

荒川区都心共同住宅供給事業実施要綱

平成 8 年 3 月 2 9 日
7 荒 街 再 発 第 5 7 号
助 役 決 定
平成 1 2 年 4 月 1 日 一 部 改 正
平成 1 7 年 4 月 1 日 一 部 改 正
平成 3 0 年 2 月 5 日 一 部 改 正

(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 5 0 年法律第 6 7 号）第 2 条第 5 号及び東京都都心共同住宅供給事業実施要領（平成 8 年 2 月 2 7 日 7 住開都第 2 4 7 6 号。以下「東京都実施要領」という。）に基づく都心共同住宅供給事業を荒川区において実施するため、次の各号について定め、もって当区における良質な中高層共同住宅の供給の促進を図ることを目的とする。

- (1) 東京都実施要領第 4 第 1 項の規定に基づく認定の申請（以下「認定申請」という。）に当たっての荒川区に係わる手続きについて
- (2) 補助事業の対象となる事業の要件及び補助の手続き等について

(定義)

第 2 条 この要綱において「都心共同住宅供給事業」とは、東京都実施要領第 5 に規定する認定の基準に適合し東京都知事の認定を受けた、又は受けることが見込まれる計画（以下「認定計画」という。）を含む共同住宅等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 この要綱において「補助事業」とは、前項に規定する都心共同住宅供給事業のうち、東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱（平成 1 6 年 3 月 3 1 日 1 5 住地密第 2 6 1 号）第 2 四イ又はハに該当する事業で、地域の防災性の向上及び市街地環境の整備改善に寄与すると認められるものについて、荒川区が事業に要する費用の一部を事業実施する者（以下「施行者」という。）に対し補助する事業をいう。

3 この要綱において「所有権等」とは、次に掲げる権利をいう。

- (1) 所有権
- (2) 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

(対象区域)

第 3 条 都心共同住宅供給事業の対象区域は、荒川区の全域とする。ただし、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 8 条第 1 項第 1 号の規定に基づき定められた工業地域を除くものとする。

(認定申請)

第4条 施行者は、認定申請を行うに当たり、事前に荒川区と協議しなければならない。

(補助事業の要件等)

第5条 補助事業は、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 都心居住推進タイプ

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(当該所有権等を有する者が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に限る。)をいう。この場合において、当該所有権等を有する者の人数の算定上、一の権利を共有する者は1人とみなすものとする。

(2) マンション建替えタイプ

建築後30年を経過し、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、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土地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、次に掲げる要件に該当するものをいう。

ア 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。

(ア) その敷地内で狭小道路に面する部分の道路拡幅、道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、景観と一体となった建築計画が定められた事業

イ 建替え対象となる共同住宅に係る区分所有者が10人(補助事業に係る建築物の敷地に接する道路の中心線以内の面積(以下「地区面積」という。)が1,000平方メートル未満の場合は5人。ただし、従前の住宅戸数が10戸以上の場合に限る。)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又は区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに順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。

- 2 補助事業に係る建築物及び敷地は、次の各号に適合するものでなくてはならない。
 - (1) 地区面積が原則として500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。
 - (4) 主要な建築物は耐火建築物であること。
- 3 前項に定めるもののほか、補助事業に係る建築物、その敷地及び付帯施設等は、次の各号に適合するものでなくてはならない。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) 関係法令、荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成19年荒川区条例第29号）、荒川区市街地整備指導要綱（平成9年9月1日9荒街都発第87号）及び荒川区災害時地域貢献建築物認定制度実施要綱（平成23年8月1日23荒都都第319号）に適合するものであること。
 - (2) 建築物の用途は、次に掲げるものとしなすこと。
 - ア 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項第1号から第3号までに掲げる風俗営業、同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業に該当するもの
 - イ 生活を害する騒音、ばい煙、振動及び臭気等の発生のおそれのあるもの
 - ウ 危険物を扱うことにより、住民に危害を及ぼし、又は建築物を破損させるおそれのあるもの
- 4 補助事業に係る建築物の敷地が隅田川の河川敷地に隣接又は近接する場合は、関係機関に協議し、協力しなければならない。
- 5 第2項及び第3項に定めるもののほか、補助事業に係る建築物、その敷地及び付帯施設等は、地域の事情等を勘案して、区長が特に必要と認める要件を満たすものでなくてはならない。

（補助事業の適用）

- 第6条 補助事業の適用を受けようとする者は、区長に事業計画書（別記様式一1）を提出しなければならない。
- 2 区長は、提出された事業計画書の内容を速やかに審査して、当該事業計画書に係る事業について補助事業の適用を決定する場合は、事業適用決定通知書（別記様式一2）に条件を付して施行予定者に通知するものとする。
 - 3 補助事業の適用決定後において、その事業計画に変更が生じた場合は、前2項の規定を準用する。

（補助事業の完了）

- 第7条 施行者は、補助事業が完了したときは、区長に事業完了報告書（別記様式一3）を速やかに提出しなければならない。

(補助金の交付)

第8条 補助事業に係る補助金の交付は、別に定める「荒川区都心共同住宅供給事業補助金交付要綱」に基づき実施する。

(施行者等の義務)

