

# 東京都北区不燃化特区内における不燃化建替え促進支援要綱

	25北まま第2352号
	平成25年9月27日区長決裁
改正	25北まま第1851号
	平成26年4月1日区長決裁
改正	26北まま第1229号
	平成26年6月25日区長決裁
改正	26北まま第1641号
	平成27年1月5日区長決裁
改正	26北まま第2604号
	平成27年2月2日区長決裁
改正	27北まま第2317号
	平成27年8月20日区長決裁
改正	28北まま第1210号
	平成28年7月1日区長決裁
改正	28北まま第3746号
	平成29年3月8日区長決裁
改正	2北まま第1824号
	令和3年2月4日区長決裁

## (目的)

第1条 この要綱は、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24都市整防第598号。以下「都要綱」という。）第14条第1項第2号イの規定に基づき北区が行う不燃化特区内における老朽建築物の不燃化建替え促進支援のための助成（以下「助成」という。）について必要な事項を定めることを目的とする。

## (定義)

第2条 この要綱において用いる用語の意義は、次の各号に定めるほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び都要綱の例による。

- (1) 老朽建築物 東京都防災密集地域総合整備事業制度要綱（平成18年3月31日付17都市整防第809号）第3章第10（1）に定める老朽建築物をいう。
- (2) 不燃化建替え 戸建建替え又は共同建替えにより建築される建築物が、耐火建築物又は準耐火建築物となる建替えをいう。

- (3) 商工 住宅以外の用途をいう。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（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並びに都要綱の目的に反すると区長が判断するものを除く。
- (4) 戸建建替え 建替え後の建築物が、次のいずれかの建築物となる建替えをいう。
- ア 1つの建築物に1つの住戸を持つ住居専用建築物
  - イ 1つの建築物に1つの住戸を持つ住居商工併用建築物又は商工専用建築物
  - ウ 1つの建築物に複数の住戸を持つ住居専用建築物又は店舗等併用建築物のうち、独立した複数の住戸に居住する者が親族関係にあるもの
- (5) 共同建替え 建替え後の建築物が、1つの建築物に複数の住戸を持つ住居専用建築物又は店舗等併用建築物となる建替えをいう。ただし、前号ウに掲げる建築物となる建替えを除く。
- (6) 店舗等 住居商工併用建築物及び商工専用建築物の中で、店舗、事務所等の部分をいう。
- (7) 中小企業者等 次の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

（助成対象建築物）

第3条 助成の対象は、従後の建築物が次に掲げる要件を全て満たす建築物である不燃化特区内に存する老朽建築物の不燃化建替えとする。

- (1) 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (2) 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とすること。
- (3) 敷地面積が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は、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 施行日後に都要綱第5条第1項の規定により指定を受けた地区で、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
- (4) 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として建築する建築物でないこと。
- (5) 仮設建築物でないこと。
- (6) 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の建築物（建築物の一部が都市

計画施設の区域にかかる場合にあっては当該区域にかかる部分)でないこと。

(7) 都市計画法第12条第1項第4号に規定する市街地開発事業の施行区域内的の建築物(建築物の一部が施行区域にかかる場合にあっては当該区域にかかる部分)でないこと。

(8) 不燃化特区の整備プログラムにおいて、拡幅若しくは新設する道路の計画線にかかる敷地に建築する建築物(建築物の部分、建築物に附属する門及び塀、擁壁並びに広告物、自動販売機、花壇等の工作物等を含む。)でないこと。

(9) 北区が定める地区計画等に適合すること。

2 前項の規定にかかわらず、不燃化建替えの費用について、国、地方公共団体、その他の団体から除却及び建築工事等に関する助成、並びに他の事業等により除却費に相当する補償を受けている場合においては、助成の対象としない。

(助成対象者)

第4条 助成を受けることができる者は、次に掲げる要件を全て満たす者(以下「助成対象者」という。)とする。

(1) 建替え前の老朽建築物を所有している者(共有の場合は、全ての共有者によって合意された代表者)であること。

(2) 個人又は中小企業者等であること。

(3) 住民税(中小企業者等の場合にあっては、法人住民税)を滞納していないこと。

(4) 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でないこと。

2 前項の規定にかかわらず、前項に規定する者以外の者であっても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。

(助成金の交付)

第5条 助成金の内容及び交付額は、別表第1のとおりとし、第15条に規定する助成決定者に対し、区の予算の範囲内で助成金を交付する。

(助成対象承認申請)

第6条 助成金の交付を受けようとする者は、原則、老朽建築物の除却の工事着手の1箇月前に不燃化特区不燃化建替え助成対象承認申請書(別記第1号様式)に別表第2に定める提出書類を添えて区長に申請しなければならない。

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、助成の対象とするときは、不燃化特区不燃化建替え助成対象承認通知書(別記第2号様式)により、申請者に通知するものとする。

3 区長は、前項の規定による審査の結果、助成対象としないときは、不燃化特区不燃化建替え助成対象不承認通知書(別記第3号様式)により申請者に通知するものとする。

(助成対象承認申請期限)

