

都市防災不燃化促進事業

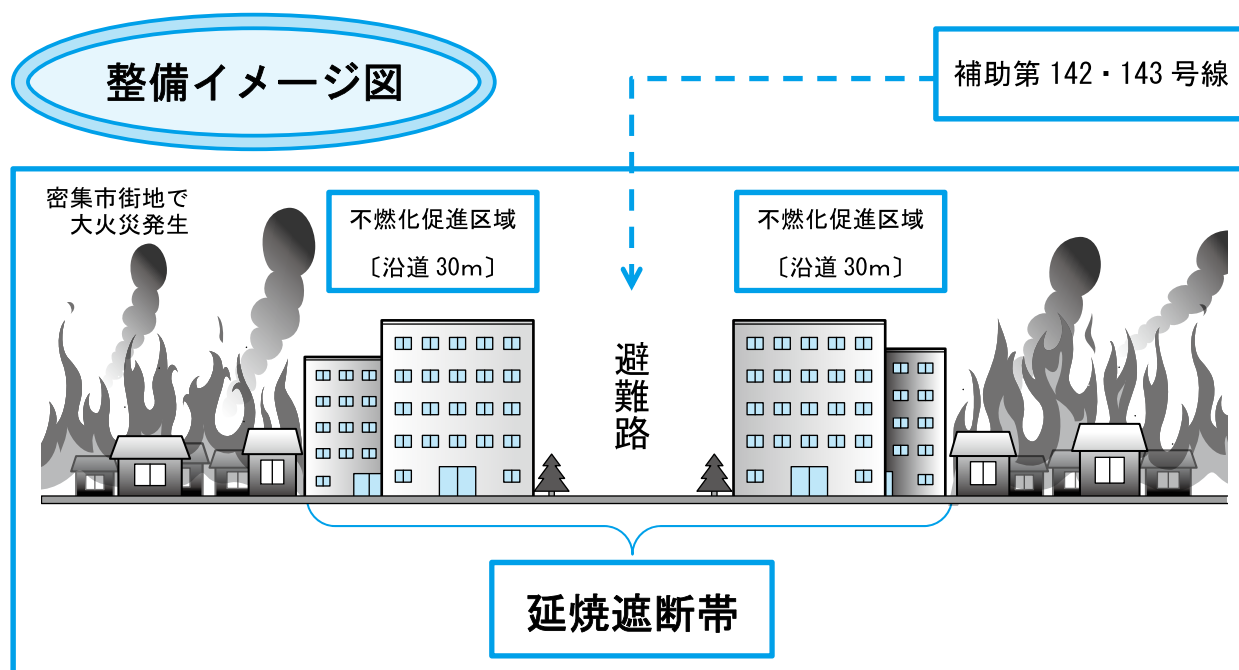
補助第 142・143 号線地区(南小岩七・八丁目周辺地区)

■事業の内容

この事業は古い木造住宅が密集し、道路が狭く、公園などの空地が少ない地域において、都市計画道路などの避難路を整備する際、その沿道30mの範囲で一定の高さ以上等の条件を満たし、かつ耐火性のある建築物を建築した場合に区が建築費等の一部を助成する制度です。

