

## 渋谷区不燃化推進特定整備地区における老朽建築物除却等助成金交付要綱

|       |       |      |
|-------|-------|------|
| 平成29年 | 9月5日  | 制定   |
| 令和2年  | 3月31日 | 一部改正 |
| 令和2年  | 7月22日 | 一部改正 |
| 令和3年  | 3月31日 | 一部改正 |
| 令和4年  | 6月17日 | 一部改正 |

### (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日付け24都市整防第598号。以下「都制度要綱」という。）に基づき東京都が指定した渋谷区内の不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）に存する老朽建築物の建替え等を行う者に対し、当該建替え等に係る費用の一部を助成することにより、災害に強い「燃え広がらない・燃えない」安全なまちの実現及び良好な居住環境の形成に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び都制度要綱において使用する用語の例によるほか、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) 老朽建築物 昭和56年5月31日以前に建築された木造又は軽量鉄骨造の建築物をいう。
- (2) 不燃化建築物 法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等及び同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。
- (3) 主要生活道路 生活道路の交通を集め、地区幹線道路に連絡する道路をいう。

### (助成対象事業)

第3条 助成金の交付の対象となる事業（以下「助成対象事業」という。）は、不燃化特区の区域内において行う次に定める事業とする。

- (1) 建替え事業 老朽建築物の建替えを行う事業であって、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

ア 建替えを行う老朽建築物の敷地及び建替え後の建築物の敷地が、東京都市計画防災街区整備地区計画本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画（以下「地区計画」という。）の防災街区整備地区整備計画の区域に存すること。

イ 建替え後の建築物が従前とおおむね同一の敷地に建築されること。

ウ 不燃化建築物への建替えであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象としない。

(ア) 従前の建築物が準耐火建築物等であり、建替え後も準耐火建築物等にする場合

(イ) 従前の建築物が耐火建築物等である場合

エ 一戸建ての住宅又は共同住宅若しくは長屋への建替えであること（複合用途である場合は、延べ面積の過半が居住の用に供するものであること。）。)

オ 建替え後の建築物の敷地面積が、60㎡以上であること。ただし、地区計画の決定又は変更の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の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60

m<sup>2</sup>未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

カ 建替え後の建築物が建築関係法令の規定に適合するものであること。

キ 敷地の前面道路が地区計画に位置付けられた特定地区防災施設の道路及び法第42条第2項の道路である場合は、それぞれ定められた幅員まで後退して建築物を建築すること。

ク キの規定により道路後退する場合は、渋谷区狭あい道路の拡幅整備に関する条例（平成21年渋谷区条例第14号）第7条に規定する協議を行うこと。

ケ 敷地の前面道路が主要生活道路沿道である場合であって、当該道路が不燃化推進特定整備地区整備プログラムにより、不燃化を優先的に進める主要生活道路沿道区域（以下「不燃化優先路線」という。）であるときは、原則、道路中心線から水平距離3.0m以上後退して建築物を建築すること。この場合において、後退した区域には、工作物を設置しないこと。

コ 老朽建築物の除却後、1年以内に不燃化建築物の新築工事が完了する計画であること。

サ 仮設建築物でないこと。

シ 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。

ス 老朽建築物に抵当権その他の第三者の権利が登記されている場合は、全て抹消されること。ただし、第1条の目的に沿うものであって、かつ、老朽建築物の建替えを行うことについて当該抵当権等の債権者の同意を得たものは、この限りでない。

(2) 老朽建築物除却事業 老朽建築物の除却を行う事業であって、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。

ア 除却を行う老朽建築物の敷地が、地区計画の防災街区整備地区整備計画の区域に存すること。

イ 除却後に廃棄物の不法投棄及び雑草の繁茂がないよう適正に管理されること。

ウ 除却後に可燃延焼のおそれのあるものを設置又は保管しないよう適正に管理されること。

エ 老朽建築物に抵当権その他の第三者の権利が登記されている場合は、全て抹消されること。ただし、第1条の目的に沿うものであって、かつ、老朽建築物の建替えを行うことについて当該抵当権等の債権者の同意を得たものは、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、助成対象事業に係る建築物、土地等が、他の助成金、補償金等の対象となる場合は、助成対象事業としない。

(助成対象者)

第4条 この要綱による助成金の交付を受けることができる者(以下「助成対象者」という。)は、次の各号に掲げる助成対象事業に応じ、それぞれ当該各号に定める者とする。ただし、特別区民税(市町村民税を含む。)並びに老朽建築物に係る固定資産税及び都市計画税を滞納している場合は、助成対象者としない。

