

# 優良建築物等整備事業制度要綱

建設省住街発第 63 号

平成 6 年 6 月 23 日

建設省住宅局長通知

最終改正 平成 29 年 4 月 1 日 国住街第 2 4 4 号

## 第 1 目的

この要綱は、市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、国が必要な助成を行う制度を確立し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

## 第 2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

### 一 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附帯する事業をいう。

### 二 施行者

優良建築物等整備事業を施行する地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）、地方住宅供給公社及び民間事業者等をいう。

### 三 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。

#### イ 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 人以上の者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。ただし、当該敷地等について所有権を有する者が 2 人である場合は、その面積が 200 平方メートル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。

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 の権利を共有するものは 1 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ついては、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する。

また、土地又は借地権の信託の委託者がある場合については、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こととする。

#### ロ 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。

(1) 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 3 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2号の沿道地区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。

(2) 次のいずれかに該当するものであること。

① 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（都市再生特別措置法（平成14年4月5日法律第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、都市の滞在者等が利用する避難用空間を含む。）を整備するもの

② 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3号に規定する地区施設部分または都市計画法第12条の5第5項第2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) 都市再生推進事業制度要綱（平成12年3月24日付建設省経宅発第37-2号、建設省都計発第35-2号、建設省住街発第23号）に基づく都市拠点整備総合計画区域内において施行されるものであること。

(4) 沿道整備道路（沿道法第2条第2号に規定する沿道整備道路をいう。）の沿道地域において、沿道環境の向上に資する次の①及び②の要件を満たすものであること。

① 生活道路と連携した以下に掲げる要件を満たす良質な公開空地を設けること

イ) 面積が敷地の1/10以上かつ100平方メートル以上であること

ロ) 生活道路から自由に入出りできること

ハ) 植栽等により快適な空間とすること

② 建築計画において、建築物の配置、形態等が公開空地の環境を向上させるように配慮されていること

(5) 次のいずれかの条件に該当する公共駐車場と一体的に整備するものであること。

① 駐車場台数が概ね100台以上の自走式駐車場（機械自走併用式駐車場の場合は概ね70台以上、機械式駐車場の場合は概ね30台以上）であること

② 都市計画法による都市施設または都市施設に準ずる施設であること

③ 本要綱第3第六号に規定する中心市街地内のもので駐車場の用に供する部分の床面積がこれと一体的に整備する建築物の建築面積以上であること

#### ハ マンション建替タイプ

耐震診断（社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業に規定する耐震診断をいう。以下同じ。）の結果、倒壊の危険性があると判断された共同住宅（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4月4日法律第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、又は数人共同して、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、次の要件のすべてに該当するものをいう。

(1) 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いずれかに該当するものであること。

① 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

- ② 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
- ③ 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
- (2) 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。
- (3) 以下のいずれかに該当するものであること。
  - ① 区分所有法第 62 条第 1 項の規定による建替え決議、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 14 年 6 月 19 日法律第 78 号）（以下「マンション建替え円滑化法」という。）第 108 条の規定によるマンション敷地売却決議も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。
  - ② ①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。
- (4) 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。
- (5) 供給される住宅が次の①及び②に掲げる基準に適合したものであること。ただし、マンション建替え円滑化法第 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え事業については、①の規定は適用しない。
  - ① 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 平方メートル（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 平方メートル）以上であり、かつ、2 以上の居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 平方メートル以上とすることができる。
  - ② 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。

#### 四 市街地住宅供給型中心市街地共同住宅供給タイプ優良建築物等整備事業

中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号。以下「中心市街地活性化法」という。）第 9 条第 7 項の規定による内閣総理大臣の認定を受けた基本計画の区域内で行われる同法第 7 条第 6 項に規定する中心市街地共同住宅供給事業により、特定の住宅を 10 戸以上供給する建築物（延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものとする。）及び敷地の整備をいう。

