

目黒区不燃化推進特定整備事業助成金交付要綱

平成26年3月25日付け目都整第2457号決定
改正 平成27年4月15日付け目都整第207号
改正 平成30年3月30日付け目都整第2643号
改正 令和3年3月31日付け目都整第2380号
改正 令和3年4月1日付け目都整第1403号
改正 令和4年6月1日付け目都整第615号
改正 令和5年4月13日付け目都整第174号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、不燃化特区の区域内において、不燃化建替えや老朽建築物の除却を行うものに対し、その費用の一部を助成することにより、延焼危険性の高い建築物の不燃化の促進等を図り、もって地域の防災性の向上に資することを目的とする。

(通則)

第2条 目黒区不燃化推進特定整備事業による助成金及び奨励金（以下「助成金等」という。）については、目黒区補助金等交付規則（昭和43年3月目黒区規則第6号）によるほか、この要綱に定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において使用する用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、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。以下「密集制度要綱」という。）、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「都制度要綱」という。）、東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱（令和3年3月2日付都市整防第728号。以下「都交付要綱」という。）の例による。

2 この要綱において老朽建築物とは、次のいずれかに該当する建築物をいう。

- (1) 密集制度要綱第3章第10(1)及び都交付要綱第3条第1項第10号に規定する老朽建築物
- (2) 目黒区不燃化推進特定整備地区における防災上危険な老朽建築物の確認及び土地の適正管理に関する要綱（平成25年10月1日付け目都整第1415号。以下「適正管理要綱」という。）第2条第2号に規定する防災上危険な老朽建築物
- (3) 区長が特に必要があると認める建築物

(助成対象区域)

第4条 この要綱による助成の対象区域は、目黒区内の不燃化特区の区域とする。ただし、第14条の助成の対象区域は、目黒区内の不燃化特区であって、かつ用途地域が商業地域もしくは近隣商業地域のいずれかに該当する区域とする。

(助成を受けることができる者)

第5条 この要綱による助成を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、第2号に掲げる者は、第3章及び第8章の助成を受けることができない。

- (1)個人（ただし、市区町村民税を滞納していない者とする。）
 - (2)中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条各号に規定する中小企業者（ただし、法人住民税を滞納していない者とする。）
 - (3)前2号に掲げる者のほか、区長が特に必要があると認める者
- 2 前項の規定に関わらず、この要綱と同種の助成金、補助金、補償費等の交付を受けるものに対して、この要綱による助成は行わない。

第2章 老朽建築物除却助成

（助成対象及び助成金の額）

第6条 老朽建築物及びそれに付随する工作物を除却する者に対して、その除却費用の一部を助成する。

2 助成金の額は、予算の範囲内において、別に定める額とする。

（除却後の土地の管理）

第7条 除却後の土地を更地として管理する場合は、適正管理要綱第2条第3号イに規定する延焼防止上有効な更地として管理しなければならない。

2 区長は、前条の助成を受けた者に対して、除却後の土地の管理の状況について報告を求めることができる。

第3章 老朽建築物除却に伴う仮住居費の助成

（助成対象及び助成金の額）

第8条 助成の対象となる者は、老朽建築物に2年以上継続して居住する建物所有者（法人を除く。）で第2章による助成を受けた者が、老朽建築物の除却後の土地に引き続き建替え、その建替え後の住居に居住する者とする。

2 助成金の額は、予算の範囲内において、別に定める額とする。なお、仮住居先が民間賃貸住宅以外の場合は、住居用家財移転費用のみ助成する。

第4章 戸建建替え助成

（助成対象及び助成金の額）

第9条 助成の対象となる者は、過去5年以内に老朽建築物を除却した土地所有者等（土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者及び相続等によりその権利を有すると認められる3親等以内の親族をいう。（第12条において同じ。））であり、第7条第1項により管理する土地に、別表第1の要件に適合する建築物に建替えようとする者に対し、その費用の一部を助成する。ただし、次の各号に掲げる建築物については助成の対象としない。

