

都市防災不燃化促進事業（志茂地区）における 不燃化助成について（令和5年5月）

【ご注意】今年度の予算分については、終了となりました。申請の受付は可能ですが、助成金のお支払いについては、次年度以降となります。詳しくは、お問い合わせください。

「都市防災不燃化促進事業」とは大規模な地震等に伴い発生する火災から、区民の皆さまの生命及び財産を保護するため、防災上重要な区域で、燃えにくい建物の建築を促進することを主な目的に実施する事業です。

地区防災道路沿道では、原則として、道路中心から両側に15mの範囲で耐火建築物又は準耐火建築物を建築する建築主の方、及び木造等の既存建築物等を除却する方に、その費用の一部を助成します。

本事業は地区防災道路の整備と合わせて行うことで、効果的・効率的に災害に強いまちづくりを進めることができます。なお、事業期間は令和7年度まで（最終年度までに工事完了及び交付申請ができるものが対象となります。）です。

■ 区域案内図（地区防災道路中心から両側15m）



助成を受けられる対象

※助成対象者は、住民税（企業者等は法人住民税）を納めている下記の方

- ・個人
- ・中小企業者

〈中小企業とは〉※中小企業基本法第2条第1項各号で定めるもの
・小売業は資本金5千万円以下、ならびに従業員数50人以下
・サービス業は資本金5千万円以下、ならびに従業員数100人以下
・卸売業は資本金1億円以下、ならびに従業員数100人以下
・上記以外の事業は資本金3億円以下、ならびに従業員数300人以下

- ※助成対象とならない建築物は…
- ①宅地建物取引業者が建築する販売のための建築物
 - ②仮設建築物及び高架工作物内の建築物
 - ③都市計画施設の区域内の建築物
 - ④密集事業において拡幅等を行う道路の計画線に係る敷地に建築する建築物
 - ⑤地区計画及び北区の他の条例等に適合しない建築物
 - ⑥同種の助成・補償等を受ける建築物

