

補助46号線 原町一丁目・洗足一丁目地区

都市防災不燃化促進事業ガイド

～補助46号線沿道まちづくりの推進に向けて～



目黒区

目次

1. はじめに	…… 1
2. 補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区の整備指針	…… 2
3. 不燃化促進事業の概要	
(1) 助成対象となる建物（耐火建築物）の条件	…… 3
(2) 助成内容	…… 4
(3) 不燃化促進助成額の計算例	…… 6
(4) 助成額算出表	…… 7
(5) 助成手続き	…… 8
(6) 助成期間	…… 9

このガイドについて

このガイドは、補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区に導入された都市防災不燃化促進事業の概要や助成内容・手続き等について、皆さまにわかりやすくお伝えする目的で作成されたものです。

本地区内で建替えや新築等を行う際にぜひご活用ください。

1. はじめに

本地区では、平成27年2月に補助46号線（補助30号線～洗足バス通り間、延長約550m、計画幅員20m）が事業認可され、目黒区においては補助46号線の整備と一体となった「沿道まちづくり」を推進しています。

また、沿道まちづくりを推進するために必要な街づくりルールである「地区計画」及び「用途地域等の変更」については、平成27年12月に都市計画決定・告示を行いました。

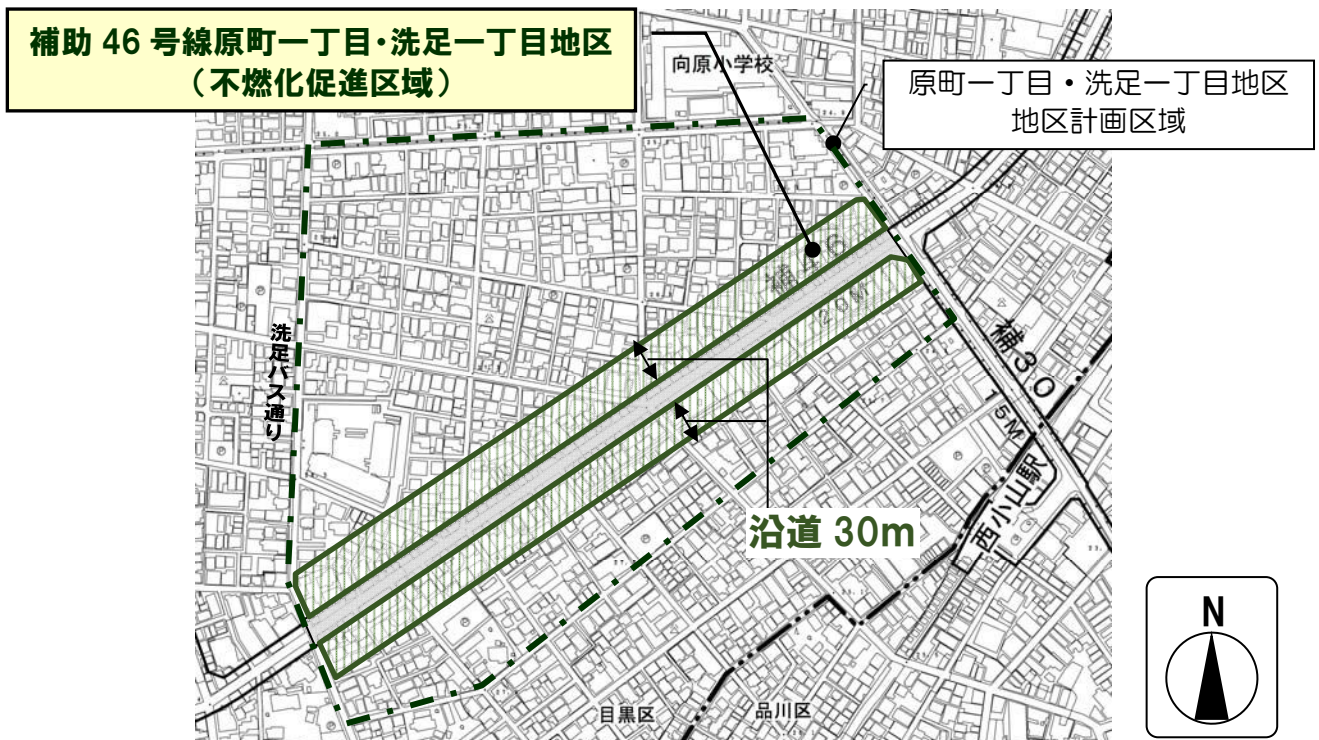
このような状況を踏まえ、目黒区では、災害に強い街づくりを進め、補助46号線の整備による安全な避難路の確保と沿道の建築物の不燃化による延焼遮断帯の形成（P2参照）を図るため、これまで地域の皆様のご協力を得て、補助46号線沿道30m区域への「都市防災不燃化促進事業」の導入を検討し、このたび、平成28年4月から「補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区（※）」において事業を開始しました。

この小冊子は、不燃化建替えの一助となるよう、「都市防災不燃化促進事業」の要点を整理し、補助46号線沿道まちづくりの基本的な考え方を理解していただくために作成しました。助成事業を効果的に活用し、災害に強い街の実現に向けてご協力をお願いします。

