

江戸川区不燃化特区の区域内における無接道敷地解消促進支援の助成に関する要綱

目次

- 第1章 総則（第1条—第4条）
- 第2章 無接道敷地の統合（第5条—第7条）
- 第3章 助成金交付手続（第8条—第12条）
- 第4章 その他（第13条—第16条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、不燃化特区の区域内において、単独では既存建築物の建替えを行うことが非常に困難であり、又は法令上不可能である老朽建築物の存する無接道敷地を隣接敷地と統合することにより一体的な土地利用を行う者に対し、敷地統合に要する費用について、予算の範囲内において助成を行うことにより、地域の防災性の向上に資することを目的とする。

（通則）

第2条 不燃化特区の区域内における老朽建築物の存する無接道敷地に係る敷地統合に対する助成金（以下「助成金」という。）の交付については、江戸川区補助金等交付規則（昭和42年3月江戸川区規則第3号）によるほか、この要綱に定めるところによる。

（定義）

第3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ころによる。

- (1) 不燃化特区 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日付け24都市整防第598号）第5条第1項の規定により、東京都知事が不燃化推進特定整備地区として指定した区域のうち、江戸川区内の区域をいう。
- (2) 無接道敷地 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定に適合しない建築物の敷地をいう。
- (3) 隣接敷地 無接道敷地と2メートル以上接し、かつ、接道している敷地をいう。
- (4) 敷地統合 無接道敷地又は隣接敷地を購入し、無接道敷地及び隣接敷地を一敷地として一体的に利用することをいう。
- (5) 老朽建築物 次のいずれかに該当する延焼防止上危険な木造建築物をいう。
 - ア 密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）第13条第1項の規定により除却勧告を受けた木造建築物
 - イ 江戸川区（以下「区」という。）の調査により危険であると認められた昭和56年5月31日以前の木造建築物
 - ウ 区の調査により危険であり、かつ、建築物の管理その他の事由により当該建築物を除却することが延焼防止を図る上で至当と認められた木造建築物
- (6) 購入地 敷地統合に当たって新たに購入する敷地をいう。
- (7) 所有地 敷地統合に当たって購入地と統合する敷地をいう。

（対象区域）

第4条 この要綱による助成の対象区域は、不燃化特区の区域とする。ただし、不燃化特区内の市街地再開発事業、土地区画整理事業、都市計画道路事業等のまちづくり事業の施行中又は施行を予定している区域であって、次の表に定めるまちづくり事業の区域を除く。

不燃化特区の名称	適用除外とするまちづくり事業
南小岩七・八丁目周辺地区	南小岩七丁目地区土地区画整理事業 サンロード一番街区都市計画街路事業 補助第142号線都市計画道路事業 補助第143号線都市計画道路事業
平井二丁目付近地区	補助第144号線都市計画道路事業
南小岩南部・東松本付近地区	補助第142号線都市計画道路事業 補助第285号線都市計画道路事業

2 前項ただし書の規定にかかわらず、江戸川区長（以下「区長」という。）が、防災性の向上のため敷地統合を促進することが必要と認める場合は、助成の対象とすることができる。

第2章 無接道敷地の統合

（助成の対象となる敷地等）

第5条 助成の対象となる敷地（以下「助成対象地」という。）は、老朽建築物の存する無接道敷地及び隣接敷地とする。ただし、過去にこの要綱による助成金の交付を受けた敷地統合後の土地を除く。

2 助成の対象となる敷地統合（以下「助成対象敷地統合」という。）は、助成対象地を含む敷地統合であって、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 購入地及び所有地が2メートル以上接していること。
- (2) 相続又は贈与により取得した敷地の敷地統合でないこと。
- (3) 敷地統合前の無接道敷地及び隣接敷地の所有者が、それぞれ異なる者であり、かつ、三親等以内の親族でないこと。
- (4) 敷地統合後の土地を一敷地として利用すること。ただし、全ての敷地が接道し、かつ、70平方メートル以上となるように分割する場合を除く。
- (5) 法その他関係法令により敷地面積の最低限度が定められている場合は、敷地統合後の土地が当該法令に定める規定を満たすこと。
- (6) 無接道敷地に存する老朽建築物を除却すること。
- (7) 敷地統合後の土地が、法第42条に規定する道路又は法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道若しくは同項第2号の許可に係る空地、道若しくは通路に2メートル以上接すること。

（助成対象者）

第6条 この要綱による助成を受けることができる者（以下「助成対象者」という。）は、助成対象敷地統合を行う者で、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 敷地統合後に当該敷地の所有者となる者
- (2) 住民税の滞納がない者

2 前項の規定にかかわらず、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が、販売目的のために敷地統合を行う場合は、助成の対象と

しない。

(敷地統合の助成金額)

第7条 助成金の額は、助成対象者が行う敷地統合に係る費用のうち、別表第1に定める額とする。

2 区長は、別表第2に定める基準に基づき、消費税相当額の助成の可否を判定するものとする。

第3章 助成金交付手続

(助成金の対象承認)

