

**改正**

平成13年4月1日

平成20年3月31日19世拠整一第325号

世田谷区優良建築物等整備事業要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、区内において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者に対して、区がその費用の一部を補助することについて必要な事項を定め、もって市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資することを目的とする。

(定義)

**第2条** この要綱において「優良建築物等整備事業」とは、区内において、この要綱に定めるところによって行われ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で、次の要件を満たすものをいう。

- (1) 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区域において行う一の構えをなす建築物（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以上の構えをなす建築物を含む。以下同じ。）及びその敷地等の整備であること。ただし、当該敷地等について所有権を有する者が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とする。

この場合において、当該所有権等を有するものの人数の算定上、一の権利を共有する者並びに配偶者及び2親等以内の親族関係にある者は1人とみなす。ただし、一の構えをなす建築物等の整備を目的に共有する場合については、共有する前に所有権等を有していたもの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所有権等を有するものとみなさないこととする。

- (2) 次の地区等に位置づけられていること。

ア 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第2号に基づく東京都市計画都市再開発の方針に規定する再開発促進地区（ただし、環状七号線沿道地区等の沿道地区（沿道

地区のうち、他に定めのある地区は除く。)は除く。)内であつ駅に近接した地域(おおむね800m以内の地域とする。))。

イ 市街地総合再生計画の区域内

ウ その他区長が街づくりを進める上で特に必要と認めた地区等。

(3) 優良な住宅10戸以上を供給する事業であること。

2 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

(3) 土地又は借地権の信託の受益権

3 この要綱において「施行者」とは、敷地等について所有権等を有する者又はこれらの者の同意を得た者で、優良建築物等整備事業を施行する者をいう。

4 この要綱において「優良な住宅」とは、次の要件に該当するものをいう。

(1) 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。))。

(2) 便所、浴室、台所等の設備が専用であること。

(建築物及びその敷地の基準)

**第3条** 優良建築物等整備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。

(1) 優良建築物等整備事業に係る敷地は、次のいずれかに適合するものであること。

ア 敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね1,000平方メートル以上のもの

イ 市街地総合再生計画に係るもの又は都市再開発法第2条の3第1項第2号に規定す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地区内のもので、敷地に接する道路の中心線以内の面積がおおむね500平方メートル以上のもの

(2) 建築物は、次の各号に適合するものであること。

ア 地階を除く階数が原則として3階以上であること。

イ 耐火建築物であること。

ウ 優良建築物等整備事業制度要綱(平成6年6月23日建設省住街発第63号)第4第1項第7号及び東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱(平成16年3月31日15住地密第261号)第4第1項第5号から第9号まで及び第5に適合するものであること。

- (3) 当該区域内に原則として別表第1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同表右欄に掲げる割合以上の空地を確保すること。
- (4) 前号で確保した空地のうち、原則として別表第2に掲げる日常一般に開放された空地をその面積の敷地面積に対する割合で10分の1以上確保できるものであること。ただし、敷地内に存する都市計画法第11条の規定に基づく都市施設のうち、空地として整備される部分は、当該日常一般に開放された空地の面積から除くものとする。
- (5) その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。
- (6) 敷地内の空地の配置及び整備の内容は、区長と協議して定めること。
- (7) 建築物及び空地の整備は、周辺の街並みと調和し、市街地の環境改善に寄与するものであること。

(施行者に対する区の補助)

**第4条** 区長は、施行者に対して、予算の範囲内において、優良建築物等整備事業の施行に伴って必要となる調査設計計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用及び共同施設整備に要する費用の3分の2以内を補助することができる。

2 前項の規定による補助金の交付については、世田谷区優良建築物等整備事業補助金交付要綱(平成7年7月1日世開発第72号)の定めるところによる。

(施行者の責務)

**第5条** 施行者は、優良建築物等整備事業の施行に当たっては、周辺住民等の理解を得るとともに、その事業が地域社会に貢献するよう努めなければならない。

2 施行者は、優良建築物等整備事業の完了後における建築物及び敷地等の適正な維持管理等を図るため、適切な方策を講じなければならない。

(監督等)

**第6条** 区長は、施行者に対して、優良建築物等整備事業の適正な施行を確保するために必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

2 区長は、優良建築物等整備事業の完了後5年間は、必要に応じ施行者に報告又は資料の提出を求めることができる。

(委任)

**第7条** この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成7年7月1日から施行する。
- 2 世田谷区優良再開発建築物整備促進事業制度要綱（平成4年4月1日付世開発第197号）は廃止する。
- 3 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は、この要綱で定める優良建築物等整備事業とみなす。

附 則（平成13年4月1日）

- 1 この要綱は、平成13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は、この要綱で定める優良建築物等整備事業とみなす。

附 則（平成20年3月31日19世拠整一第325号）

- 1 この要綱は、平成20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は、この要綱で定める優良建築物等整備事業とみなす。

附 則（令和6年1月15日5世市整第156号）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

**別表第1（第3条関係）空地整備**

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（絶対空地面積と公開空地面積の有効面積の合計（重複して積算することができる））の敷地面積に対する割合
10分の5以下の場合	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）公開空地面積の算定方法

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日付建設省住街発94号）に準じて積算する。

**別表第2**（第3条関係）日常一般に開放された空地

- ① 直接道路に面する部分で塀・柵等を設けない一団の空地（ピロティ・ポーチを含む。）及び日常一般に開放された広場状空地
- ② 有効幅員が1メートル以上確保される歩道状空地
- ③ 敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する有効幅員3メートル以上の通路状の空地
- ④ 前各号に掲げるもののほか、周辺の住環境の向上に寄与するもので、区長が適当と認めるもの