■補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区（不燃化促進区域）

事業区域：補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区（面積：約3.3ha／延長：約550m）

事業期間：平成28年4月～平成38年3月（10年間）



（※）「補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区」とは・・・

都市防災不燃化促進事業の事業対象地区（不燃化促進区域）となった上図の地区をいいます。原町一丁目及び洗足一丁目各地内で、補助46号線（補助30号線から洗足バス通り間）から両側30mの区域となっています。

2. 補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区の整備指針

■都市防災不燃化促進事業の導入経緯

本地区は、防災上の課題があり、特に震災時等の市街地火災が心配される地域として、東京都が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区に、目黒本町五丁目地区とともに指定されています。また、両地区内に位置する補助 46 号線が、延焼遮断帯となる主要な都市計画道路（特定整備路線）に選定され、本地区の区間については、平成 27 年 2 月に国の事業認可を受け、東京都により道路事業が進められています。区では、地元の「46 沿道まちづくり協議会」からの提案を受け、平成 27 年 12 月に地区計画等を定めるとともに、国の補助事業である都市防災不燃化促進事業（平成 28 年 4 月～）を導入して、皆様の建替えを支援していきます。

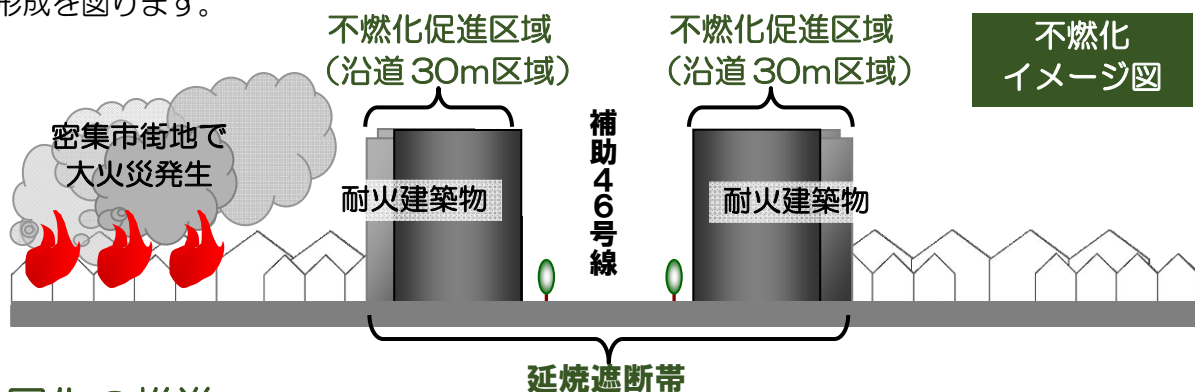
補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区の今後の街づくりについての基本的な考え方を、以下にまとめました。