#### 五 既存ストック再生型優良建築物等整備事業

既存の建築物ストックを改修する事業で、次の要件すべてに該当するものをいう。

- (1) 以下のいずれかの事業に該当すること
  - ① 10 戸以上の住宅を改修する事業、または、10 名以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックで行われる事業であること
    - （ただし、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 を経過している住宅・建築物で行われるものに限る）
  - ② 市街地再開発事業等によって整備された 10 人以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックで行われる事業であって、次のイ）及びロ）を満たすもの
    - イ）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
    - ロ）都市再開発法に規定する都市再開発方針（2 号地区・2 項地区）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
- (2) (1)①に該当する事業にあっては、事業実施後の建築物の延べ面積の 2 分の 1 以上が住宅の

用に供されること。(1)②に該当する事業にあつては、事業実施後の建築物の延べ面積の2分の1以上が公益施設、共同住宅又は商業の用に供されること。

(3) 住宅が次の①及び②に掲げる基準に適合したものであること。ただし、(1)②に該当する事業については適用しない。

① 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平方メートル（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つては、25平方メートル）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。）にあつては、当該住宅の床面積を30平方メートル以上とすることができる。

② 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。

(4) 次の各号に掲げる全ての改修を行うものであること

① 耐震改修

地震に対して安全な構造とするための改修（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なものを除く。）

② アスベスト改修

多数の者が利用する部分における露出した吹付けアスベストの除去等の改修（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なものを除く。）

(5) 次の各号に掲げるいずれかの改修を行うものであること。

① バリアフリー改修

高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための共用部分の改修

② 省エネ改修

省エネルギーに寄与する改修

③ 維持管理対策改修

建築物の維持管理を容易化するための改修

④ 防災対策改修

地震時等における防災機能を整備するための改修

⑤ 子育て支援対応改修

子育てを支援する環境整備のための改修

(6) (1)①に該当する事業については平成31年3月31日までに着手した事業であること（補助を受けて調査・計画策定・設計に着手した場合を含み、複数の工区を有する地区において一部の工区に着手があったときは、地区全体に着手があったものとみなす）とする。

## 六 所有権等

次に掲げる権利をいう。

イ 所有権

ロ 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

ハ 土地又は借地権の信託の受益権

## 七 特定の住宅

次の要件に該当するものをいう。

- イ 当該住宅の専用面積が 50 m<sup>2</sup>以上であること（単身高齢者世帯等小規模世帯向け住宅を除く。）。
- ロ 2以上の居住室を有すること。
- ハ 便所、浴室、台所などの設備が専用であること。
- ニ 都市福利施設（教育施設、医療施設、購買施設、集会施設、その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のために必要なもの）の整備と併せて建設し、又は都市福利施設と隣接し、若しくは近接するものであること。
- ホ 良好な住居の環境の確保その他の市街地の環境の確保又は向上に資するものであること。
- ヘ 当該住宅の譲渡予定価格又は予定家賃が、周辺における住宅の価格又は家賃に照らし、住宅の水準、立地条件等を勘案して適正な水準であること。
- ト 当該住宅の入居者の決定が、原則として公募の方法によるものであること。
- チ 当該住宅の譲渡又は賃貸契約に際し、他の用途に転用のおそれのある都心部等にあつては、当該住宅が住宅以外の用途に供されないための担保措置を講ずるものであること。

#### 八 街区整序都心居住推進プロジェクト

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条による土地区画整理事業との一体的かつ計画的な事業推進を図る優良建築物等整備事業をいう。

#### 九 21 世紀都市居住緊急促進事業

21 世紀都市居住緊急促進事業補助要綱（平成 10 年 12 月 11 日付け建設省住備発 130 号・建設省住街発第 110 号・建設省住市発第 45 号）に定めるところにより、市街地再開発事業又は優良建築物等整備事業に併せて実施される事業をいう。

#### 十 緊急に改善すべき密集住宅市街地

（i）の住宅市街地の密集度の基準に該当するもののうち、（ii）の倒壊危険性又は（iii）の延焼危険性等の基準に該当するもの（これらと同等の水準を規定すると認められる基準に該当するものを含む。）として地方公共団体が定めた区域

##### （i）住宅市街地の密集度

1ヘクタール当たり 80 戸以上の住宅が密集する一団の市街地であること（市街地の街区の特性を勘案して一戸当たりの敷地面積が著しく狭小な住宅（3階建て以上の共同住宅を除く。）が大半（2／3以上）を占める街区を含むものに限る。）

