

○優良建築物等整備事業制度要綱

(傍線部は改正部分)

改正案	現行
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 建設省住宅局長通知 <u>最終改正 令和8年4月7日 国住街第186号</u> 第1 (略) 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。 一～二 (略) 三 優良再開発型優良建築物等整備事業 次のいずれかに該当する事業をいう。 イ～ロ (略) ハ マンション建替タイプ <u>要除却等認定基準(マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「マンション再生円滑化法」という。)第163条の56第2項各号の基準をいう。)</u>に該当する共同住宅(当該共同住宅が取壊し等により、現に共同住宅として使用されていない場合を含む。)に関し、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第1項に規定する区分所有権を有する者(以下イー16-(2)関係部分において「区分所有者」という。)又は区分所有者の同意を得た者が1人で、又は数人共同して、当該権利の目的となっている敷地等の区域内で行う共同住宅の建替え及びその敷地等の整備であり、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1)～(2) (略) (3) 以下のいずれかに該当するものであること。 ① 区分所有法第62条第1項の規定による建替え決議、<u>同</u>	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 建設省住宅局長通知 <u>最終改正 令和7年3月31日 国住街第150号</u> 第1 (略) 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。 一～二 (略) 三 優良再開発型優良建築物等整備事業 次のいずれかに該当する事業をいう。 イ～ロ (略) ハ マンション建替タイプ <u>要除却認定基準(マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年6月19日法律第78号)(以下「マンション建替え円滑化法」という。)第102条第2項各号の基準をいう。)</u>に該当する共同住宅(当該共同住宅が取壊し等により、現に共同住宅として使用されていない場合を含む。)に関し、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律<u>4月4日</u>第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第1項に規定する区分所有権を有する者(以下イー16-(2)関係部分において「区分所有者」という。)又は区分所有者の同意を得た者が1人で、又は数人共同して、当該権利の目的となっている敷地等の区域内で行う共同住宅の建替え及びその敷地等の整備であり、次の要件のすべてに該当するものをいう。 (1)～(2) (略) (3) 以下のいずれかに該当するものであること。 ① 区分所有法第62条第1項の規定による建替え決議、<u>マ</u>

改正案	現行
<u>法第64条の6第1項の規定による建物敷地売却決議、同法第64条の7第1項の規定による建物取壊し敷地売却決議</u>若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていること。	<u>マンション建替え円滑化法第108条の規定によるマンション敷地売却決議</u>若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置がなされていること。
②（略） (4) 建替え後の建築物の延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供すること。ただし、<u>区分所有法第64条の6第1項の規定による建物敷地売却決議又は同法第64条の7第1項の規定による建物取壊し敷地売却決議</u>を経て整備される建築物については適用しない。 (5) 供給される住宅が次の①及び②に掲げる基準に適合したものであること。ただし、<u>マンション再生円滑化法第9条第1項又は第45条第1項</u>の認可に基づき実施されるマンション建替事業については、①の規定は適用しない。 (6)（略） 四～二十八（略）	②（略） (4) 建替え後の建築物の延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供すること。ただし、<u>マンション建替え円滑化法第108条の規定によるマンション敷地売却決議</u>を経て整備される建築物については適用しない。 (5) 供給される住宅が次の①及び②に掲げる基準に適合したものであること。ただし、<u>マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年6月19日法律第78号）（以下「マンション建替え円滑化法」という。）第9条第1項又は第45条第1項</u>の認可に基づき実施されるマンション建替事業については、①の規定は適用しない。 (6)（略） 四～二十八（略）
第3（略）	第3（略）
第4 建築物及びその敷地の基準 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（既存ストック再生型優良建築物等整備事業にあつては六号、七号及び九号を除く。）に適合するものでなくてはならない。 一～八（略） 九 建築物は、次のイから<u>三</u>までに掲げる基準に適合したものであること。 イ～ハ（略） <u>（削除）</u>	第4 建築物及びその敷地の基準 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（既存ストック再生型優良建築物等整備事業にあつては六号、七号及び九号を除く。）に適合するものでなくてはならない。 一～八（略） 九 建築物は、次のイから<u>ト</u>までに掲げる基準に適合したものであること。 イ～ハ（略） <u>三 新築の住宅は、原則として土砂災害警戒区域等における土</u>