(1) 建替え事業 次のいずれにも該当する者

ア 老朽建築物の所有権を有する個人であり、かつ、建替え後の建築物を所有する者(老朽建築物の所有権を有する者の配偶者及び一親等以内の親族を含む。)であること。

イ 老朽建築物の建替えを行うことについて、共有者がいる場合にあっては共有者全員の同意を、共有者死亡の場合にあってはその相続人全員の同意を得た者であること。

ウ 土地の所有権を有する者又は老朽建築物の建替えを行うことについて土地の所有権を有する者の同意を得た者であること。

エ 建替え後の建築物の全部又は一部を自己居住用として使用する者であること。

(2) 老朽建築物除却事業 次のいずれにも該当する者

ア 老朽建築物の所有権を有する個人であること。

イ 老朽建築物の除却を行うことについて、共有者がいる場合にあっては共有者全員の同意を、共有者死亡の場合にあってはその相続人全員の同意を得た者であること。

2 前項の規定にかかわらず、老朽建築物の危険性を鑑み、地域の不燃化の促進に資するものとして、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。

(助成対象経費)

第5条 助成金の交付の対象となる経費（以下「助成対象経費」という。）は、次の各号に掲げる助成対象事業に応じ、それぞれ当該各号に定める費用とする。

(1) 建替え事業 建替えに要する経費で次に掲げるもの

ア 老朽建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事並びに除却後の土地の整地に要する費用

イ 建築設計及び工事監理に要する費用

(2) 老朽建築物除却事業 老朽建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事並びに除却後の土地の整地に要する費用

(助成金の額)

第6条 助成金の額は、予算の範囲内において、次の各号に掲げる助成対象事業に応じ、当該各号に定める額とする。この場合において、助成金の額に1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

(1) 建替え事業 次に掲げる額の合計額

ア 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並びに当該除却後の土地の整地費の合計額。ただし、老朽建築物の延べ面積（固定資産税の課税対象となる現況床面積をいう。以下同じ。）に別表第1に定める単価を乗じて得た額又は実際に要した額のいずれか低い額かつ別表第1に定める助成限度額の範囲内の額とする。

イ 建築設計及び工事監理に要する費用で、別表第2に定める建替え後の建築物の1階から3階までの床面積の合計に応じた額。ただし、建替え後の建築物が共同住宅又は長屋の場合においては、建替え後の建築物本体の工事に要する費用（当該費用の額が別表第3の建替え後の建築物の延べ面積の区分に応じて定める額を超える場合は、当該建替えの建築物の床面積に応じて同表に定める額）に別表第4に定める率を乗じて得た額の3分の1以内又は実際に要した額のいずれか低い額かつ1,500,000円以内の額を限度とする。

(2) 老朽建築物除却事業 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並びに当該除却後の土地の整地費の合計額。ただし、老朽建築物の延べ面積に別表第1に定める単価を乗じて得た額又は実際に要した額のいずれか低い額かつ別表第1に定める助成限度額の範囲内の額とする。

(助成対象事業の承認の申請)

第7条 助成金の交付を受けようとする助成対象者は、別に定める様式により事前相談の上、助成対象事業の開始前で区長が別に定める期日までに申請を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ときは、その内容を審査の上、助成対象事業の承認の可否を決定し、申請者に通知するものとする。

3 前項の規定により承認決定の通知を受けた者（以下「助成決定者」という。）が、当該通知に記載された日前に助成対象事業に係る工事に着手した場合は、当該決定を取り消すものとする。

（着手報告）

第8条 助成決定者は、速やかに助成対象事業に着手し、区長に届け出なければならない。

（検査）

第9条 区長は、第7条第2項の規定により助成することを決定した事業（以下「助成決定事業」という。）に係る工事の工程を指定し、工事の状況について検査を行うことができる。

2 前項の規定により工程の指定を受けた助成決定者は、当該工程に達する4日以上前までに検査の申請をしなければならない。

（助成決定事業の変更及び取り止め）

第10条 助成決定者は、助成決定事業の内容を変更しようとする場合は、速やかに区長に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、助成の対象となる部分の面積の変更等助成金の額に変更が生じない範囲の変更については、この限りでない。

2 区長は、前項の規定による申請があった場合において、助成決定事業の内容の変更について承認の可否を決定し、当該申請を行った者に通知しなければならない。

3 助成決定者は、原則として前項の規定による承認の通知を得た後でなければ、変更後の工事に着手してはならない。

4 助成決定者は、助成決定事業を取り止めたときには、速やかに区長に届け出なければならない。

（事業の完了及び助成金の交付申請）

第11条 助成決定事業は、区長が別に定める期日までに完了するものとする。

2 助成決定者は、助成決定事業が完了したときは、完了後速やかに、区長が別に定める書類を添付して区長に助成金の交付申請をしなければならない。

（助成金の交付決定）

第12条 区長は、前条第2項の規定による申請があったときは、その内容を審査の上、必要があると認めるときは現地調査等を行い、助成金の交付の可否及び当該助成金の交付額を決定し、書面により助成決定者に通知するものとする。

（助成金の請求及び交付）

第13条 前条の規定による交付決定の通知を受けた助成決定者は、区長が定めた期限までに、助成金の請求をしなければならない。

2 区長は、前項の請求があったときは、助成決定者に対し、助成金を交付するものとする。

（助成金の交付決定の取消し）

第14条 区長は、助成決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、助成金の交付決定の全部又は一部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を受けたとき。