##### （ii）倒壊危険性

大規模地震による倒壊危険性の高い住宅が過半を占めていること

##### （iii）延焼危険性及び避難、消火等の困難性

耐火に関する性能が低い住宅が大半（2／3以上）を占めており、かつ、幅員 4 m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ住宅が過半を占めていること

#### 十一 都市再構築型優良建築物等整備事業

次のいずれかに該当する事業をいう。

##### イ 人口密度維持タイプ

都市機能誘導区域内の中心拠点区域、連携生活拠点区域又は生活拠点区域において、それぞれ中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設又は生活拠点誘導施設の整備を行うものをいう。

ロ 高齢社会対応タイプ

都市機能誘導区域内の高齢者交流拠点区域において、高齢者交流拠点誘導施設の整備を行うものをいう。

十二 立地適正化計画

都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき市町村が作成する立地適正化計画（都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めた立地適正化計画に限る。）をいう。

十三 居住誘導区域

立地適正化計画に定められた都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号に規定する居住誘導区域をいう。

十四 都市機能誘導区域

立地適正化計画に定められた都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号に規定する都市機能誘導区域をいう。

十五 中心拠点区域

中心拠点区域とは、次の全ての要件を満たす区域をいう。

イ 国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む。）

ロ 鉄道・地下鉄駅（ピーク時運行本数（片道）が 3 本以上）から半径 1 km の範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時運行本数（片道）が 3 本以上）から半径 500m の範囲内

ハ 公共用地率 15%以上の地域内（今後、公共用地率が 15%以上となることが確実である地域を含む。）

十六 連携生活拠点区域

連携生活拠点区域とは、次の全ての要件を満たす区域をいう。

イ 複数市町村が連携して作成した立地適正化計画（※）に定められた都市機能誘導区域内

（※）複数市町村が共同で作成した「広域的な立地適正化の方針（居住誘導区域・都市機能誘導区域の概ねの配置、誘導する都市機能増進施設に関する方針、市町村間の連携及び役割分担に関する方針を記載）」に基づく立地適正化計画をいう

ロ 中心拠点区域に接続する鉄道・地下鉄駅（ピーク時間運行本数が片道で 1 時間当たり 3 本以上あるものに限る。）から半径 1 km の範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時間運行本数が片道で 1 時間当たり 3 本以上あるものに限る。）から半径 500m の範囲内

ハ 中心拠点区域の中心から半径 30km の範囲内

ニ 市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内

ホ 公共用地率 15%以上の地域内（今後、公共用地率が 15%以上となることが確実である地域を含む。）

十七 生活拠点区域

生活拠点区域とは、次の全ての要件を満たす区域をいう。ただし、生活拠点区域は、中心拠点区域を設定し、かつ、誘導施設の整備を行う場合に限り、その設定ができるものとする。

イ 中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場から半径 100m の範囲内

- ロ 中心拠点区域の中心から半径 5 k m の範囲内
- ハ 市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内

十八 高齢者交流拠点区域

高齢者交流拠点区域とは、次の全ての要件を満たす区域をいう。

- イ 高齢者（65 歳以上の高齢者）密度が 40 人／h a 以上であると（直近の国勢調査の結果に基づく高齢者密度を対象とし、今後、直近の国勢調査の結果において高齢者密度が 40 人／h a 以上となることを見込まれる区域を含む。）
- ロ バス・鉄軌道の停留所・停車場から半径 100m の範囲内
- ハ 公共用地率 15% 以上の地域内（今後、公共用地率が 15% 以上となることが確実である地域を含む。）