耐火建築物、準耐火建築物の建築等に関する助成

地区計画のルールに適合する耐火建築物または準耐火建築物を建築する場合、基本助成と個々の条件に応じた加算助成があります。

【助成金の内容】

基本助成の金額は、助成対象床面積（建築物の地上1～3階までの壁で囲われた部分の床面積の合計）に応じて変わります。

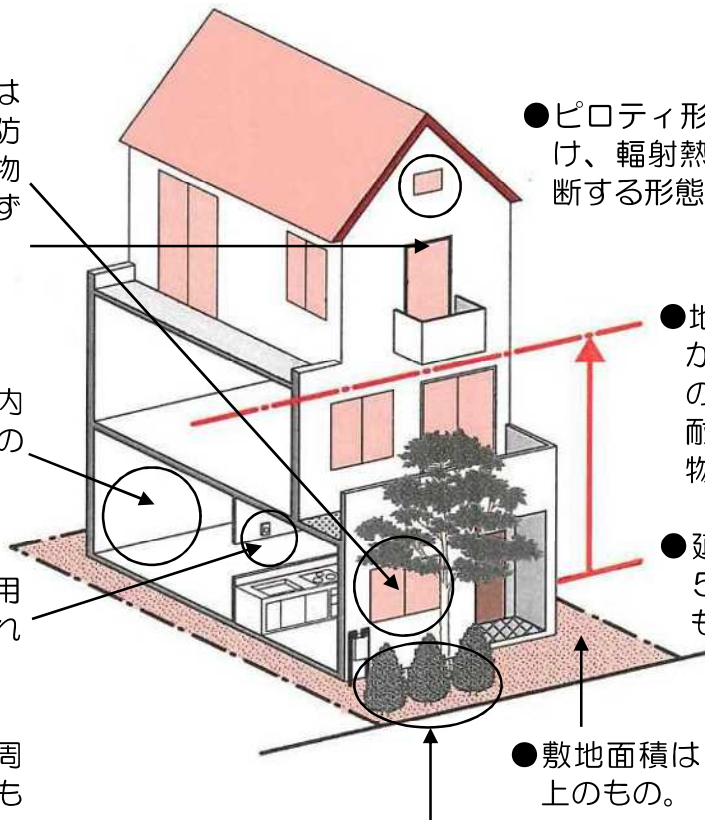
【助成の対象となる耐火及び準耐火建築物】

- 道路に面するガラスには網入りガラス等の飛散防止対策、看板等の工作物は落下防止対策を講ずる。

- 火気を使用する部屋の内装は、準不燃材料以上のものを使用する。

- 台所や室内でガスを使用する部屋には、ガス漏れ警報器を設置する。

- 建築物の形態や色彩は周辺の街並みに調和したものとする。



- ピロティ形式などは避け、輻射熱を有効に遮断する形態とする。

- 地上階数2以上かつ建築物の各部分の高さが5m以上の耐火又は準耐火建築物。

- 延べ床面積は50㎡以上のもの。

- 敷地面積は35㎡以上のもの。

- 敷地内を緑化する（敷地面積100㎡以上の場合には、別に定める緑化基準に従う。100㎡未満の場合は原則低木1本以上植える。）。

■ 基本助成の内容

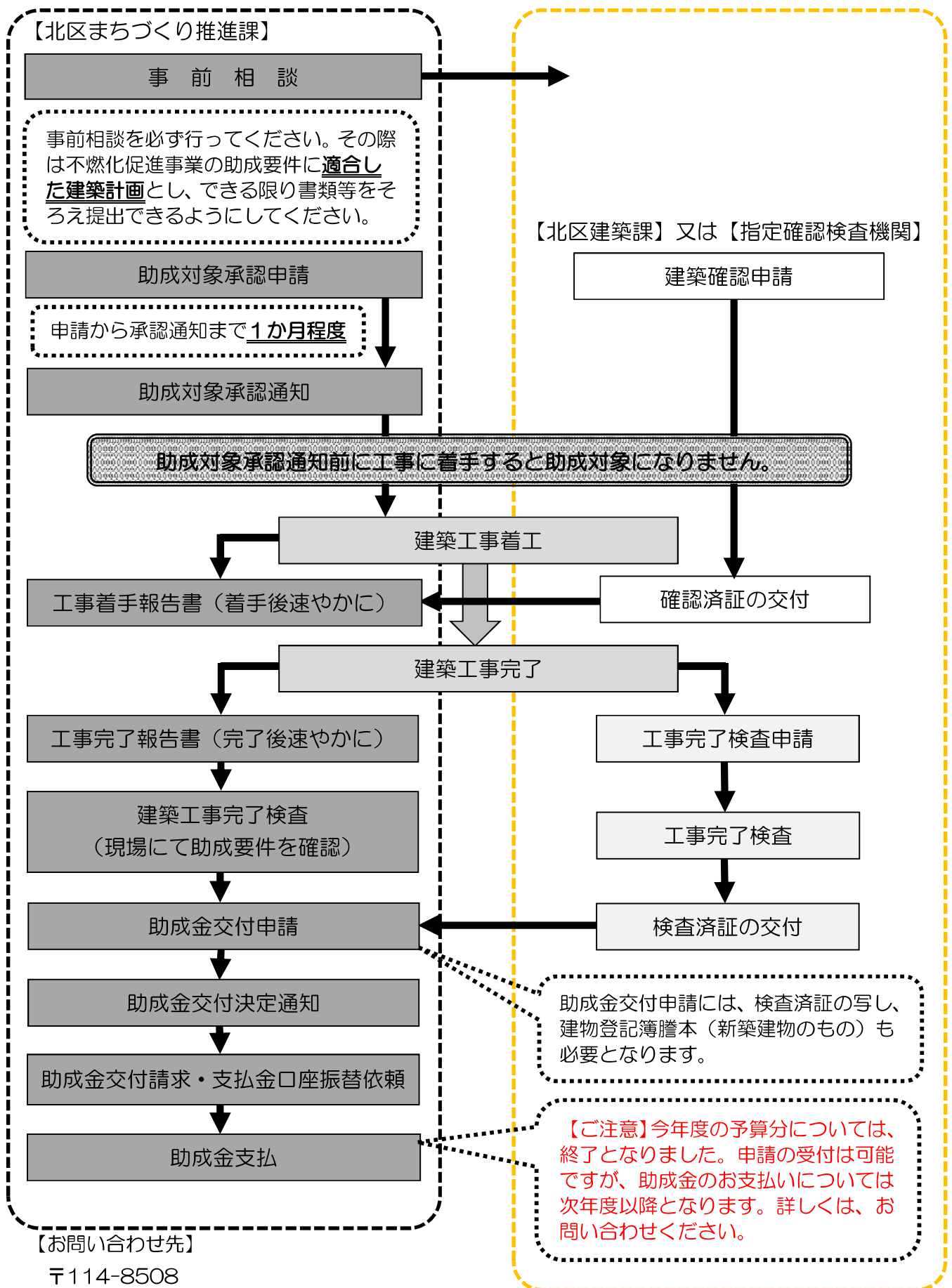
一般建築	一権利者が一棟の助成対象建築物を建築する場合
大都市地域住宅供給型 一般建築	一般建築のうち、以下の要件に該当する建築物を建築する場合 ●延べ面積の2/3以上が住宅であること ●自己使用部分を除く住宅が8戸以上であること
共同建築	権利者の異なる複数の敷地を共同利用して、複数の当該権利者が共同して一棟の建築物を建築する場合
協調建築	権利者の異なる隣接する複数の敷地に、当該権利者がほぼ同時期に前面道路から統一された壁面の後退、色調や高さが統一された建築物を建築する場合
大都市地域住宅供給型 共同建築	共同建築・協調建築のうち、以下の要件に該当する建築物を建築する場合 ●延べ面積の2/3以上が住宅であること ●自己使用部分を除く住宅が4戸以上であること