■事業の目的

地震発生などによる火災の延焼を防ぐ延焼遮断帯を形成し、合せて地域の方々が安全に避難できるよう避難路の安全性を確保するために実施します。



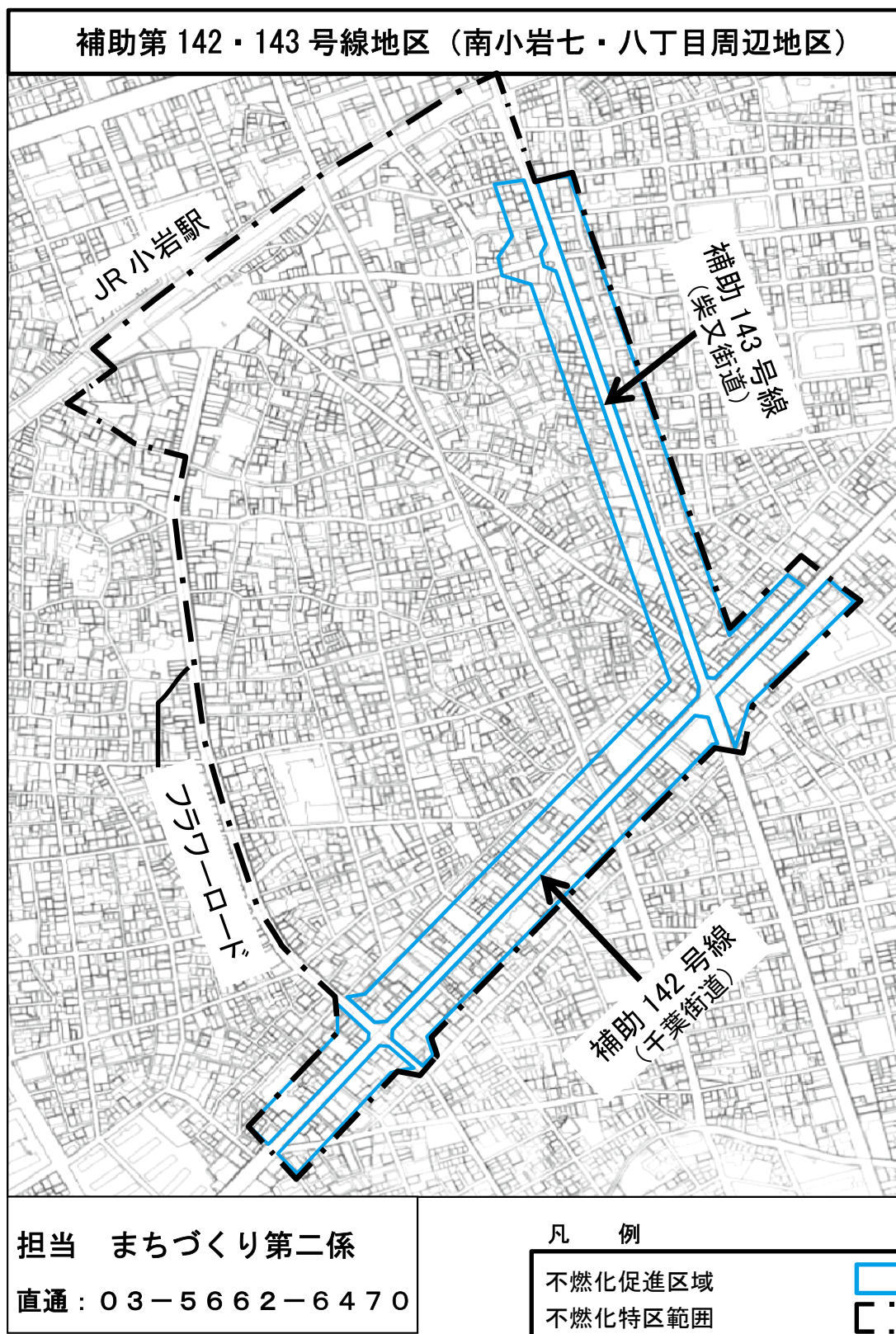
[問い合わせ先]



江戸川区

都市開発部まちづくり推進課まちづくり第二係 : 直通 03-5662-6470

■事業対象地区



■不燃化促進区域の指定

この事業を導入するために、区は避難路となる都市計画道路の沿道 30m の範囲を「不燃化促進区域」に指定します。この区域内で建築物を建築する場合は、耐火または準耐火建築物で高さ 7m 以上（8 ページ参照）にする必要があります。このことにより、延焼遮断帯の形成と避難路の安全を確保します。

