千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度要綱

（目的）

第１条　この要綱は、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良再開発型優良建築物等の整備を行う事業について、これを助成する制度を設けることにより、事業の促進を図り、もって市街地の環境の整備改善及び都市景観の創造に資することを目的とする。

（定義）

第２条　この要綱における用語の意義は、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。以下「国制度要綱」という。）、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年３月26日国官会第2317号。以下「交付金交付要綱」という。）、市街地再開発事業等補助要領（昭和62年５月20日建設省住街発第47号。以下「国要領」という。）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 優良再開発型優良建築物等整備事業　この要綱に定めるところによって施行される優良な建築物（以下「優良再開発型優良建築物」という。）の建築及びこれと一体的に行われる敷地の整備で、次のいずれかに該当する事業をいう。

ア　共同化型　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をいう。ただし、当該敷地等について所有権等を有する者が２人である場合にはその面積が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場合に限るものとする。この場合において、当該所有権等を有する者の人数の算定上、一の権利を共有する者は１人とみなし、土地又は借地権の信託の受託者を除くものとする。

イ　市街地環境形成型　次のいずれかの要件に該当する建築物及びその敷地等の整備をいう。

(ｱ)　建築基準法第69条に規定する建築協定、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の５第２項に規定する地区整備計画等に基づく壁面の位置の制限、建築態、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。

(ｲ)　敷地内の事業認可前の都市計画施設部分又は都市計画法若しくは都市再開発法（昭和44年法律第38号）に規定する地区施設部分等を広場、通路、緑地等に整備し空地として設ける、又は日常的に開放され、市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地（建築物を含む。）内の公共的通路等を整備するものであること。

(2) 施行者　優良再開発型優良建築物等整備事業を施行する者（地方公共団体及び独立行政法人都市再生機構を除く。）いう。

(3) 所有権等　次に掲げる権利をいう。

ア　所有権

イ　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

ウ　土地又は借地権の信託の受益権

（4）地区面積　敷地の面積に当該敷地に接する道路の中心線以内の面積を合計したものをいう。

（建築物及びその敷地等の基準）

第３条　優良再開発型優良建築物等整備事業に係わる建築物及びその敷地は、次の各号に適合するものでなければならない。

（1）優良再開発型優良建築物等整備事業が、都市再開発法第２条３の規定により定められた同条第１項第２号の特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2 号地区）内において実施されること。ただし、市長が市街地の環境の整備改善に資するものとして特に認めた場合は、この限りでない。

（2）敷地の面積が、概ね 500 平方メートル以上であること。

（3）地区面積が、概ね 1、000 平方メートル以上であること。ただし、敷地が、市街地総合再生計画等区域内にある場合は、この限りでない。

（4）敷地が、都市計画法に規定する用途地域のうち商業地域又は近隣商業地域にあっては幅員８メートル以上、その他の用途地域にあっては幅員６メートル以上の道路に４メートル以上接していること。

（5）優良再開発型優良建築物が、地階を除く階数が３以上の耐火建築物であること。

（6）優良再開発型優良建築物等整備事業の敷地内に国制度要綱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。

（7）周辺地域の魅力向上、賑わい創出及び防災機能の向上等のまちづくりに対する地域貢献が見込める計画であること。

（8）その他、市長が別に定める基準を満たすものであること。

（事務手続）

第４条　施行者は、優良再開発型優良建築物等整備事業の通用を受けようとするときは、あらかじめ共同化型にあっては、優良再開発型（共同化型）優良建築物等整備事業に係る事業計画書（様式第１号の 1）を、市街地環境形成型にあっては、優良再開発型（市街地環境形成型）優良建築物等整備事業に係る事業計画書（様式第１号の 2）を市長に提出しなければならない。

2　市長は、前項の規定により提出された事業計画書の内容を審査し、前条、国制度要綱、国要領、交付金交付要綱に掲げる基準に基づき優良再開発型優良建築物等整備事業の対象としての適否を決定し、千葉市優良再開発型（　　型）優良建築物等整備事業に係る事業計画書の審査通知書（様式第２号）により施行者に通知するものとする。

3　施行者は、事業完了後速やかに千葉市優良再開発型（　　型）優良建築物等整備事業完了報告書（様式第３号）を市長に提出しなければならない。

4　施行者は、第１項の優良再開発型優良建築物等整備事業に係る事業計画書を変更するときには、変更に係る事業計画書を市長に提出し、その承認を受けなければならない。この場合において、その手続き等は、第１項、第２項を準用する。