十九 中心拠点誘導施設

中心拠点誘導施設とは、中心拠点区域内の次表に掲げる施設であって立地適正化計画に誘導施設として位置づけられたものをいう。

|           |  |
|-----------|--|
| 1 医療施設    | 医療法第 1 条の 5 に定める特定機能病院、地域医療支援病院、その他の病院又は診療所、医療法第 1 条の 2 に定める調剤を実施する薬局のうち、医療計画等と連携が図られたもの   |
| 2 社会福祉施設  | 「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設、かつ、子ども・子育て支援事業計画等と連携が図られたもの    |
| 3 教育文化施設  | 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 3 条に定める認定こども園、学校教育法第 1 条に定める幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、学校教育法第 124 条に定める専修学校、学校教育法第 134 条に定める各種学校、図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館、博物館法第 2 条第 1 項に定める博物館、美術館、博物館法第 29 条に定める博物館相当施設 |
| 4 子育て支援施設 | 乳幼児一時預かり施設（一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る。）及びこども送迎センター（広域的保育所等利用事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る。）  |

二十 連携生活拠点誘導施設

連携生活拠点誘導施設とは、複数市町村が連携して作成した立地適正化計画に誘導施設として位置づけられた連携生活拠点区域内の以下の施設をいう。

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 1 医療施設 | 十九の 1 に同じ（ただし、特定機能病院及び地域医療支援病院を除く。） |
|--------|-------------------------------------|

|            |  |
|------------|--|
| 2 地域交流センター |  |
|------------|--|

また、連携して作成する立地適正化計画に、当該誘導施設を複数市町村機能分担して共同で活用する旨の記載がなされており、かつ、同種の施設が中心拠点区域及び他の連携生活拠点区域において立地適正化計画に位置付けられた誘導施設となっていない場合、上記施設に加えて、下記施設も含む。

|          |                  |
|----------|------------------|
| 1 医療施設   | 特定機能病院及び地域医療支援病院 |
| 2 社会福祉施設 | 十九の2に同じ          |
| 3 教育文化施設 | 十九の3に同じ          |

#### 二十一 生活拠点誘導施設

生活拠点誘導施設とは、生活拠点区域内の次表に掲げる施設であって立地適正化計画に誘導施設として位置づけられ、かつ公共交通利用者が安全・快適に利用することのできる施設（待合スペース、情報板、駐輪場等）を有するものをいう。

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 1 医療施設     | 十八の1に同じ（ただし、特定機能病院及び地域医療支援病院を除く。） |
| 2 地域交流センター |                                   |

#### 二十二 高齢者交流拠点誘導施設

高齢者交流拠点誘導施設とは、高齢者交流拠点区域内の次表に掲げる施設であって立地適正化計画に誘導施設として位置づけられたものをいい、同種の高齢者交流拠点誘導施設との距離が700m以上離れているものをいう。

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| 高齢者交流拠点誘導施設 | 高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的とした高齢者が交流する施設 |
|-------------|--------------------------------------|

#### 二十三 公共用地率

公共用地率とは、対象区域面積に占める道路、公園、緑地又は広場の面積の割合をいう。

#### 二十四 負担増分用地費

負担増分用地費とは、立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域の区域外から区域内へ誘導施設を移転する際に追加的に必要となる土地取得に係る費用をいい、次の式により算定した額（Z）とする。ただし、従前地の土地利用は第十八号から第二十号に掲げる施設以外の土地利用とする。

ア （従後地面積） ≤ （従前地面積） の場合：

$$Z = \left( \text{（従後地土地価格）} - \text{（従前地土地価格）} \right) \times 0.23$$

イ （従後地面積） > （従前地面積） の場合：

$$Z = \left( \text{（従後地土地単価）} - \text{（従前地土地単価）} \right) \times \left( \text{従前地面積} \right) \times 0.23$$

なお、緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分を用地取得費として交付対象事業費とする場合は、当該用地取得費を減じた額を従後地土地価格とする。

また、負担増分用地費を算出するにあたり、従前地及び従後地の土地価格については、市町村において不動産鑑定評価を行った後に、土地価格の算定にかかる専門性を有する第三者が入った委員会に付議し、定めるものとする。



### 第3 施行区域

優良建築物等整備事業の施行区域は、優良再開発型優良建築物等整備事業にあつては一号から八号のいずれかの区域内、都市再構築型優良建築物等整備事業にあつては九号の区域内、市街地住宅供給型中心市街地共同住宅供給タイプ優良建築物等整備事業にあつては中心市街地活性化法第9条第10項の規定による内閣総理大臣の認定を受けた基本計画の区域内、既存ストック再生型優良建築物等整備事業にあつては全国の区域とする。

