

江戸川区不燃化特区の区域内における老朽建築物の除却及び耐火建築物等への建替えの助成に
関する要綱

目次

- 第1章 総則（第1条 第6条）
- 第2章 老朽建築物の除却（第7条・第8条）
- 第3章 耐火建築物等への建替え（第9条 第11条）
- 第4章 助成金交付手続き（第12条 第16条）
- 第5章 その他（第17条 第19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、老朽建築物の除却及び耐火建築物等への建替えについて、予算の範囲内において助成を行うことにより、延焼危険性の高い建築物の除却及び不燃化の促進を図り、もって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除却及び耐火建築物等への建替えに対する助成金（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日決定24都市整防第598号）第5条の規定に基づき、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) 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の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第13条第1項に基づく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

- (3) 耐火建築物等 次に掲げる耐火建築物及び準耐火建築物をいう。
 - ア 耐火建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第9号の2に規定する耐火建築物（附属建築物を除く。）をいう。
 - イ 準耐火建築物 法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物（附属建築物を除く。）をいう。
- (4) 戸建建替え 老朽建築物の除却及び次のいずれかに該当する耐火建築物等に建て替えることをいう。
 - ア 一つの建築物に一つの住戸を持つ住居専用建築物若しくは住商工併用建築物又は商工専用建築物
 - イ 一つの建築物に複数の住戸を持つ住居専用建築物又は住商工併用建築物
- (5) 共同住宅等建替え 老朽建築物の除却及び次のいずれかに該当する耐火建築物等に建て替えることをいう。
 - ア 共同住宅
 - イ 長屋
- (6) 細街路 法第42条第2項に規定する幅員4メートル未満の道路及び道をいう。
(老朽建築物の範囲)

第4条 一つの老朽建築物について、増築、一部改築等により異なる建築年の箇所が存する場合は、当該老朽建築物の過半を占める部分の建築年を当該老朽建築物の建築年とする。

2 一つの老朽建築物について、異なる構造の箇所が存する場合においては、過半を占める部分の構造を当該老朽建築物の構造とする。

(対象区域)

第5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

	補助第142号線地区都市防災不燃化促進事業 補助第143号線地区都市防災不燃化促進事業
平井二丁目付近地区	補助第144号線都市計画道路事業 補助第144号線地区都市防災不燃化促進事業
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142号線地区都市防災不燃化促進事業 補助第285号線都市計画道路事業 補助第285号線地区都市防災不燃化促進事業

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除却又は建替え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。

（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、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、耐火建築物等への建替えに係る助成を受ける場合は、申請予定建築物を一年以上所有（相続等の一般承継による所有権移転は、被承継人の所有期間を、承継人が引き継ぐものとする。）していなければならないものとする。

- （1） 建物の登記事項証明書上の所有者又は登記事項証明書上の所有者から委任を受けた者
- （2） 未登記の建物にあっては課税の名義人又は課税の名義人から委任を受けた者
- （3） 申請予定建物が相続登記されておらず、登記事項証明書上の所有者が被相続人名義の場合は、遺産分割協議書等において相続されていることを遺産分割協議書等の写し、相続人であることを証する書類により確認できる者又は当該相続人から委任を受けた者。未登記の建物で課税名義人が被相続人の場合も同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、申請予定建築物が宅地建物取引業法（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建築する建築物の場合は、助成の対象としない。

第2章 老朽建築物の除却

（助成対象）

第7条 区長は、対象区域内において、石綿含有事前調査の実施及びその調査結果に基づいて適切に老朽建築物の除却を行う助成対象者に対し、別表第1 1及び別表第1 2に定める費用の一部を助成する。

(助成金の額)

第8条 助成金の交付額は、別表第1 1に定める額とする。ただし、石綿含有事前調査費、分析費、除去費及び処分費については、別表第1 2に定める額を追加で交付するものとする。

第3章 耐火建築物等への建替え

(助成対象)

第9条 区長は、対象区域内において、次に掲げる全ての要件を満たす戸建建替え又は共同住宅等建替えを行う助成対象者（過去5年以内に不燃化特区における老朽建築物の除却を行った者を含む。）に対し、別表第2又は別表第3に定める費用の一部を助成する。