改正案	現行
<u>(削除)</u>	<u>砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域外に存すること。</u> <u>ホ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第1項に規定する住宅等を新築する行為を行う場合においては、同条第5項の規定に基づく公表に係るものに原則該当しないこと。</u>
<u>(削除)</u>	<u>ヘ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域と重複する区域に限る。）における住宅の新築を行うものに原則該当しないこと。</u>
<u>(削除)</u>	<u>ト 原則として、次の①及び②に掲げる区域に立地する住宅の新築を行うものに該当しないこと。</u>
<u>ニ 次のいずれにも該当しないこと。</u> <u>① 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定に基づく土砂災害特別警戒区域をいう。）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定に基づく急傾斜地崩壊危険区域をいう。）又は地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定に基づく地すべり防止区域をいう。）に立地する住宅の新築を行うもの。</u> <u>② 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第1項に規定する住宅等を新築する行為を行う場合においては、同条第5項の規定に基づく公表に係るもの。</u> <u>③ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域、かつ、土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における</u>	<u>(新設)</u>

改正案	現行
<u>土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の規定に基づく土砂災害警戒区域をいう。以下同じ。）又は浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項若しくは第2項の規定に基づく洪水浸水想定区域又は同法第14条の3第1項の規定に基づく高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3 m以上の区域をいう。以下同じ。）に立地する住宅の新築を行うもの。</u> <u>④ 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域、かつ、建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域に立地する住宅の新築を行うもの。</u>	
第5 地方公共団体の補助に対する国の補助 1 国は、地方公共団体が地方住宅供給公社、民間事業者等に対して、優良建築物等整備事業（都市再構築型優良建築物等整備事業を除く。）の施行に伴い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、共同施設整備に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において、当該地方公共団体が当該施行者に交付する補助金の2分の1以内で、かつ、当該費用の3分の1以内（既存ストック再生型優良建築物等整備事業の耐震改修費用を補助する場合にあっては、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）附属第Ⅲ編イー16-（12）①第4項及び第5項並びに住宅・建築物防災力緊急促進事業交付要綱（令和7年3月31日付け国住街第145号、国住市第99号、国住木第111号）第3第6項第3号及び第3第7項第3号）に規定する額）を当該地方公共団体に対して補助することができる。	第5 地方公共団体の補助に対する国の補助 1 国は、地方公共団体が地方住宅供給公社、民間事業者等に対して、優良建築物等整備事業（都市再構築型優良建築物等整備事業を除く。）の施行に伴い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、共同施設整備に要する費用を補助する場合には、予算の範囲内において、当該地方公共団体が当該施行者に交付する補助金の2分の1以内で、かつ、当該費用の3分の1以内（既存ストック再生型優良建築物等整備事業の耐震改修費用を補助する場合にあっては、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）附属第Ⅲ編イー16-（12）①第4項及び第5項並びに住宅・建築物防災力緊急促進事業交付要綱（令和7年3月31日付け国住街第●号、国住市第●号、国住木第●号）第3第6項第3号及び第3第7項第3号）に規定する額）を当該地方公共団体に対して補助することができる。
第6 地方公共団体又は都市再生機構に対する国の補助 1 国は、地方公共団体、都市再生機構が優良建築物等整備事業（都市再構築型優良建築物等整備事業を除く。また、都市再生機構にあっては、既存ストック再生型優良建築物等整備事業を除く。）を施行する場合には、予算の範囲内において、優良建	第6 地方公共団体又は都市再生機構に対する国の補助 1 国は、地方公共団体、都市再生機構が優良建築物等整備事業（都市再構築型優良建築物等整備事業を除く。また、都市再生機構にあっては、既存ストック再生型優良建築物等整備事業を除く。）を施行する場合には、予算の範囲内において、優良建

改正案	現行
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及び整備計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用、共同施設整備に要する費用の3分の1以内(既存ストック再生型優良建築物等整備事業の耐震改修費用を補助する場合にあっては、社会資本整備総合交付金交付要綱(平成22年3月26日付け国官会第2317号)附属第Ⅲ編イー16-(12)①第4項及び第5項並びに住宅・建築物防災力緊急促進事業交付要綱(令和7年3月31日付け国住街第145号、国住市第99号、国住木第111号)第3第6項第3号及び第3第7項第3号)に規定する額)を補助することができる。 第7～10 (略) 附則 (略) <u>附則</u> <u>第1 この要領は、令和8年4月7日から施行する。</u> <u>第2 この要領の施行前に着手している事業については、なお従前の例による。</u>	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及び整備計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用、共同施設整備に要する費用の3分の1以内(既存ストック再生型優良建築物等整備事業の耐震改修費用を補助する場合にあっては、社会資本整備総合交付金交付要綱(平成22年3月26日付け国官会第2317号)附属第Ⅲ編イー16-(12)①第4項及び第5項並びに住宅・建築物防災力緊急促進事業交付要綱(令和7年3月31日付け国住街第●号、国住市第●号、国住木第●号)第3第6項第3号及び第3第7項第3号)に規定する額)を補助することができる。 第7～10 (略) 附則 (略) <u>(新設)</u>