- 一 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及び同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域及び同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域
- 四 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第4条第1項の規定により指定された地方拠点都市地域
- 五 市街地総合再生計画の区域
- 六 都市機能誘導区域内であつて、鉄道若しくは地下鉄の駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径500mの範囲内
- 七 人口10万人以上の市の区域
- 八 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第6条第6項に規定する高度利用推進区
- 九 人口密度維持タイプにあつては都市機能誘導区域（三大都市圏域（第1号から第3号に掲げる区域内の政令指定市及び特別の区域内であるものを除く。）内の中心拠点区域、連携生活拠点区域又は生活拠点区域、高齢社会対応タイプにあつては都市機能誘導区域内の高齢者交流拠点区域

### 第4 建築物及びその敷地の基準

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（既存ストック再生型優良建築物等整備事業にあつては、六号及び七号を除く。）に適合するものでなくてはならない。

- 一 優良再開発型優良建築物等整備事業に係る敷地は、次のいずれかに適合するものであること。
  - イ 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つて、次の①、②及び③に該当する場合は、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概ね1,000㎡以上であるもの。
    - ① 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
    - ② 都市再開発法に規定する都市再開発方針（2号地区・2項地区）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
    - ③ 協調的な建替えにあたり、建築協定又は地区計画において、対象区域を設定し、当該区域内で一体的な街なみを形成するための整備方針を明記にするとともに、建築物の高さや壁面の位置、外壁の色彩など建築物の形態、意匠等に関する制限を規定するものであること
  - ロ 次のいずれかの条件に該当する場合は、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

- ① 市街地総合再生計画に係るもの
- ② 中心市街地
- ③ 街区整序都心居住推進プロジェクト
- ④ 大都市居住環境整備推進制度要綱（平成 11 年 3 月 19 日付け建設省住市発第 9 号）若しくは都市再生推進事業制度要綱（平成 12 年 3 月 24 日付け建設省経宅発第 37-2 号、建設省都計発第 35-2 号、建設省住街発第 23 号）に基づく都市・居住環境整備重点地域
- ⑤ 都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項第 2 号若しくは第 2 項に規定する特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区
- ⑥ 再開発緊急促進制度要綱（平成 10 年 7 月 7 日付け建設省都計発第 83 号）に基づく緊急再開発事業促進地区
- ⑦ 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
- ⑧ 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 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
- ⑨ 緊急に改善すべき密集住宅市街地
- ⑩ 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、同条第 4 項に規定する近郊整備地帯及び同条第 5 項に規定する都市開発区域（ただし、マンション建替タイプに限る。）
- ⑪ 近畿圏整備法（昭和 38 年法律第 129 号）第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域、同条第 4 項に規定する近郊整備区域及び同条第 5 項に規定する都市開発区域（ただし、マンション建替タイプに限る。）
- ⑫ 中部圏開発整備法（昭和 41 年法律第 102 号）第 2 条第 3 項に規定する都市整備区域及び同条第 4 項に規定する都市開発区域（ただし、マンション建替タイプに限る。）
- ⑬ 第 3 第六号に掲げる区域

二 市街地住宅供給型中心市街地共同住宅供給タイプ優良建築物等整備事業に係る敷地は、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね 500 平方メートル以上であること。

三 既存ストック再生型優良建築物等整備事業及び都市再構築型優良建築物等整備事業に係る敷地については、敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね 300 平方メートル以上のもの。

四 都市再構築型優良建築物等整備事業に係る敷地については、次のいずれかに適合するものであること。

イ 中心拠点誘導施設の整備を行うものにあつては、敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね 300 平方メートル以上のもの。

