

# 東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱

制定 平成 16 年 3 月 31 日  
15 住地密第 261 号  
住宅局長決定  
最終改正 平成 23 年 11 月 15 日  
23 都市住マ第 289 号

## 第 1 目 的

この要綱は、地域の特性に応じた都市型の居住機能の再生等に資するため建築物の建替えや土地利用の共同化、高度化を図り防災性の向上と良質な住宅供給に寄与する事業を行う特別区・市・町及び東京都住宅供給公社に対し、都が事業に要する経費の一部について補助金を交付することにより、市街地環境の整備と良質な市街地住宅の供給を図り、もって都民の福祉の向上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

優良建築物等整備事業制度要綱（平成 6 年 6 月 23 日付建設省住街発 63 号。以下「優良要綱」という。）第 2 第一号及び社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日付国官会第 2317 号。以下「社会資本整備総合交付金交付要綱」という。）附属第Ⅱ編 16－（2）に規定する優良建築物等整備事業をいう。

### 二 住宅市街地整備総合整備事業

住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成 16 年 4 月 1 日付国住市第 350 号。以下「住市総要綱」という。）第 2 第一号及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編 16－（8）に規定する住宅市街地総合整備事業をいう。

### 三 都心共同住宅供給事業

住市総要綱第 2 第二号及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編 16－（8）2. 第 1 項第一号に規定する都心共同住宅供給事業をいう。

### 四 都市居住再生促進事業

次のいずれかに該当する事業をいう。

#### イ 都心居住推進タイプ

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。

なお、事業者は東京都都心共同住宅供給事業実施要領（平成 8 年 2 月

- 27日付東京都住開都第2476号)に基づき知事の認定を取得すること。
- (1) 住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱(平成16年4月1日国住市第352号。以下「住市総補助金交付要綱」という。)別表第1(2)イ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編表16-(8)-3(2)イに規定する共同化タイプに該当するもの。
  - (2) 住市総補助金交付要綱別表第1(2)ホ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編表16-(8)-3(2)ホに規定する優良住宅供給タイプに該当するもの。
- ロ 市街地再整備促進タイプ
- 次の要件を満たす事業をいう。
- (1) 優良要綱第2三イ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16-(2)2.第1項第一号イに規定する共同化タイプに該当する事業であること。
  - (2) 下記の地区に位置づけられていること。
    - ① 都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づく東京都市計画都市再開発の方針で定める再開発促進地区及び同方針で定める再開発誘導地区で再開発促進地区に変更を予定している地区。
    - ② 土地区画整理法第2条第4項に規定する土地区画整理事業施行地区。
    - ③ 住市総要綱第5及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16-(8)5に規定する住宅市街地整備計画に基づき実施する住宅市街地総合整備事業整備地区など、総合的な街づくりの一環として整備される地域。
  - (3) 駅に近接した地域であること(おおむね800m以内の地域とする。)
  - (4) 優良な住宅10戸以上を供給する事業であること。
- ハ マンション建替えタイプ
- 優良要綱第2三ハ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16-(2)2.第1項第一号ハに規定するマンション建替えタイプに該当する事業であること。
- なお、センター・コア・エリア及び特定促進地区内にあつては、住市総補助金交付要綱別表第1(2)ハ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編表16-(8)-3(2)ハに規定するマンション建替えタイプに該当する事業を含む。
- 五 優良な住宅
- 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平方メートル以上であること(ただし単身世帯向けに供給する住宅については25平方メートル以上であること。)
  - ロ 便所、浴室、台所などの設備が専用であること。

#### 六 センター・コア・エリア

おおむね首都高速中央環状線の内側の地域をいう。

#### 七 重点供給地域

住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域をいう。

#### 八 特定促進地区

区部における重点供給地域のうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施する又は実施する見込みが高い地区をいう。

### 第3 施行区域

都市居住再生促進事業の施行区域は、東京都が住宅マスタープランで定める重点供給地域の区域内とする。ただし、都心居住推進タイプにおいてはセンター・コア・エリア及び特定促進地区の区域内とし、市街地再整備促進タイプにあつてはそれ以外の区域とする。

### 第4 建築物及びその敷地の基準

都市居住再生促進事業に係る建築物及びその敷地は、次の各号に適合するものでなくてはならない。

- 一 都市居住再生促進事業に係る敷地は、次のいずれかに適合するものであること。
  - イ 第2四イの場合は、当該敷地に接する道路の中心線以内の面積が住市総補助金交付要綱別表第1（1）イ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編表16-（8）-3（1）イに定める面積であること。
  - ロ 第2四ロの場合は、当該敷地に接する道路の中心線以内の面積が優良要綱第4第1項第一号イ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16-（2）4．第1項第一号イに定める面積であること。
  - ハ 第2四ハの場合は、当該敷地に接する道路の中心線以内の面積が優良要綱第4第1項第一号又は附則第3第1項第一号及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16-（2）4．第1項第一号又は9．第3項第一号イに定める面積とし、第2四ハなお書きの場合は、住市総補助金交付要綱別表第1（1）イ及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編表16-（8）-3（1）イに定める面積であること。
- 二 当該区域内に原則として別表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に掲げる割合以上の空地を確保すること。マンション建替えタイプは優良要綱附則第3第1項第二号及び社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編16-（2）9．第3項第一号ロの規定を適用することができる。

