

川崎市優良建築物等整備事業取扱基準

(目的)

第1条 本基準は、川崎市優良建築物等整備事業制度要綱（以下「市要綱」という。）に基づき実施する優良建築物等整備事業の取扱いに関し必要な事項を定め、事業の円滑な進行を図ることを目的とする。

(用語の取扱い)

第2条 市要綱第3条及び第4条に規定する用語の取扱いは、次の各号に定めるところによる。

(1) 地権者が5人以上

ア 原則として、地権者が親子、兄弟のみの場合は本事業の対象としない。

イ 第6条第2項に規定する事業開始時点における地権者が5人以上であることとし、その後権利が全て施行者に移る事業も可とする。ただし、関係法令若しくは川崎市のマスタープラン等に基づき施行される事業又は公共事業との合併施行により施行される事業等を行う場合を除き、5人以上の従前地権者が等価交換又は売買により従後床を取得する旨を定めた契約又はそれに準じた手続きが事業採択時点になされていることを条件とする。

(2) 地権者全員から同意を得た者

協定等の書面に基づき、地権者組合又は地権者全員から同意を得た事業者等をいい、その者が施行者となることを認める。

(3) その他これらに類する計画等

良好な市街地環境の形成を推進することを目的として、地区の関係権利者等が定めたガイドライン、整備計画又は基準等をいう。

(4) 一般公共的通路整備型

市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する幅員6m以上の動線上無理のない通り抜け通路又は良好な市街地環境形成に寄与する大規模な公開空地（建築基準法に基づく総合設計制度の基準による。以下同じ。）を整備するものをいい、その位置及び整備の内容については事前に川崎市と協議すること。

(5) 指定公共的通路整備型

次のいずれかに該当するものをいい、その位置及び整備の内容については事前に川崎市と協議すること。

ア 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第25条に基づき川崎市が策定する「バリアフリー基本構想」において、生活関連経路、特定経路又はそれに準じるものとして指定された場所において、歩道と一体的に整備される歩道状空地で、歩道と合わせた幅員が4m以上となるもの、又は、歩道がない場合は幅員が4m以上となるように空地整備を行うもの。

イ 歩道の確保に関し、川崎市のマスタープラン等に位置づけがある場所において、道路

と一体として利用可能な空間及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する通路を整備するもの。

(6) これと同程度の機能低下を生じている共同住宅

建築基準法第10条により是正の勧告がなされた、緊急構造計算書偽装問題対策事業制度要綱（平成18年2月6日国住街第249号。以下「偽装対策要綱」という。）第3に該当する（ただし、偽装対策要綱第3第4号の建築基準法第9条に基づく除却命令にあつては見込みをもって該当するものとみなす。）、又は、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102条により建替えの勧告がなされた危険又は有害な状況にある共同住宅をいう。

(7) 区分所有者の同意を得た者

協定等の書面に基づき、区分所有者から同意を得た事業者等をいい、その者が施行者となることを認める。

(8) 区分所有者が10人以上であること

第6条第2項に規定する事業開始時点における区分所有者が10人以上であることとし、その後権利が全て施行者に移る事業も可とする。

(9) まちづくり推進地区

地区計画、建築協定、都市景観形成地区、関係権利者による協定・ガイドライン等が定められた地区等をいう。

（まちづくり推進地区における事業の効果）

第3条 市要綱第4条第3号で定める地区において事業を行う場合は、該当する事業タイプの整備を行うことが、地区の目標を達成するために効果があるものでなければならない。

（建築物の敷地及び建築物の基準）

第4条 建築物の敷地及び建築物の基準は、市要綱第5条に定める要件のほか、次の各号に掲げる内容を備えなければならない。

(1) 敷地要件

ア 周辺地権者等へ積極的に働きかけることによって、敷地の形状はできる限り整形となるよう努めること。

イ 周辺の木造・老朽建築物は、事業に取り込むよう努めること。

ウ 共同化タイプにあつては、エの場合を除き、次の(ア)から(ウ)までを満たすこと。

(ア) 幅員6m以上の道路に接して、敷地面積の平方根に3分の2を乗じた数値以上の長さの主たる有効間口（1の道路に対し、1ヶ所を計上する。以下同じ。）を設けること。

(イ) 幅員4m以上の道路に接する主たる有効間口の長さの合計が、敷地面積の平方根以上であること。

(ウ) 敷地の外周の2面以上が道路、公園又は公共の用に供する空地等に面していること。

エ 共同化タイプのうち、住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年国住市第350号）第4に定める密集住宅市街地整備型と同等の要件を満たす地域において10以上の敷地を共同化する事業、又は、市要綱第3条第1号イ(ア)に定める街並み誘導型市街地環境形成タイプと同等の内容とみなせる事業で当該事業の実施により整備計画等に定められた目標の達成に効果があると認められる場合にあつては、次の(ア)及び(イ)を満たすこと。

