川崎市優良建築物等整備事業制度要綱

（目的）

第１条　この要綱は､市街地の環境の整備改善に資するため、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対して、その費用の一部を補助することにより、良好な市街地建築物の形成、空地の確保及び市街地環境の整備並びに市街地の防災性及び安全性の確保・向上を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ次の各号に定めるところによる。

（１）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

（２）区分所有者

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をいう。

（３）地権者

土地に関し所有権等を有する者をいい、区分所有者を含む。

（４）地権者組合

再開発組合、マンション建替組合等、複数の地権者による定款等を持つ団体をいう。

（５）施行者

優良建築物等整備事業を施行する者をいう。

（事業の内容）

第３条　この要綱に基づき行われる事業は、次のいずれかに該当しなければならない。

（１）優良建築物等整備事業

次のいずれかのタイプに該当する、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。

ア　共同化タイプ

地権者が５人以上存在する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、地権者全員から構成される地権者組合又は地権者全員から同意を得た者が、当該権利の目的となっている敷地等の土地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行う事業。この場合において、当該地権者の人数の算定上、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ついては、共有する前の地権者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地権者とみなさないこととする。

イ　市街地環境形成タイプ

次のいずれかの型に該当する、良好な市街地環境を形成する建築物及びその敷地等の整備を行う事業。

（ア）街並み誘導型

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て行う、良好な街並み形成に資する事業。

（イ）単体整備型

次のいずれかの型に該当する公共的通路等を整備する事業。

a　一般公共的通路整備型

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。

b　指定公共的通路整備型

前ａのうち、当該通路等の整備を必要とする場所において行う、地区の面的まちづくりに寄与するもの。

c　都市施設整備促進型

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。

ウ　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）別表第一に掲げる耐用年数の３分の２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。）について、地権者組合又は区分所有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、次の要件のすべてに該当する事業。

（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。

a　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。

b　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。

c　近隣環境に配慮し、景観等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。

a　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。

b　a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、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。以下「国要綱」という。）第２三ハ(5)に掲げるマンション建替えタイプの供給される住宅の基準に適合したものであること。

（カ）非住宅系の用途を誘導するマスタープランがある地区においては、住宅のみの建設を行うものでないこと。

（２）優良建築物等整備事業事業化推進調査

地権者組合等が行う優良建築物等整備事業実施のための調査等（以下「事業化推進調査」という。）のうち、次の要件のすべてに該当するもの。

ア　原則として国庫補助事業開始の前年度までに行うものであること。

イ　事業の推進に向けた調査を行うことついて、施行区域となるべき区域内の地権者の５分の４以上の同意を得ているものであり、同意した者の所有する宅地の地積と借地の地積との合計が、その区域内の宅地及び借地の総地積の５分の４以上であること。ただし、共同化タイプを前提とした事業化推進調査を行う場合には、当該地権者の人数の算定は、第３条第１号アの規定によるものとする。

（施行区域）

第４条　優良建築物等整備事業の施行区域は、国要綱第３に定める施行区域の要件を満たすこととし、かつ、共同化及び市街地環境形成タイプにあっては、次に掲げるいずれかの区域内でなければならない。

（１）川崎都市計画都市再開発の方針で定める特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「２号再開発促進地区」という。）又は整備促進地区

（２）川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針における重点地区で、かつ、川崎都市計画都市再開発の方針で定める計画的に再開発が必要な地区（以下「１号市街地」という。）

（３）地域のまちづくりの推進を目的とした整備計画・基準等が定められた地区（以下「まちづくり推進地区」という。）

（４）住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、川崎都市計画防災街区整備方針で定める防災再開発促進地区

（以下「防災再開発促進地区」という。）
（５）特別に市長が認めた地区

（建築物の敷地の基準）
第５条　優良建築物等整備事業に係る敷地及び建築物は、次の各号に適合するものでなくてはならない。
（１）敷地が接する道路の中心線以内の面積（以下「施行地区面積」という。）が、概ね１，０００平方メートル以上であるもの。ただし、次のいずれかに該当する場合は、施行地区面積が概ね５００平方メートル以上のもの。
ア　２号再開発促進地区
イ　防災再開発促進地区
（２）国要綱第４八に定める割合により算出された空地面積の２割以上を、周辺市街地に開放された空間（以下「環境空地」という。）とすること。
（３）共同化タイプにあっては、地権者が２名である場合は、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。

（事業の採択）
第６条　施行者は、優良建築物等整備事業の採択を受けようとするときは、事業計画書を市長に提出しなければならない。
２　市長は、前項により提出された事業計画書の内容を審査し、第３条から前条及び国要綱に掲げる事業要件に合致し、かつ、予算の範囲内で補助を行うことが適当であると認めたときは、事業採択通知書により施行者に通知する。ただし、第３条第１号アに規定する地権者及び同号ウ（イ）に規定する区分所有者の人数については事業開始時点で算定する。

