

川崎市密集住宅市街地整備促進事業補助要綱

平成8年9月1日川建地第108号

[改正 平成17年1月14日川ま市整第1236号]

[改正 平成20年3月26日19川ま市整第1209号]

[改正 平成29年3月30日28川ま防第172号]

[改正 令和2年3月27日31川ま防第669号]

[改正 令和3年3月31日2川ま防第518号]

(目的)

第1条 この要綱は、大規模地震時に多くの人的・物的被害の発生が想定される不燃化重点対策地区において、老朽住宅等の建替えを行う者に対し、その費用の一部を補助することにより、防災性及び住環境の向上を図ることを目的とする。

2 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年川崎市規則第7号。以下「補助金規則」という。）に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。

(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) 不燃化重点対策地区 川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例（平成28年川崎市条例第89号。）第5条第1項の規定により指定された不燃化重点対策地区をいう。

(2) 建替えを促進すべき建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 別表第1による評点が130以上となる建築物又は災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている建築物をいう。

イ 木造集合住宅（木造共同建て、木造長屋建て又は木造重ね建ての住宅(住宅の用に供されている部分を有する建築物を含む。)をいう。）、工場その他その建替えが健全な住宅地区の形成に資する建築物をいう。ただし、次に掲げる要件に該当する場合、これらと一体的に建替えを行う建築物を含むことができる。

(ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）等の法令の規定により老朽建築物等及び当該建築物の敷地のみでは建替えができないこと。

(イ) 建替えの区域内にあるアに該当しない建築物の建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね1/3以下であること、又は、建替えの区域内にあるアに該当しない建築物の敷地面積の合計が、当該区域内の全敷地面積のおおむね1/3以下であること。

(3) 共同建替え 複数の土地所有者等（土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者をいう。）が共同して行う建替えをいう。

(4) 協調建替え 複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて、各戸の敷地で行う建替えをいう。ただし、複数の土地所有者等による建替えの時期が異なる場合には、整備計画期間中の早期にすべての建替えが完了することが確実と見込まれる場合に限る。

(5) 協定等適合建替え 沿道の建物所有者等が定めた建築ルール（建築協定、地区計画等）に従って各戸の敷地で行う建替えをいう。

(6) 市内中小企業者 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項各号のいずれかに該当する者をいい、市内に主たる事務所又は事業所を有する者（原則として川崎市内に登記簿上の本店がある企業）をいう。ただし、個人事業主については住所が川崎市内にいる者をいう。

（補助の対象となる事業）

第3条 補助金の交付の対象となる事業は、不燃化重点対策地区において建替えを促進すべき建築物から別表第2に掲げる要件に適合する住宅へ建替える事業（以下「事業」という。）とする。

（補助対象事業者）

第4条 補助金の交付を受けることができる者は、事業を行う土地所有者等で市長が認めた者（以下「事業者」という。）とする。

（補助金）

第5条 市長は、事業者に対し、予算の範囲内において、別表第3に掲げる費用の3分の2を超えない額を補助することができる。

2 補助金の交付については、別に定める「川崎市密集住宅市街地整備促進事業補助金交付要領」による。

（指導・監督等）

第6条 市長は、事業の適正な施行を確保するため、事業者に対し必要な措置を命じること又は助言・勧告等を行うことができる。

（委任）

第7条 この要綱に定めるもののほか必要な事項はまちづくり局長が別に定めることができる。

附 則

この要綱は、平成8年9月1日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成17年1月14日から施行する。

