

## 東京都北区不燃化特区内における不燃化促進助成要綱

2北まま第3930号  
令和3年 2月 5日

### (目的)

第1条 この要綱は、震災時の大規模な市街地火災及び都市機能の低下を防ぐため、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区として、東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱（平成25年3月29日24都市整防第598号。以下「都要綱」という。）第5条第1項の規定により指定された地区（以下「不燃化特区」という。）内での除却や又は建替え等を行う者に対し助成をすることにより、不燃化を推進し、地域の防災性を向上させることを目的とする。

### (用語の意義)

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、当該各号に定めるとおりとする。

- 一 老朽建築物 次に掲げるいずれかに該当する建築物をいう。
  - ア 耐用年限（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第1に定める耐用年数をいう。）の3分の2を超過している建築物
  - イ 災害その他の理由により、アと同程度の機能の低下を生じていると区の調査により認められた建築物
  - ウ イに定めるもののほか、区の調査によって危険であると認められ、適正な管理がなされていない建築物
- 二 中小企業者等 次に掲げるいずれかに該当するものをいう。
  - ア 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項各号に規定するもの
  - イ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）第2条第1号に規定する一般社団法人等
- 三 建築物等 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物、擁壁、広告物、植栽（立木を含む。）等をいう。
- 四 店舗等 店舗及び事務所等の部分をいい、住居に併設されるものを含む。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項の風俗営業及び同条第5項の性風俗関連特殊営業の用に供されるものを除く。
- 五 共同住宅等 1つの建築物に複数の住戸を持つ建築物で、当該各住戸に居住する者全員が親族関係にないものをいう。
- 六 壁面後退区域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項各号に規定する地区計画等で規定された壁面の位置の制限が存する区域をいう。

(助成の対象となる事業)

第3条 この要綱に基づく助成（以下「助成」という。）の対象となる事業（以下「助成対象事業」という。）は、次に掲げるとおりとする。

- 一 除却事業
- 二 建替え事業
- 三 店舗建替え事業
- 四 壁面後退事業
- 五 老朽空家支援事業

2 第1項第2号又は第3号の事業は、同項第1号の事業と併用して助成を受けることができる。

3 第1項第4号の事業は、同項第1号の事業（不燃化特区の整備プログラムに基づく除却に係る助成を含む。）、同項第2号及び第3号の事業（不燃化特区の整備プログラムに基づく建替えに係る助成を含む。）並びに東京都北区木造民間住宅耐震改修事業実施要綱（平成21年5月18日21北ま建第1156号）に基づく耐震建替え工事費助成に係る事業とは併用して助成を受けることができない。

4 助成は、予算の範囲内において執行するものとする。

(助成の対象となる者)

第4条 助成の対象となる者（以下「助成対象者」という。）は、次の各号に掲げるとおりとする。

一 前条第1項第1号、第4号及び第5号の事業に係る助成の対象となる者 次に掲げる要件の全てを満たす者

ア 助成の対象となる建築物等を所有している者（共有の場合は、全ての共有者によって合意された代表者とする。）又は当該建築物等の存する土地の所有者（土地の所有者と当該建築物等の所有者が異なる場合は、当該建築物等の所有者全員による承諾を得た者とする。）であること。

イ 当該建築物等を除却する者であること。

ウ 個人又は中小企業者等であること。

エ 住民税（中小企業者等にあつては、法人住民税とする。）を滞納していないこと。

二 前条第1項第2号及び第3号の事業に係る助成の対象となる者 前号ウ及びエの要件に加え、次に掲げる要件の全てを満たす者

ア 当該建築物等の建築主であること。

イ 当該建築物等の所有者になる者（共有の場合は、全ての共有者によって合意された代表者とする。）であること。

ウ 当該地において、不燃化特区の整備プログラムに基づく除却に係る助成を過去5年以内に受けている者であること。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる者は、助成対象者となることができない。