（助成）

第５条　市長は、別に定めるところにより、施行者に対して、優良再開発型優良建築物等整備事業に要する費用の一部を補助することができる。

（施行者の義務等）

第６条　施行者は、事業完了後も、優良再開発型優良建築物等整備事業に係る優良再開発型優良建築物及びその敷地等の基準を適正に維持しなければならない。

2　施行者が、当該優良再開発型優良建築物を譲渡し、又は貸し付けた場合は、その譲受人又は借受人が、前項の義務を継承するものとする。

3　施行者は、優良再開発型優良建築物については優良再開発型優良建築物等整備事業による建築物である旨を、敷地内の公開空地については公開空地である旨を表示するものとする。

（監督等）

第７条　市長は、施行者に対し優良再開発型優良建築物等整備事業の適正な施行を確保するため、必要な措置を講ずることを命じ、又は必要な助言、勧告等をすることができる。

2　市長は、この要綱の施行のため必要な限度において、施行者及び前条第２項に規定する譲受人に報告若しくは資料の提出を求め、又は職員をして現地に立ち入って調査させることができる。

（補則）

第８条　この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、都市局長が別に定める。

（附　則）

この要綱は、平成９年４月１日から施行する。

（附　則）

この要綱は、平成26年６月１日から施行する。

（附　則）

この要綱は、令和３年８月１日から施行する。

様式第１号の１（その 1）

年　　月　　日

（あて先）　千　葉　市　長

施行者（代表者）
住　所
氏　名　　（※）

（※）法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

優良再開発型（共同化型）優良建築物等整備事業に係る事業計画書

千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度の適用を受けたいので、千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度要綱第４条第１項の規定に基づき、関係書類を添えて提出します。

１　計画地の概要

<table>
<tr><td>地区名</td><td colspan="5">千葉</td></tr>
<tr><td>所在</td><td colspan="5">千葉市　　区</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td></td><td>容積率</td><td>％</td><td>建ぺい率</td><td>％</td></tr>
<tr><td>地区面積</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">うち敷地面積
㎡</td><td>うち道路等面積
㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地の状況</td><td>敷地等の数</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>地権者数
２人の場合</td><td colspan="4">２００㎡未満の敷地等の数　　（計　　㎡）
不整形な敷地等の数　　（計　　㎡）</td></tr>
<tr><td>接道状況</td><td>前面
道路幅員</td><td>m</td><td colspan="2">その他道路幅員
側面　　m、　m　裏面　　m</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地権者等の状況</td><td>土地所有者</td><td colspan="4">所有権者　　人　（共有者含めて　　人）
借地権者　　人　（共有者含めて　　人）
その他　　人　（共有者含めて　　人）
合計　　人　（共有者含めて　　人）</td></tr>
<tr><td>関係権利者</td><td colspan="4">借家人　　人
抵当権者等　　人</td></tr>
</table>

（その２）

２　建築計画の概要

<table>
<tr><td>構　造</td><td colspan="2">造</td><td>階　数</td><td colspan="3">地上　　階、　地下　　階</td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td colspan="2">㎡
（建ぺい率　％）</td><td>延床面積</td><td colspan="3">㎡　（容積率　　％）
（　　㎡）　※１</td></tr>
<tr><td>空地の面積
（敷地面積に対する割合）</td><td colspan="2">㎡
（　　％）</td><td>絶対空地面積</td><td>㎡</td><td>有効公開空地面積</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="7">床　利　用　計　画</td></tr>
<tr><td colspan="2">用　途</td><td colspan="3">主　要　形　態</td><td colspan="2">用途別専有面積</td></tr>
<tr><td colspan="2">店　舗</td><td colspan="3">区画</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">事務所</td><td colspan="3"></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　宅</td><td colspan="3">戸</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>分譲</td><td colspan="5">戸（専有面積　　㎡　～　　㎡）
タイプ別（　　）</td></tr>
<tr><td>賃貸</td><td colspan="5">戸（専有面積　　㎡　～　　㎡）
タイプ別（　　）</td></tr>
<tr><td>権利者</td><td colspan="5">戸（専有面積　　㎡　～　　㎡）
タイプ別（　　）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">その他</td><td>用途</td><td colspan="2">主要形態</td><td colspan="2">専有面積</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">駐車場</td><td colspan="5">台（自走式　　台、機械式　　台）</td></tr>
<tr><td>附置義務台数※２</td><td colspan="4">台</td></tr>
<tr><td colspan="3">公開空地等の計画等</td><td colspan="4">整備方針</td></tr>
<tr><td colspan="3">地域貢献に係る計画等</td><td colspan="4">貢献項目・方針</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築物等の景観計画</td><td colspan="4">計画方針</td></tr>
<tr><td colspan="2">延床面積のうち住宅部分の割合</td><td>％</td><td colspan="4">（算出）</td></tr>
</table>

