○江戸川区都心共同住宅供給事業実施要綱

平成８年10月１日施行

改正

平成26年３月24日要綱第223号

江戸川区都心共同住宅供給事業実施要綱

（目的）

第１条　この要綱は、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「大都市法」という。）第２条第５号に基づく都心共同住宅供給事業により建築物等を整備する者に対して、江戸川区がその事業に要する費用の一部を補助することについて必要な事項を定め、もって市街地環境の向上及び良好な市街地住宅の供給を促進することを目的とする。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）　都心共同住宅供給事業　大都市法が適用される事業で区から補助金の交付を受け、この要綱で定めるところにより行われる建築及びこれと一体的に行われる空地等周辺整備に関する事業並びにこれらに附帯する事業をいう。

（２）　所有権等　次に掲げる権利をいう。

ア　所有権

イ　建物の所有を目的とする地上権及び賃借権（以下「借地権」という。）並びに使用貸借による権利

ウ　土地又は借地権の信託の受益権

（３）　施行者　事業を行う者で土地の所有権等を有するもの又はこの者の同意を得たものをいう。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（対象地域）

第３条　事業の対象地域は、江戸川区の住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第２項第６号に基づく住宅の供給等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）とする。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（都心共同住宅供給事業）

第４条　都心共同住宅供給事業は、次の各号のいずれかに該当し、次条の要件に適合するものでなくてはならない。

（１）　共同化タイプ

２以上の敷地又は敷地以外の一団の土地（以下「敷地等」という。）について所有権等を有する２人以上のもの又はこれらのものの同意を得た者が、当該権利の目的となっている敷地等（当該敷地等について所有権を有するものが２人である場合は、その面積が200㎡未満である敷地等又はその形状が不整形である敷地等を含むものとする。以下この号において同じ。）の区域において行う一の構えを成す建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第１項の規定により同一敷地にあるものとみなされる２以上の構えを成す建築物を含む。以下同じ。）及びその敷地等の整備で、整備する建築物の延べ面積の２分の１以上を住宅の用に供するものをいう。この場合において、当該所有権等を有するものの人数の算定上、一の権利を共有するものは１人とみなし、土地又は借地権の信託の受諾者を除くものとする。

（２）　市街地環境形成タイプ

次のいずれかの要件に該当する建築物及びその敷地等の整備で、整備する建築物の延べ面積の２分の１以上を住宅の用に供するものをいう。

ア　建築基準法第69条に規定する建築協定、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の５第２項第１号に規定する地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第９条第２項第１号に規定する沿道整備計画その他これらに類する計画等に基づく壁面線の位置の制限、建築物の形態、意匠等に関する制限その他これらに類する制限を受けるものであること。

イ　次に掲げるいずれかに該当するものであること。

（ア）　日常的に開放され、市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地（建築物を含む。）内の公共的通路等を整備するもの

（イ）　敷地内の事業認可前の都市計画施設部分、都市計画法第12条の５第２項第１号に規定する地区施設部分を空地として確保することにより、都市計画施設等の整備の促進に寄与するとともに、歩行者空間としての確保等にも寄与するもの

（３）　マンション建替タイプ

減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第１に掲げる耐用年数の２分の１を経過し、又はこれと同程度の機能低下を生じている共同住宅（当該共同住宅が取壊し等により、現に共同住宅として使用されていない場合を含む。）に関し、建物の区分

所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第２条第１項に規定する区分所有権を有する者（以下「区分所有者」という。）又は区分所有者の同意を得た者が１人で、若しくは数人で共同して、当該権利の目的となっている敷地等の区域内で行う共同住宅の建替え及びその敷地等の整備であり、次の要件の全てに該当するものをいう。

ア　市街地総合再生計画等の区域内において行われる事業であること又は次に掲げる周辺市街地整備に寄与する事業の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当し、かつ、(エ)の事業を行うものであること。