■補助 46 号線整備と一体となった沿道まちづくりの推進

街づくりルール（地区計画等）に基づき、補助 46 号線の整備と一体となった沿道まちづくりにより、沿道の土地の有効活用及び不燃化を促進します。

■安全な避難路と延焼遮断帯の形成

高さ 7 m 以上の耐火建築物への建替えを促進し、避難路としての安全性の確保と早期の延焼遮断帯の形成を図ります。



■共同化の推進

敷地が狭小など個別での建替えが困難な場合は、隣接地等との共同化を積極的に推進します。（詳しくは P 5 下図「共同化と協調化とは？」参照）

■良好な街並みの形成

沿道型の近隣商業地として耐火建築物による良好な街並み、及び商業と住宅が調和する中高層の街並みの形成を図ります。

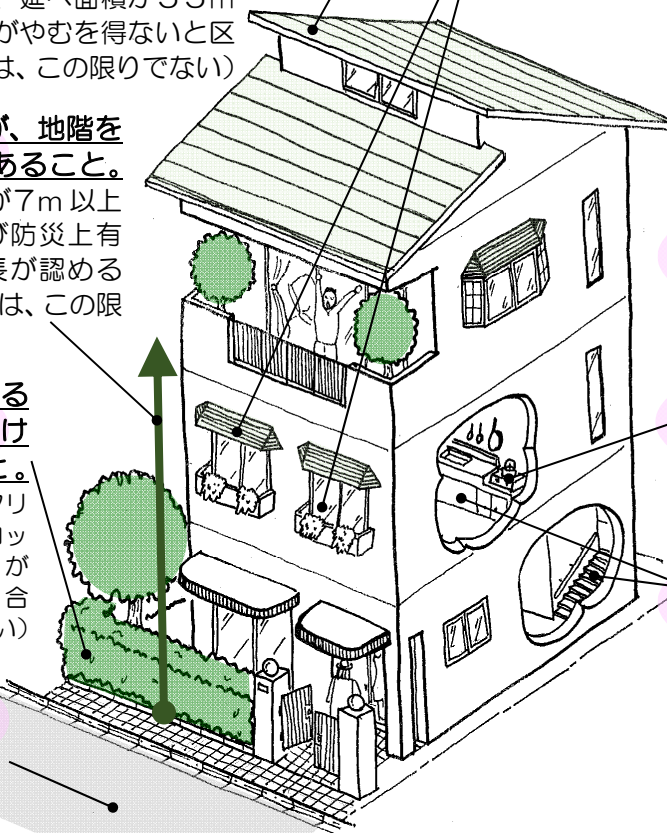
■沿道まちづくりにあわせた地区の防災性の向上

補助 46 号線の整備と一体となった沿道まちづくりを契機として、狭あい道路の改善や災害時の活動拠点及び防災上有効なオープンスペースの確保を図ります。

3. 不燃化促進事業の概要

「不燃化促進事業」は、補助46号線を災害時の安全な避難路にしていくために、不燃化促進区域内（補助46号線原町一丁目・洗足一丁目地区）で、これから新たに耐火建築物を建てようとする方を対象に建築費の一部を助成する事業です。期間は、平成28年4月から平成38年3月までの10年間です。下記の一定の条件を満たす耐火建築物を建築する場合に、各種助成金を利用できます。

(1) 助成対象となる建物（耐火建築物）の条件

- 
- 1 建築物の敷地面積が40㎡以上であること。**
(ただし、敷地面積が従前から40㎡未満であって、共同で建築すること等が困難であると区長が認めるときは、この限りでない)
 - 2 建築物の延べ面積が55㎡以上であること。**
(ただし、敷地面積または世帯人員等の事由により、延べ面積が55㎡未満であることがやむを得ないと区長が認めるときは、この限りでない)
 - 3 建築物の階数が、地階を除き2以上であること。**
(ただし、高さが7m以上の建築物および防災上有効であると区長が認める建築物については、この限りでない)
 - 4 建築物は市街地大火による火災およびふく射熱を有効に遮へいする形態であること。**
 - 5 建築物の道路に面する開口部には、落下物の防止措置が講じてあること。**
(ただし、道路における交通の危険を生じさせないと区長が認めるときには、この限りでない)
※ 基本はバルコニー設置、窓は網入りガラス使用。窓ガラスは、簡単な方法として飛散防止フィルムを貼る方法もあります。
※ ペアガラスの場合、道路側が対象となります。
 - 6 危険物施設は防災上安全な構造であること。**
 - 7 ガス設備には、ガス漏れ防止措置が講じてあること。**
 - 8 火気を使用する部屋の壁及び天井の防火性能は準不燃材以上、階段室及び廊下等で避難上重要な箇所の壁及び天井の防火性能は難燃材以上とすること。**
 - 9 道路に面する垣・さくは、生け垣であること。**
(ただし、コンクリート造またはブロック造等で高さが0.6m以下の場合、この限りでない)
 - 10 区長が定める道路整備計画に適合する建築物であること。**
 - 11 「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」の内容に適合する建築物であること。**
※地区計画の内容は、「原町一丁目・洗足一丁目地区地区計画」のパンフレットをご参照ください。
 - 12 建築敷地が100㎡以上の場合、一定の緑化を行うこと。**
- (注意) 助成されない建築物