- 一 不動産販売又は不動産貸付を業とする者であって、当該業のために助成対象事業を行うもの
  - 二 東京都北区暴力団排除条例（平成24年6月東京都北区条例第24号）第2条第2号及び第3号に規定する暴力団員及び暴力団関係者
- 3 第1項の規定にかかわらず、区長が特に必要と認める者については、助成対象者とすることができる。

（助成の対象となる建築物等）

第5条 助成の対象となる建築物等（以下「助成対象建築物」という。）は、不燃化特区内に存する又は存することとなる建築物であって次に掲げるものとする。

- 一 第3条第1項第1号の事業の助成対象建築物 老朽建築物であるもの
  - 二 第3条第1項第2号の事業の助成対象建築物 次に掲げる要件を全て満たすもの
    - ア 耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第一号イに規定する耐火建築物等をいう。以下同じ。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。以下同じ。）とするものであること。
    - イ 建築物の形状、外壁等の色彩は、周辺の環境に配慮したものであること。
    - ウ 敷地が65㎡以上であること。ただし、次のいずれかに該当する65㎡未満の土地についてその全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りでない。
      - （ア）この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地
      - （イ）施行日後に不燃化特区の指定を受けた地区においては、当該指定を受けた日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地
      - （ウ）都市計画法第4条第14項に規定する公共施設（以下「公共施設」という。）の整備により分割された土地
      - （エ）公共施設の整備により代替地として譲渡された土地
      - （オ）不燃化特区の整備プログラムにおいて、拡幅し、又は新設する計画道路等の整備により分割された土地
  - エ 仮設建築物でないもの
  - オ 区が定める地区計画に適合するもの
- 三 第3条第1項第3号の事業の助成対象建築物 前号の規定に加え次に掲げる要件を全て満たすもの
- ア 従前の建築物が店舗等であるもののうち、防災上、相対的に火災の可能性が高い建築物であること。
  - イ 従後の建築物に店舗等を含む建築物であること。
  - ウ 不燃化特区のうち、別に定める店舗等加算助成区域内に存する建築物であること。

- 四 第3条第1項第4号の事業の助成対象建築物 次に掲げる要件を全て満たすもの
- ア 不燃化特区のうち、別に定める特定地区防災施設（避難経路）に定める当該地区計画等で規定する壁面後退区域内（建築物の一部が当該壁面後退区域にかかる場合にあつては、当該区域にかかる部分）のものであること。
  - イ 建築基準法の道路の現況境界線から当該後退線までの距離が平均10センチメートル以上であること。
  - ウ 壁面後退の面積が合計で1平方メートル以上であること。ただし、東京都北区居住環境整備指導要綱（平成4年12月3日4北環住第284号）に基づく公開空地の部分の面積は除く。
- 五 第3条第1項第5号の事業の助成対象建築物 次に掲げる要件を全て満たすもの
- ア 区又は北区土地開発公社（以下「区等」という。）が当該敷地の購入を了承し、当該建築物等の除却後に区等に土地を売却するものであること。
  - イ 老朽建築物であること。
  - ウ 当該建築物を使用しなくなったときから、3箇月以上経過していること。
  - エ 敷地面積（建築基準法第42条第2項に規定する道路に面する場合は、後退後の面積）が、65㎡以上あるものであること。ただし、都市計画道路環状7号線及び放射第10号線の沿道30m以内の区域については、80㎡以上あるものであること。
  - オ 建築基準法第43条の規定を満たす敷地であるものであること。
  - カ 道路法（昭和27年法律第180号）第3条第2号から第4号までに規定する道路又は東京都北区管理通路条例（平成9年12月東京都北区条例第47号）第3条第1号及び第2号に規定する区管理通路に接していること。
  - キ 前面道路の幅員が現況で2.7m以上確保されていること。
- 2 前項の規定にかかわらず、当該建築物が次のいずれかに該当するものは、助成対象建築物としない。
- 一 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域内（建築物の一部が当該都市計画施設の区域にかかる場合にあつては、当該区域にかかる部分）のもの。ただし、第3条第1項第1号の事業にあつては、この限りでない。
  - 二 都市計画法第12条第1項第4号に規定する市街地再開発事業の施行区域内（建築物の一部が当該施行区域にかかる場合にあつては、当該施行区域にかかる部分）のもの
  - 三 不燃化特区の整備プログラムにおいて、拡幅し、又は新設する計画道路等の区域内（建築物の一部が当該計画道路等の区域にかかる場合にあつては、当該区域にかかる部分）のもの
  - 四 不燃化特区の整備プログラムにおいて、拡幅し、又は新設する計画道路等の区域内に建築物を設置するもの及び交通の妨げとなる広告物、自動販売機、花壇等の工作物等を設置しようとするもの

