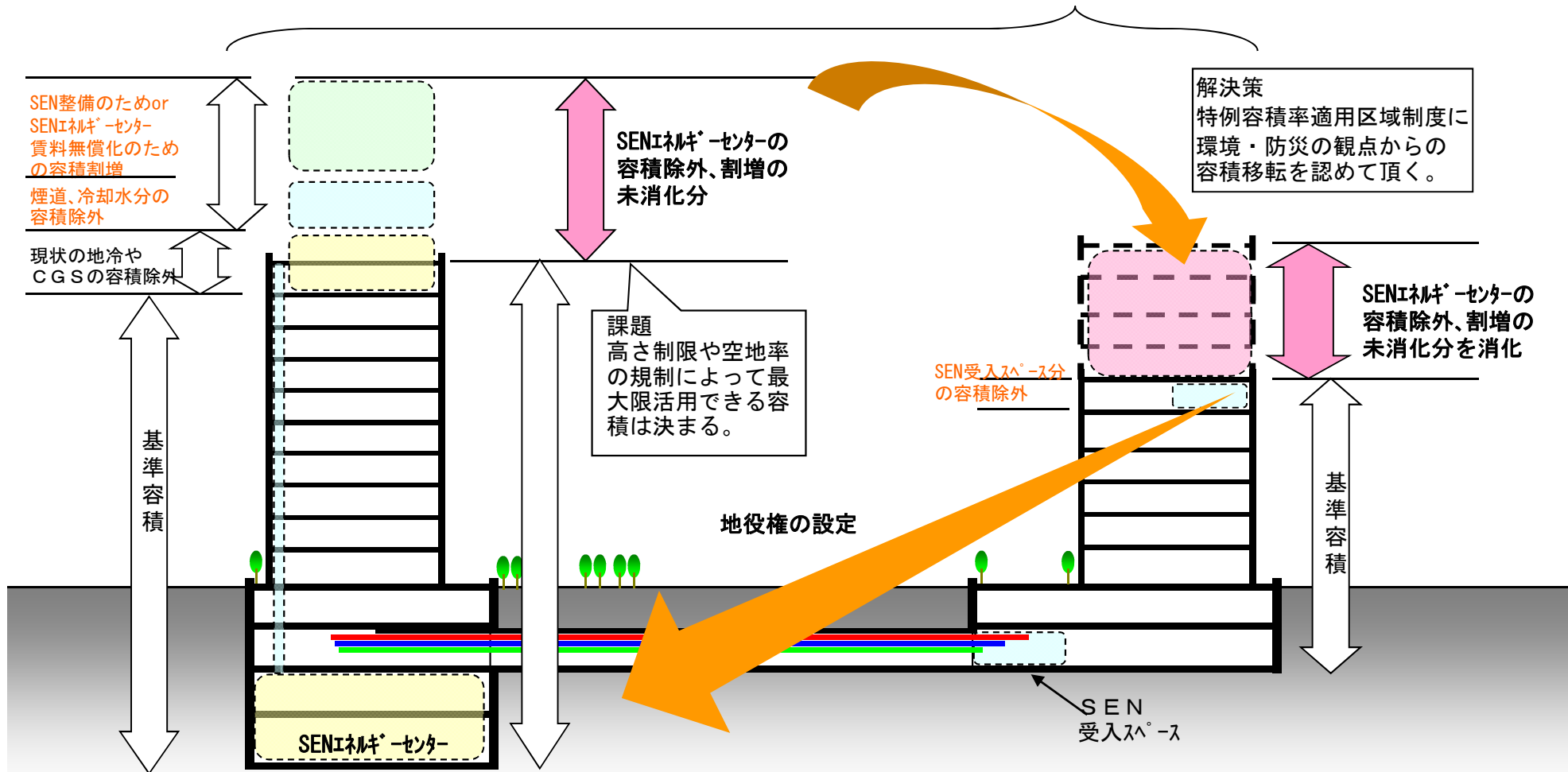
$$7\% = \frac{(1 \times A \times (2.5 \text{万円/月坪} \times 12 \text{ヶ月} \times 0.7 \times (1 - 0.3)))}{(1 \times 200 \text{万円} + 1 \times A \times 100 \text{万円})}$$