30m の範囲は上記担当係に詳細図面がありますので、お問い合わせください。

助成の条件

■助成対象となる建築主

- 個人
- 中小企業（中小企業基本法第2条に規定）
- 公益法人
- その他区長が認める方等

注）宅地建物取引業者が販売目的のために建築するものは対象とはなりません。

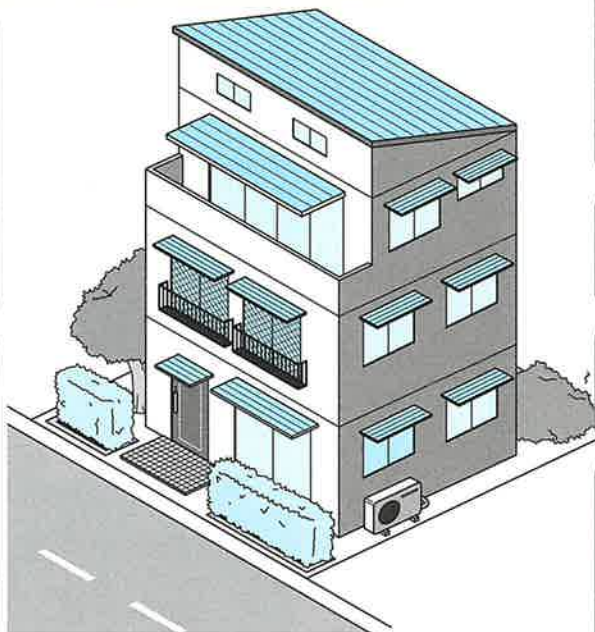
■助成対象となる建物（耐火・準耐火建築物）の条件

① 建築物は、2階以上かつ最低限高度7m以上（P8参照）の耐火建築物又は準耐火建築物とし、市街地大火による火災及びふく射熱を有効に遮へいする形態とする。

② 1棟当たりの敷地面積は40㎡以上とし、かつ、建築物の延べ面積は50㎡以上とする。（ただし、区長がやむを得ないと認めるときは、この限りではない。）

③ 建築物の道路に面する部分の開口部は、落下物の防止措置等を講ずる。

- ア 引違のサッシについては、はずれ止めを設置する。
- イ 窓ガラスは飛散防止のため、網入りガラス等を使用する。
- ウ 出幅1m以上のバルコニーがある場合は、はずれ止め・網入りガラス等を使用しなくてもよい。
- エ 看板は、アンカーボルト等による躯体くくりつけとする。
- オ エアコン室外機は、原則として床置きとする。（屋上、バルコニー等）※2段置き等は要相談