※　１印は、建築物の全体延床面積を記入すること。

※　２印は、千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例による台数を記入すること。

（その 3）

3　権利関係の概要

計　画　前	計　画　後
（建物所有形態　　）	（建物所有形態　　）
（土地所有形態　　）	（土地所有形態　　）
事業協力者※３	
コンサルタント	

＊3 印は、事業協力の内容を記入すること。

添付書類

① 位置図・区域図　（現況及び計画）
② 優良再開発型優良建築物等整備事業地区内の敷地等の土地・建物の登記簿謄本
③ 優良再開発型優良建築物等整備事業に関する契約書等の写し又は同意書の写し
④ 優良再開発型優良建築物の平面図、立面図
⑤ 空地等の位置、面積を示す図面、算定表
⑥ 事業スケジュール表
⑦ その他必要な図書（地域貢献に関する資料等）

（その４）

４　全体事業の資金計画概要　　（単位:千円）

項　　目			金　額	備　考　（事業項目等）
支出	①調査設計計画費		（　　）	
		事業計画作費	（　　）	
		地盤調査費	（　　）	
		建築設計費	（　　）	
	②土地整備費		（　　）	
		建築物除去等費	（　　）	
		整地費	（　　）	
		補償費	（　　）	
	全体工事費		（　　）	
	③共同施設整備費		（　　）	
		空地等	（　　）	
		供給処理施設	（　　）	
		その他施設	（　　）	
	④附帯事務費		（　　）	
	⑤利子・その他			
	合　　計		（　　）	
収入	①補助金			
	②権利者負担金			
	③借入金			
	④その他			
	合　　計			

注　（　　）は、補助対象事業費を記入すること。

（その５）

５　所有権等を有する者

住　　所 氏　　名	確認印	地　番 地　積	権利形態 ※ （　　）	備　考

注　１　※印は、権利形態が借地の場合、（　　）内に土地の所有者名を記入すること。
　　２　原則として個々の所有者等が自ら記入し押印すること。
　　３　共有の場合は、全共有者が記入・押印し、備考欄に持ち分割合を記入すること。

様式第１号の２（その 1）

年　　月　　日

（あて先）　千　葉　市　長

施行者（代表者）
住　所
氏　名　　（※）

（※）法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

優良再開発型（市街地環境形成型）優良建築物等整備事業に係る事業計画書

千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度の適用を受けたいので、千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度要綱第４条第１項の規定に基づき、関係書類を添えて提出します。

１　計画地の概要

<table>
<tr><td>地　区　名</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>所　　在</td><td colspan="5">千葉市　　区</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td></td><td>容積率</td><td>％</td><td>建ぺい率</td><td>％</td></tr>
<tr><td>地区面積</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">うち敷地面積　　㎡</td><td>うち道路等面積　　㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">制度要綱第２条第１号イに該当する要件（計画等の名称）
（ア）建築協定等による制限を受ける　（　　）
（イ）事業認可前の都市計画施設等を含む　（　　）
（ウ）街並み・まちづくり総合計画区域内　（　　）
（エ）沿道整備道路の沿道地域　（　　）</td></tr>
<tr><td colspan="6">上記制限等の内容</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地の
状　況</td><td>敷地等の数</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>接道状況</td><td>前　面
道路幅員</td><td>m</td><td colspan="2">その他道路幅員
側面　　m、　m 裏面　　m</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地権者等
の状況</td><td>土地所有者</td><td colspan="4">所有権者　　人　（共有者含めて　　人）
借地権者　　人　（共有者含めて　　人）
その他　　人　（共有者含めて　　人）
合計　　人</td></tr>
<tr><td>関係権利者</td><td colspan="4">借家人　　人
抵当権者等　　人</td></tr>
</table>

様式第１号の２（その２）から（その５）まで、様式第１号の１（その２）から（その５）まで同じ。

様式第２号

第　　号
年　　月　　日

施行者（代表者）　　様

千葉市長　　印

千葉市優良再開発型［共同化型／市街地環境形成型］優良建築物等整備事業に係る事業計画書の審査通知書

年　　月　　日付けで提出のあった千葉　　地区優良建築物等整備事業の事業計画書について、千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度要綱第４条第２項より審査したので、その結果を下記のとおり通知します。

