

品川区都心共同住宅供給事業補助金交付要綱

制定	平成 8 年	4 月 1 0 日	区長決定	要綱 2 3 号
改正	平成 1 0 年	8 月 1 0 日	区長決定	要綱 6 5 号
改正	平成 1 6 年	5 月 1 7 日	区長決定	要綱 8 7 号
改正	平成 1 6 年	1 1 月 9 日		

(目的)

第 1 条 この要綱は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 5 0 年法律第 6 7 号。以下「法」という。）および東京都都心共同住宅供給事業実施要領（平成 8 年 2 月 2 7 日 7 住開都第 2 4 7 6 号。以下「東京都実施要領」という。）に基づく都心共同住宅供給事業を品川区（以下「区」という。）の区域内において実施するにあたって必要な事項を定めるとともに、区がその事業に要する費用の一部を助成することにより、良好な市街地住宅の供給の促進と市街地環境の整備改善を推進することを目的とする。

(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) 都心共同住宅供給事業

法第 2 条第 5 号に規定する都心共同住宅供給事業およびこれと一体的に行う建築物等の整備事業をいう。

(2) 施行者

法第 1 0 1 条の 3 および東京都実施要領第 6 第 1 項の規定に基づく都知事の認定（以下単に「認定」という。）を受けた、もしくは受ける見込みのある者、またはこれらの同意を得たものをいう。

(対象区域)

第 3 条 都心共同住宅供給事業の対象区域は、東京都実施要領第 2 に定める区域で、品川区内の区域とし、特に次の各号に定める地区において積極的な活用が図られるものとする。また、そのうち、補助事業の対象区域は、センター・コア・エリア内、および特に住宅供給の促進を図るべき地域（特定促進地区）として、東京都住宅マスタープランで定めた区域内とする。

(1) 防災都市づくり推進計画（平成 1 5 年度東京都策定）に定める重点整備地域

(2) 区がまちづくりを計画的に推進している地区

(3) 建築物等の密集度および老朽度が特に高い地区

(4) その他公共公益的事業と関わりのある地区

(認定申請に係る区との事前協議)

第 4 条 施行者は、認定申請を行うに先立って、近隣関係住民に対し、当該事業の計画内容について説明を行った後に、東京都実施要領第 4 第 2 項の規定に基づく協議として、都心共同住宅供給事業に係わる事前協議書（第 1 号様式）を区長に提出しなければならない。

2 事前協議の結果、認定申請に関して区として異議のないことが確認された場合、区長はその結果を事前協議結果通知書（第 2 号様式）により、施行者に対して回答するものとする。

3 事前協議の結果、認定申請に関して区として異議のある場合は、区長は施行者に対して

必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(敷地等および建築物の要件)

第5条 この要綱により補助を行う事業は、次の各号に定める要件のすべてに該当しなければならない。

- (1) 補助事業に係る建築物については、東京都実施要領第5第2項第3号の規定中、住宅の各戸の専用面積が「50平方メートル以上」とあるのは、「55平方メートル以上」と読み替えたものであること。
- (2) 敷地または敷地以外の一団の土地(以下「敷地等」という。)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であること。
- (3) 建築基準法施行令第2条第1項に規定する敷地面積がおおむね300平方メートル以上であること。
- (4) 当該区域内に、原則として別表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。
- (5) 前号の空地の位置および整備内容については、次の要件を満たすよう区と協議すること。

イ 空地の全部または一部が、隣接地域との関係に配慮し、その安全性および利便性の向上に寄与するため、一般の利用に供される開放された次のいずれかに該当するものであること。

前面道路に沿って設けられた原則として有効幅員が1.5m以上の歩道状空地

敷地を貫通し、道路・公園等を相互に連絡する屋外に設けられた原則として有効幅員が1.5m以上の通路状空地

道路に接する部分に設けられた広場状空地で、道路との間に塀、柵等がないもの

ロ 前記イによる空地は、品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱(昭和63年品川区要綱第3号)第7条に定める基準以上のものであること。