附 則（平成20年3月26日19川ま市整第1209号）
この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成29年3月30日28川ま防第172号）
この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和2年3月27日31川ま防第669号）
この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和3年3月31日2川ま防第518号）
この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点
老朽度	築後経過 年数	耐用年限の1/2超過、耐用年限の2/3以下のもの	100	170
		耐用年限の2/3超過、耐用年限以下のもの	130	
		耐用年限を超過しているもの	170	
耐火性	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの 同壁面数が3以上あるもの	10 20	30
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
接道	道路幅員	接する道路の幅員が2.7m以上4m未満のもの	20	50
		接する道路の幅員が1.8m以上2.7m未満のもの	30	
		接する道路の幅員が1.8m未満のもの	50	
	袋路状道路	延長3.5m以上の袋路にのみ接しているもの	10	
	接道延長	接道部分の延長が2m未満のもの	20	
採光・通風	天空遮蔽率	主要居室の主要開口部の前面における天空遮蔽率が30%以上50%未満のもの	10	30
		同50%以上70%未満のもの	20	
		同70%以上のもの	30	
	障害物	採光・通風確保の観点から著しい障害となるものが住宅に隣接しているもの	10	
	住宅形状	採光・通風上不合理な形状であるもの	10	
建築基準法 不適合	道路内制限	道路内建築制限に適合していないもの	20	40
	用途地域	用途地域の制限に適合していないもの	20	
	容積率	延べ面積の敷地面積に対する割合の上限を超えているもの	20	
	建ぺい率	建築面積の敷地面積に対する割合の上限を超えているもの	20	

(注) 1 評定項目に応ずる評点の合計（ただし、評点の合計が最高評点を超えるときは、その最高評点）をその評定区分の評点とし、評点区分ごとの評点の合計をその住宅の評点とする。

(注) 2 耐用年限は、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）に定める年数とする。

(注) 3 本表による評点に代えて、住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）第1条第1項の規定による評点並びに本表のうち接道及び採光・通風に関する評点の合計をもって、その住宅の評点とすることができる。

別表第2（第3条関係）

1 誘導 建替 え	ア 構造	耐火構造又は準耐火構造
	イ 用途・形式	重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅
	ウ 床面積・居室	各戸が原則として35㎡以上120㎡以下（共用部分及びバルコニーを除く。）、かつ2以上の居住室を有するもの。ただし、単身者用の小規模住宅にあつては、原則として25㎡以上、かつ1以上の居住室を有するもの。
	エ 設備	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。
	オ 階数	地上階数3以上。ただし、以下のいずれかの場合にあつては、地上階数2以上。 （ア）第一種低層住居専用地域内若しくは第二種低層住居専用地域内で建設する場合 （イ）日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上階数3以上の建物の建設が不適當である場合
	カ 敷地面積（協調建替えを行う場合にあつては、複数の敷地面積の合計）	200㎡以上。
2 まち づくり 建替 え	ア 建替え形態	共同建替え、協調建替え、協定等適合建替え又は川崎市住宅供給公社が行う建替え
	イ 構造	耐火構造又は準耐火構造
	ウ 用途・形式	重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅
	エ 床面積・居室	各戸が原則として35㎡以上120㎡以下（共用部分及びバルコニーを除く。）、かつ2以上の居住室を有するもの。ただし、単身者用の小規模住宅にあつては、原則として25㎡以上、かつ1以上の居住室を有するもの。
	オ 設備	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。
	カ 階数	地上階数3以上。ただし、以下のいずれかの場合にあつては、地上階数2以上。 （ア）第一種低層住居専用地域内若しくは第二種低層住居専用地域内で建設する場合 （イ）日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上階数3以上の建物の建設が不適當である場合

キ 敷地面積	共同建替え	200㎡以上
	協定等適合建替え	敷地面積要件の適用なし
	その他	敷地面積の合計が300㎡以上、かつ、有効空地（道路、広場、屋外駐車場等）が原則として敷地面積の10%以上確保されること。

- 1 「耐火構造の住宅」とは、旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第2条第4号に規定するものをいう。
- 2 「準耐火構造の住宅」とは、旧住宅金融公庫法第2条第5号に規定するものをいう。
- 3 「耐火建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第9号の2に規定する耐火建築物のことをいい、「準耐火建築物」とは、同条第9号の3に規定する準耐火建築物のことをいう。
- 4 住工混在型地区においては、住宅には工場併存住宅を含むものとする。