- (1) 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を目的として建築する建築物。
- (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設の区域内に建築する建築物（建築物の一部が都市計画施設の区域内にかかる場合にあつては、当該区域内にかかる建築物の部分）

(3) 仮設建築物

2 助成金の額は、予算の範囲内で、別に定める額とする。

(助成を受けた者の責務)

第10条 助成を受けた者は、当該建築物を適正に維持管理しなくてはならない。

2 区長は、助成を受けた者に対して、管理の状況について報告を求めることができる。

第5章 共同住宅建替え助成

(建替えを促進すべき建築物の定義)

第11条 この章において建替えを促進すべき建築物とは、密集制度要綱第3章第10(3)に定めるものをいう。

(助成対象及び助成金の額)

第12条 助成の対象となる者は、過去5年以内に建替えを促進すべき建築物を除却した土地所有者等であり、第7条第1項により管理する土地に、別表第2の要件に適合する建築物に建替えようとする者に対し、その費用の一部を助成する。ただし、次の各号に掲げる建築物については助成の対象としない。

(1) 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が販売を目的として建築する建築物

(2) 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に建築する建築物（建築物の一部が都市計画施設の区域内にかかる場合にあつては、当該区域内にかかる建築物の部分）

(3) 仮設建築物

2 助成金の額は、予算の範囲内で、別に定める額とする。

(助成を受けた者の責務)

第13条 助成を受けた者は、当該建築物を適正に維持管理しなくてはならない。

2 区長は、助成を受けた者に対して、管理の状況について報告を求めることができる。

第6章 店舗等建替え加算助成

(加算助成対象及び助成金の額)

第14条 助成の対象となる者は、第9条または第12条の規定による助成を受ける者のうち、別表第3の要件に適合する店舗、事務所等（住居に併設されるものを含む。）に建替える者とする。

2 加算助成金の額は、予算の範囲内で、別に定める額とする。

(加算助成を受けた者の責務)

第15条 加算助成を受けた者は、当該建築物を適正に維持管理しなくてはならない。

2 区長は、加算助成を受けた者に対して、管理の状況について報告を求めることができる。

第7章 壁面後退奨励金

(壁面後退の定義)

第16条 壁面後退とは、地区計画等で規定されたもので、壁面の位置の制限や、壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線の間の土地の区域における工作物等の設置制限をいう。

(壁面後退奨励金)

第17条 前条に規定する土地の区域内において、壁面後退をともなう敷地で、壁面後退していない既存の建築物の除却を行う場合は、奨励金を交付することができる。

2 奨励金の額は、予算の範囲内において、別に定める額とする。

第8章 老朽建築物からの住替え助成

(助成対象及び助成金の額)

第18条 助成の対象となる者は、老朽建築物の除却に伴い移転する建物賃借人又は借地上の建物所有者とし、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 建物賃借人又は借地上の建物所有者（法人を除く。）で、老朽建築物に2年以上継続して居住しているもの。
- (2) 老朽建築物の除却が行われるもの。
- (3) 住替え先が整備地域又は不燃化特区の区域内の老朽建築物以外であるもの。

2 助成金の額は、予算の範囲内において、別に定める額とする。なお、住替え先が民間賃貸住宅以外の場合は、住居用家財移転費用のみ助成する。

第9章 助成金等の交付手続

(交付対象の確認)

第19条 助成金等の交付を受けようとする者は、次に掲げる時期の原則約1か月前に交付対象確認申請書（別記第1号様式）に指定する図書を添えて区長に提出するものとする。

- (1) 第2章及び第3章による助成金の交付を受けようとする者は、老朽建築物の除却工事に着手する日
- (2) 第4章及び第5章並びに第6章による助成金の交付を受けようとする者は、建築工事に着手する日
- (3) 第7章による奨励金の交付を受けようとする者は、建築物の除却工事に着手する日
- (4) 第8章による助成金の交付を受けようとする者は、老朽建築物の除却のため住替える日