 - 宅地建物取引事業者が建てる販売目的の建築物
 - 道路・公園など都市計画施設の区域内に建てる建築物
 - 高架の工作物内に設ける建築物
 - 仮設建築物

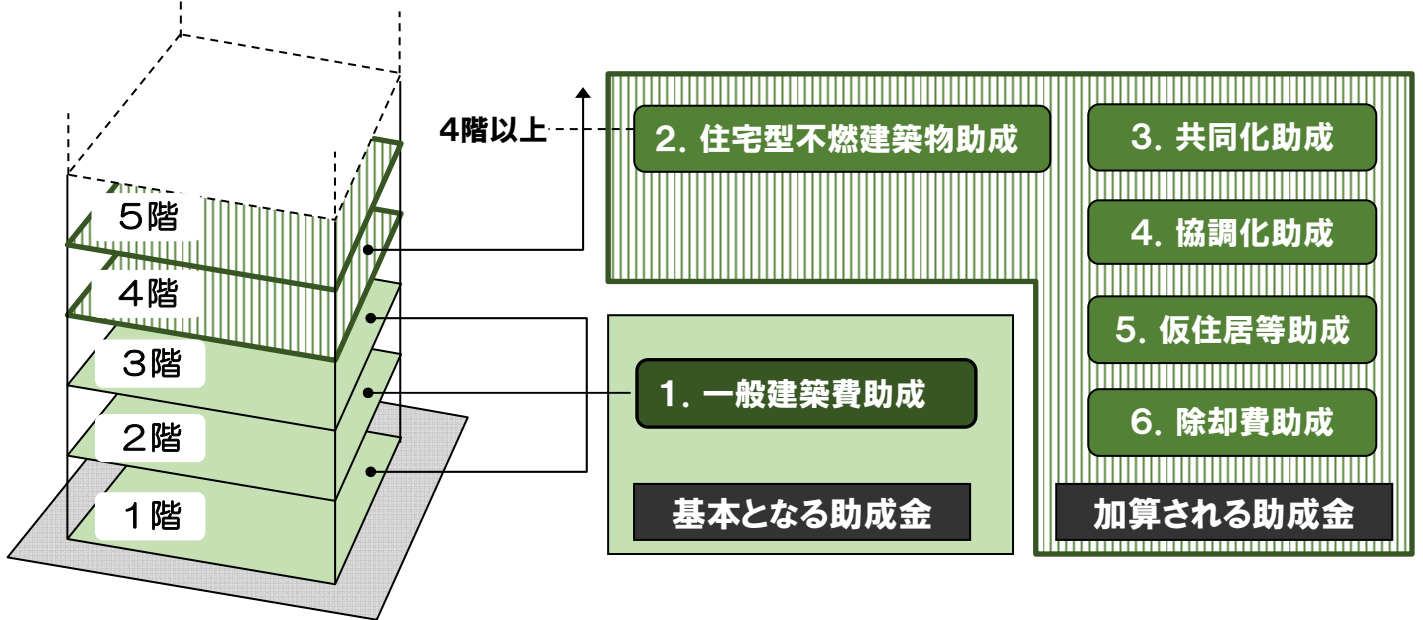
(2) 助成内容

基本となる助成金

1. 一般建築費助成

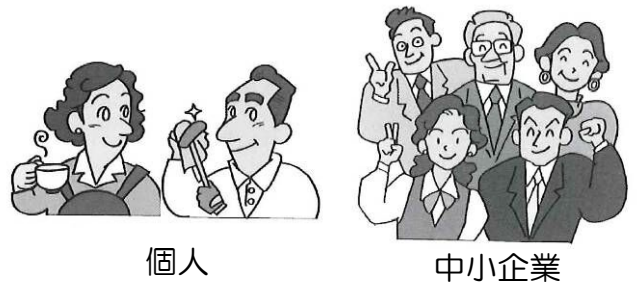
3階までの耐火建築物の建築工事費の一部を助成します。助成の金額は、対象となる延べ面積により異なります。(P7の[表1]参照)

助成の仕組みは？



助成対象となる建築主

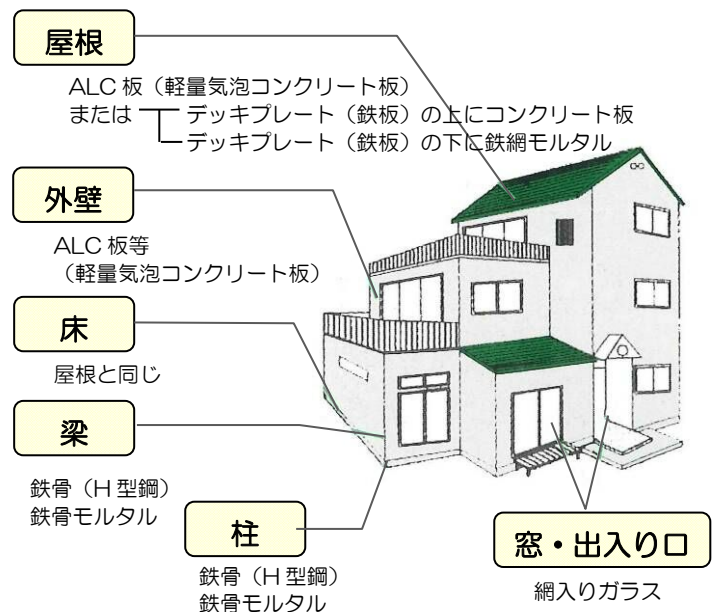
- 個人
 - 中小企業（中小企業基本法第2条に規定）
 - その他区長が認める方等
- 注) 宅地建物取引業者が販売目的のために建築するものや、大企業が建築するものは対象とはなりません。



耐火建築物とは？

代表的なものとしては

- 鉄筋コンクリート造・鉄骨造・ブロック造
- 柱、梁等を鉄網モルタルなどで覆い、外壁には軽量気泡コンクリート板などを用いたもの
- 枠組壁工法（2×4工法）で建築基準法第2条第9号の2のイ及びロの規定に適合する建築物
- 上記のほかにコンクリートパネルを工場生産し、現場で組み立てるプレハブ工法のコンクリート造などがあります。



2. 住宅型不燃建築物助成

以下の要件に該当する4階以上の住戸部分も一般建築費助成に加え助成の対象となります。助成の金額は、対象となる延べ面積の規模により異なります。(P7の[表2]参照)

- 1) 4階以上の階は原則として住戸であること
- 2) 建築物全体で4以上の住戸を有し、補助対象の住戸(4階以上の住戸)の専用床面積(バルコニー等を除く)は55㎡以上であること
- 3) 全住戸の4分の3以上が55㎡以上であり、かつ、25㎡未満の住戸がないこと
- 4) 補助対象住戸(4階以上の住戸)は、自己用住宅または賃貸住宅であること