④ 間口率は6割以上とする。（間口率とは、都市計画道路に対して高さ6メートルの位置における建物の幅が敷地の幅に占める割合のことを指す。）

⑤ 計画線から30mの範囲内に建築物を建築する。

⑥ ガス設備には、ガス漏れ防止等の対策を講ずる。
※マイコン制御（マイコンメーター）等設置

⑦ 火気を使用する部屋及び避難上重要な通路等の天井、壁は、不燃材料又は準不燃材料で仕上げる。

⑧ 危険物施設については、防災上安全な構造とする。

⑨ 当該地区の地区計画に適合する建築物とする。

⑩ 道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはネットフェンス等に緑化したものとする。

⑪ 敷地内の緑化に努める。
（敷地面積100㎡以上の場合）

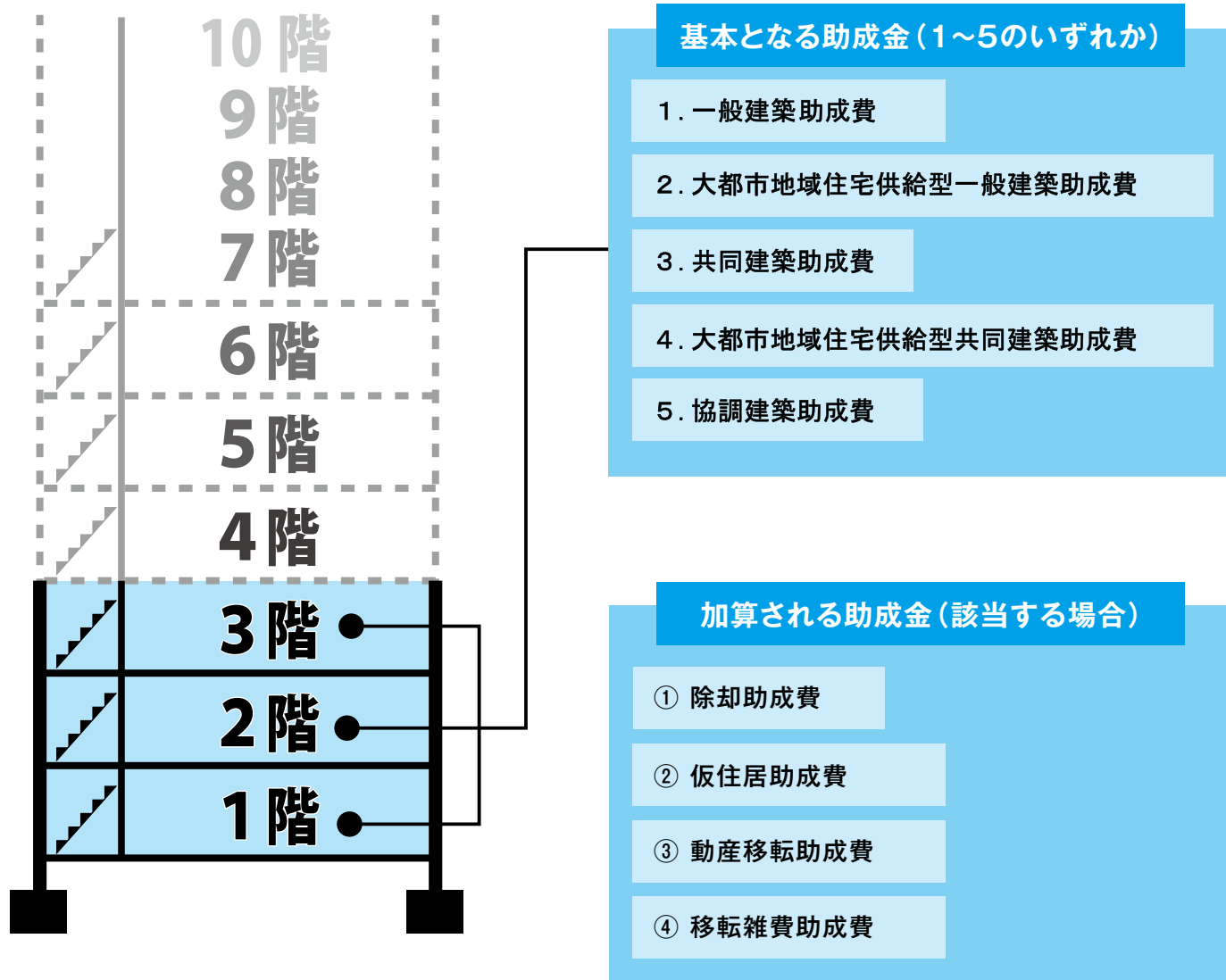
⑫ 2項道路等の後退整備が必要な道路に接している場合は、L型側溝を後退整備する。
（なお、後退整備にあたって「細街路整備事業」の要件に該当した場合、整備費用の助成あり。）

助成期間

期間は、平成27年9月から令和13年3月までになります。 この期間内に上記の条件を満たす耐火・準耐火建築物を建築する場合に、本制度の利用が可能です。

助成内容

■助成の仕組み



※ 助成の対象となるのは1階から3階までの床面積の合計とします。

※基本となる助成金の金額については、対象となる建物の1階から3階までの床面積により異なります。

※その他の加算される助成金については、上限額があります。

※都市計画道路の買収対象となる方で、移転補償金の支払いがある場合重複して助成できません。助成項目によっては対象となる場合がありますのでお問い合わせください。

※助成金の支払いには区の予算化が必要です。建築計画がある場合はなるべく早めにご相談ください。

※助成金額については年度ごとに変更になる可能性がありますのでご注意ください。

※除却する建物の相続登記が行われていない場合や未登記の場合などは、助成申請者が建物所有者であることが分かる書類（遺産分割協議書の写し等）の提出が必要となります。

基本となる助成金

※ 助成の対象となるのは1階から3階までの床面積の合計とします。

1 一般建築助成費

単独で建築する建築主（2～5の対象となる方を除きます。）に対して建築工事費の一部を助成します。また、200㎡未満の敷地に、従前の権利者が数人共同で建築する場合の各建築主についても同様となります。