（事業内容の変更）
第７条　施行者は、補助金の交付対象となる事業（以下「補助事業」という。）のうち、次に掲げる内容を変更しようとするときは、変更の内容について市長に提出しなけなければならない。
（１）施行者の変更
（２）施行区域の変更
（３）設計の内容の変更で、優良建築物等整備事業の要件に係わるもの
２　市長は、前項により提出された事業内容の変更について審査し、第３条から第５条までに掲げる事業要件に合致すると認めたときは、施行者に通知する。

（事業の中止又は廃止）
第８条　施行者は、補助事業を中止又は廃止しようとするときは、市長の承認を得なければならない。

（補助金）

第９条　市長は、施行者又は事業化推進調査を行う地権者組合等に対して、予算の範囲内で補助事業に要する費用のうち別表１に掲げる補助対象となる費用（以下「補助対象事業費」という。）の３分の１以内（事業化推進調査にあっては３分の２以内）を補助することができる。ただし、市長が必要と認めた補助事業においては、国要綱、市街地再開発事業等補助要領（昭和６２年建設省住街発第４７号。以下「国要領」という。）及び社会資本整備総合交付金交付要綱（平成２２年３月２６日付け国官会第２３１７号。以下「交付金要綱」という。）において算出する補助額を上限とし、市の予算の範囲内において補助することとする。

２　補助対象の範囲及び補助対象事業費の算出方法は、国要綱、国要領及び交付金要綱に定めるところによる。

３　次の各号に掲げる者は補助の対象としない。

（１）暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「法」という。）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。）

（２）暴力団（法第２条第２号に規定する暴力団をいう。）

（３）法人にあっては、代表者又は役員のうちに暴力団員に該当があるもの

（４）法人格を持たない団体にあっては、代表者が暴力団員に該当するもの

４　補助金の交付については、川崎市補助金等の交付に関する規則（平成１３年規則第７号。以下「交付規則」という。）による。

５　施行者は、毎会計年度四半期（第４四半期を除く）ごとに補助事業の遂行状況を、当該期間経過後速やかに市長に報告しなければならない。

６　市長は、施行者による補助事業に係る工事の発注、物品及び役務の調達等（以下「工事の発注等」という。）に関し、市内中小企業者（交付規則第５条第２項にいう中小企業者。以下同じ。）の受注の機会の増大を図るために、次に掲げる条件を付するものとする。

（１）　補助金の交付決定額が１，０００，０００円を超え、かつ施行者が補助事業に係る工事の発注等を行う場合において、次のいずれかに該当するときは、市内中小企業者により入札を行い、又は２者以上の市内中小企業者から見積書の徴収を行わなければならないこと。ただし、市長が契約の性質上これらの方法により難いと認める場合又はその必要がないと認める場合は、この限りでない。

ア　１件の金額が１，０００，０００円を超えるとき。

イ　その他市長が必要と認めるとき。

（２）　その他市長が必要と認める条件

７　施行者は、補助事業終了後速やかに、次に掲げる書類を提出しなければならない。

（１）完了実績報告書

（２）発注実績報告書

（３）入札（見積り）が行えないことに係る理由書

８　前項第２号に定める発注実績報告書については、対象経費のうち、１件の金額が１，０００，０００円を超える支出となる案件について記載するものとし、本条第６項第１号の規定により市内中小企業者による入札、又は２者以上の市内中小企業者から見積書を徴収した場

合は、結果の分かる書類の写しを添付するものとする。

９　施行者は、市内中小企業者から見積書を徴収する場合は、市内中小企業者であることの誓約書を提出させるものとする。ただし、川崎市の競争入札参加資格者有資格者名簿に登載され地域区分が市内かつ企業規模が中小として搭載されている者、又は当該施行者に対して直近の４月１日以降に記載内容（住所、商号又は名称、代表者職氏名、資本金の額、職員総数）に変更がない誓約書を提出した者を除く。

10　本条第７項第３号に定める入札（見積り）が行えないことに係る理由書については、本条第６項第１号ただし書の規定により、市内中小企業者による入札又は２者以上の市内中小企業者から見積を徴収し難い事由がある場合に提出するものとする。

11　施行者又は事業化推進調査を行う地権者組合等は、交付規則第４条第１項の補助金の交付決定後において補助金の額、経費の配分、その他の補助事業の内容に変更を生じるときは、市長の承認を得なければならない。

12　施行者は、補助事業が交付決定通知に付された期日までに完了しないときは市長に報告し、その指示を受けなければならない。

13　市長は、交付規則第１４条に定める他、施行者が本条第６項の規定に違反したときには、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