第8条 助成を受けようとする助成対象者（以下「申請者」という。）は、無接道敷地解消促進支援助成対象承認申請書（第1号様式）に前条第2項に規定する判定に必要な資料その他の関係書類を添えて、区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の申請書が提出されたときは、その内容を審査し、申請者が実施する敷地統合が助成の対象となると認めた（以下「対象承認」という。）場合は、無接道敷地解消促進支援助成対象承認通知書（第2号様式）により当該申請者に通知する。

3 区長は、対象承認をする場合において、必要があると認めるときは、条件を付すことができる。

4 申請者は、第2項の通知書の発行をもって、敷地統合に係る手続を開始できるものとする。

(変更及び取下げ)

第9条 申請者は、前条第2項の規定による承認通知を受けた内容を変更しようとする場合は、無接道敷地解消促進支援助成対象承認変更申請書（第3号様式）に、当該変更に係る関係書類を添えて区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の申請書が提出されたときは、その内容を審査し、無接道敷地解消促進支援助成対象承認変更通知書（第4号様式）により当該申請者に通知する。

3 区長は、前項の規定にかかわらず、助成金額の変更を伴わない軽微な変更については、前項の通知を省略することができる。

4 申請者は、敷地統合を中止し、又は取りやめたときは、無接道敷地解消促進支援助成取下げ届出書（第5号様式）を区長に提出しなければならない。

(敷地統合の完了報告及び助成金交付申請)

第10条 申請者は、第8条第2項の規定による承認通知又は前条第2項の規定による対象承認変更通知を受けた敷地統合が完了したときは、無接道敷地解消促進支援助成敷地統合完了報告書（第6号様式）及び無接道敷地解消促進支援助成金交付申請書（第7号様式）に関係書類を添えて、区長に提出しなければならない。

(助成金の交付決定及び交付請求)

第11条 区長は、前条の申請書が提出されたときは、その内容を審査するとともに、敷地統合の完了の確認を行い、助成金の交付の可否及びその額を決定する。

2 区長は、前項の規定により助成金を交付することを決定したときは、無接道敷地解消促進支援助成金交付決定通知書（第8号様式）により当申請者（以下「助成決定者」という。）に通知する。

3 助成決定者は、速やかに無接道敷地解消促進支援助成金交付請求書（第9号様式）を

区長に提出しなければならない。

(助成金の対象承認又は交付決定の取消し等)

第12条 区長は、第8条第2項の通知を受けた申請者又は助成決定者（以下「助成決定者等」という。）が次の各号のいずれかに該当した場合は、助成金の対象承認又は交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 法その他関係法令に違反した場合
- (2) 偽りの申請その他不正な手段で助成金の対象承認又は交付決定を受けた場合
- (3) 対象承認をした日から1年以内に、正当な理由なく申請者が無接道敷地に存する老朽建築物の除却を完了しなかった場合
- (4) この要綱に違反し、又は区長の指示に従わなかった場合
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が不相当と認める事由が生じた場合

2 区長は、前項の規定により、助成金の対象承認又は交付決定を取り消したときは、無接道敷地解消促進支援助成対象承認・助成金交付決定取消通知書（第10号様式）により、助成決定者等に通知する。

3 区長は、前項の場合において、既に交付した助成金があるときは、助成金の交付を受けた者に対し、期限を定めて無接道敷地解消促進支援助成金返還請求書（第11号様式）により助成金の返還を命ずるものとする。

第4章 その他

(立入調査、指導・助言及び現況報告)

第13条 区長は、助成に関し必要と認めるときは、助成に係る敷地及び建築物に立ち入り、調査を行うことができる。

2 区長は、助成に関し必要と認めるときは、助成対象者に対して、指導、助言等を行うとともに、定期又は随時に現況の報告を求めることができる。

(敷地統合後の敷地の取扱い)

第14条 第2章の規定により助成を受けようとする助成対象者は、第11条第1項の規定による敷地統合の完了の確認を受けるまで、敷地統合を行った土地について土地売買契約、借地権設定契約等の締結及び所有権移転登記を行ってはならない。

(電子申請)

第15条 この要綱に定める申請、届出、報告及び請求（以下「申請等」という。）については、電子情報処理組織（区の機関の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と申請等をする者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法により行うことができる。

2 前項の規定により行われた申請等については、この要綱に規定する当該申請等に係る書面等により行われたものとみなす。

(委任)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は区長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

別表第1（第7条関係）

助成区分	助成内容	助成金額
敷地統合に要する費用	(1) 測量及び境界明示費用 (2) 登記費用 (3) 不動産取得に係る仲介手数料	次に掲げる額のうちいずれか低い額 (1) 実費相当額の1/2 (2) 200万円

備考 助成金額に1,000円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。

別表第2（第7条関係）