- (6) その敷地等が、原則として、幅員6m以上の道路に4m以上接すること。
 - (7) 地階を除く階数が原則として3階以上で、耐火建築物であること。
 - (8) 建築物の壁面の位置を区と協議して定めること。
 - (9) 建築物の形態および色彩が、周辺環境と不調和とならないこと。
 - (10) 建築物の住宅以外の用途に供する部分を、次に掲げる用途に供しないこと
- イ 風俗または教育に悪影響を及ぼすおそれのあるもの
- ロ 騒音、振動、煤煙、粉塵、臭気等の発生のおそれのあるもの。ただし、防護措置を行うことにより、区長が支障がないと認めた場合はこの限りではない。
- ハ 危険物を扱い、住民に危害を加え、または建築物を破損するおそれのあるもの
- (11) 2以上の敷地等について所有権、借地権、使用貸借による権利および土地もしくは借地権の受益権(以下「所有権等」という。)を有する2人以上の者また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土地の区域において行う一の構えを成す建築物(建築基準法第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。)およびその敷地等の整備を行う事業であること。
 - (12) 前号において、当該敷地等について所有権等を有する者が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またはその形状が不整形である敷地等を含む場合に限る。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

共有するものは1人とみなし、土地または借地権の信託の受託者を除くものとする。また、当該所有権等を有する者のすべてが、相互に親族関係にある場合、もしくは、法人とその役員の関係にある場合にあつては、事業実施前の建築物の数が5以上であるものに限る。

- (13) 整備される建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の用に供するものであること。
- (14) 事業を施行する区域が、事業の完了後においても隣接地の土地利用を著しく阻害するように設定されていないこと。
- (15) 敷地内に道路・公園等の都市計画施設がある場合は、当該都市計画施設が整備された後においても、建築物が建築基準法等の関係法令に適合するものであること。
- (16) 整備される建築物は、都市型CATVを導入することが可能なものとする。また、当該建築物がその周辺に対してテレビ電波障害を及ぼす場合は、都市型CATVの活用によりその対策を施すこと。
- (17) 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。
- (18) 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（共用分））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（専用分））で等級3の基準を満たすものとする。
 - イ 居住室、トイレ、洗面所およ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 浴室の出入り口は段差のない構造とするよう努めるとともに、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。
- (19) 廊下および階段は、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。
- (20) 住宅の構造およ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、人の顔およ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、人の顔およ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、進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、人の顔およ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、かごおよび昇降機の出入口の戸に外部から見通せる窓、もしくは防犯カメラを設置するとともに、かご内は人の顔および行動を識別できる程度以上の照度を確保すること。
- (21) 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 の特定建材を使用する場合は同(3)口の等級3の基準をみたすものとする。
- (22) 前各号のほか、地域の事情等を勘案して、区長が必要と認める要件を満たすものであること。
- (建設される住宅の管理等の要件)

第6条 この要綱により補助を行う事業は、次の各号に定める要件のすべてに該当しなければならない。

- (1) 住宅が賃貸住宅である場合の要件は次のとおりとする。
- イ 賃貸住宅の賃借人の資格を、次の 又は に掲げる者としているものであること。
 - 自ら居住するため住宅を必要とする者。
 - 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。
 - ロ 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および家賃の3月分を越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、謝礼金等の金品を受領し、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、この限りでは無い。
- ハ 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わ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。
- ニ 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。
- ホ 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。
- ヘ 賃貸人は東京都高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を行うものとする。

ト 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。

チ 施行者はこれらの要件に適合する旨、認定申請により行うものとする。

(2) 住宅が分譲である場合の要件は次のとおりとする。

イ 分譲住宅の譲受人の資格を次のとおりとする

自ら居住するため住宅を必要とする者。

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。

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。

ロ 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。

ハ 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。その際に施行者は、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。

ニ その他、次に掲げる事項を満たしていること。

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。

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。

ホ 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。

ヘ 施行者はこれらの要件に適合する旨、認定申請により行うものとする。

(施行者の責務)

第7条 施行者は、良好な近隣関係を保持し、事業の完了後においても第5条に定める敷地等および建築物の要件、および第6条に定める建設される住宅の管理等の要件を適正に維持するための方策を講じなければならない。

2 施行者は、この要綱に基づく補助金(以下単に「補助金」という。)の交付を受けようとする場合は、第4条第1項に規定する近隣関係住民への説明を行った後、前項に規定する良好な近隣関係を保持するため、近隣関係住民がその事業計画に概ね合意し、紛争の生じるおそれがない状態となるよう努めるものとする。

3 施行者は、第1項に規定する敷地等および建築物の要件を適正に維持するための方策として、第5条第5号イの規定により設けられた空地について次の措置を講じなければならない。