3. 共同化助成

敷地が狭いなどの理由により、個人での建替えが難しく、何軒かで共同化で建替えをした場合、一般建築費助成に加え一建築主に対し、100万円を一律に助成します。

4. 協調化助成

建物のデザインや色調を、周囲の環境に配慮し設計された、一体性のある建替えをした場合、一般建築費助成に加え一建築主に対し、60万円を一律に助成します。

5. 仮住居費等助成

建築主が建替え前の建築物に居住し、引き続き助成建築物に居住する場合に、仮住居に要する費用の一部として、仮住居費30万円、移転費用10万円を一律に助成します。

6. 除却費助成

建替えにあたって、次のいずれかに該当する既存建築物の除却を伴う場合は、除却費の一部を助成します。

- 1) 耐火建築物又は準耐火建築物以外の建築物
- 2) 昭和56年6月1日以前の耐震基準で建築された建築物

共同化と協調化とは？

建替え前

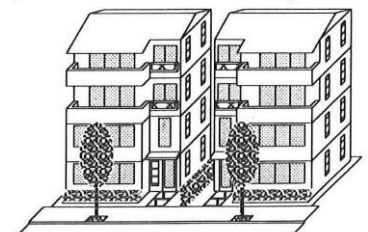


共同建替え

隣接する複数の敷地の権利者が共同して1つの建築物を建築する場合

協調建替え

隣接する複数の敷地の権利者が建築のデザインや建築時期を合わせる等協調して建築物を建築する場合



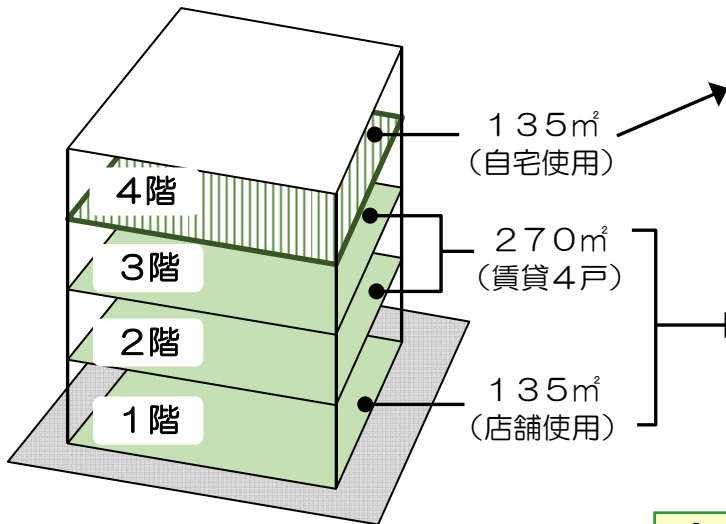
(3) 不燃化促進助成額の計算例

都市防災不燃化促進事業の不燃化促進助成額は、基本的に、3階までの床面積の合計に応じた額と、4階以上の助成対象住宅床面積の合計に応じた額とで決まります。すなわち、建物の規模が大きくなると助成額も大きくなります。いくつかの例をあげますので、助成額の目安にしてください。

注) 助成額は、年度単位で変更することもありますのでご注意ください。

例 1

「4階建ての自宅+店舗+賃貸」を建築した場合



2. 住宅型不燃建築物助成

補助対象床面積は？

→ 住戸専用面積 = 135㎡

①256.1万円

面積に応じた
助成額[表2]

1. 一般建築費助成

補助対象床面積は？

→ 135㎡ + 270㎡ = 405㎡

②566.3万円

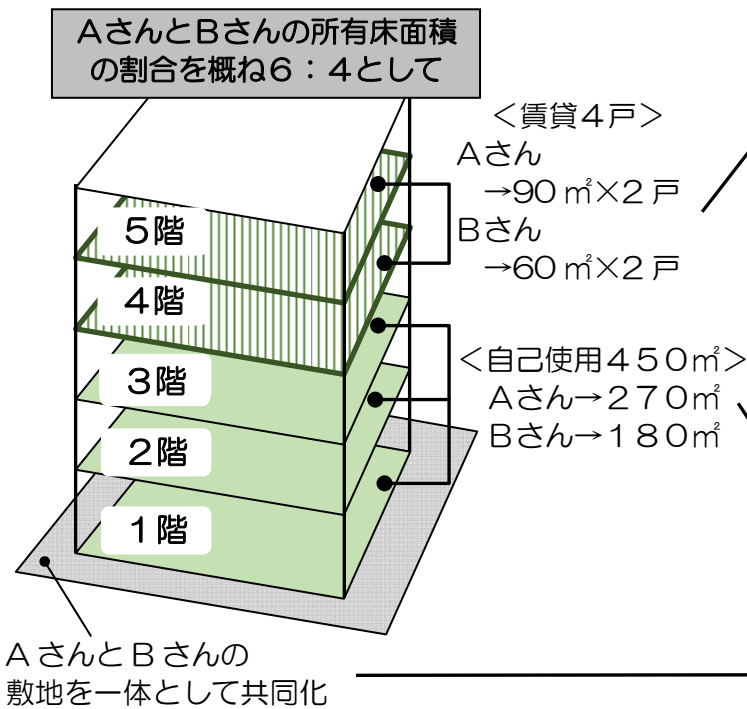
面積に応じた
助成額[表1]

