

■ 山口市優良建築物等整備事業の概要

目的	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ため、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事業に対して、事業費の一部を補助することにより、良好な市街地環境の形成及び市街地の活性化に寄与することを目的とする				
施行者	優良建築物等整備事業を施行する者であって、施行区域内の宅地又は建築物について権利を有する複数の者により組織された団体				
概 要					
	優良再開発型		市街地住宅供給型	既存ストック再生型	
	共同化タイプ	市街地環境形成タイプ	マンション建替タイプ		中心市街地共同住宅供給タイプ
対象区域	中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第9条第1項に基づく山口市中心市街地活性化基本計画(平成19年5月28日付け内閣総理大臣認定)の区域内で、別対象区域図で示した県道山口秋穂線又は市道道祖町旭通り一丁目線に接した敷地とそれと連続する敷地を合わせた区域とする				
地区面積	概ね1,000㎡以上(市街地総合再生計画に係るもの等は500㎡以上) (※1)		概ね500㎡以上	概ね300㎡以上	
敷地面積	一定規模以上の空地を確保すること(※2) 幅員6m以上の道路に4m以上接すること				
階数	地階を除く階数が3階以上耐火建築物または準耐火建築物				
共通	次の全ての要件に適合する事業であること ①山口市のまちづくり計画に適合していること ②街なか居住に資する事業であること ③本要綱第3条に規定する道路に面する建築物の1階部分には、不特定多数の者が出入りし利用することが想定される商業施設又は公益施設(社会福祉、地域交流、教育文化、医療等の施設)を設置すること(ただし、既存ストック再生型は除く)				
事業要件	2人以上の地権者による共同化 ただし、2人の地権者による共同化の場合には、200㎡未満又は不整形な敷地を含むこと	①～⑤のいずれかを満たす事業 ①建築協定、地区計画等に基づく壁面の位置の制限、建築物の形態、意匠等に関する制限その他これらに類する制限を受けるものであること ②市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地を整備するもの又は未整備の都市計画施設、地区施設部分等を空地として確保 ③都市拠点整備総合計画区域内 ④沿道整備道路の沿道環境の向上に資するもの ・生活道路と連携した良質な公開空地を設置 ・建築計画について建築物の配置、形態等が公開空地の環境を向上するように配慮されている ⑤次のいずれかの駐車場と一体的に整備するもの ・駐車台数が概ね100台以上の自走式駐車場 ・都市計画法による都市施設又はこれに準ずる施設 ・中心市街地内のもので駐車場部分の床面積がこれと一体的に整備する建築物の建築面積以上であるもの	1. 地区要件 市街地総合再生計画等の区域内又は以下の周辺市街地整備に寄与する事業のいずれかに該当すること ①敷地内で狭小道路に面する部分の道路幅、道路提供等を伴う事業 ②敷地内に一般の利用に供する公開空地を確保する事業 ③近隣環境に配慮し景観等一体となった建築計画が定められた事業 2. 建築物の要件 (従前) ①10人以上の区分所有者が存在 ②法定耐用年数1/2以上経過 ③建替決議あり、もしくは普通決議により建替の推進について4/5以上の賛成を得ている (従後) 原則として以下の要件を満たすこと(マンション建替円滑化法に基づき実施される事業については②を適用しない) ①延べ面積の1/2以上が住宅 ②各戸の床面積が50㎡以上であり、2以上の居住室を備えている ③台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えている	地域要件・事業要件の両方を満たす事業 【地域要件】 改正後の中心市街地活性化法(以下、改正中活法)に基づき、国による認定を受けた基本計画の区域内 【事業要件】 改正中活法に基づき、国による認定を受けた基本計画に記載された事業により、一定の条件を満たす優良な住宅を10戸以上供給するものであること(延べ面積の1/2以上を住宅の用に供するものとする)	【制度要件】 ①以下のいずれかの事業に該当すること a.住宅を10戸以上改修すること、または10名以上の区分所有者数があること b.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 c.避難スペースの面積が300㎡以上の事務所を改修する事業 以下の②～④は①a.の場合のみ適用する ②転用後の建築物の延べ面積の1/2以上が住宅 ③各戸の床面積が50㎡以上かつ2以上の居住室を有するもの等 ④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 【事業要件】 以下のいずれかの改修を行うこと バリアフリー改修、省エネ改修、維持管理対策改修、防災対策改修、子育て支援対応改修(ただし、耐震改修、アスベスト改修を実施すること(安全性等を確認したものは除く)①b.及びc.の場合については、防災対策改修に限る)
補助対象	調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費				

※1 敷地に接する道路の中心線以内の面積

※2 優良建築物等整備事業制度要綱(平成6年建設省住街発第63号)別表の割合に応じること