記

１　審査の結果　　適　・　否

２　理　　由

様式第３号

年　　月　　日

（あて先）　千　葉　市　長

施行者（代表者）
住　所
氏　名　　（※）

（※）法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印してください。

千葉市優良再開発型〔共同化型／市街地環境形成〕優良建築物等整備事業完了報告書

千葉　　地区優良建築物等整備事業が完了しましたので、千葉市優良再開発型優良建築物等整備事業制度要綱第４条第３項の規定に基づき、関係書類を添えて報告します。

地区名		
事業期間	着手年月日	
	完了年月日	
優良建築物等施設管理者	住　所	
	氏　名	
	連絡先	
空地等管理者	住　所	
	氏　名	
	連絡先	
空地・地域貢献施設等の管理方法		
その他提出書類		
① 優良建築物等整備事業概要（報告） 別紙（その１）～（その３） ② 工事完了検査済証（写し） ③ 建築会社の工事費の受領書（写し） ④ 建築物の引渡し書（写し） （建設会社→建設組合等）		⑤ 建築物等の移転登記簿（写し） ⑥ 竣工図面 （建築・設備共　各１冊、A4版） ⑦ 竣工写真 （外観、補助対象部分　８切り以上 アルバム方式、A3版文字入り） ⑧空地・地域貢献施設等の管理に係る資料

別紙（その１）

千葉　　地区優良再開発型優良建築物等整備事業概要（報告）

１　優良建築物等施設概要

<table>
<tr><td>構　造</td><td colspan="2">　　造</td><td>階　数</td><td colspan="3">地上　　階、　地下　　階</td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td colspan="2">㎡
（建ぺい率　　％）</td><td>延床面積</td><td colspan="3">㎡　（容積率　　％）
（　　㎡）※１</td></tr>
<tr><td>空地の面積
（敷地面積に対する割合）</td><td colspan="2">㎡
（　　％）</td><td>絶対空地面積</td><td>㎡</td><td>有効公開空地面積</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="7">床　利　用　計　画</td></tr>
<tr><td colspan="2">用　途</td><td colspan="3">主 要 形 態</td><td colspan="2">用途別専有面積</td></tr>
<tr><td colspan="2">店　舗</td><td colspan="3">区画</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">事務所</td><td colspan="3"></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　宅</td><td colspan="3">戸</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>分　譲</td><td colspan="5">戸（専有面積　　㎡　～　　㎡）
タイプ別（　　）</td></tr>
<tr><td></td><td>賃　貸</td><td colspan="5">戸（専有面積　　㎡　～　　㎡）
タイプ別（　　）</td></tr>
<tr><td></td><td>権利者</td><td colspan="5">戸（専有面積　　㎡　～　　㎡）
タイプ別（　　）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">その他</td><td>用 途</td><td colspan="3">主 要 形 態</td><td>専有面積</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">駐車場</td><td colspan="4">台（自走式　　台、機械式　　台）</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">※２
附置義務台数</td><td colspan="4">台</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築物等の形態、意匠等に関する制限の有無（建築協定等）</td><td>有　・　無</td><td colspan="3">制限の内容</td></tr>
<tr><td colspan="2">延床面積のうち住宅部分の割合</td><td>％</td><td colspan="4">（算出）</td></tr>
</table>

注　※１印は、建築物の全体延床面積を記入すること。

※２印は、千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例による台数を記入すること。

（その２）

２　権利関係概要

従　前　状　況	完　了　後　状　況
（建物等所有形態　　）	（建物等所有形態　　）
（土地所有形態　　）	（土地所有形態　　）

権利者等一覧

３　事業関係者概要

コンサルタント等		施工業者	
委託業務	会社名等	種　別	会社名等

（その３）

（単位：千円）

４　全体事業の内訳概要

支出金内訳			(補助対象)事業費	年度別計画（補助対象外も含む）				
				年度	年度	年度	年度	年度
				事業費	事業費	事業費	事業費	事業費
①調査設計計画	基本計画作成		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	事業計画作成		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	地盤調査		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	建築設計費		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	その他（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	小　　計		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
②土地整備	既存建築物除去		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	整　　地		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	その他（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	小　　計		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
③補償費等	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	小　　計		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
④工事整備	施設建築物（主体＋設備）総合計		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	
	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	
	（　　）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	
	その他工事費（電波障害防除等）		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
	小　　計		（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
⑤営繕費			（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
⑥借入金利子			（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
⑦事務費			（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
⑧その他（　　）			（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）
総　　合　　計			（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）	（　　）

収入金内訳	合計	年度	年度	年度	年度	年度
補助金						
権利者負担金						
借入金						
その他						