■ 加算助成の内容

住宅型不燃建築物助成	4階建て以上の建築物を建築する場合で、次の要件をすべて満たす場合に加算されます。 ア 4階以上に係る要件 ① 4階以上の階は、原則として住宅であること。 ② 助成対象住戸は、自己用又は賃貸住宅であること。 ③ 助成対象住戸の床面積は、55㎡以上であること。 イ 全戸について ① 住戸が4戸以上あること。 ② 25㎡未満の住戸がないこと。
仮住居助成	工事期間中に使用する仮住居費として、30万円又は実費額のいずれか少ない額が加算されます。(国、地方公共団体等から同種の補償・助成等を受領した場合を除く。)
動産移転助成	従前の住居から仮住居への移転及び建替えられた建築物への移転費として10万円又は実費額のいずれか少ない額が加算されます。(国、地方公共団体等から同種の補償・助成等を受領した場合を除く。)
三世代住宅加算	次の要件を満たす建物を建築する場合、一建築主につき50万円(建物完成時に中学生までの子又は孫が2名以上いる場合、60万円)加算されます(建築主が連名の場合、一人とみなします)。 ●三世代住宅の用に供する部分の延べ面積が、当該三世代住宅の用に供する建築物全体の延べ面積の2分の1以上であり、かつ、当該部分の延べ面積が、次に掲げる面積以上であること。 面積(㎡) = (三世代住宅に居住する者の人数 × 10㎡) + 10㎡ ●居室を四室以上(三世代住宅に居住する者の合計が三である場合、三室以上)有し、かつ、そのうちの一室は、高齢者の専用室を設けるとともに、要綱で定められた「住宅性能の要件」に適合するものであること。 ●住宅課所管の三世代住宅建設等助成事業の助成を受けていないこと。 ●祖父母、親、子又は孫による三世代以上同居する自己用住宅であること。 ●三世代住宅内で世代間の行き来ができること。

助成を受けるための手続きの流れ

不燃化助成の活用を希望される方は、まず区の担当にご相談ください。



● 申請時等に必要な書類

添付書類		一般	大都市一般	共同・協調	大都市共同	除却	三世代	仮住居	動産移転	備考
承認申請時 (第8条関係)	委任状・同意書	○	○	○	○	○				委任状又は合意書が必要な場合は、次のとおりとする。 1 申請者本人に代わり第三者が申請手続きを代行する場合 委任状 2 新築において、建築主等が複数いる場合 建築主等全員の合意書及び委任状 3 新築において、土地所有者と建築主等が異なる場合 土地所有者全員の承諾書 4 除却において、土地所有者が建物を除却する場合 建物所有者全員の合意書 5 除却において、土地所有者が建物を除却する場合 土地所有者全員の合意書及び委任状
	案内図	○	○	○	○	○				
	配置図	○	○	○	○	○				1 新築においては、以下の内容を記載する。 ア 緑化の位置及び面積(算定式を含む。)、樹種、本数 イ 敷地が不燃化促進区域の内外にわたる場合は、不燃化促進区域の境界線 2 除却においては、除却する建築物の面積、附属する工作物の高さや幅等、見積書の根拠がわかるもの
	平面図	○	○	○	○					
	立面図	○	○	○	○					
	断面図	○	○	○	○					
	求積図	○	○	○	○					敷地面積及び各階床面積の算定根拠がわかるもの。
	仕上表	○	○	○	○					
	耐火・準耐火仕様	○	○	○	○					
	協調化を証する書類			○	○					
	登記簿謄本(土地)	○	○	○	○					
	公図写し	○	○	○	○					
	登記簿謄本(建物)				○	○				登記簿謄本(建物)のほか、直近の固定資産税都市計画税納税通知書及び固定資産税都市計画税課税明細書の写しも可とする。
	除却工事見積書					○				
	現況写真 (敷地・建物等)	○	○	○	○	○				
	住民税の納税証明書、 非課税証明書又は 法人納税証明書	○	○	○	○	○				住民税の納税証明書等について、住民税を滞納していない旨を確認する年度は、申請する日が属する前年度分とする。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。
住民票						○	○	○		
戸籍謄本						○	○	○	賃借契約又は動産移転契約を申請者以外の2親等以内の者が契約する場合	