（ア）　その敷地内で狭小道路に面する部分の道路拡幅、通路提供等を伴う事業

（イ）　その敷地内に一般の利用に供する公開空地を確保する事業

（ウ）　近隣環境に配慮し、景観等一体となった建築計画が定められた事業

（エ）　近隣住民に寄与する防災施設を確保する事業

イ　建替え対象となる共同住宅に関わる区分所有者が10人以上（地区面積が1,000平方メートル未満であって、従前の住宅戸数が10戸以上の場合にあっては、区分所有者が５人以上）であること。

ウ　区分所有法第62条第１項の規定による建替え決議若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれらに準じる措置がなされていること。

エ　建替え後の建築物の延べ面積の２分の１以上を住宅の用に供し、かつ、建替え前の戸数又は建替え前の延べ面積以上の住宅を供給すること。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（建築物及び敷地の基準）

第５条　都心共同住宅供給事業に係る建築物及びその敷地は次の各号に適合するものでなくてはならない。

（１）　敷地に接する道路の中心線以内の面積が原則として500平方メートル以上、かつ、敷地面積が300平方メートル以上であること。

（２）　別表に掲げる空地要件を満たすこと。

（３）　敷地内の空地の配置及び整備の内容は、区と協議して定めたものであること。

（４）　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。

（５）　地階を除く階数が３以上のものであること。

（６）　建築物は耐火建築物であること。

（７）　建築物の形態及び色彩等は良好な都市環境を創設し、周辺のまちなみの改善等に寄与し得

るものであること。

（８） 住宅の確保にあたっては、知事の認定又は認定予定の住宅を10戸以上、かつ、延べ面積の２分の１以上を確保するものとする。

（９） 住宅の規模については、各戸が共同住宅の共有部分を除く床面積（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）以上とする。ただし、住宅の全戸数に含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。

(10) 建築物の住宅以外の用途に供する部分は、次に掲げる用途に供しないものであること。

ア 風俗に悪影響を及ぼすおそれのあるもの

イ 生活を害する騒音、振動、ばい煙、粉じん、臭気等の発生のおそれのあるもの。ただし、防護措置を講ずること等により、区長が支障がないと認めたものについてはこの限りではない。

ウ 危険物を扱うことにより、住民に危害を及ぼし、又は建築物等を破損させるおそれのあるもの

(11) 敷地内に地域特性に合わせた防災施設を設けること。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（事務手続）

第６条 施行者は、様式１により、あらかじめ区長に事業計画書を提出しなければならない。

２ 区長は、前項に規定する事業計画の内容を審査のうえ、その事業の適否を決定し、様式２により、その旨を施行者に通知するものとする。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（補助金の交付）

第７条 補助金の交付は、別に定める江戸川区都心共同住宅供給事業補助金交付要綱に基づいて実施するものとする。

（施行者等の義務）

第８条 施行者は、事業の実施に当たっては、周辺住民との良好な近隣関係を維持するよう努めるとともに、その事業が街づくりに貢献するよう努めなければならない。

２ 施行者及び管理を行う者は、事業が完了した後においても、この要綱に定める要件を適正に維持しなければならない。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（指導・監督）

第９条　区長は、施行者に対し事業の適正な施行を確保するため、必要な助言、勧告等をすることができる。

２　区長は、事業が完了した後においても、必要に応じ施行者又は管理を行う者に対し報告を求め、又は調査することができる。

一部改正〔平成26年要綱223号〕

（委任）

第10条　区長は、この要綱に定めるもののほか、事業の実施に必要な細目を別に定めることができる。

付　則

この要綱は、平成８年10月１日から施行する。

付　則（平成26年３月24日要綱第223号）

この要綱は、平成26年３月24日から施行する。

別表（第５条関係）

建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	空地の面積（絶対空地面積と公開空地面積の有効面積の合計をいう。）の敷地面積に対する割合
10分の５以下の場合	１から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値
10分の５を超え、10分の5.5以下の場合	10分の6.5
10分の5.5を超える場合	１から建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の２を加えた数値

（注）公開空地面積の算定方法

総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和61年12月27日付け建設省住街発第94号）に準じて積算する。

一部改正〔平成26年要綱223号〕