助成額合計 (①+②) = 822.4万円

例 2

AさんとBさんが「5階建ての共同建替え」をした場合

(注) 共同建替えは、個別ケースごとに計算方法が異なる場合があります。詳しくは事前にご相談ください。



2. 住宅型不燃建築物助成

補助対象床面積は？

Aさん: 住戸専用面積 = 180㎡

→ [表2]より ①349.6万円

Bさん: 住戸専用面積 = 120㎡

→ [表2]より ②236.4万円

1. 一般建築費助成

補助対象床面積は？

Aさん: 270㎡

→ [表1]より ③428.4万円

Bさん: 180㎡

→ [表1]より ④349.6万円

3. 共同化助成

Aさん: ⑤100万円

Bさん: ⑥100万円

(※) 共同化助成、協調化助成を受けるには、AさんとBさんが話し合い、双方が建替え計画について合意していることが前提となります。

助成額合計

Aさん (①+③+⑤) = 878万円

Bさん (②+④+⑥) = 686万円

(4) 助成額算出表

[表1] 一般建築費助成

補助対象床面積 (㎡)	金額 (千円)
～110㎡未満	1,970
110㎡以上～120㎡未満	2,167
120㎡以上～130㎡未満	2,364
130㎡以上～140㎡未満	2,561
140㎡以上～150㎡未満	2,758
150㎡以上～160㎡未満	2,955
160㎡以上～170㎡未満	3,152
170㎡以上～175㎡未満	3,349
175㎡以上～180㎡未満	3,447
180㎡以上～200㎡未満	3,496
200㎡以上～220㎡未満	3,693
220㎡以上～240㎡未満	3,890
240㎡以上～260㎡未満	4,087
260㎡以上～280㎡未満	4,284
280㎡以上～300㎡未満	4,481
300㎡以上～320㎡未満	4,678
320㎡以上～340㎡未満	4,875
340㎡以上～360㎡未満	5,072
360㎡以上～380㎡未満	5,269
380㎡以上～400㎡未満	5,466
400㎡以上～420㎡未満	5,663
420㎡以上～440㎡未満	5,860
440㎡以上～460㎡未満	6,057
460㎡以上～480㎡未満	6,254
480㎡以上～500㎡未満	6,451
500㎡以上～550㎡未満	6,648
550㎡以上～600㎡未満	6,944
600㎡以上～650㎡未満	7,239
650㎡以上～700㎡未満	7,535
700㎡以上～750㎡未満	7,830
750㎡以上～800㎡未満	8,126
800㎡以上～850㎡未満	8,421
850㎡以上～900㎡未満	8,717
900㎡以上～950㎡未満	9,012
950㎡以上～1000㎡未満	9,308
1000㎡以上	9,603

[表2] 住宅型不燃建築物助成

補助対象床面積 (㎡)	金額 (千円)
55㎡以上～60㎡未満	985
60㎡以上～70㎡未満	1,182
70㎡以上～80㎡未満	1,379
80㎡以上～90㎡未満	1,576
90㎡以上～100㎡未満	1,773
100㎡以上～110㎡未満	1,970
110㎡以上～120㎡未満	2,167
120㎡以上～130㎡未満	2,364
130㎡以上～140㎡未満	2,561
140㎡以上～150㎡未満	2,758
150㎡以上～160㎡未満	2,955
160㎡以上～170㎡未満	3,152
170㎡以上～175㎡未満	3,349
175㎡以上～180㎡未満	3,447
180㎡以上～200㎡未満	3,496
200㎡以上～220㎡未満	3,693
220㎡以上～240㎡未満	3,890
240㎡以上～260㎡未満	4,087
260㎡以上～280㎡未満	4,284
280㎡以上～300㎡未満	4,481
300㎡以上～320㎡未満	4,678
320㎡以上～340㎡未満	4,875
340㎡以上～360㎡未満	5,072
360㎡以上～380㎡未満	5,269
380㎡以上～400㎡未満	5,466
400㎡以上～420㎡未満	5,663
420㎡以上～440㎡未満	5,860
440㎡以上～460㎡未満	6,057
460㎡以上～480㎡未満	6,254
480㎡以上～500㎡未満	6,451
500㎡以上～550㎡未満	6,648
550㎡以上～600㎡未満	6,944
600㎡以上～650㎡未満	7,239
650㎡以上～700㎡未満	7,535
700㎡以上～750㎡未満	7,830
750㎡以上～800㎡未満	8,126
800㎡以上～850㎡未満	8,421
850㎡以上～900㎡未満	8,717
900㎡以上～950㎡未満	9,012
950㎡以上～1000㎡未満	9,308
1000㎡以上	9,603