五 国、地方公共団体その他の団体から第3条に規定する各事業に係る助成と同種の助成を受けているもの

(助成の対象となる事業費)

第6条 助成の対象となる事業費（以下「助成対象費」という。）は、次に掲げるとおりとする。

- 一 第3条第1項第1号及び第5号の事業の助成対象費 次に掲げるもの
  - ア 当該対象建築物等の解体除却工事費
  - イ アの除却後の敷地の整地費
- 二 第3条第1項第2号の事業の助成対象費 次に掲げるもの
  - ア 建築設計費
  - イ 工事監理に要する費用
- 三 第3条第1項第3号の事業の助成対象費 前号に規定するものに加え、当該建築物の店舗等の建設に要する費用

(助成金の交付額)

第7条 助成金の交付額は、次に掲げるとおりとする。

- 一 第3条第1項第1号の事業の交付額 次に掲げる額のうち、いずれか少ない額
  - ア 前条第1項第1号に規定する助成対象費のうち実際に要した費用の合計額
  - イ 東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱（平成25年4月12日25都市整防第49号。以下「交付要綱」という。）第9条の表中、老朽建築物除却助成支援のうち除却費の補助対象事業費において、別に定める国単価により所有者負担なしとして積算した事業費の額（次号に掲げる場合を除く。）。この場合において、当該額は、次条第1項の規定による助成対象承認申請をした日を基準日として算出するものとする。
- ウ 160万円
- 二 第3条第1項第2号の事業の交付額 次に掲げる額のうち、いずれか少ない額
  - ア 前条第1項第2号に規定する助成対象費のうち実際に要した費用の合計額
  - イ 当該建築物が耐火建築物等である場合は90万円、準耐火建築物等である場合は80万円
- 三 第3条第1項第2号の事業のうち共同住宅等を建設する場合の交付額 次に掲げる額のうち、いずれか少ない額
  - ア 次に掲げる額のうち、いずれか少ない額に当該建築物の住宅部分に係る床面積を当該建築物の延べ面積で除した数値を乗じた額の3分の2の額
    - (ア) 前条第1項第2号に規定する助成対象費のうち実際に要した費用の合計額
    - (イ) 交付要綱第10条の表中、共同建替え助成支援のうち建築設計費の補助対象事業費において算出した額

イ 当該建築物が耐火建築物等である場合は450万円、準耐火建築物等である場合は200万円

四 第3条第1項第3号の事業の交付額 第2号又は第3号の規定により算定した額に、次に掲げる額のうち、いずれか少ない額を加えた額

ア 前条第1項第3号に規定する助成対象費のうち実際に要した費用に、当該建築物の店舗等の部分に係る床面積を当該建築物の延べ床面積で除した数値を乗じた額

イ 100万円

五 第3条第1項第4号の事業の交付額 次の表に掲げる助成対象面積（壁面後退線、建築基準法の道路境界線及び隣地境界線で囲まれた部分）の区分に応じた額

助成対象面積	金額
1 平方メートル以上2 平方メートル未満	200,000 円
2 平方メートル以上3 平方メートル未満	300,000 円
3 平方メートル以上4 平方メートル未満	400,000 円
4 平方メートル以上5 平方メートル未満	500,000 円
5 平方メートル以上6 平方メートル未満	600,000 円
6 平方メートル以上7 平方メートル未満	700,000 円
7 平方メートル以上8 平方メートル未満	800,000 円
8 平方メートル以上9 平方メートル未満	900,000 円
9 平方メートル以上	1,000,000 円