別表第3（要綱第5条関係）

補助対象項目	補助の内容
調査設計計画	別表第2の要件に適合する建築物への建替えに伴って必要な基本設計費及び建築設計費（工事監理費を含む。）の一部を補助する。ただし、別表第4で規定する額を限度とする。
土地整備	別表第2の要件に適合する建築物への建替えに伴って必要な既存建物の除却費（除却後の敷地の整地を含む。）及び補償費の一部を補助する。ただし、別表第2の2の要件に適合する建築物への建替えのうち共同建替えの場合については、「5年以内に共同建替えを行う。」旨の覚書を締結するものとする。
共同施設整備	別表第2の1及び2の要件に適合する建築物への建替えにおいて、別表第5に掲げる共同施設の整備費の一部を補助する。この場合において、原則として別表第6に示すバリアフリー化基準をみたすものに限る。ただし、別表第2の1の要件に適合する建替えについては空地等整備費を補助の対象とする。

別表第4（要綱第5条別表第3関係）

基本設計費

建築物の基本設計に要する費用。ただし、標準的な仕様による建築工事費（高価な装飾、特殊な材料又は高価な設備を使用しない建築工事費をいう。以下同じ。）に下表の基本設計料率を乗じて得た額を限度とする。

基本設計料率表

建築工事費区分 (単位：百万円)	5	10	50	100	500	1,000	2,000	3,000	5,000	10,000	25,000
建築設計料率 (各棟別)(単位%)	5.71	4.83	3.30	2.81	1.93	1.64	1.39	1.27	1.12	0.96	0.77

(注) 1 工事費区分の中間部分については、直線的補完により料率を定めること。この場合における料率の端数は、小数点第3位以下を切り捨てること。

建築設計費

建築設計に要する費用（工事監理費を含む。）。ただし、標準的な仕様による建築工事費に下表の建築設計料率を乗じて得た額を限度とする。

建築設計料率表

建築工事費区分 (単位：百万円)	5	10	50	100	500	1,000	2,000	3,000	5,000	10,000	25,000
建築設計料率 (各棟別)(単位%)	25.06	20.08	13.11	11.11	7.34	6.16	5.18	4.66	4.11	3.44	2.74

(注) 1 工事費区分の中間部分については、直線的補完により料率を定めること。この場合における料率の端数は、小数点第3位以下を切り捨てること。

別表第5（要綱第5条別表第3関係）

共同施設整備費の種類	補助対象項目	補助対象項目の内訳
1 空地等整備費	1 通路整備費	通路（公衆が住宅の出入等に利用する道をいう。）の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装及び附帯設備の工事に要する費用
	2 駐車施設整備費	公衆が常時利用できる非営利的駐車施設の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装及び附帯設備の工事に要する費用
	3 児童遊園整備費	児童遊園の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装、遊具等の設置及び附帯設備の工事に要する費用
	4 緑地整備費	緑地の整備費のうち、造成、植栽及び附帯設備の工事に要する費用
	5 広場整備費	広場の整備費のうち、整地、側溝の設置、舗装及び附帯設備の工事に要する費用
2 供給処理施設整備費	1 給水施設整備費	給水施設のうち、外部の給水幹線、ポンプ施設及び水槽（高置式、中間式及び地下式）相互をつなぐ管路、ポンプ施設並びに水槽の整備に要する費用
	2 排水施設整備費	排水施設のうち、外部の下水道本管、ポンプ施設及び処理施設相互をつなぐ管路、ポンプ施設並びに処理施設の整備に要する費用
	3 電気施設整備費	電気施設のうち、外部の幹線、受変電設備及び自家発電設備相互をつなぐケーブル、受変電設備並びに自家発電設備の整備に要する費用
	4 ガス供給施設整備費	ガス供給施設のうち、外部の本管とガスガバナー及びガスガバナー相互をつなぐ管路並びにガスガバナーの整備に要する費用
	5 電話施設整備費	電話施設のうち、外部の電話幹線と配線盤及び配線盤相互をつなぐケーブル並びに配線盤の整備に要する費用
	6 ごみ処理施設整備費	ごみ処理施設のうち、共同貯塵槽、共同ごみ搬送設備及び共同ごみ圧縮設備の整備に要する費用
	7 熱供給施設整備費	熱供給施設のうち、プラント、プラントと熱交換器（これに類する施設を含む。以下この項において同じ。）をつなぐ管路及び熱交換器の整備に要する費用

