

## 葛飾区優良建築物等整備事業実施要綱

平成9年7月31日

9葛都第133号

区 長 決 裁

### (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6月23日付け建設省住街発第63号。以下「国要綱」という。）に基づき、葛飾区（以下「区」という。）の区域内において土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等を整備する者に対して、区が事業に要する経費の一部を補助することによって、市街地環境の整備、改善と併せて良好な市街地住宅の供給等を促進し、もって公共の福祉に寄与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、それぞれ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 この要綱に定めるところによって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並びにこれらに付帯する事業をいう。
- (2) 施行者 優良建築物等整備事業を施行する者で、所有権等を有する者又はこれらの者の同意を得た者をいう。
- (3) 優良再開発型優良建築物等整備事業 優良建築物等整備事業のうち、次のいずれかに該当する事業をいう。

ア 共同化タイプ（国要綱第2第3号イに規定する共同化タイプ及び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日付け15住地密第261号。以下「都要綱」という。）第2第4号ロに規定する市街地再整備促進タイプをいう。）

イ 市街地環境形成タイプ（国要綱第2第3号ロに規定する市街地環境形成タイプをいう。）

ウ マンション建替タイプ（国要綱第2第3号ハに規定するマンション建替タイプ及び都要綱第2第4号ハ（1）に規定するマンション建替タイプ（優良タイプ）をいう。）

- (4) 既存ストック再生型優良建築物等整備事業 国要綱第2第5号（5）①及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-（2）2. 第1項第3号（5）①に規定するバリアフリー改修をいう。

- (5) 所有権等 次に掲げる権利をいう。

ア 所有権

イ 地上権、建物の所有を目的とする賃借権（以下「借地権」という。）及び使用貸借による権利

ウ 土地又は借地権の信託の受益権

(建築物及びその敷地の基準)

第3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ければならない。

(1) 優良再開発型優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地

ア 共同化タイプ及び市街地環境形成タイプに係る敷地は、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね 1,000 平方メートル以上のもの。ただし、複数の事業を実施する場合であって、次の(ア)、(イ)及び(ウ)に該当するときは、各事業の敷地に接する道路の中心線以内の面積の合計がおおむね 1,000 平方メートル以上であるもの

(ア) 都心部の再生に向けて、官民連携の協議会が組織されていること。

(イ) 都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)に規定する都市再開発方針(同法第 2 条の 3 第 1 項第 2 号又は第 2 項に該当するものをいう。)その他まちづくり計画に位置付けられた地区の再生であること。

(ウ) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の規定による建築協定又は都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画において、対象区域を設定し、当該区域内で一体的な街並みを形成するための整備方針を明記するとともに、建築物の高さ、壁面の位置、外壁の色彩その他の形態、意匠等に関する制限を規定するものであること。

イ マンション建替タイプに係る敷地は、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね 500 平方メートル以上のもの

ウ 当該建築物は、次の(ア)及び(イ)に適合するものであること。

(ア) 地階を除く階数が原則として 3 階以上であること。

(イ) 耐火建築物であること。

エ 当該建築物の通行の用に供する共用部分であって、この要綱による補助の対象となるものは、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。この場合において、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。

オ 当該敷地内に、原則として、別表左欄に掲げる建築基準法第 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、別表右欄に掲げる割合以上の空地

を確保すること。ただし、共同化タイプ又は市街地環境形成タイプ（いずれも防災活動拠点型プロジェクトに限る。）の場合は、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 19 条の 13 第 1 項に規定する都市再生安全確保計画に基づき建築物内部に都市の滞存者等が利用する避難用空間を、それぞれ当該空地に含む。

- カ 当該敷地が、原則として幅員 6 メートル以上の道路に 4 メートル以上接すること。
- キ 都要綱第 4 第 5 号から第 9 号まで及び第 5 の 1 及び 2 に適合するものであること（市街地環境形成タイプを除く。）。

(2) 既存ストック再生型優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地

ア 当該敷地は、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね 300 平方メートル以上のもの

イ 当該建築物は、次のいずれにも適合するものであること。

(ア) 地階を除く階数が原則として 5 階以上であること。

(イ) 耐火建築物であること。

(ウ) 昭和 58 年 12 月 31 日以前に建築されたこと。

(エ) 第 6 条 1 項の規定による提出時において、耐震診断等により、地震に対して安全な構造であることが明らかであること。

(オ) 第 6 条 1 項の規定による提出時において、アスベスト有無の調査等により、露出した吹付けアスベストが存在しないことが明らかであること。

ウ 当該敷地が、原則として幅員 6 メートル以上の道路に 4 メートル以上接すること。

エ 都要綱第 4 第 5 号及び第 5 の 3 に規定する基準に適合するものであること。

2 優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地等は、前項のほか次の各号のいずれにも適合するものでなければならない（既存ストック再生型優良建築物等整備事業にあっては、第 2 号を除く。）。ただし、区長が特に支障がないと認める場合は、この限りでない。

