

平成25年度当初予算における制度拡充 (優良建築物等整備事業等) について

国土交通省 住宅局 市街地建築課

平成25年度当初予算における、優良建築物等整備事業の拡充（地方都市都心部の老朽建築物の再生支援）、優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）及び都市再生住宅等整備事業に係る特例措置の期限延長（マンション再生関連）の内容について紹介します。

地方都市都心部の老朽建築物の再生支援

1. 目的

地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、社会福祉施設や医療施設、住宅、商業といった都市機能の集約化の受け皿として再生（建替え・改修）させる取組みに対して支援を行うため、優良建築物等整備事業を拡充する。

2. 内容

(1) 複数の地区の協調的な建替えによる規模要件の緩和

周辺と一体的な街なみを形成するよう複数の地区を協調的に建て替える場合、規模要件を緩和する。

	改正前 (優良再開発型、市街地住宅供給型)	改正後 (優良再開発型、市街地住宅供給型)
地区面積要件	敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね1,000平方メートル以上のもの	敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね1,000平方メートル以上のもの。 <u>ただし、複数の事業を実施する場合であつて、次の条件に該当する場合は、各事業の敷地に接する道路の中心線以内の面積の合計が概ね1,000㎡以上であるもの。</u> ①都心部の再生に向けて、官民連携の協議会が組織されていること ②都市再開発法に規定する都市再開発方針（2号地区・2項地区）その他まちづくり計画に位置付けられた地区の再生であること ③協調的な建替えにあたり、建築協定又は地区計画において、対象区域を設定し、当該区域内で一体的な街なみを形成するための整備方針を明記にするとともに、建築物の高さや壁面の位置、外壁の色彩など建築物の形態、意匠等に関する制限を規定するものであること

(2) 既存ストック再生型の拡充

既存ストック再生型の対象に「市街地再開発事業等によって整備された建築物」を加える。

要件	改正前（既存ストック再生型）	改正後（既存ストック再生型）
対象建築物要件	<p>①10戸以上の住宅を改修する事業、又は、10名以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックで行われる事業であること</p> <p>②避難スペースの面積が300㎡以上の公共建築物を改修する事業（津波防災地域づくりに関する法律に規定する指定避難施設の基準を満たすよう改修するものに限る。）</p> <p>③避難スペースの面積が300㎡以上の事務所を改修する事業（津波防災地域づくりに関する法律に規定する指定避難施設の基準を満たすよう改修し、指定されるものに限る。）</p>	<p>①10戸以上の住宅を改修する事業、又は、10名以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックで行われる事業であること</p> <p>②避難スペースの面積が300㎡以上の公共建築物を改修する事業（津波防災地域づくりに関する法律に規定する指定避難施設の基準を満たすよう改修するものに限る。）</p> <p>③避難スペースの面積が300㎡以上の事務所を改修する事業（津波防災地域づくりに関する法律に規定する指定避難施設の基準を満たすよう改修し、指定されるものに限る。）</p> <p>④市街地再開発事業等によって整備された10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックで行われる事業であって、次の条件を満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心部の再生に向けて、官民連携の協議会が組織されていること ・都市再開発法に規定する都市再開発方針（2号地区・2項地区）その他まちづくり計画に位置付けられた地区の再生であること
用途要件①	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建築物要件①に該当する事業にあつては、事業実施後の建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の用に供されること。 ・対象建築物要件②又は③に該当する事業については、上記基準は適用しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建築物要件①に該当する事業にあつては、事業実施後の建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の用に供されること。 ・対象建築物要件②又は③に該当する事業については、上記基準は適用しない。 ・対象建築物要件④に該当する事業にあつては、改修後の建築物の延面積の1/2以上が公益施設、共同住宅又は商業の用に供されること。
用途要件②	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建築物要件①に該当する事業にあつては、住宅が以下に掲げる基準に適合したものであること。 ○各戸が原則として床面積50平方メートル以上であること等 ○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。 ・対象建築物要件②又は③に該当する事業については、上記基準は適用しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建築物要件①に該当する事業にあつては、住宅が以下に掲げる基準に適合したものであること。 ○各戸が原則として床面積50平方メートル以上であること等 ○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。 ・対象建築物要件②、③又は④に該当する事業については、上記基準は適用しない。

マンション再生関連

1. 目的

小規模な旧耐震マンション等の建替えに係る支援を強化するため、マンション建替えに係る優良建築物等整備事業及び都市再生住宅等整備事業の特例措置の期限を延長する。

2. 内容

(1) 優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）に係る特例措置の期限延長

優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）の面積要件・空地要件・調査設計計画費補助に係る同意要件の特例措置について、適用期限を5年間延長する（平成29年度まで）

	原則	改正前：24年度まで →改正後：29年度まで
面積要件	区域面積が概ね1,000㎡以上	区域面積が概ね300㎡以上
空地要件	法定空地率（1－建ぺい率）＋15～20%の空地を確保	法定空地率どおり
調査設計計画費補助に係る同意要件	区分所有法第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	マンション建替え円滑化法に基づく建替えの推進について明確に反対を表明する者の割合が5分の1未満であること

(2) 都市再生住宅等整備事業に係る特例措置の期限延長

マンション建替え円滑化法に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業における都市再生住宅の対象地域・従前の地区面積要件・従前の戸数要件の時限措置について、適用期限を5年間延長する（平成29年度まで）

	原則	改正前：24年度まで →改正後：29年度まで
対象地域	都市再開発法に規定する都市開発方針（2号地区・2項地区）等	三大都市圏の既成市街地等
従前の地区面積要件	1,500㎡以上	300㎡以上
従前の住戸数要件	50戸以上	10戸以上