注1) 補助対象床面積とは、助成対象建築物の階数が3まで（地階を除く。）の床面積の合計をいう。

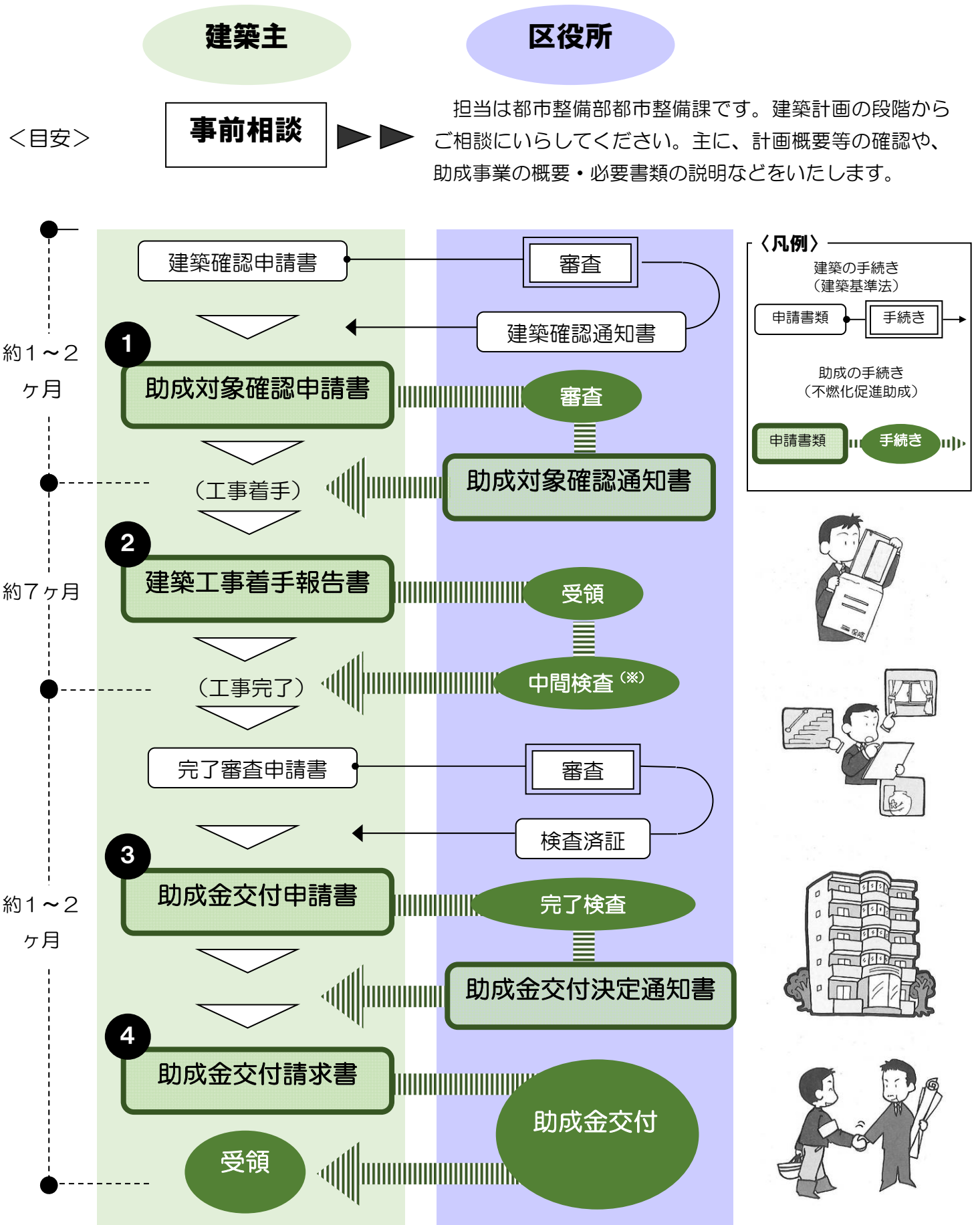
注2) 共同建築の場合においては、助成対象建築物の階数が3まで（地階を除く。）の床面積の合計を、各建築主（補助金の交付申請をする者に限る。）の所有床面積の割合に応じて按分して得た面積（所有床面積を限度とする。）をそれぞれの補助対象床面積とする。

注1) 補助対象床面積とは、助成対象建築物の階数が4階以上の階の55㎡以上の住戸の専用床面積（バルコニー等を除く）の合計をいう。

注2) 共同建築の場合においては、助成対象建築物の階数が4階以上の階の住戸専用部分の床面積の合計を各建築主（補助金の交付申請をする者に限る。）の所有床面積の割合に応じて按分して得た面積（所有床面積を限度とする。）をそれぞれの補助対象床面積とする。

(5) 助成手続き

手続きはおおむね次のように行われます。



(※) 隠蔽部分の確認のため、適切な時期に担当と調整をお願いいたします。

(6) 助成期間

平成28年4月～平成38年3月までの10年間です。
(注意) 助成金受領までの期限です。

■助成事例：「鉄骨3階建て」の場合・・・[助成申し込み]～[助成金受領]までおよそ1年程度

- [助成申し込み]～[工事着手]：約1～2ヶ月 →助成の審査よりも建築確認の審査に時間がかかります
→[工事着手]～[工事完了]：約7ヶ月 →建物の規模や構造により大きく変動しますので、プラン
確定後建築業者等にご確認ください
→[工事完了]～[助成金受領]：約1～2ヶ月 →建築や消防の検査に時間がかかります