14　前項の規定によらず、本要綱に基づく補助金の交付のために、国又は県が市長に交付した交付金等（以下「交付金等」という。）に関して、国要綱、国要領、交付金要綱、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和３０年８月２７日法律第１７９号）、県が定める政令市市街地再開発臨時補助金交付要綱等（以下「国・県要綱等」という。）の規定に基づき、市長が国又は県から交付金等の返還を求められたとき又は返還すべき事由が生じたときは、市長は、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

15　市長は、前２項の規定による交付確定額を越えて、既に補助金が交付されているときは、当該交付確定額を越える部分に係る補助金の返還を命ずるものとする

（標示等）

第10条　施行者は、工事中及び事業完了後に、本事業の適用を受けていること、その他必要な事項を標示し、市長に報告しなければならない。

（書類の様式）

第11条　第６条から前条までに係る書類等の様式は、別表２による。

２　市長は、施行者に対し、別表２のほか必要な書類の提出を求めることができる。

（指導・監督等）

第12条　市長は、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。

（委　任）

第13条　この要綱の施行について、必要な事項及びこの要綱によりがたい場合の取扱いについては、まちづくり局長が別に定めることができる。

（その他）

第14条　この要綱に定めのない事項については、国・県要綱等及び関係法令等に適合するものでなければならない。

附　則（平成７年６月１日川建市地第18号）

（施行期日）

１　この要綱は、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制度要綱の廃止）

２　川崎市優良再開発建築物整備促進事業制度要綱（昭和63年２月１日付け６２川建対第461号）は、廃止する。

（経過措置）

３　この要綱の施行の際、現に実施中である川崎市優良再開発建築物整備促進事業は、この要綱で定める川崎市優良建築物等整備事業であるとみなす。

附　則（平成17年1月14日16川ま市整第1192号）

（施行期日）

１　この要綱は、平成17年４月１日から施行する。

（川崎市優良建築物等整備事業補助金交付要領の廃止）

２　川崎市優良建築物等整備事業補助金交付要領（平成７年６月１日付け川建地第18号）は廃止する。

（経過措置）

３　この要綱の施行の際、現に実施中又は事業計画書を提出済みである川崎市優良建築物等整備事業は、この要綱で定める川崎市優良建築物等整備事業であるとみなす。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成25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、現に実施中又は事業計画書を提出済みである川崎市優良建築物等整備事業は、この要綱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）

この要綱は、令和元年５月１日から施行する

附　則

（施行期日）

1　この要綱は、令和２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、現に実施中又は事業計画書を提出済みである川崎市優良建築物等整備事業は、第９条第６項から第10項、第13項の規定を適用しない

附　則

（施行期日）

この要綱は、令和３年４月１日から施行する

附　則

（施行期日）

この要綱は、令和６年３月１日から施行する

別表1　補助対象項目

タイプ	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ				マンション建替タイプ		
		街並み誘導型	単体整備型					
			一般公共的通路整備型	指定公共的通路整備型	都市施設整備促進型	市要綱第3条(1)ウ(ウ)aに該当するもの		市要綱第3条(1)ウ(ウ)bに該当するもの
施行区域（下段参照）	2号再開発促進地区 防災再開発促進地区 整備促進地区等 まちづくり推進地区	2号再開発促進地区 防災再開発促進地区 整備促進地区等 まちづくり推進地区	2号再開発促進地区 防災再開発促進地区 整備促進地区等 まちづくり推進地区	2号再開発促進地区	2号再開発促進地区 防災再開発促進地区 整備促進地区等 まちづくり推進地区	2号再開発促進地区 防災再開発促進地区	市内全域	市内全域
A　事業化推進調査(注1)								
（1）調査委託費(注2)	○							
（2）事業推進費(注3)	○							
B　調査設計計画								
（1）基本構想作成費	○	○	○	○	○	○	○	○
（2）事業計画作成費								
①基本設計費	○	○	○	○	○	○	○	○
②敷地設計費	○	○	○	○	○	○	○	○
③資金計画作成費	○	○	○	○	○	○	○	○
④現況測量、現況調査、権利調査及び調整に要する費用	○	○	○	○	○	○	○	○
（3）地盤調査費	○	○	○	○	○	○	○	○
（4）建築設計費	○	○	○	○	○	○	○	○
C　土地整備								
（1）建築物除却等費	○	○	○	○	○	○	○	×
（2）補償費等	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	×
D　共同施設整備								
（1）空地等整備								
①通路整備費	○	△	△	△	△	○	△	×
②駐車施設整備費	○	□	□	□	□	○	□	×
③児童遊園整備費	○	△	△	△	△	○	△	×
④緑地整備費	○	△	△	△	△	○	△	×
⑤広場整備費	○	△	△	△	△	○	△	×
（2）供給処理施設整備費								
①給水施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
②排水施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
③電気施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
④ガス供給施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
⑤電話施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
⑥ごみ処理施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
⑦情報通信施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
⑧熱供給施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
（3）その他の施設整備費								
①共用通行部分整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
②防災性能強化工事費	－	－	－	－	－	－	－	－
③防災関連施設整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
④防音・防振等工事	○	×	×	●	×	○	×	×
⑤社会福祉施設等との一体的整備費	□	□	□	□	□	□	□	×
⑥立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費	○	△	△	△	△	○	△	×
⑦公共用通路整備費	－	○	○	●	○	○	－	－
⑧駐車場整備費(注4)	○	□	□	□	□	○	□	×
⑨機械室（電気室含む。）整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
⑩集会所及び管理事務所整備費	○	×	×	●	×	○	×	×
⑪高齢者等生活支援施設整備費	□	□	□	□	□	□	□	×
⑫子育て支援施設整備費	□	□	□	□	□	□	□	×
⑬避難設備設置費	－	－	－	－	－	－	－	－
⑭消火設備及び警報設備設置費	－	－	－	－	－	－	－	－
⑮監視装置設置費	－	－	－	－	－	－	－	－
⑯電波障害防除設備設置費	○	×	×	●	×	○	×	×