(1) 当該空地が、都心共同住宅供給事業に基づいて設けられたものであり、かつ、一般に開放された通路等である旨を、敷地内に標示板等を設置し、公衆に標示すること。

(2) 管理規約等に次の事項を明示すること。

イ 当該空地が、都心共同住宅供給事業に基づいて設けられたものであること。

ロ 当該空地が、地域住民の日常自由な通行に供するもので、塀の設置または物品の据置等により歩行者の通行を阻害してはならないこと。

ハ 当該空地が、他の用途に転用できないものであること。

(補助対象者)

第8条 補助金は、施行者に対して交付するものとする。

(指導、監督等)

第9条 区長は、施行者に対し事業の適正な施行を確保するために必要な措置を命じ、または必要な助言もしくは勧告をすることができる。

2 区長は、施行者に対し事業が完了した後においても、第5条に定める敷地等および建築物の要件、および第6条に定める建設される住宅の管理等の要件が適正に維持されているかを必要に応じて調査し、または報告を求めることができる。

(補助対象事業およびその経費の算出方法)

第10条 補助の対象となる事業は、次に掲げる事業(ただし、第2号および第3号については、認定を受けた事業のみを対象とする。)とし、その経費の算出方法等については、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日国土交通省住市発第352号)の定めるところによる。

(1) 調査設計計画

(2) 建築物除却等

(3) 共同施設整備

(補助金の交付額)

第11条 補助金の交付額は、前条に規定する事業に要する経費の3分の2以内とし、予算の範囲内において区長が定める額とする。

(交付申請)

第12条 補助金の交付を受けようとする施行者は、補助金交付申請書(第3号様式)に関係書類を添えて、区長に申請しなければならない。

(交付決定および通知)

第13条 区長は、前条の規定による補助金の交付申請があった場合は、補助金交付申請書および関係書類を審査し、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、補助金交付決定通知書(第4号様式)により施行者に通知するものとする。

2 区長は、前項の規定による補助金の交付決定にあたっては、補助金の交付の目的を達成するために必要な条件を付することができる。

(申請の取下げ)

第14条 施行者は、補助金の交付決定の内容またはこれに付された条件に異議があるときは、補助金交付決定通知書受領後14日以内に補助金交付申請取下届出書(第5号様式)を区長に提出し、申請の取下げをすることができる。

(交付方法)

第15条 補助金の交付は、第13条の規定による補助金の交付決定を受けた者から提出される補助金交付請求書(第6号様式)により行うものとする。

2 補助金は、交付決定額の範囲内において、補助事業の区分ごとに概算により交付することができる。

(事業内容の変更)

第16条 施行者は、補助金の交付決定後、補助事業の内容の変更をしようとするときは、次の各号のいずれかの方法によりあらかじめ区長の承認を受けなければならない。

(1) 補助金の額に変更を生じる事業の内容を変更しようとするときは、補助金交付変更申請書(第7号様式)による。

(2) 補助金の額に変更を生じない事業の内容の変更にあつては、次に掲げる変更が生じ、それにより事業の内容を変更しようとするときは、事業内容変更承認申請書(第8号様式)による。

イ 建築物の位置、構造形式または階数の変更

ロ 事業を施行する区域の変更

2 区長は、前項の申請があつたときは、その内容を審査し、事業内容の変更を承認したときは、その旨を補助金交付変更決定通知書(第9号様式)または事業内容変更承認通知書(第10号様式)により施行者に通知するものとする。

(地位の継承)

第17条 区長は、当該施行者が有していた計画の認定について、法第101条の7の規定に基づく地位の継承があつた場合は、その継承人を本事業の施行者とみなすものとする。

2 当該認定事業者の継承人は、地位の継承のあつた事実を証する書類を区長に提出しなければならない。

(経費の配分の変更)

第18条 施行者は、補助金の交付決定後、補助事業に要する経費の配分を変更しようとするときは、経費の配分変更承認申請書(第11号様式)により、区長の承認を受けなければならない。

2 区長は、前項の申請があつたときは、その内容を審査し、経費の配分の変更を承認したときは、その旨を経費の配分変更承認通知書(第12号様式)により施行者に通知するものとする。

(事業の中止または廃止)

第19条 施行者は、補助金の交付決定後、やむを得ない事情により補助事業を中止または廃止しようとするときは、速やかに事業中止(廃止)承認申請書(第13号様式)により区長の承認を受けなければならない。