2 区長は、前項の規定による申請があった場合は、相当の期間のうちにその内容を審査し、次の各号のいずれかにより当該申請者に通知するものとする。

- (1) 交付の対象となることを確認したときは、交付対象確認通知書（別記第2号様式）により当該申請者に通知するものとする。
- (2) 交付の対象とならないことを確認したときは、交付対象とならない旨の通知書（別記第3号様式）により当該申請者に通知するものとする。

(変更届)

第20条 前条第2項第1号の規定による通知を受けた申請者（以下「交付対象者」という。）は、申請の内容を変更しようとするときは、速やかに内容変更申請書（別記第4号様式）に必要な図書を添えて区長に提出するものとする。

2 区長は、前項の規定による変更申請があった場合は、相当の期間のうちにその内容を審査し、変更後も交付の対象となることを確認したときは、内容変更承認通知書（別記第5号様式）により交付対象者に通知するものとする。

3 前条第2項第2号の規定は、前項の規定による審査により、変更後に交付の対象とならないことを確認した場合について準用する。

4 交付対象者が工事を取り止めようとするとき又は交付を辞退しようとするときは、取止め届書（別記第6号様式）を区長に提出するものとする。

（中間検査等）

第21条 区長は、必要に応じて敷地又は建築物に立ち入り、調査を行うことができる。

2 区長は、交付対象者に対し、指導、助言等を行うとともに、申請内容と異なるときは是正の指示を行うことができる。

3 前項の是正の指示を受けた交付対象者は、その結果を区長に報告するものとする。

（助成金等の交付申請等）

第22条 交付対象者は、次に掲げる時期に、速やかに助成金等交付申請書（別記第7号様式）に指定する書類を添えて提出するものとする。

(1) 第2章に該当する助成金の交付対象者は、老朽建築物除却工事完了報告書（別記第8号様式）を添付し、老朽建築物の除却工事完了後様式）を添付し、老朽建築物の除却工事完了後

(2) 第3章から第6章までのいずれかに該当する助成金の交付対象者は、建築工事完了後

(3) 第7章に該当する奨励金の交付対象者は、建築物の除却工事完了後

(4) 第8章に該当する助成金の交付対象者は、住替えが完了した日から3か月経過後

2 区長は、前項の申請があった場合は、相当の期間のうちにその内容の審査及び現地調査等を実施し、交付の可否及び交付すべき額の決定を行うものとする。

3 区長は、前項により交付を決定したときは、助成金等交付決定通知書（別記第9号様式）により、交付しないと決定したときは助成金等不交付決定通知書（別記第10号様式）により、当該申請者に通知するものとする。

（交付決定の取消し等）

第23条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、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交付を受けようとしたとき。

(2) 正当な理由がなく工事を中止し、又は、廃止しようとするとき。

(3) 前2号によるほか、この要綱に違反したとき。

2 区長は、前項により交付決定を取り消したときは、助成金等交付決定取消通知書（別記第11号様式）により当該交付決定を受けた者に通知する。

3 区長は、前項の規定により交付の決定を取り消した場合において、既に交付した助成金等があるときは当該助成金等の全部又は一部の返還を求めることができる。

4 前項の助成金等の返還を求められた者は、直ちに返還しなければならない。

（助成金等の交付請求等）

第24条 第22条第2項の規定により助成金等の交付の決定を受けた者は、助成金等支払請求書（別記第12号様式）により区長に請求しなければならない。

2 区長は、前項の規定による助成金等の請求があったときは、これを支払うものとする。

第10章 その他

(財産処分の制限)

第25条 交付を受けた者は、助成金等にかかる建築物若しくは土地を、助成金等の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供しようとするときは、あらかじめ、区長の承認を受けなければならない。ただし、助成金等の交付のあった日から5年を経過した場合はこの限りではない。

(委任)

第26条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、街づくり推進担当部長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

付 則 (平成27年4月15日付け目都整第207号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年4月15日から施行する。