建替えには多額の資金が必要となります。下記に主な助成制度をご紹介します。建築計画をたてる際に参考にしてください。なお、詳細は各窓口におたずねください。

関連する助成事業

みどりのまちなみ助成制度

生け垣などの敷地の道路際の植栽は、道行く人に安らぎを与えたり、空気を浄化したり、風や騒音を和らげるなどの効果があります。また、ブロック塀などと違い、地震の際の倒壊の恐れがありません。区では、安全でみどり豊かなまちなみをつくるため、道路に面して、生け垣や中高木植栽など、新たにみどりをつくる方に、その造成費用と塀の撤去費用を助成しています。

また、建物の屋上やベランダに土を盛り芝や樹木で緑化したり、壁面をつたなどの植物で覆って緑化したりする際に、造成費の一部を助成しています。

→詳しい事業・助成内容等
につきましては

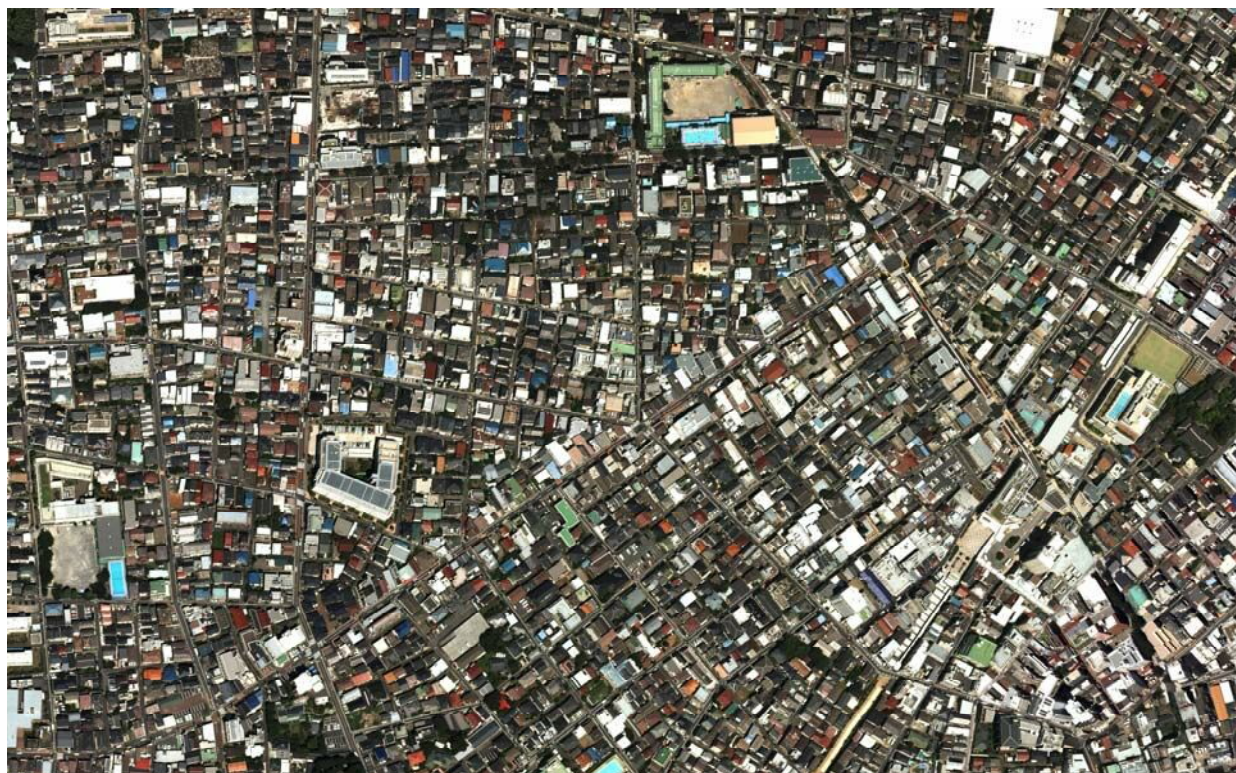
[問い合わせ先] 都市整備部みどりと公園課みどりの係
直通 5722-9359

狭あい道路拡幅整備事業

区内には、道路の幅が4m未滿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すみやかな移動等を図る上で、幅員4m以上に拡幅し整備する必要があります。区では、平成8年7月から「狭あい道路の拡幅整備に関する条例」を施行し、事業の推進を図っています。

→詳しい事業・助成内容等
につきましては

[問い合わせ先] 都市整備部都市整備課狭あい道路係
直通 5722-9729



都市防災不燃化促進事業に関するお問合せ

目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係
03-5722-9657

補助 46 号線原町一丁目・洗足一丁目地区

都市防災不燃化促進事業ガイド～補助 46 号線沿道まちづくりの推進に向けて～

平成 28 年 4 月

【発行】目黒区
【編集】目黒区街づくり推進部地区整備計画課
（目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号）
【電話】03-5722-9672
【印刷】野崎印刷紙器株式会社

主要印刷番号

27-54号