2 区長は、前項の申請があつたときは、その内容を審査し、事業の中止または廃止を承認したときは、その旨を事業中止(廃止)承認通知書(第14号様式)により施行者に通知するものとする。

(事業完了期日の変更)

第20条 施行者は、補助事業が補助金交付決定通知書に付された期日までに完了しないときは、速やかに完了期日変更報告書(第15号様式)により区長に報告しなければならない。

2 区長は、前項の規定による報告があつたときは、その理由を調査し、施行者にその処理について適切な指示を行うものとする。

(実績報告)

第21条 施行者は、補助事業が完了したとき(廃止の承認を受けたときを含む。)は、速やかに完了実績報告書(第16号様式)により区長に報告しなければならない。

2 施行者は、補助事業が翌年度以降に継続する場合で、補助金の交付決定に係る会計年度が終了したときは、速やかに年度終了実績報告書(第17号様式)により区長に報告しなければならない。

(補助金の額の確定)

第22条 区長は、前条の規定による実績報告を受けた場合において、当該報告書の内容の審査および必要に応じて行う現地調査等により、当該報告に係る補助事業の成果が補助金の交付決定内容およびこれに付した条件に適合すると認めるときは、補助事業に要した費用

に補助率を乗じて得た額と補助金の交付決定額とを比較していずれか低い額をもって、交付すべき補助金の額を確定し、補助金の額の確定通知書（第 18 号様式）により施行者に通知するものとする。

（是正のための措置）

第 23 条 区長は、第 21 条の規定による実績報告を受けた場合において、当該補助事業の成果が補助金の交付決定の内容およびこれに付した条件に適合しないと認めるときは、これらに適合させるための措置をとるよう施行者に命ずることができる。

2 施行者は、前項の場合において、補助金の交付決定の内容およびこれに付された条件に適合させるための必要な措置をとったときは、その結果を完了実績報告書により区長に報告しなければならない。

（交付決定の取消し）

第 24 条 区長は、施行者が次の各号のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の一部または全部を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正手段により補助金の交付を受けたとき

(2) 補助金を当該事業以外の用途に使用したとき

(3) 補助金の交付決定の内容もしくは、これに付した条件または関係法令に違反したとき

(4) 災害その他特別の理由により事業の継続が困難になったとき

2 前項の決定は、補助金の額の確定があった後においても適用があるものとする。

（補助金の返還）

第 25 条 区長は、補助金の交付決定を取り消した場合において、取消しに係る部分に関し既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を施行者に命ずるものとする。

2 区長は、補助金の額を確定した場合において、既にその額を超える補助金が交付されているときは、期限を定めてその超える部分の補助金の返還を施行者に命ずるものとする。

3 前 2 項に規定する補助金の返還命令は、補助金返還命令書（第 19 号様式）により行うものとする。

（関係書類、帳簿等の整理保管）

第 26 条 施行者は、補助事業に係る収入および支出に関する帳簿、証拠書類その他補助事業の実施の経過を明らかにするための書類を作成し、これを 5 年間整理保管しなければならない。

2 前項に規定する書類の保管期限の計算は、当該事業終了の翌年度 4 月 1 日から起算する。

（委任）

第 27 条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付について必要な事項は、品川区補助金交付規則（昭和 39 年品川区規則第 4 号）に規定するところによる。

2 前項に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別にまちづくり事業部長が定める。

付 則

この要綱は、平成 8 年 4 月 1 日から適用する。

付 則

1 この要綱は、平成 10 年 8 月 10 日から適用する。

2 この要綱適用の際、都心共同住宅供給事業補助金について、すでに区長の交付決定を受けている事業については、この要綱に基づく決定があったものとみなす。

3 品川区都心共同住宅供給事業の実施に関する細則（平成 9 年 1 月 21 日建築住宅部長

決定)は廃止する。

付 則

- 1 この要綱は、平成16年5月17日から適用する。
- 2 この要綱適用の際、現に施行されている都心共同住宅供給事業については、この要綱を適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成16年11月9日から適用する。
- 2 この要綱適用の際、現に施行されている都心共同住宅供給事業については、この要綱を適用しない。

別表(第5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) 空地の面積は、絶対空地面積と公開空地面積の有効面積の合計とし、公開空地面積については、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)に準じて積算することができる。