（2） 助成金を他の用途に使用したとき。

- (3) 助成金の交付の要件に該当しなくなったとき。
  - (4) 助成金の交付決定の内容又はこれに付した条件その他法令に違反したとき。
  - (5) 前各号に掲げるもののほか、この要綱の規定に違反したとき。
- 2 前項の規定は、前条第2項の規定による助成金の交付があった後においても適用するものとする。
- 3 区長は、第1項の規定により助成金の交付決定を取り消したときは、当該助成決定者に通知するものとする。

(助成金の返還)

第15条 区長は、前条第2項が適用される場合においては、期限を定めて助成金の返還を命ずるものとする。

(財産処分の制限)

第16条 助成決定者は、当該助成事業により取得し、又は効用を増加した財産を助成金の交付の目的に反して使用し、用途を変更し、又は譲渡するときは、あらかじめ区長に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、助成金の交付のあった日から10年を経過した場合は、この限りでない。

(委任)

第17条 この要綱の実施に関し必要な事務手続及び様式については、都市整備部長が定める。

附 則 (平成29年9月5日区長決裁)

この要綱は、平成29年10月1日から施行する。

附 則 (令和2年3月31日区長決裁)

- 1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、令和3年3月31日限り、その効力を失う。ただし、令和2年度渋谷区予算に係る助成金の交付に関しては、その手続終了までの間、なお効力を有する。

附 則 (令和2年7月22日区長決裁)

- 1 この要綱は、令和2年7月22日から施行し、令和2年4月1日から適用する。
- 2 令和2年3月31日区長決裁の改正附則第2項の規定にかかわらず、令和2年度内に申請をした助成決定事業で区長が特に必要と認める場合は、令和3年度においても交付決定、請求、交付等の手続ができるものとし、第16条の規定は、この要綱による最後の助成金の交付のあった日から10年間なお効力を有する。

附 則 (令和3年3月31日区長決裁)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、令和8年3月31日限り、その効力を失う。ただし、令和7年度内に申請をした助成決定事業で区長が特に必要と認める場合は、令和8年度においても交付決定、請求、交付等の手続ができるものとし、第16条の規定は、この要綱による最後の助成金の交付のあった日から10年間なお効力を有する。

附 則 (令和4年6月17日区長決裁)

この要綱は、令和4年6月17日から施行する。

別表第1（第6条関係）

|                         | 道路の種別                | 木造          | 非木造         |
|-------------------------|----------------------|-------------|-------------|
| 1 m <sup>2</sup> 当たりの単価 | 特定地区防災施設の道路及び不燃化優先路線 | 24,000 円    | 32,000 円    |
|                         | 上記以外の道路              | 12,000 円    | 16,000 円    |
| 助成限度額                   |                      | 2,400,000 円 | 3,200,000 円 |

別表第2（第6条関係）

| 補助対象床面積           |                   | 合計金額 |
|-------------------|-------------------|------|
| m <sup>2</sup> 以上 | m <sup>2</sup> 未満 | 千円   |
| 0                 | ～ 5               | 199  |
| 5                 | ～ 10              | 225  |
| 10                | ～ 15              | 250  |
| 15                | ～ 20              | 276  |
| 20                | ～ 25              | 301  |
| 25                | ～ 30              | 326  |
| 30                | ～ 35              | 352  |
| 35                | ～ 40              | 377  |
| 40                | ～ 45              | 403  |
| 45                | ～ 50              | 428  |
| 50                | ～ 55              | 454  |
| 55                | ～ 60              | 479  |
| 60                | ～ 65              | 504  |
| 65                | ～ 70              | 530  |
| 70                | ～ 75              | 555  |
| 75                | ～ 80              | 581  |
| 80                | ～ 85              | 606  |
| 85                | ～ 90              | 632  |
| 90                | ～ 95              | 657  |
| 95                | ～ 100             | 682  |
| 100               | ～ 105             | 708  |
| 105               | ～ 110             | 733  |
| 110               | ～ 115             | 759  |
| 115               | ～ 120             | 784  |
| 120               | ～ 125             | 810  |
| 125               | ～ 130             | 835  |
| 130               | ～ 135             | 860  |

|           |       |
|-----------|-------|
| 135 ~ 140 | 886   |
| 140 ~ 145 | 911   |
| 145 ~ 150 | 937   |
| 150 ~ 155 | 962   |
| 155 ~ 160 | 982   |
| 160 ~     | 1,000 |

別表第3（第6条関係）

|       | 木造                             | 非木造                            |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|
| 建設工事費 | 190,000 円／m <sup>2</sup> ×延べ面積 | 290,000 円／m <sup>2</sup> ×延べ面積 |

別表第4（第6条関係）

| 建築工事費（千円） | 率（％）  |
|-----------|-------|
| 5000      | 30.77 |
| 10,000    | 24.91 |
| 50,000    | 16.41 |
| 100,000   | 13.92 |
| 500,000   | 9.27  |

※建築工事費の中間部分については、直線的補完により率を定める。この場合における率の端数は、小数点第3位以下を切り捨てる。