第7条 前条第1項の規定による助成対象承認申請の期限は、令和3年3月31日とする。

(立入調査及び状況報告)

第8条 区長は、必要に応じて、第6条第2項の不燃化特区不燃化建替え助成対象承認通知書を受けた者(以下「助成の承認を受けた者」という。)に対し、助成に係る建築物に立ち入り、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、助成の承認を受けた者に対し、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。

(申請内容の変更)

第9条 助成の承認を受けた者が、申請内容を変更しようとするときは、速やかに不燃化特区不燃化建替え助成対象変更承認申請書(別記第4号様式)に別表第2に定める提出書類を添えて区長に申請しなければならない。

2 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、適当と認めるときは、不燃化特区不燃化建替え助成対象変更承認通知書(別記第5号様式)により、助成の承認を受けた者に通知するものとする。

3 区長は、前項の規定による審査の結果、その内容が不適当と認めるときは、不燃化特区不燃化建替え助成対象変更不承認通知書(別記第6号様式)により、助成の承認を受けた者に通知するものとする。

(取りやめ)

第10条 助成の承認を受けた者は、事情により承認された事業の実施が困難となったときは、速やかに工事取りやめ届(別記第7号様式)により、区長に届け出なければならない。

(工事の着手)

第11条 助成の承認を受けた者は、速やかに工事着手届(別記第8号様式)に別表第2に定める提出書類を添えて、区長に届け出なければならない。

(完了報告及び助成金の交付申請)

第12条 助成の承認を受けた者は、除却工事又は建築工事が完了したときは、工事完了報告書(別記第9号様式)に別表第2に定める提出書類を添えて区長に報告するとともに、建築工事が完了したときは、不燃化特区不燃化建替え助成金交付申請書(別記第10号様式)により、助成金の交付申請をするものとする。

(助成金の交付申請期限)

第13条 前条に規定する助成金交付申請の期限は、令和6年1月31日とする。

(助成金の交付決定)

第 14 条 区長は、第 12 条に規定する工事完了報告書及び不燃化特区不燃化建替え助成金交付申請書を受けた場合は、その内容を審査し、助成対象承認の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、助成金の交付を決定し、交付すべき助成金額を確定したのち、不燃化特区不燃化建替え助成金交付決定通知書（別記第 1 1 号様式）により、助成の承認を受けた者に通知するものとする。

(助成金の請求及び支払)

第 15 条 前条の規定により、助成金の交付の決定を受けた者（以下「助成決定者」という。）は、不燃化特区不燃化建替え助成金請求書（別記第 1 2 号様式）により、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。

(助成金の交付決定の取消し)

第 16 条 区長は、助成決定者が次のいずれかに該当するときは、助成金の交付の決定を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正の手段により、助成金の交付の決定を受けたとき。

(2) 交付決定にあたり付した条件に違反したとき。

(3) 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金の交付の決定を取り消したときは、不燃化特区不燃化建替え助成金交付決定取消通知書（別記第 1 3 号様式）により、助成決定者に通知するものとする。

(助成金の返還)

第 17 条 区長は、前条の規定により助成金の交付の決定を取り消した場合において、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 18 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項はまちづくり部長が定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、令和 3 年 3 月 31 日限り、その効力を失う。

(経過措置)

- 3 前項に規定する日までに行われた第6条第1項の規定による助成対象承認申請に係る同条、第8条から第13条までの規定その他関連規定は、前項の規定にかかわらず、当該申請に係る全ての手続が完了するまでは、なおその効力を有する。
- 4 第13条に規定する期限までに行われた前項の規定によりなお効力を有するとされた第12条の規定による助成金交付申請に係る同条、第14条から第17条までの規定その他関連規定は、付則第2項の規定にかかわらず、当該申請に係る全ての手続が完了するまでは、なおその効力を有する。

付 則（平成26年4月1日25北まま第1851号）

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

付 則（平成26年6月25日26北まま第1229号）

この要綱は、平成26年6月25日から施行する。

付 則（平成27年1月5日26北まま第1641号）

この要綱は、平成27年1月5日から施行する。

付 則（平成27年2月2日26北まま第2604号）

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

付 則（平成27年8月20日27北まま第2317号）

- 1 この要綱は、平成27年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、助成の承認を受けた者については、なお従前の例による。

付 則（平成28年7月1日28北まま第1210号）

- 1 この要綱は、平成28年7月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、助成の承認を受けた者については、なお従前の例による。