(1) 建築関係法令及び葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱（昭和 61 年 12 月 22 日付け 61 葛都都発第 33 号区長決裁）その他の建築関連要綱に適合するものであること。

(2) 原則として住宅を計画すること。

(3) 建築物の大部分の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業その他これらに類する風俗性の特に強いものでないこと。

(4) 建築物の形態及び色彩並びに空地の整備内容は、近隣の街並みと調和に配慮するとともに、周辺市街地の環境改善及び景観の向上に寄与するものであること。

3 前項のほか優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地等は、地域の実情等を勘案して、区長が特に必要と認める要件を満たすものでなければならない。

(国又は地方公共団体の補助に係る都心共同住宅供給事業に対する措置)

第 4 条 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) 第 101 条の 10 の規定に基づく国又は地方公共団体の補助に係る都心共同住宅供給事業を含む建築物については、この要綱で定める優良建築物等整備事業としない。

(所有者及び施行者の義務)

第 5 条 優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地等の所有者は、事業完了後においても、当該建築物及びその敷地等を適正に維持しなければならない。

2 施行者並びに優良建築物等整備事業に係る建築物及びその敷地等の所有者は、優良建築物等整備事業により供給された住宅が住宅以外の用途に転用されることを防止するための措置を講ずるよう努めなければならない。

(要綱の適用)

第 6 条 この要綱の適用の決定を受けようとする施行者は、優良建築物等整備事業に着手する前に、区長に優良建築物等整備事業適用申請書(第 1 号様式)を提出しなければならない。

2 区長は、前項の規定により提出された申請書の内容を審査し、優良建築物等整備事業として適否を決定し、適当と認めるときは、優良建築物等整備事業適用決定通知書(第 2 号様式)により速やかに施行者に通知しなければならない。

3 区長は、前項に規定する事業適用決定通知書に、市街地環境を整備し、若しくは改善し、又は良好な市街地住宅を供給するために必要がある場合には、条件を付することができる。

4 第 2 項の決定のあった後においてその事業計画に変更が生じた場合は、第 1 項から前項までの規定を準用する。

(事業の中止又は廃止)

第 7 条 施行者は、やむを得ない事情により優良建築物等整備事業を中止し、又は廃止しようとするときは、優良建築物等整備事業中止(廃止)承認申請書(第 3 号様式)を区長に提出し、あらかじめその承認を受けなければならない。

2 区長は、前項に規定する申請があったときは、提出された書類の内容等を審査し、当該優良建築物等整備事業の中止又は廃止を承認したときは、その旨を優良建築物等整備事業中止(廃止)承認書(第 4 号様式)により施行者に通知しなければならない。

(事業の完了)

第 8 条 区長から第 6 条に規定する事業適用決定又はその変更の通知を受けた施行者は、優良建築物等整備事業の完了後速やかに、優良建築物等整備事業完了報告書(第 5 号様式)を区長に提出しなければならない。

(補助金の交付)

第 9 条 補助金の交付は、別に定める「葛飾区優良建築物等整備事業補助金交付要綱」(平成 9 年 7 月 31 日付け 9 葛都都第 134 号)に基づき実施する。

(指導・監督)

第 10 条 区長は、優良建築物等整備事業の適正な施行を確保するために必要な措置を命じ、又は必要な助言若しくは勧告等を行うことができる。

2 区長は、優良建築物等整備事業が完了した後、第 3 条に規定する要件が適正に維持されているか、必要に応じ調査し、又は施行者に対し報告を求めることができる。

(委任)

第 11 条 この要綱の施行に関して必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

(その他)

第 12 条 この要綱に定めのない事項については、国要綱及び都要綱並びに関係法令等に適合するものでなければならない。

付則

1 この要綱は、平成 9 年 8 月 1 日から施行する。

2 葛飾区優良再開発建築物整備促進事業実施要綱(平成元年 3 月 1 日付け 63 葛都再発第 11 号)は、廃止する。

付則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

別表(第 3 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(注)の有効面積の合計(重複して積算して良い。))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 条に規定す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 12 月 27 日付け建設省住街発第 94 号)に準じて積算する。