- (1) 建替え後の建築物と隣接する建築物との間隔が十分に確保されていること。
- (2) 建替え後の建築物の形状及び外壁等の色彩が周辺の環境に配慮したものであること。
- (3) 建替え後の建築物が第3条第1項第4号イ又は同項第5号に規定する建築物に該当する場合は、二方向以上の避難路を確保すること。

(戸建建替えの助成金の額)

第10条 戸建建替えに係る助成金の交付額は、別表第1 1、別表第1 2及び別表第2に定める額の合計額とする。ただし、助成対象者が過去5年以内に不燃化特区における老朽建築物の除却を行っている場合は、別表第2に定める額とする。

(共同住宅等建替えの助成金の額)

第11条 共同住宅等建替えに係る助成対象者への助成金の交付額は、別表第1 1、別表第1 2及び別表第3に定める額の合計額とする。ただし、助成対象者が過去5年以内に不燃化特区における老朽建築物の除却を行っている場合は、別表第3に定める額とする。

第4章 助成金交付手続き

(助成金の対象承認)

第12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、第1号様式による不燃化特区助成対象承認申請書に関係書類を添えて、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、申請者が実施する工事（以下「対象工事」という。）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、第2号様式による不燃化特区助成対象承認通知書により当該申請者に通知する。

3 助成対象者は、前項に規定する助成対象承認通知書の発行をもって、対象工事を開始できるものとする。

(変更及び取下げ)

第13条 助成対象者は、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、第3号様式による不燃化特区助成変更承認申請書に前条第1項の関係書類のうち、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、変更が必要と認めた場合は、第4号様式による不燃化特区助成変更承認通知書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 助成対象者は、対象工事を中止し、又は取りやめたときは、第5号様式による不燃化特区助成取下げ届出書を区長に提出しなければならない。

(工事の完了報告及び助成金交付申請)

第14条 助成対象者は、対象工事が完了したときは、第6号様式による不燃化特区助成工事完了報告書及び第7号様式による不燃化特区助成金交付申請書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15条 区長は、前条の助成金交付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、解体工事後の敷地又は建替え後の建築物の確認を行い、助成金の交付の可否及びその額を決定する。

2 区長は、前項により助成金を交付することを決定したときは、第8号様式による不燃化特区助成金交付決定通知書により当該申請者(以下「助成決定者」という。)に通知する。

3 助成決定者は、速やかに第9号様式による不燃化特区助成金交付請求書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16条 区長は、助成決定者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の決定を取り消すことができる。

(1) 法及びその他の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) この要綱に違反し、又は区長の指示に従わなかった場合

(4) 前3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の決定を取り消したときは、第10号様式による不燃化特区助成対象承認・交付決定取消通知書により、助成決定者に通知する。

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、期限を定めて助成金の返還を命ずるものとする。

第5章 その他

(立入調査、指導・助言及び現況報告)

第17条 区長は、助成に関し必要と認めるときは、助成に係る建築物に立ち入り、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。

(建替え後の助成対象者の責務)

第18条 第3章の規定により建替えを行う助成対象者は、細街路の拡幅整備が発生する場合に、L型側溝の後退又は設置を行う等、防災性及び住環境の向上を図らなければならない。

2 第3章の規定により助成を受けた助成対象者は、建替え後の建築物を適正に管理しなければならない。

(委任)

第19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(省略)

別表第1 1(第7条、第8条、第10条、第11条関係)

区分	助成内容	助成額
老朽建築物除却に要する費用	(1) 老朽建築物及びこれに付属する工作物の解体除却工事費 (2) 除却後の敷地の整地費 (3) 大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)に基づく石綿含有事前調査費、分析費、除去費及び処分費	次に掲げる額のうちいずれか低い額 (1) 実費相当額 (2) 除却費単価(21,000円/m ²)に老朽建築物の延床面積を乗じて得た額

別表第1 2(第7条、第8条、第10条、第11条関係)

区分	助成内容	助成額
石綿調査及び除去に要する費用	大気汚染防止法に基づく石綿含有事前調査費、分析費、除去費及び処分費	次に掲げる額のうちいずれか低い額 (1) 別表第1 1に定める額から別表第1 1の助成内容(1)及び(2)に相当する額