2 大都市地域住宅供給型一般建築助成費

敷地面積によらず、次の要件に該当する建築物の建築主（3～5の対象となる方を除きます。）に対して建築工事費の一部を助成します。

- ア 延べ面積の2/3以上が住宅の用に供されるものであること。
- イ 自己使用部分を除く住宅が8戸以上あること。

3 共同建築助成費

200㎡以上の敷地に、従前の権利者が数人共同で建築する場合の各建築主（4～5の対象となる方を除きます。）に対して建築工事費の一部を助成します。

4 大都市地域住宅供給型共同建築助成費

3又は5の助成に該当する建築物のうち、次の要件に該当する建築物の建築主に対して建築工事費の一部を助成します。

- ア 延べ面積の2/3以上が住宅の用に供されるものであること。
- イ 自己使用部分を除く住宅が4戸以上あること。

5 協調建築助成費

建築主が異なる複数の敷地で構成される合計面積200㎡以上の一団の土地に、あらかじめ各建築主の協議のもとに作成された一体性のある建築設計に基づき、各建築主が同時にまたは時期を異にして建築する協調建築物の各建築主に対して建築工事費の一部を助成します。

加算される助成金

※ 各項目ごとに区が定める上限額があります。
また申請・請求時に見積書・領収書等の提出が必要です。

1 除却助成費

不燃化促進区域内にある次のいずれかに該当する建築物及びそれに付随する工作物（以下「建築物等」という。）の解体除却工事を行う場合に、建築物等の延べ面積に別に定める単価を乗じて得た額を上限とする額を助成します。

- (1) 耐火建築物または準耐火建築物以外の建築物等
- (2) 昭和 56 年 6 月 1 日よりも前に建築された建築物

2 仮住居助成費

建築助成費の対象となる建築主のうち、従前の建築物に居住し、かつ引き続き建替え後の建築物に居住する方について、仮住居に係る費用の一部を助成します。

3 動産移転助成費

建築助成費の対象となる建築主のうち、従前の建築物から引っ越し、かつ引き続き建替え後の建築物に居住する方について、動産移転に係る費用（保管に係る費用を含む。）の一部を助成します。