ロ 連携生活拠点誘導施設の整備を行うものにあつては、敷地に接する道路の中心線以内の面積が 500 平方メートル以下のもの。ただし、連携して作成する立地適正化計画に、当該誘導施設を複数市町村で機能分担して共同で活用する旨の記載がなされており、かつ、同種の施設が中心拠点区域及び他の連携生活拠点区域において立地適正化計画に位置付けられた誘導施設となっていない場合、医療施設は敷地に接する道路の中心線以内の面積が 500 平方メートル以上、社会福祉施設・教育文化施設は敷地に接する道路の中心線以内の面積が 300 平方メートル以上のものを含む。

- ハ 生活拠点誘導施設の整備を行うものにあつては、敷地に接する道路の中心線以内の面積が 500 平方メートル以下のもの。
- 五 建築物は、優良再開発型優良建築物等整備事業、市街地住宅供給型中心市街地共同住宅供給タイプ優良建築物等整備事業及び既存ストック再生型優良建築物等整備事業にあつては、次のイ及びロに適合するものであること。
  - イ 地階を除く階数が原則として 3 階以上であること
  - ロ 耐火建築物又は準耐火建築物であること
- 六 建築物の通行の用に供する共用部分であつて、国庫補助対象となるものは、原則として次のイからニに掲げる基準に適合したものでなければならない。
  - イ 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。
  - ロ 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。
  - ハ 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。
  - ニ 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。
- 七 当該区域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、中心市街地共同住宅供給タイプの場合は、建築物の 1 階部分にホールなど不特定多数の者が利用する公共的空間を、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在者等が利用する避難用空間を、それぞれ上記の空地に含む。
- 八 その敷地が原則として幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接すること。

## 第 5 地方公共団体の補助に対する国の補助

- 1 国は、地方公共団体が地方住宅供給公社、民間事業者等に対して、優良建築物等整備事業（都市再構築型優良建築物等整備事業を除く。）の施行に伴い必要となる調査設計計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用、共同施設整備に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において、当該地方公共団体が当該施行者に交付する補助金の 2 分の 1 以内で、かつ、当該費用の 3 分の 1 以内（既存ストック再生型優良建築物等整備事業の耐震改修費用を補助する場合にあつては、住宅・建築物安全ストック形成事業補助金交付要綱（平成 21 年 4 月 1 日付け国住市第 455 号、国住街第 237 号、国住指第 4984-3 号、国住備第 163 号）第 4 第 5 項から第 10 項に規定する額）を当該地方公共団体に対して補助することができる。
- 2 国は、地方公共団体が地方住宅供給公社、民間事業者等に対して、都市再構築型優良建築物等整備事業の施行に伴い必要となる調査設計計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用、共同施設整備に要する費用、用地取得に要する費用（緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限り、人口密度維持タイプにあつては負担増分用地費を含む。）及び専有部整備に要する費用（中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設、生活拠点誘導施設及び高齢者交流拠点誘導施設の部分に限り、当該整備に要する費用に 100 分の 23 を乗じて得た額とする。）を補

助する場合には、予算の範囲内において、当該地方公共団体が当該施行者に交付する補助金の2分の1以内で、かつ、当該費用の3分の1以内（高齢社会対応タイプにあっては、当該費用の3分の2を超えない範囲の額について地方公共団体が補助する費用の5分の2）を当該地方公共団体に対して補助することができる。ただし、中心拠点誘導施設については同種の施設が当該市町村の中心拠点誘導施設として整備されていない場合に限る。

3 都市再構築型優良建築物等整備事業（人口密度維持タイプに限る。）であって、次に掲げる事業については、前項に掲げる費用のうち調査設計計画に要する費用及び賃借料を除いた額に1.20を乗じて得た額を事業に要する費用とみなして限度額を算出することができる。

一 中心拠点誘導施設の整備を行う次のいずれかの事業

イ 低未利用地において誘導施設を整備することにより、土地の有効活用を図り、都市機能の確保を実現する事業

ロ 誘導施設を含む医療、社会福祉、行政等の複数の機能を有する施設（複数市町村が連携して立地適正化計画を作成し、共同利用する単一機能の施設を含む。）の整備により、まちの核となる拠点を形成する事業