(ア) 幅員6m以上の道路に接して6m以上の長さの主たる有効間口を設け、かつ、幅員4m以上の道路（避難上有効で通行上安全な公共の用に供する空地を含む）に接して敷地面積の平方根に2分の1を乗じた数値以上の長さの主たる有効間口を設けること。

(イ) 幅員4m以上の道路（避難上有効で通行上安全な公共の用に供する空地を含む）に接する主たる有効間口の長さの合計が、敷地から第5条に定める環境空地を除いた部分の面積の平方根以上であること。

(2) 計画要件

ア 公共公益施設の整備に寄与すること。

イ 街並みの向上に努めること。

ウ 建築物は前面道路からできるかぎり後退し、歩行者空間の確保・緑化などに寄与するよう配慮すること。

エ 樹木・文化遺産など貴重な資産が地域内に存する場合は、これを生かした計画とするよう努めること。

オ 住宅建設を伴う事業は原則として工業地域内に建設されるものでないこと。

カ 駐輪場・駐車場は、用途・立地などの条件に充分配慮した計画とすること。

キ 供給される住宅の専用床面積は各戸50㎡以上とすること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 従前の地権者又は借家人が従後床を再取得又は再入居する場合

(イ) 2人以下の世帯を想定した住戸プランで、かつ、高齢者に配慮した設計がなされている場合

(ウ) 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事業

(エ) その他やむを得ない事情があると市長が認めた場合

ク 設計された住宅及び建設された住宅に係る住宅性能評価書の交付を受けること。また、川崎市住宅基本計画に定める川崎市住宅性能評価推奨等級を満たすよう努めること。

(3) 外観デザインの条件

この事業による建築物は、景観法に基づく川崎市景観計画に定めた景観形成方針の景観ゾーンの基本とする色彩に適合するとともに、その他必要な事項については事前に川崎市と協議すること。

(環境空地)

第5条 市要綱第5条第2号に定める環境空地とは、公開空地の他、広場、緑地等の青空空地又は建築物の開放空間のうち、道路・公共施設等（道路、公園、地下道その他これらに類するもの。）と一体となって日常的に開放される部分（植栽、花壇、池泉等の修景施設を含む。）であり、次に掲げる基準に適合する部分とする。

- (1) 地盤面から高低差のある部分は、地盤面から0.8mの範囲内にあること。ただし、階段・スロープ等によりなだらかに高低差を解消している場合等で市長が開放性が高いと認めた場合はこの限りでない。
- (2) 道路・公共施設等に面する部分の長さに対する奥行きの高さの割合は、2以下であること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路についてはこの限りでない。

2 前項に掲げる環境空地は周辺の市街地環境を向上させるものでなくてはならず、その配置及び整備の内容については事前に川崎市と協議すること。

3 第1項に定める環境空地の管理及び担保については、次の各号に適合するものでなくてはならない。

- (1) 原則として24時間開放すること。ただし、管理上必要な時間帯については協議により開放しないことができる。また、利用形態については、管理上必要な制限を設けることができる。
- (2) 将来にわたって空地とするため次の事項を満たすものでなくてはならない。
 - ア 維持管理が可能な計画とすること。
 - イ 将来にわたって空地として管理する旨を規約等に定めること。
 - ウ その空地に係る所有者、管理者等に変更がある場合には、当該空地が他の用途に転用されないよう、文書による継承等の担保措置を講ずること。
 - エ 川崎市優良建築物等整備事業による環境空地である旨を、市要綱第10条により当該空地内に標示すること。

（事業の採択）

第6条 市要綱第6条に規定する事業採択は、補助金が交付される年度とする。

2 市要綱第6条第2項後段に規定する事業開始時点は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 地権者組合の総会議決、建替え決議等により地権者全員が事業の開始を確認した時点
- (2) 地権者組合が、施行者と事業推進に関する協定等を締結した時点
- (3) その他、書面等により地権者全員の事業推進に関する同意が確認できる場合は、それに基づき判断する時点

附 則（平成7年6月1日川建地第56号）

（施行期日）

1 この基準は、平成7年6月1日から施行する。

(川崎市優良再開発建築物整備促進事業取扱基準の廃止)

2 川崎市優良再開発建築物整備促進事業取扱基準(昭和63年8月8日付け川建地第56号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この基準の施行の際、現に実施中の川崎市優良再開発建築物整備促進事業は、この基準で定める川崎市優良建築物等整備事業とみなす。

附 則

(施行期日)

1 この改正基準は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の際、現に実施中の川崎市優良建築物等整備事業は、この基準で定める川崎市優良建築物等整備事業とみなす。

附 則

(施行期日)

1 この改正基準は、平成18年3月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の際、現に実施中の川崎市優良建築物等整備事業は、この基準で定める川崎市優良建築物等整備事業とみなす。

附 則

(施行期日)

1 この改正基準は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の際、現に実施中の川崎市優良建築物等整備事業は、この基準で定める川崎市優良建築物等整備事業とみなす。