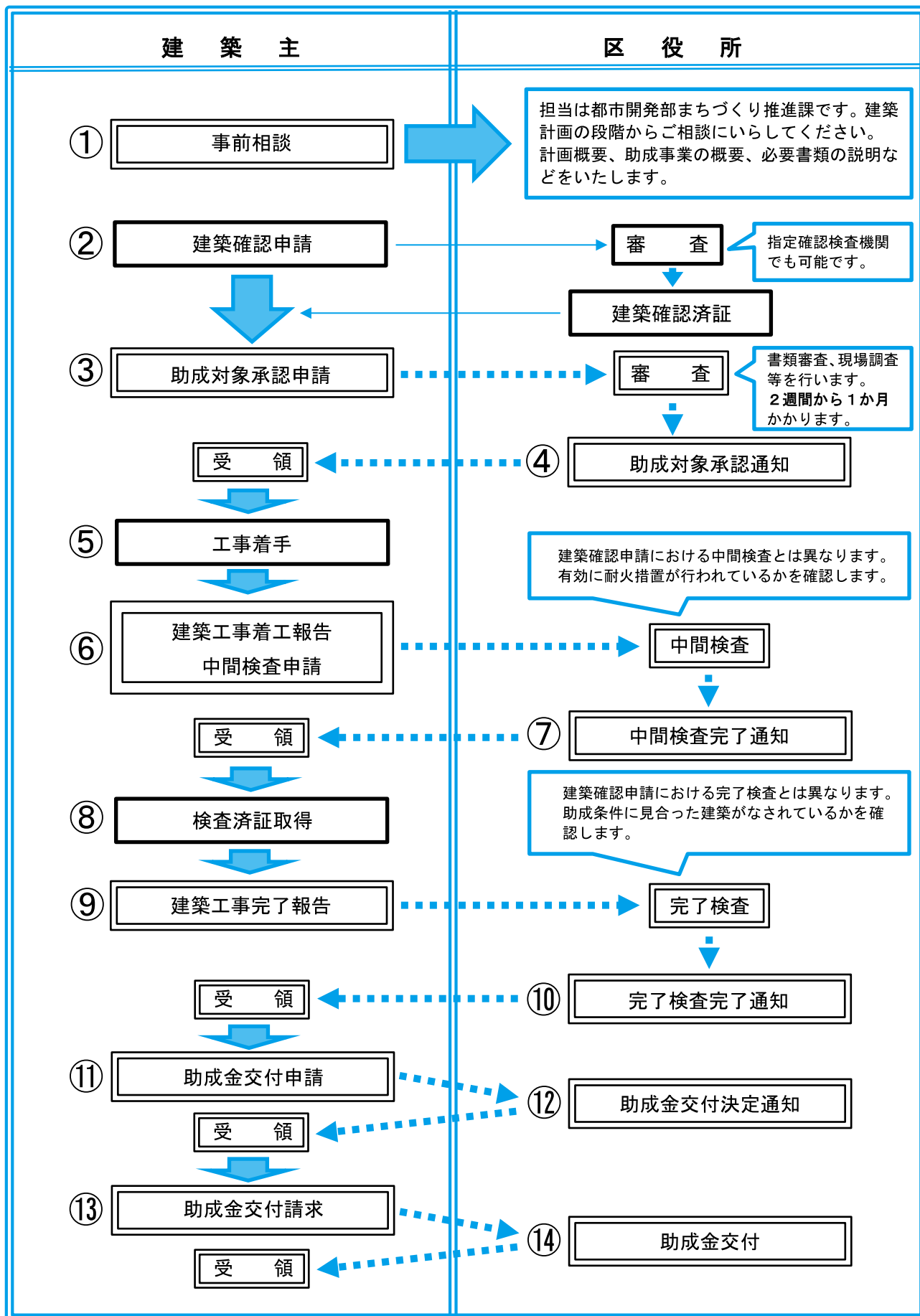
4 移転雑費助成費

建築助成費の対象となる建築主のうち、従前の建築物に居住し、かつ引き続き建替え後の建築物に居住する方について、移転に関わる手数料等の費用の一部を助成します。

助成手続き

手続きは概ね下記の流れで行われます。

凡	例
建築手続き関係	
助成手続き関係	



よくあるご質問

Q 1 必ず建替えをしなければならないですか？

A. 都市防災不燃化促進事業（以下、当事業）は、強制的に建替えて頂くといった趣旨の制度ではありません。

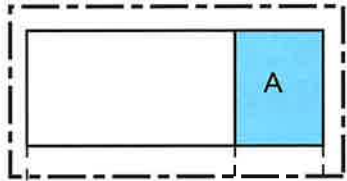
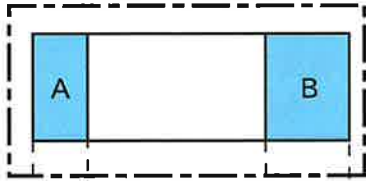
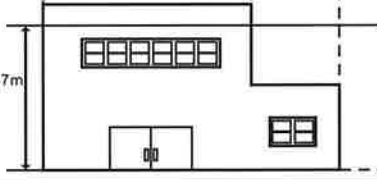
当事業は平成27年9月から令和13年3月までの間に、対象エリア内で建替えを行う際に、助成条件に適合する建物を建築する場合、区が建築費の一部や取り壊し費用等を助成するというものです。

Q 2 1階にピロティーがある建築物にしたいが助成対象ですか？

A. 当事業の対象となる建築物は、市街地大火による火災の燃え広がり及びふく射熱を有効に遮へいする形態であること、となっております。したがって、一例として1階部分がピロティーとなっている場合、3方向が壁面となっていることが条件となります。

Q 3 どの部分を高度7mにすればよいですか？

A. 建替え後の建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最低限高度は7mとします。（ただし、建築物の高さが7m未満の水平投影面積（A、B）が建築面積の2分の1かつ100㎡未満の場合は、除きます。）なお、パラペット部は無いものとして高さを計算します。

	ケース1	ケース2
	$A < \text{建築面積} \times 1/2$ かつ $A < 100 \text{ m}^2$	$A+B < \text{建築面積} \times 1/2$ かつ $A+B < 100 \text{ m}^2$
平面図		
立面図		

[問い合わせ先]

都市開発部まちづくり推進課まちづくり第二係 : 直通 03-5662-6470

狭あい道路拡幅整備事業

区内には、道路の幅が4m未満の狭あい道路が多く存在しています。そこで、住環境の向上や緊急車両の災害時の速やかな移動を図るうえで、幅員4m以上に拡幅整備する必要があります。この後退部分を建物の建替え時に、区が狭あい道路拡幅整備事業（細街路整備事業）として道路工事を行っています。

詳しい内容等につきましては、下記までお問い合わせください。

[問い合わせ先]

都市開発部建築指導課細街路係 : 直通 03-5662-0854