○江戸川区優良建築物等整備事業実施要綱

平成７年４月１日施行

改正

平成26年３月24日要綱第225号

江戸川区優良建築物等整備事業実施要綱

（目的）

第１条　この要綱は、優良建築物等整備事業制度要綱（平成６年建設省住街発第63号）に基づき、江戸川区内において優良建築物等を整備する者に対し、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。

（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）　優良建築物等整備事業　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優良な建築物の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225号〕

（優良建築物等整備事業）

第３条　「優良建築物等整備事業」は、次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者の同意を得た者が、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１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内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、１の権利を共有する者は１人とみなす。ただし、１の構えを成す建築物等の整備を目的に共有する場合にあっては、共有する前に所有権等を有していたものの人数をもって算定することとし、土地又は借地権の信託の委託者がある場合にあっては、委託者の人数をもって算定することとし、当該受託者については所有権等を有するものとみなさない。

（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をいう。

ア　建築基準法第69条の建築協定、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の５第２項第１号の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号の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　次の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又は都市計画法第12条の５第５項第１号に規定する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ものが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係る区分所有者が10人以上であること。

ウ　以下のいずれかに該当するものであること。

(ア)　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に準ずる措置がなされていること。

(イ)　(ア)に該当しない場合であっても、同法第39条の規定による普通決議により建替えの推進について５分の４以上の賛成を得ていること又はこれに準ず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すること。

オ　供給される住宅が次の(ア)及び(イ)に掲げる基準に適合したものであること。ただし、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替え円滑化法」という。）第９条第１項又は第45条第１項の認可に基づき実施されるマンション建替事業については、(ア)の規定は適用しない。

(ア)　各戸が床面積（共同住宅の共用部分の床面積を除く。以下この号において同じ。）50㎡（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予定者を含む。）がない者の居住の用に供する住宅にあっては、25㎡）以上であり、かつ、２以上の居住室を有するものであること。ただし、居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住宅（単身者の居住の用に供するものを除く。）にあっては、当該住宅の床面積を30㎡以上とすることができる。

(イ)　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。

一部改正〔平成26年要綱225号〕

（建築物及びその敷地の基準）

第４条　優良建築物等整備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おおむね1,000㎡以上のもの。ただし、次のいずれかに該当する場合は、その面積がおおむね500㎡以上のもの。

ア 市街地総合再生計画（平成４年建設省住街発第62号）に係るもの

イ 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）第３条第１項の規定に基づき定められた防災再開発促進地区

ウ 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第32条第１項の規定に基づき定められた防災街区整備地区計画の区域

エ 緊急に改善すべき密集住宅市街地

オ 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第２条第３項に規定する既成市街地。ただし、マンション建替タイプに限る。

（２） 敷地内に原則として建築基準法第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に応じて、別表に掲げる割合以上の空地を確保すること。

（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） その敷地が、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景観を創成し、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） 住宅の確保に当たっては、住居系用途地域内においては建築物の延べ面積の３分の２以上、その他の用途地域内においては３分の１以上の住宅を確保するものとする。ただし、区長が周辺の市街地環境等を勘案し、特に認めたものについてはこの限りでない。

（９） 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。

イ 風俗に悪影響を及ぼすおそれのあるもの。

ロ 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ない。

ハ 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。

(10) 建築物の通行の用に供する共用部分であって、補助対象となるものは、原則として次のアからエまでに掲げる基準に適合したものでなければならない。

ア　廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであり、廊下に段差がある場合は、傾斜路が設けられていること。

イ　階段の踏面及びけあげの寸法並びに踏面の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであること。

ウ　階段には、動作の補助のための手すり（以下「補助手すり」という。）が設けられていること。また、廊下は少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。

エ　廊下及び階段は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

(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225号〕

（事務手続）

第５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、施行者に通知するものとする。

一部改正〔平成26年要綱225号〕

（補助金の交付）

第６条　補助金の交付は、別に定める江戸川区優良建築物等整備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７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　施行者及び優良建築物等の管理を行う者は、事業が完了した後においても、優良建築物等の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225号〕

（指導、監督）

第８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、必要な措置を命じ、又は必要な助言、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優良建築物等の管理を行うもの等に対し報告を求め、又は調査することができる。

一部改正〔平成26年要綱225号〕

（委任）

第９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

（施行期日）

１　この要綱は、平成７年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この要綱の施行の際、江戸川区優良再開発建築物整備促進事業実施要綱に基づく事業は、この要綱に基づく事業とみなす。

（江戸川区優良再開発建築物整備促進事業実施要綱の廃止）

３　江戸川区優良再開発建築物整備促進事業実施要綱は廃止とする。

付　則（平成26年３月24日要綱第225号）

この要綱は、平成26年３月24日から施行する。

別表（第４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（重複して積算してよい。））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

公開空地面積の積算方法

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225号〕

別記様式（省略）