添付書類		一般	大都市一般	共同・協調	大都市共同	除却	三世代	仮住居	動産移転	備考
工事着手時 (第10.条関係)	建築確認済証の写し	○	○	○	○					建築確認済証の写しには、第1面から第5面までを含む。
	除却工事請負契約書					○				
	工程表	○	○	○	○	○				
工事完了・交付申請時 (第13.条関係)	検査済証の写し	○	○	○	○					
	登記簿謄本(建物)	○	○	○	○					
	領収書					○		○	○	
	写真	○	○	○	○	○	○			新築完了時に提出する写真は、次の箇所を撮影したものとする。 1 外観写真(2方向) 2 内壁不燃材認定証貼り付け部分 3 ガス漏れ感知器 4 窓ガラス飛散防止対策部分 5 緑化 6 三世代加算要件部分

※ 公的機関より発行される証明書等は、6箇月以内に発行されたものとする。

● 緑化基準

敷地面積に応じた緑化基準(屋上緑化及び壁面緑化を含む。)を満たすこと。なお、法定建ぺい率には、角地等の緩和規定による割合を含むものとし、法定建ぺい率が90%を超える敷地については、算定式における法定建ぺい率を90%とする。

① 敷地面積が100㎡未満の場合

低木1本程度とする。

② 敷地面積が100㎡以上1,000㎡未満の場合

緑化面積は、ア～ウのうち、いずれか小さい面積以上とすること。

ア 敷地面積×(1-法定建ぺい率)×α

イ 敷地面積×(1-0.8)×α

ウ (敷地面積-建築面積)×α

敷地面積	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上 1,000㎡未満
α	0.1	0.2	0.25

③ 敷地面積が1,000㎡以上の場合

緑化面積は、アかイのうち、いずれか小さい面積以上とすること。

ア (敷地面積-建築面積)×0.3

イ {敷地面積-(敷地面積×法定建ぺい率×0.8)}×0.3

(注) 緑化面積の算出は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく緑化計画書制度における算出方法による。

《植栽算定の目安》

10㎡あたり、高木1本+中木2本+低木3本以上の植栽

● 三世代住宅加算に係る「住宅性能の要件」について

- ① 三世代住宅内の床の段差は、次に掲げる部分を除き、5mm以内とすること。
 - ア 玄関又はバルコニーの出入口
 - イ 玄関の上がりかまち
 - ウ 階段
 - エ 押入れ又は納戸
 - オ ロフト又はコーナー和室
 - カ 手すりが設置されている段差
 - キ アからカまでに掲げるもののほか、これらに相当するものと認められる部分
- ② 三世代住宅内の玄関等の上がりかまち部分には手すりを設置すること。ただし、上がりかまち部の昇降又は靴の着脱のために使用することができる固定された柵等で、手すりの代わりになるものが設置されている場合は、当該部分に手すりを設置しないことができる。
- ③ 三世代住宅の玄関アプローチ部分に2段以上の段差がある場合は手すりを設置すること。
- ④ 三世代住宅の玄関等の外部からの出入りをする部分は、外部側に照明を設置すること。
- ⑤ 三世代住宅内の階段には、連続して手すりを設置すること。ただし、構造上、連続して手すりを設置することができない場合は、I型手すりその他の同等の昇降の補助機能を有するものを設置することができる。
- ⑥ 三世代住宅内の浴槽の出入り、浴槽内の立ち座り、姿勢保持及び洗い場の立ち座りのための手すりを2本以上設置すること。
- ⑦ 三世代住宅内の便所に手すりを設置すること。
- ⑧ ②から⑦までの手すりは、握りやすい形状で安全を確保することができるものとする。