ハ 複数の敷地を集約・整序し、土地の有効活用を図り、誘導施設を整備する事業

ニ 既存ストックの活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業

二 連携生活拠点誘導施設の整備を行う次のいずれかの事業

イ 連携して作成する立地適正化計画に、当該誘導施設を複数市町村で機能分担して共同で活用する旨の記載がなされており、かつ、同種の施設が中心拠点区域及び他の連携生活拠点区域において立地適正化計画に位置付けられた誘導施設となっていない場合の事業（ただし、敷地に接する道路の中心線以内の面積が500平方メートル以上の医療施設及び敷地に接する道路の中心線以内の面積が300平方メートル以上の社会福祉施設・教育文化施設を整備する事業に限る。）

ロ 連携生活拠点誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業（ただし、敷地に接する道路の中心線以内の面積が500平方メートル以下の医療施設・商業施設・地域交流センターを整備する事業に限る。）

ハ 既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により連携生活拠点誘導施設の整備を行う事業

三 生活拠点誘導施設の整備を行う次のいずれかの事業

イ 誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業

ロ 既存ストックの活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業

## 第6 地方公共団体又は都市再生機構に対する国の補助

1 国は、地方公共団体、都市再生機構が優良建築物等整備事業（都市再構築型優良建築物等整備事業を除く。）を施行する場合には、予算の範囲内において、優良建築物等整備事業の施行に伴って必要となる調査設計計画及び整備計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用、共同施設整備に要する費用の3分の1以内（既存ストック再生型優良建築物等整備事業の耐震改修費用を補助する場合にあっては、住宅・建築物安全ストック形成事業補助金交付要綱（平成21年4月1日付け国住市第455号、国住街第237号、国住指第4984-3号、国住備第163号）第4第5項か

ら第 10 項に規定する額) を補助することができる。

- 2 国は地方公共団体が都市再構築型優良建築物等整備事業を施行する場合には、予算の範囲内において、調査設計計画、土地整備、共同施設整備、用地取得(緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限り、人口密度維持タイプにあつては負担増分用地費を含む。)及び専有部整備(中心拠点誘導施設、生活拠点誘導施設及び高齢者交流拠点誘導施設の部分に限る。)に要する費用の2分の1(高齢社会対応タイプにあつては5分の2)を補助することができる。

## 第7 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

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の対象としない。

## 第8 都道府県の補助

都道府県は市町村が施行者に補助を行う場合、市町村に対し補助を行うことができる。

## 第9 監督等

国土交通大臣は、都道府県、指定都市又は都市再生機構に対し、都道府県知事は、市町村(指定都市を除く。)、地方住宅供給公社又は民間事業者等に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、優良建築物等整備事業の促進を図るため、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

## 第10 運営

優良建築物等整備事業の運営は、この要綱に定めるところによるほか、「市街地再開発事業等補助要領」及び「敷地及び建築物の整備に関する計画制度要綱」の定めるところにより行わなければならない。

## 附則

### 第1 施行期日

改正後の要綱は平成21年5月29日から施行する。

### 第2 経過措置

1. この要綱の施行の際、現に実施中である優良再開発建築物整備促進事業及び都市住宅整備事業(住宅市街地総合整備事業制度要綱(平成6年6月23日付け建設省住市発第51号)附則第3の規定により住宅市街地総合整備事業とみなすものを除く。)は、この要綱で定める優良建築物等整備事業であるとみなす。
2. 平成24年度までは、中心市街地活性化における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律(平成18年法律第54号。以下「改正法」という。)による改正前の中心市街地活性化法(以下「旧法」という。)第6条第1項の基本計画を策定しており、改正法による改正後の中心市街地活性化法(以下「新法」という。)及び新法第8条第1項に規定する基本方針(以下「基本方針」という。)に基づく見直しの方針が明確にな