付 則 (平成30年3月30日付け目都整第2643号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年3月30日から施行する。

付 則 (令和3年3月31日付け目都整第2380号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(失効)

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年度目黒区予算に係る助成金等の交付に関しては、その手続終了までの間、なお効力を有する。

(経過措置)

3 この要綱による改正後の目黒区不燃化推進特定整備事業助成金交付要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に受理する交付対象確認申請について適用し、同日前に受理した申請については、なお従前の例による。

付 則 (令和3年4月1日付け目都整第1403号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

付 則 (令和4年6月1日付け目都整第615号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の目黒区不燃化推進特定整備事業助成金交付要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に受理する交付対象確認申請について適用し、同日前に受理した申請については、なお従前の例による。

付 則 (令和5年4月13日付け目都整第174号)

(施行期日等)

1 この要綱は、令和5年4月13日から施行し、同年3月31日(以下「適用日」という。)から適用する。

(経過措置)

2 この要綱による改正後の目黒区不燃化推進特定整備事業助成金交付要綱(以下「新要綱」という。)の規定は、適用日以後に受理する交付対象確認申請について適用し、適用日前に受理した申請については、なお従前の例による。

3 前2項の規定にかかわらず、新要綱別表第1及び別記第2に掲げる建築工事費に係る第9条及び第12条の規定は、令和5年4月1日以後に交付決定を行う場合について適用し、同年4月1日前に交付決定を行った場合については、なお従前の例による。

4 付則第2項の規定にかかわらず、新要綱第22条第1項第4号の規定は、適用日前に交付対象確認通知を行った場合についても適用する。

5 この要綱による改正前の目黒区不燃化推進特定整備事業助成金交付要綱により作成した様式で現に用紙が残存するものは、必要な補正を加えた上で、なお当分の間使用することができる。

別表第1（第9条関係）

区分		建築物の要件
戸建 建替	建築設計費等 （建築設計及び工事 監理に要する費用 に対する助成。以 下別表第2につい て同じ）	<p>ア 耐火建築物等（建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第1号（以下、「同号」という。）イに規定する耐火建築物等をいう。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）であること。</p> <p>イ 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であること。</p> <p>ウ 外壁面と隣地境界線は、50cm以上離すこと。ただし、用途地域が商業地域もしくは近隣商業地域のいずれかに該当する場合を除く。</p> <p>エ 地区計画等が策定されている場合は、それに適合すること。</p>
	建築工事費 （建築工事に要する 費用に対する助 成。以下別表第2 について同じ）	<p>ア 建築設計費等における建築物の要件アからエまでのすべてに適合すること。</p> <p>イ 建替え後の建築物が、建替え前の建築物を上回る耐火性能を有すること。</p>

別表第2（第12条関係）

区分		建築物の要件
共同 建替	建築設計費等	<p>ア 共同住宅等（共同住宅、長屋）の用途を含んだ建設であること。</p> <p>イ 耐火建築物等（建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第1号（以下、「同号」という。）イに規定する耐火建築物等をいう。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）であること。</p> <p>ウ 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であること。</p> <p>エ 生活用設備（台所、水洗便所及び浴室等）を備えたものであること。</p> <p>オ 外壁面と隣地境界線は、50cm以上離すこと。ただし、用途地域が商業地域もしくは近隣商業地域のいずれかに該当する場合を除く。</p> <p>カ 地区計画等が策定されている場合は、それに適合すること。</p>
	建築工事費	<p>ア 建築設計費等における建築物の要件アからカまでのすべてに適合すること。</p> <p>イ 建替え後の建築物が、建替え前の建築物を上回る耐火性能を有すること。</p>

別表第3（第14条関係）

区分	建築物の要件
店舗等建替え	<p>ア 地上1階部分が、火災可能性の高い火気を使用する店舗等であること。</p> <p>イ 火気を使用する部屋の壁及び天井は不燃性の材料で仕上げること。</p> <p>ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する店舗等ではないこと。</p>