六 第3条第1項第5号の事業の交付額 次に掲げる額のうち、いずれか少ない額

ア 前条第1項第1号に規定する助成対象費のうち実際に要した費用の合計額

イ 交付要綱第9条の表中、老朽建築物除却助成支援のうち除却費の補助対象事業費において、別に定める国単価により所有者負担なしとして積算した事業費の額。この場合において、当該額は次条第1項の規定による助成対象承認申請をした日を基準日として算出するものとする。

ウ 500万円

(承認申請)

第8条 助成を受けようとする者は、対象建築物の工事着手の前までに助成対象承認申請書（別記第1号様式）に、必要な書類を添えて区長に申請するものとする。

2 区長は、前項の規定による申請を受けた場合は、現地を調査の上、その内容を審査し、助成対象審査結果通知書（別記第2号様式）を申請者に通知するものとする。

3 前項の規定により助成対象の承認（以下「助成対象承認」という。）を受けた者（以下「助成対象決定者」という。）は、第1項の規定により申請した内容を変更しようとするときは、速やかに助成対象変更申請書（別記第3号様式）に必要な書類を添えて区長に

申請するものとする。

- 4 区長は、前項の規定による申請を受けた場合は、その内容を審査し、助成対象変更審査結果通知書（別記第4号様式）を申請者に通知するものとする。

（工事の着手）

第9条 助成対象決定者は、助成の対象となった事業（以下「対象事業」という。）に着手をしたときは、速やかに事業着手届（別記第5号様式）に必要な書類を添えて、区長に届け出るものとする。

（立入調査及び状況報告）

第10条 区長は、必要に応じて助成対象決定者に対し、助成に係る敷地及び建築物に立ち入り、調査することを求めることができる。

- 2 区長は、必要に応じて、助成対象決定者に対し、助成に係る工事等の遂行状況の報告を求めることができる。

（取りやめ）

第11条 助成対象決定者は、対象事業の実施が困難となったときは、速やかに事業取りやめ届（別記第6号様式）により、区長に届け出るものとする。

（工事完了報告及び交付申請）

第12条 助成対象決定者は、対象事業が完了したときは、速やかに事業完了報告書（別記第7号様式）に必要な書類を添えて区長に届け出るものとする。

- 2 助成対象決定者は、対象事業が完了したときは、速やかに助成金交付申請書（別記第8号様式）を区長に提出するものとする。
- 3 区長は、前項の規定による交付申請を受けたときは、その内容の審査及び交付すべき助成の額を確定したのち、交付対象審査結果通知書（別記第9号様式）を助成対象決定者に通知するものとする。

（助成金の請求及び支払）

第13条 前条第3項の規定により交付対象の決定を受けた者（以下「助成決定者」という。）は、助成金請求書（別記第10号様式）に必要な書類を添えて、区長に助成金の支払を請求するものとする。

- 2 区長は、前項の規定による請求があったときは、速やかに助成決定者に助成金を支払うものとする。

（助成金の交付申請期限）

第14条 第12条第2項の規定による助成金交付申請の期限は、令和8年1月31日と

する。

(取消し)

第15条 区長は、助成対象決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、助成対象承認を取り消すことができる。

- 一 偽りその他不正の手段により、助成対象決定者となったとき。
- 二 助成対象承認の際に付した条件に違反したとき。
- 三 この要綱の規定に違反したとき。

2 区長は、前項の規定により助成対象承認を取り消したときは、事業取消通知書（別記第11号様式）により、助成対象決定者に通知するものとする。

3 区長は、前項の規定により助成対象承認を取り消した際に、既に助成金が支払われているときは、期限を定めてその返還を命じるものとする。

(委任)

第16条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、まちづくり部長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。