- 三 当該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。
- 四 建築物にあっては次のイ、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 耐火建築物であること。
- 五 建設される住宅については、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 5 条第 1 項の規定に基づく住宅性能評価を受けるように努めること。
- 六 建築物の共用部分については、評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 9 - 2（高齢者等への配慮対策等級（共用部））で等級 3 の基準を満たすものとする。また、専用部分については、次の基準に適合するもの、若しくは評価方法基準第 5 の 9 - 1（高齢者等への配慮対策等級（専用部））で等級 3 の基準を満たすものとする。
  - イ 居室、トイレ、洗面所及び廊下の床は段差のないものとする。
  - ロ 各住戸内の廊下の幅員は 78cm 以上、出入口の幅員は 75cm 以上を確保するものとする。
  - ハ トイレは、介助しやすい広さとするよう努めるとともに、手すりを設置するものとする。
  - ニ 玄関の出入口は段差のないものとする。ただし、構造上やむを得ない場合等にあつては、安全上支障のない高さとするものとする。玄関に上がりかまちがある場合には知覚しやすいものとするとともに、手すりを設置するものとする。
  - ホ 浴室は原則として介助可能な広さ（内法 120cm×160cm 以上）を確保するとともに手すりを設置するものとする。また、浴槽の縁は高さ 50cm 以下とする。
  - ヘ 浴室の出入口は段差のない構造とするように努めるとともに、2cm 以上の段差が生じる場合は、浴室内外に手すりを設置するものとする。また、出入口の幅員は 60cm 以上を確保するものとする。
- 七 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。常時人が出入りできる屋上や開放部分の乗り越え防止などの危険防止措置が講じられたものであること。
- 八 住宅の構造及び設備等には犯罪の防止に配慮した次の対策を講じるものとする。
  - イ 共用出入口は周囲からの見通しを確保するよう努めること。また、主な共用出入口は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保すること。
  - ロ 共用出入口にオートロックシステムが導入されている場合には共用玄関以外の共用出入口には自動施錠機能付きの錠を備えた扉が設置されていること。

- ハ 管理人室を設置する場合は共用出入口等を見渡せる位置または近接する位置に設置すること。
- ニ 共用メールコーナーは周囲からの見通しが確保された位置にあること又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策が講じられていること。また、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保すること。
- ホ 各住宅の玄関扉の鍵はピッキング、サムターン回し、カム送り解錠等による解錠を困難にしたものとする。また、玄関の外側と室内との通話機能を有したインターホン等を設置すること。
- ヘ バルコニーに面する住宅の窓のうち侵入が想定される階に存するものには、避難計画上支障のない範囲において防犯ガラス又は防犯フィルム若しくは鍵付クレセントの設置等、侵入の防止に有効な措置を講じること。
- ト エレベーターホールは、共用出入口や共用廊下等からの見通しを確保するように努めること。また、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度を確保すること。
- チ エレベーターには非常の場合において押しボタン等によりかご内から外部に連絡し、又は外部の防犯ベルを鳴らすことができる装置を設置すること。また、かご及び昇降機の出入口の戸に外部から見通せる窓、もしくは防犯用カメラを設置するとともに、かご内は人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度を確保すること。
- 九 各住戸の内装（居室の壁、床、天井並びにこれらの開口部に面する戸その他建具の室内に面する部分）の仕上げに評価方法基準（国土交通省告示第 1247 号）第 5 の 6 - 1（ホルムアルデヒド対策(内装)）（2）イ②の特定建材を使用する場合は同（3）ロの等級 3 の基準を満たすものとする。

## 第 5 建設される住宅の基準・管理等

- 1 住宅が賃貸住宅である場合の基準は次のとおりとする。
  - 一 賃貸住宅の賃借人の資格を、次のイ又はロに掲げる者としているものであること。
    - イ 自ら居住するため住宅を必要とする者。
    - ロ 自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する事業を行う者。
  - 二 賃貸住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の 3 月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝礼等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。また、更新料を受領してはならない。ただし、共同住宅の共用部分等の維持管理に必要な光熱