っている区域又は新法及び基本方針に基づく基本計画の骨子が存在している区域は、新法第9条第7項の規定による内閣総理大臣の認定を受けた基本計画の区域とみなす。

3. 施行日において、既に改正前の本要綱に基づき国庫補助採択を受けた事業については、なお従前の例による。

### 第3 マンション建替タイプに係る特例

- 1 マンション建替え円滑化法に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業又は同法第2条第9号に規定するマンション敷地売却事業を経て実施されるマンションの建替事業のうち、優良建築物等整備事業マンション建替タイプで実施されるものについては、平成29年度までに認可を受けたものに限り、次の特例を適用することができる。
  - 一 第4第一号の規定は適用せず、次に適合すれば足りるものとする。  
敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね300平方メートル以上であること。
  - 二 第4第六号の規定は適用しない。
- 2 平成29年度までに限り、第2第三号ハ(3)②の規定中「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」とあるのは「マンション建替え円滑化法に基づく建替えの推進について明確に反対を表明する者の割合が5分の1未満であること」と読み替えて適用するものとする。この場合において、第4第一号及び第六号の適用は、それぞれ前項第一号及び第二号の規定によるものとする。

### 第4 既存ストック再生型優良建築物等整備事業に係る特例

平成21年度末までに着手（基本計画、調査設計に着手したものを含む）した公共建築物及び省エネ改修を行う民間建築物に限り、次の特例を適用することができる。

- 一 第2条第1項第五号（1）から（3）まで及び第4条第1項第四号イの規定は適用しない。
- 二 事業実施後の延床面積が300㎡以上であること。

- 第5 改正前の市街地住宅供給型住宅複合利用タイプに該当する事業であって、平成24年3月31日までに着手（基本計画、調査設計に着手したものを含む。）した事業については、なお従前の例による。

### 第6 施行期日

この要綱は平成24年4月6日から施行する。

### 第7 施行期日

この要綱は平成25年5月15日から施行する。

### 第8 施行期日

この要綱は平成26年7月1日から施行する。

ただし、都市機能誘導区域に係る事業及び都市再構築型優良建築物等整備事業に係る規定については平成26年8月1日から、マンション敷地売却に係る規定についてはマンションの建替えの円滑化等

に関する法律の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 80 号）（「マンション建替え改正法」という。）の施行日からそれぞれ適用する。

また、マンション建替え改正法の施行日以降は、本要綱中「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」と読み替えて適用する。

## 第9 経過措置

- 1 平成 28 年度末までに優良建築物等整備事業を開始する場合は、平成 28 年度中に都市機能誘導区域、平成 30 年度中に居住誘導区域を設定することを前提に、都市機能誘導区域見込地において、第 3 第六号及び第九号の区域内とみなして、本要綱を適用する。ただし、第 5 第 2 項及び第 6 第 2 項に規定する負担増分用地費については、都市機能誘導区域見込地ではなく都市機能誘導区域が定められた時点から適用するものとする。
- 2 中心市街地活性化法第 9 条に規定する基本計画に基づいて行われる事業に関しては、平成 28 年度末までに同条第 7 項に基づく認定を受けた基本計画に基づいて当該基本計画期間中に行われる事業について対象とし、事業に関する規定はなお従前の例による。

## 別表

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 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12月27日付け建設省住街発94号)」に準じて積算する。

## 第10 施行期日

この要綱は平成27年4月9日から施行する。

## 第11 経過措置

- この要綱の施行(平成27年4月9日)の際、都市再構築型優良建築物等整備事業において、現に国に提出されている都市再生整備計画に基づく事業は、改正前の要綱に基づき支援が受けられるものとする。
- この要綱の施行(平成27年4月9日)の際、都市再構築型優良建築物等整備事業において、改正前の要綱に基づいた事業の実施に係る対外的な説明会等を既に実施していることを明示できる市町村においては、平成28年度末までは改正前の要綱に基づいた事業の着手を可能とし、当該事業に係る都市再生整備計画期間中の支援が受けられるものとする。

## 第12 施行期日

この要綱は平成28年4月1日から施行する。

## 第13 経過措置

本改正要綱の施行(平成28年4月1日)の日から平成30年度末までの期間において、立地



適正化計画に都市機能誘導区域を定めており、かつ、居住誘導区域を定めていない市町村で優良建築物等整備事業を開始する場合は、平成 30 年度中に立地適正化計画に居住誘導区域を定めることが確実と見込まれる場合には、都市機能誘導区域に関する規定による事業の実施が可能なものとする。

#### **第 14 施行期日**

この要綱は平成 29 年 4 月 1 日から施行する。