	費	を除いた額(当該金額が零を下回る場合は零とする。)を、別表第1の助成内容(3)に相当する額から除いた額 (2) 国が定める除却費単価と区が定める除却費単価(21,000円/㎡)の差額に老朽建築物の延床面積を乗じて得た額
--	---	--

備考

- 1 延床面積は、第17条第1項の立入調査により算出した実測面積とする。
- 2 助成金の額に千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。
- 3 石綿分析調査を実施した場合は、調査結果を区長に提出するものとする。

追加〔令和4年要綱137号〕

別表第2(第9条、第10条関係)

区分	助成内容	助成額
建築設計及び工事監理に要する費用	新築する建築物の設計費及び工事監理費	建替え後の建築物の地上1階から3階までの床面積(以下「助成対象床面積」という。)の合計に応じて、算出した額

備考 助成額の算出方法は、次のとおりとする。

助成対象床面積	金額
㎡以上 ㎡未満	千円
0 ~ 5	508
5 ~ 10	573
10 ~ 15	638
15 ~ 20	703
20 ~ 25	767
25 ~ 30	832
30 ~ 35	897
35 ~ 40	962
40 ~ 45	1,026

45 ~ 50	1,091
50 ~ 55	1,156
55 ~ 60	1,221
60 ~ 65	1,285
65 ~ 70	1,350
70 ~ 75	1,415
75 ~ 80	1,480
80 ~ 85	1,545
85 ~ 90	1,609
90 ~ 95	1,674
95 ~ 100	1,739
100 ~ 105	1,804
105 ~ 110	1,868
110 ~ 115	1,933
115 ~ 120	1,998
120 ~ 125	2,063
125 ~ 130	2,127
130 ~ 135	2,192
135 ~ 140	2,257
140 ~ 145	2,322
145 ~ 150	2,386
150 ~ 155	2,451
155 ~ 160	2,502
160 ~ 165	2,553
165 ~ 170	2,604
170 ~ 175	2,655
175 ~ 180	2,706
180 ~ 185	2,756
185 ~ 190	2,807
190 ~ 195	2,858

195 ~ 200	2,909
200 ~ 205	2,960
205 ~ 210	3,011
210 ~ 215	3,062
215 ~ 220	3,113
220 ~ 225	3,164
225 ~ 230	3,214
230 ~ 235	3,265
235 ~ 240	3,316
240 ~ 245	3,367
245 ~ 250	3,418
250 ~ 255	3,469
255 ~ 260	3,520
260 ~ 265	3,571
265 ~ 270	3,621
270 ~ 275	3,672
275 ~ 280	3,723
280 ~ 285	3,774
285 ~ 290	3,825
290 ~ 295	3,876
295 ~ 300	3,927
300 ~	3,978

別表第3（第9条、第11条関係）

区分	助成内容	助成額
建築設計及び工事監理に要する費用	新築する建築物の設計費及び工事監理費	(1) 実費（業務報酬基準を基に算出した額を標準とする額を超える場合にあっては、業務報酬基準を基に算出した額を標準とする額を上限とする。）に、住宅部分に係

		<p>る床面積を建替え後の建築物の延べ面積で除した数値（以下「助成対象床面積率」という。）を乗じて得た額の3分の2の額（以下「建築設計費等助成額」という。）。</p> <p>(2) 建築設計費等助成額と建築物の助成対象床面積の合計に応じ別表第2に定める額とのいずれか低い額とする。</p>
--	--	--

備考

- 1 業務報酬基準を基に算出した額を標準とする額とは、建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（平成31年国土交通省告示第98号）により算出することとする。この場合において、人件費単価は、国土交通省が決定する設計業務委託等技術者単価を用いることとする。
- 2 助成対象となる建替えは、敷地面積100㎡以上でなければならない。
- 3 助成金の額に千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。

様式（省略）

付則

- 1 この要綱は、令和5年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の別表第2の規定は、施行日以後になされる申請から適用し、施行日前に行われた申請については、なお従前の例による。