- 動力費、上下水道使用料、清掃費等の共益費を実費にて徴収する場合には、この限りではない。
- 三 賃貸人あるいは委託を受けた宅地建物取引業者は、賃貸借契約に際し、賃借人に対し、東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例に基づく事項について書面で説明を行わなければならない。
- 四 当該住宅の予定家賃が周辺における住宅の家賃に照らし、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。
- 五 当該住宅の賃貸契約に際し、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。
- 六 賃貸人は東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録を行うものとする。
- 七 当該住宅の入居者の決定が原則として公募の方法であること。公募の際には、賃貸する住宅が本事業により建設されたものであり、適正な管理等の確認のための報告の義務がある旨を周知するものとする。
- 八 事業者はこれらの要件に適合する旨を、様式1により本体工事着手前に報告するものとする。ただし、第2四イにあっては、認定申請により行うものとする。
- 2 住宅が分譲住宅である場合の基準は次のとおりとする。
- 一 分譲住宅の譲受人の資格を次のとおりとする
- イ 自ら居住するため住宅を必要とする者
  - ロ 親族の居住の用に供するため自ら居住する住宅以外に住宅を必要とする者
  - ハ 自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する事業を行う者
- 二 当該住宅の予定価格が周辺における住宅の価格に照らし、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。
- 三 分譲住宅の譲受人の選定は、特別な事情がある場合を除き、公募としなければならない。その際に事業者は、譲渡する住宅が本事業により建設されたものであり、空地等の適正な管理について報告の義務がある旨を譲受人に周知するものとする。
- 四 その他、次に掲げる事項を満たしていること。
- イ 譲渡人が分譲住宅を譲渡する際には、譲渡後の分譲住宅の管理規約が住宅宅地審議会の答申による「マンション標準管理規約（昭和57年1月28日答申。平成16年1月改正）」に準じたもので、譲渡後の分譲住宅の用途を住宅以外の用途に変更してはならないことが規定されるよう周知するものであること。
  - ロ 譲渡人が分譲住宅を譲渡する際には、長期修繕計画の策定、これに基づく適切な修繕積立金の積立及び適時の大規模修繕の実施の必要性について、譲受人に対して周知するものであること。

- 五 東京都優良マンション登録表示制度に基づき認定の取得に努めること。
- 六 事業者はこれらの要件に適合する旨を、様式2により本体工事着手前に報告するものとする。ただし、第2四イにあっては、認定申請により行うものとする。

## 第6 費用の補助等

- 1 都は、区市が優良建築物等整備事業及び住宅市街地総合整備事業（都心共同住宅供給事業）を施行する民間事業者等に対して次に掲げる費用を補助する場合で本事業の要件に適合する場合には、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の4分の1以内で、かつ、次に掲げる費用の6分の1以内を当該区市に対して補助することができる。
  - 一 住宅等の建設に伴って必要となる調査設計計画に要する費用
  - 二 住宅等の建設に伴って必要となる建築物除却等に要する費用
  - 三 住宅等の建設のうち共同施設の整備に要する費用
- 2 都は、区市が自ら事業を施行する場合には、予算の範囲内において、前項第一号から第三号に掲げる費用の3分の1以内を補助することができる。
- 3 都は、東京都住宅供給公社が事業を施行する場合には、予算の範囲内において、第1項第一号から第三号に掲げる費用の3分の2以内を補助することができる。
- 4 前第1項から第3項に係る費用の補助は、都市居住再生促進事業補助金交付実施要領の定めるところにより行うものとする。

## 第7 改善命令

- 1 知事は、事業者が計画に従って事業を実施していないと認めるときは、当該事業者に対し、改善命令書によりその改善に必要な措置を命ずることができる。
- 2 前項の改善命令を行う場合は、報告の徴収等により事情の把握を行い、事前に実情に則した改善措置を促した上で、なお改善がなされない場合に行うものとする。

## 第8 公表等

知事は前条の改善命令を受けたものが正当な理由なく当該命令に従わなかった場合は、その旨を公表することができる。

## 第9 報告の徴収等

- 1 事業主体である区市は、事業完了後も適正な管理等が行われていることを確認することとし、次に掲げる事項について事業者等に対して報告の徴収を行うものとする。ただし、第2四イにあっては、五号を除き都がこれを行う。

報告の様式は様式 1、2 を準用する。

- 一 賃貸の条件に関する基準が遵守されていることの確認
  - 二 住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わないように定められていることの確認
  - 三 賃貸住宅の管理が定められた管理主体により適切に行われていることの確認
  - 四 住宅以外の用途への転用が行われていないことの確認
  - 五 空地等が他の目的で使用されていないかの確認
- 2 前項の報告の徴収は、原則として 3 か年毎に 10 年間行うものとする。

#### 附 則

- 1 この要綱は平成 16 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 区市町村優良建築物等整備事業補助要綱（平成 6 年 6 月 23 日付 6 住開環第 2 6 1 号）及び東京都都心共同住宅供給事業補助要綱（平成 8 年 2 月 27 日付 7 住開都第 2476 号平成 10 年 4 月 8 日改正）は廃止する。
- 3 この要綱の施行の際、現に施行されている優良建築物等整備事業及び都心共同住宅供給事業については、区市町村優良建築物等整備事業補助要綱及び東京都都心共同住宅供給事業補助要綱は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。
- 4 第 5 の 1 三については、「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」施行後、適用する。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成 23 年 1 月 1 日から施行する。
- 2 平成 23 年度までに着手（補助を受けて設計等に着手した場合、認定等をした場合を含む。）したものに関する規定は、なお従前の例による。



別 表

<p>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</p>	<p>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（重複して良い。））の敷地面積に対する割合</p>
<p>10 分の 5 以下の場合</p>	<p>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</p>
<p>10 分の 5 を超え、10 分の 5.5 以下の場合</p>	<p>10 分の 6.5</p>
<p>10 分の 5.5 を超える場合</p>	<p>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</p>

公開空地の積算法「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第 94 号)」に準じて積算する。