第9条 施行者及び補助事業に係る建築物等の所有者は、事業完了後においても、補助事業に係るものとして、建築物、その敷地及び付帯施設等を適正に維持しなければならない。

(指導、監督)

第10条 区長は、補助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、勧告等を行うことができる。

2 区長は、前条に規定する施行者等の義務を確認するために必要に応じ調査し、又は報告を求めることができる。

(委任)

第11条 区長は、この実施要綱に定めるもののほか、補助事業の実施について必要な細則を別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成8年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に実施中である優良建築物等整備事業の一部の地区については、別に定めるところにより、この要綱で定める都心共同住宅供給事業へと移行する。

附 則

平成12年4月1日一部改正

附 則

この要綱が適用される以前において、補助事業適用の決定がなされている事業については、従前の実施要綱による。

別表 第5条第2項第2号に掲げる空地要件

次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、次表右欄に掲げる空地の面積の敷地面積に対する割合を満たす面積以上の空地を確保すること。

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（注）の敷地面積に対する割合
10分の5以下の割合	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） 空地の面積は、絶対空地面積と公開空地面積の有効面積の合計とし、公開空地面積については、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）に準じて積算することができる。

荒川区長

殿

施行予定者(代表者)

住所

氏名

印

共同住宅等の建設に係る事業計画書

都心共同住宅供給事業に係る補助事業の適用を受けたいので、荒川区都心共同住宅供給事業実施要綱第6条第1項の規定に基づき、関係書類を添えて提出いたします。

1 計画地の概要

所在地	荒川区	丁目	番	住居表示	丁目	番	号	
地区面積	m ²		敷地面積		敷地に接する 道路面積		m ²	
敷地に接する主要道路の幅員				m		主要道路に接道する敷地の長さ		
m								
街づくり方針 ・ 上位計画等								
都再法における「都市再開発方針」の決定有無						有 ・ 無		
再開発促進地区			一部・全部・無		再開発誘導地区			
一部・全部・無						一部・全部・無		
大都市法における「重点供給地域」の指定有無						一部・全部・無		
住宅マスタープランにおける「特定促進地区」の指定有無						一部・全部・無		
地区計画等の決定有無 (種類・名称)						一部・全部・無		
その他	街づくり関連事業等の実施有無						有 ・ 無	
	()						(一部・全部)	
	()						(一部・全部)	
()						(一部・全部)		

殿

荒川区長

都心共同住宅供給事業に係る補助事業適用決定通知書

荒川区都心共同住宅供給事業実施要綱第6条第2項の規定に基づく審査の結果、下記のとおり補助事業適用決定したので通知する。

記

- 1 地区の名称 地区
- 2 計画地の所在 荒川区 丁目 番(住居表示 丁目 番 号)
- 3 地区面積 m^2 (敷地面積 m^2)
- 4 補助事業の対象となる計画内容
補助事業の適用対象となる事業は、 年 月 日付け 第 号に
より提出された事業計画書の記載のとおりとする。
- 5 事業適用の種類 タイプ
- 6 事業に係わる補助金の申請等
事業に係わる補助金の申請は、荒川区都心共同住宅供給事業補助金交付要綱に基づき申請
すること。
- 7 事業適用の条件
(事業計画の変更)
第1 事業計画に変更が生じた場合は、区長に速やかに報告し、指示を受けること。
(事業適用の取り消し)
第2 この補助事業の適用は、次の各号の一に該当したときは取り消すものとする。
(1) 偽りその他不正の手段により、補助金の交付を受けたとき、又は受けようとした
た
(2) 補助金を他の用途に使用し、その他補助金の交付決定の内容及びこれに付した
条件又は関係法令に違反したとき。
(3) 天災地変その他の事情の変更により、事業を中止し、又は廃止したとき。
(事業の成果等の報告義務)
第3 事業中及び事業完了後において、事業の成果等に関する結果を、区長の求めに応じ
報告すること。
(補助金の額)
第4 区の補助金の交付については、区の予算の範囲内で交付することを了承すること。

荒川区長 殿

施行者(代表者)

住所

氏名

印

都心共同住宅供給事業完了報告書

年 月 日付け 第 号により事業適用を受けた 地区の事業が完了したので、荒川区都心共同住宅供給事業実施要綱第7条の規定に基づき、関係資料を添えて提出いたします。

1 計画地の概要

所在地	荒川区	丁目	番	住居表示	丁目	番	号	
地区面積	m ²			敷地面積	m ²			
				敷地に接する道路面積	m ²			
敷地に接する主要道路の幅員				m	主要道路に接道する敷地の長さ			m
街づくり方針・上位計画等								
大都市法における「重点供給地域」の指定有無					有 ・ 無			
住宅マスタープランにおける「特定促進地区」の指定有無					有 ・ 無			
その他	(上位計画及び街づくり関連事業等の状況 例：都市再開発方針、地区計画など)							
都市計画制限								
地域地区	用途地域	建蔽率	容積率	その他の地域地区の内容				
					(防火地域、高度地区、特別用途地区等)			
その他	(建築制限及び都市計画施設等による制限がある場合、そぼ制限内容及び制限の根拠となる法令又は計画等)							
地区の性格	1 駅前商業地 2 中心商業地 3 住商混合地 4 住工混合地 5 住宅地 6 その他 ()							
地区周辺の土地利用状況								