【凡例】

◇：次の①～③のいずれかに該当するものは○、その他の場合は×とする。①市街地再開発促進区域　②高度利用地区、都市再生特別地区及び特定地区計画等区域で法定再開発事業の施行要件を満たすもの
③他の公共事業と合併施行する事業で、他の公共事業の実施主体が優良との費用分担比率に基づいて補償を行う地区

△：環境空地の基準に合致するものは○、合致しないものは×とする。

□：その施設を整備することが市の施策と一致する場合は○、一致しない場合は×とする。

【補助率】

各項目に○を付した費用のうち、1/3（（注1）にあっては2/3）以内の額を補助する。

●については、指定公共的通路として整備する部分の土地評価額を上限とし、次の算定式により算出した上限額の範囲内で補助をする。

上限額算定式「（上限額）＝（路線価）×（指定公共的通路として整備する部分の土地の面積）」

【注記】

（注1）　調査等に要する費用の2/3以内の額で、500千円/年かつ3年を限度とする。

（注2）　次の①～④に該当するもののうち、契約に基づき委託する調査に要する費用。①基本構想の策定　②権利者意向確認調査　③費用便益分析調査　④①～③に掲げるものの他、事業を推進に必要な調査

（注3）　次の①～③に該当する費用のうち、支払いの根拠が示せるもの。①集会・研究会・講演会等の開催に要する費用（講師謝礼を含む）　②広報誌・パンフレット等の作成及び頒布に要する費用
③権利者間の連絡、組合の運営等に要する費用

（注4）　市街地環境形成タイプにあっては、一般公共の用に供する駐車場に限り、附置義務台数を上回る分とする。

注記のない項目については、国要綱に従う。

【施行区域】

・「2号再開発促進地区」：川崎都市計画都市再開発の方針で定める特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

・「整備促進地区等」：川崎都市計画都市再開発の方針で定める整備促進地区、又は、住宅市街地開発整備の方針における重点地区のうち1号市街地又はそれに準じた地区

・「まちづくり推進地区」：地域のまちづくりの推進を目的とした整備計画・基準等が定められた地区

・「防災再開発促進地区」：住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、川崎都市計画防災街区整備方針で定める防災再開発促進地区

別表２　書類の様式

事業の段階	書類	様式
事業採択	事業計画書	様式1
	事業採択通知書	様式2
補助事業開始	補助金交付申請書	様式3
	補助金交付決定通知書	様式4
	事業遂行状況報告書	様式5
補助事業完了	完了実績報告書	様式6
	額の確定通知書	様式7
	補助金交付請求書	様式8
	発注実績報告書	様式23
	入札（見積り）が行えないことに係る理由書	様式24
	市内中小企業者であることの誓約書	様式25
事業の変更	事業内容変更承認申請書	様式9
	事業内容変更承認通知書	様式10
	補助金交付変更申請書	様式11
	補助金交付変更通知書	様式12
	経費の配分変更承認申請書	様式13
	経費の配分変更承認通知書	様式14
	完了期日変更報告書	様式15
	完了期日変更承認通知書	様式16
	年度終了実績報告書	様式17
事業の中止	事業中止承認申請書	様式18
	事業中止承認通知書	様式19
標示	工事標示板	様式20
	環境空地表示板	様式21
	標示板設置報告書	様式22