(c) 規制の特例措置（緩和・強化）

4. SEN導入地域内での容積移転の緩和のイメージ

SEN導入地域内にあり、
電力や熱の供給を受けており関連がある建物に容積移転

参考資料③-2



<課題3-①>

課題：SENEC設置建物での2で要望した容積が、高さ制限や空地率の規制によって消化できない。

解決策：この未消化の容積率を、建設時期の異なる他敷地の建物に容積移転することで消化できるように制度を見直し
実際のステップ

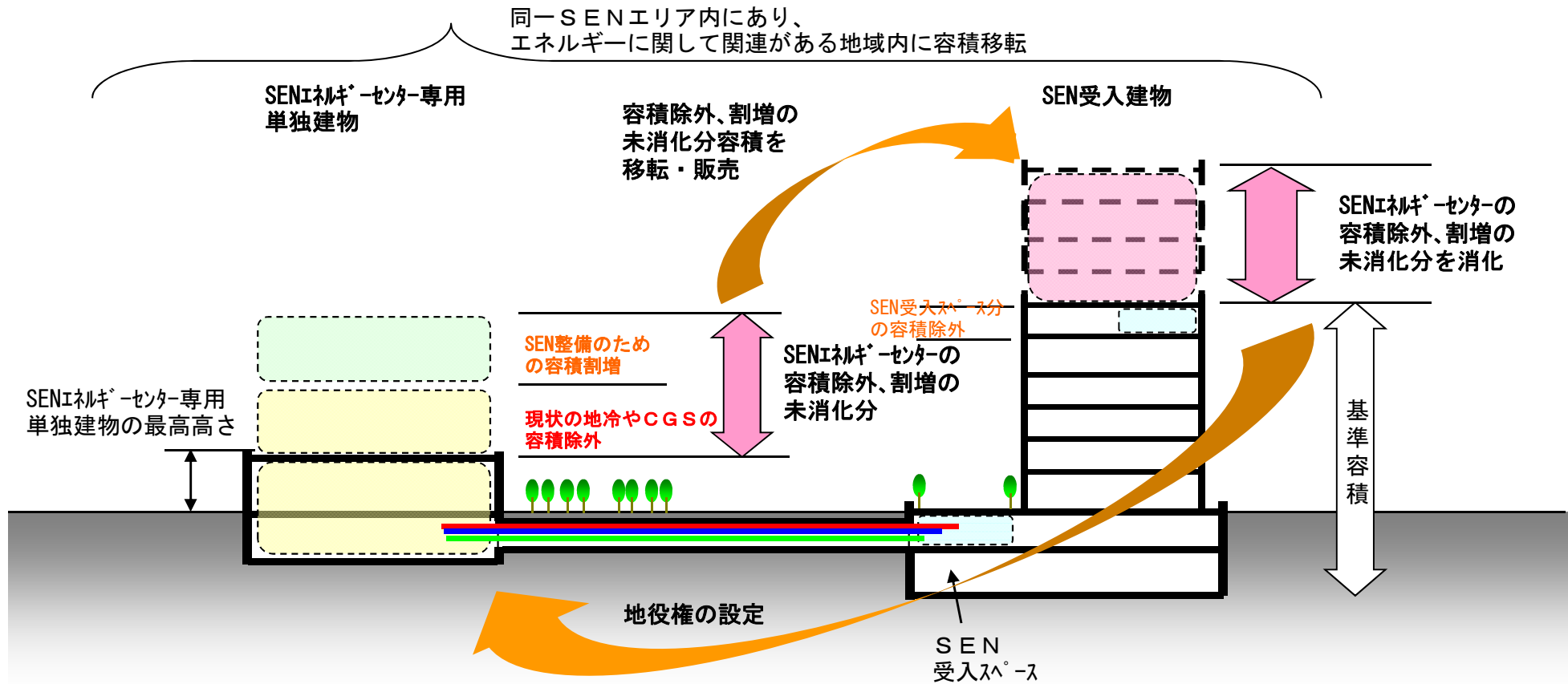
Step 1：特例容積率適用区域制度による地域指定

Step 2：SENEC設置建物にて未消化の容積が発生。

Step 3：未消化の容積に地役権を設定し、周辺再開発に販売。

Step 4：地役権の対価をSENEC賃料無償化もしくはSEN事業推進のために支払う。

5. SENエネルギーセンターの単体開発時の規制緩和のイメージ



SENエネルギーセンター専用単体建物は、建物全体が、容積除外を受けるため、容積率がほぼ0となってしまう。その結果、高さの最高限度は0mになってしまい、建屋の建設ができなくなってしまう。

東京都における高さの最高限度の計算式

$$\text{高さの最高限度} = \frac{Vf \times A}{100 \times (A - B)} \times 1.2$$

Vf：計画容積率

A：計画建築物の敷地面積

B：有効空地面積

よって、高さの最高限度を計算する場合の計画容積率は、容積除外分を加えた容積率で計算できるように変更して頂きたい。