3 その他の施設等整備等費	1 共用通行部分整備費	<p>廊下及び階段並びにエレベーター及びホール（個別の住宅、一般店舗、大規模小売店舗、事務所、ホテル等の用途に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。以下「共用通行部分」という。）の整備に要する費用（次の式により算定した工事費をいう。ただし、別に積算が可能なものにあつては、この限りではない。）</p> $P = C \times \frac{S_1}{S_2} + E$ <p>ただし、</p> <p>P : 共用通行部分の整備に要する費用 C : 建築物の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除いた額） S₁ : 補助対象となる共用通行部分の床面積の合計 S₂ : 建築物の延べ面積 E : エレベーターの設備工事費とする</p>
	2 社会福祉施設等との一体的整備費	<p>社会福祉施設等との一体的整備を行う事業の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除いた額をいう。ただし、他の国庫補助の補助対象事業に係る部分を除く。）に0.15を乗じて得た額</p> <p>注 社会福祉施設等の床面積の合計が延べ面積の1/10以上で、かつ、住宅の用に供する床面積の合計が延べ面積の1/2以上であるものに限る。</p>
	3 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費	<p>立体的遊歩道及び人口地盤施設の整備に要する費用</p>
	4 駐車場整備費	<p>駐車場の整備に要する費用（駐車場を特定の者の専有部分として処分し、かつ、その処分価額が当該費用の1/3を超える場合は、当該費用からその処分価額を減じた額に3/2を乗じて得た額）</p> <p>注 条例により駐車場の附置義務のある地区における駐車場の整備に要する費用に限る。</p>

	5 機械室（電気室を含む。）整備費	機械室（電気室を含む。）の整備に要する費用
	6 集会所及び管理事務所整備費	集会所及び管理事務所等の整備に要する費用
	7 子育て支援施設整備費	公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース及び住民等の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースの整備に要する費用
	8 避難設備設置費	避難設備のうち、排煙設備、非常用照明装置及び防火戸（通路、階段及び出入口に設けるものをいう。）等の設備の設置に要する費用
	9 消火設備及び警報設備設置費	消火設備及び警報設備の設置に要する費用
	10 監視装置設置費	監視装置（防犯カメラ、防犯システム等を含む）の設置費のうち、給水施設、受変電設備、消防施設、エレベーター、エントランス、駐車場等に係る監視装置の設置に要する費用
	11 避雷設備設置費	避雷設備の設置に要する費用
	12 電波障害防除設備設置費	電波障害防除設備（住宅の建設によってテレビ聴視障害を受ける施行地区外の区域へのテレビ共同聴視施設をいう。）の設置費のうち共同アンテナ、配線及びその他の必要附帯設備の設置に要する費用

4 共同施設整備の算定方法の特例

共同施設整備に要する費用は、次の(1)に(2)を加えた額とする。

(1) 包括積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表1に掲げる施設の整備等に要する費用。主体工事、付帯工事及び外構工事に要する費用（次表2に掲げる施設の整備に要する費用を除く。）に、階数の区分に応じ、それぞれ次表3に掲げる数値を乗じて得た額とする。

(2) 個別積算施設の整備に要する費用

共同施設整備のうち次表4に掲げる施設の整備に要する費用

表 1

供給処理施設、共用通行部分、機械室（電気室を含む。）、集会所及び管理事務所、避難設備、消火設備及び警報設備、監視装置

表 2

空地等、防災性能強化工事、防音・防震等工事、立体的遊歩道及び人工地盤施設、駐車場、子育て支援施設、避雷設備、電波障害防除設備

表 3

階数	主体工事等に要する費用に乗じる数値
3～5階	100分の15（ただし、階段室型住棟にあつては100分の10）
6～13階	100分の18
14階以上	100分の21

表 4

空地等、防災性能強化工事、防音・防震等工事、社会福祉施設等との一体的整備、立体的遊歩道及び人工地盤施設、駐車場、子育て支援施設、避雷設備、電波障害防除設備、耐火等構造

別表第6

住宅の通行の用に供する共用部分は、原則として次に掲げる基準に適合したものでなければならない。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 階段には、補助手すり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。
- 4 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。