付 則（平成29年3月8日28北まま第3746号）

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、助成の承認を受けた者については、なお従前の例による。

付 則（令和3年2月4日2北まま第1824号）

- 1 この要綱は、令和3年2月4日から施行する。
- 2 この要綱の施行前に、助成の承認を受けた者については、なお従前の例による。

別表第1（第5条関係）

区 分	助成金の範囲	助成額
老朽建築物の除却及び整地に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事費</li> <li>・除却後の敷地の整地費</li> </ul>	<p>次に掲げる額のうち、いずれか少ない額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 実費額</li> <li>② 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日付25都市整防第49号）第14条の表中、老朽建築物除却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額。ただし、第6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。</li> <li>③ 160万円</li> </ul>
建築設計及び工事監理に要する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽建築物を、第3条に規定する建築物の要件を満たす不燃化建替えのうち、戸建建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する一部費用</li> </ul>	<p>次に掲げる額のうち、いずれか少ない額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱第12条の表中、戸建建替えの建築設計費の補助対象事業費において、別に定める額。ただし、第6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。</li> <li>② 耐火建築物 90万円 準耐火建築物 80万円</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽建築物を、第3条に規定する建築物の要件を満たす不燃化建替えのうち、共同建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する一部費用</li> </ul>	<p>次に掲げる額のうち、いずれか少ない額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱第12条の表中、共同建替えの建築設計費の補助対象事業費において、算出された額。ただし、第6条第1項に規定する助成対象承認申請した日を基準日として算出する。</li> <li>② 耐火建築物 450万円 準耐火建築物 200万円</li> </ul>

店舗等への加算	<p>・老朽建築物の店舗等のうち防災上、相対的に火災可能性が高い建築物を、第3条に規定する建築物の要件を満たす店舗等を含む建築物へ建替えるに伴って必要な建築工事費の一部。ただし、この加算は、不燃化特区のうち、平成29年3月30日付28都市整防第513号による通知に係る十条駅周辺地区の整備プログラム4整備方針図で示す店舗等加算助成区域内に限る。</p>	<p>従後の建築物の建築工事に係る費用に、店舗等部分に係る床面積を従後の建築物の延べ面積で除した数値を乗じた額。ただし、100万円を上限とする。</p>
---------	--	--

別表第2（第6条、第9条、第11条、第12条関係）

区分		提出書類	備考
承認申請 （別記第1号様式）	助成 対象者	<p>①（中小企業者等の場合）中小企業者等であることを証する図書（*1）</p> <p>②（共有の場合）所有者全員の建替え等に対する委任状</p> <p>③住民税（中小企業者等の場合にあつては、法人住民税）の納税が確認できる確認できる書類の写し（申請する日が属する年度の前年度分。ただし、申請する日が4月から6月までに属する場合、当該日が属する年度の前々年度分とする。）</p> <p>④土地登記簿謄本（6箇月以内に発行されたもの）（*2）</p> <p>⑤公図の写し（6箇月以内に発行されたもの）</p> <p>⑥その他区長が必要と認める書類</p>	
	除却 建築物 （従前）	<p>① 建築物の登記簿謄本（6箇月以内に発行されたもの）又は固定資産税課税明細書の写し等</p> <p>② 見積書（*3）</p>	未登記の場合は、除却建築物の建築年月日及び延べ面積が確認できるもの

		<ul style="list-style-type: none"> <li>③ 敷地状況の写真</li> <li>④ 対象となる除却建築物及びこれに附属する工作物の写真</li> <li>⑤ 除却建築物等の概要（＊４）</li> <li>⑥ その他区長が必要と認める書類</li> </ul>	
	新築建築物（従後）	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 図面（案内図、仕上表（＊５）、求積図（敷地面積表及び各階の床面積表）配置図、平面図、立面図、断面図）</li> <li>② 見積書（＊６）</li> <li>③ その他区長が必要と認める書類</li> </ul>	配置図、平面図、立面図、断面図は1／100以上とする。 立面図及び断面図は2面以上とする。
申請内容の変更（＊７） （別記第４号様式）		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 変更に係る書類</li> <li>② その他区長が必要と認める書類</li> </ul>	
工事着手（除却建築物・新築建築物） （別記第８号様式）		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築確認通知書の写し（新築建築物着工時のみ）</li> <li>② 工程表</li> <li>③ 契約書の写し（＊８）</li> <li>④ その他区長が必要と認める書類</li> </ul>	
工事完了（除却建築物・新築建築物） （別記第９号様式）		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 検査済証の写し（新築建物完了時のみ）</li> <li>② 領収書（＊８）</li> <li>③ 除却及び新築工事完了写真</li> <li>④ その他区長が必要と認める書類</li> </ul>	検査済証は、建築基準法第７条第５項による。

（＊１）業種、資本金、従業員数等がわかるもの

（＊２）借地の場合は、土地所有者との契約内容が確認できるものの写し（借地承諾書等）

（＊３）除却費及び整地費の内訳がわかるもの

（＊４）見積りの根拠とする除却建物の面積等及びこれに附属する工作物の高さや幅等がわかるもの

（＊５）耐火又は準耐火の仕様が判定できるもの

（＊６）建築工事費（共同建替えの場合は、建築設計及び工事監理に要する費用）の内訳がわかるもの

（＊７）変更がある場合に限る。

（＊８）除却費、整地費、建築工事費（共同建替えの場合は、建築設計及び工事監理に要した費用）のそれぞれの契約及び内訳が分かるものの写し