

# 木造住宅密集地域 建替促進事業の手引き

「木造住宅密集地域整備事業」（以下、木密事業という）は、老朽建築物が密集し、公園等の公共施設が不足している地区において、老朽建築物等の建替え促進や公園などの公共施設の基盤整備を進め、住環境及び防災性の向上を図ることを目的とします。

📌 今後、予告なく制度の詳細が変わることがあります。

## 〔対象地区〕

### ・目黒本町五丁目地区（18.8ha）

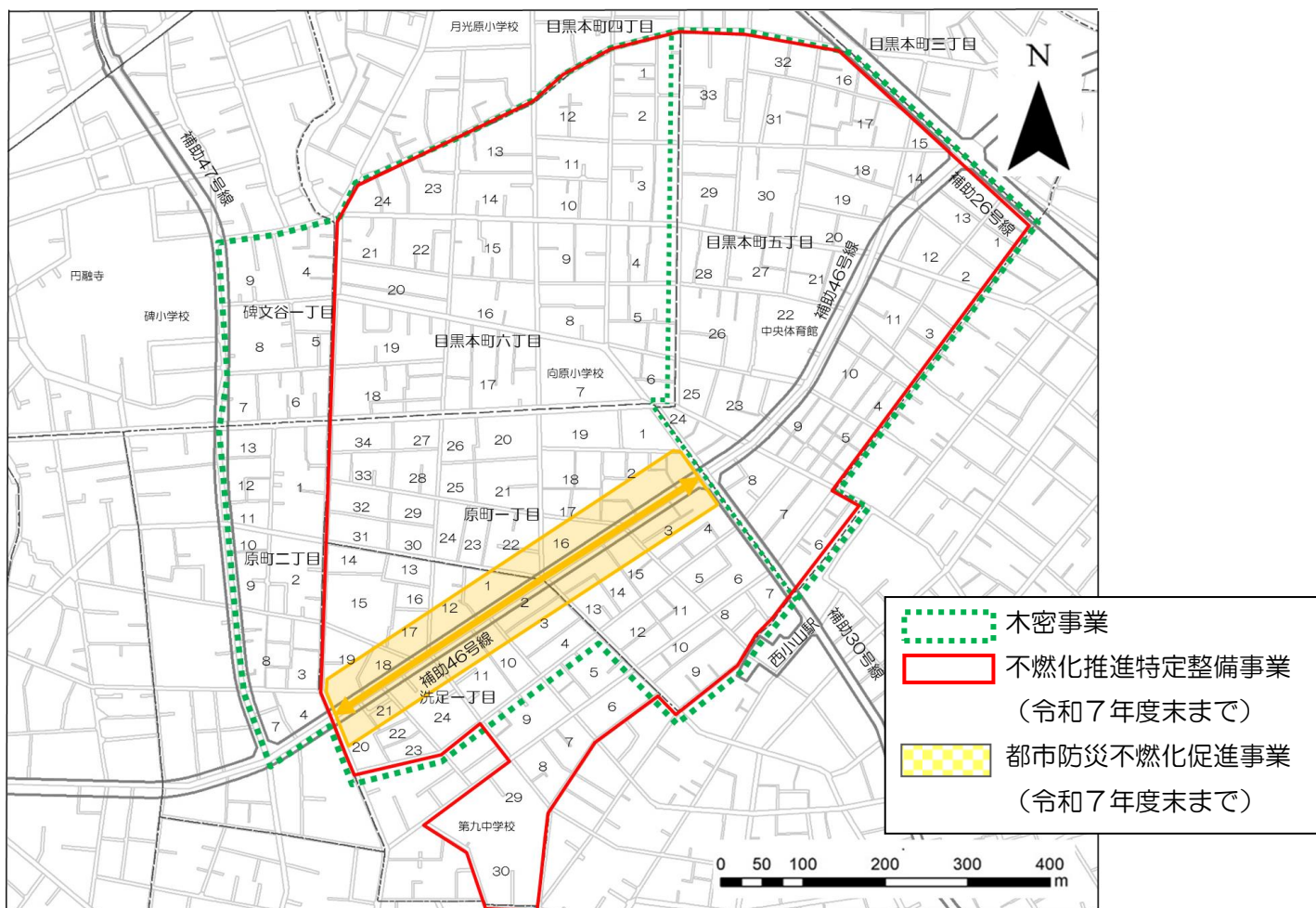
対象地区：目黒本町五丁目全域

対象期間：昭和 63 年度～令和 7 年度

### ・目黒本町六丁目・原町地区（42.2ha）

対象地区：目黒本町六丁目全域、原町一丁目全域、原町二丁目 1 番～4 番・7 番～13 番  
洗足一丁目 1 番～4 番・10 番～24 番、碑文谷一丁目 4 番～9 番

対象期間：平成 13 年度～令和 7 年度



## 〔助成を受けることができる場合〕

### 【建て主】

当該地区内に 2 年以上継続して土地や建物を所有している個人及び中小企業基本法に規定する中小企業者

### 【既存建築物】

耐用年限の 3 分の 2 を経過している建築物

（例）木造 15 年、鉄骨造 23 年、RC 造 32 年など

## 〔助成できない場合〕

- ・ 宅建業者が販売を目的とする建替え
- ・ 都市計画道路内の建築・仮設建築物など
- ・ 同種の補助金、補償費を受けている場合など

## 1-1 個別建替え

土地所有者等が単独で行う建替え（上限 480 万円）

〔敷地面積の条件〕 ※敷地面積は、道路後退後の面積（建築基準法第 42 条第 2 項道路に面する場合）

- ・ 100 ㎡以上。

〔建替え後の主な条件〕

### ●賃貸住宅の要件

- ・ 賃貸住宅が 2 戸以上（2 戸の場合はすべて世帯向け）で、その床面積の合計が住宅部分の延べ床面積合計のおおむね 2 分の 1 以上であること。更に、賃貸住宅のうち世帯向け住宅の床面積の合計がおおむね 2 分の 1 以上であること。

（世帯向け住宅は、1 戸 37 ㎡以上 120 ㎡以下で、かつ、2 以上の居住室を設けること。）

（単身用住宅は、1 戸 21 ㎡以上で、かつ、1 以上の居住室を設けること。）

### ●建物の構造

- ・ 耐火構造又は準耐火構造の住宅であること。

### ●建物の用途

- ・ 重ね建住宅、連続住宅又は共同住宅であること。

### ●建物の階数

- ・ 地上 3 階以上であること。ただし、第一種低層住居専用地域内の場合、又は日照等周囲の環境を保つ上で地上階数 3 階以上の建物が不相当である場合は、地上 2 階以上であること。

### ●設備

- ・ 各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること。

### ●壁面の位置

- ・ 建築物壁面を道路境界線から 50cm 以上後退すること、又は建築物の敷地面積の 5% 以上の一定のまとまりある空地（緑地を含む）を前面道路に接して確保すること。

### ●建築物の形状

- ・ 建築物の形状及び外壁等の色彩は、周辺の環境に配慮したものであること。

### ●共用部分

- ・ 共用出入口は周辺から見通しを確保するよう努め、主な出入口は、人の顔及び行動を明確に識別できる程度以上の照度を確保すること。
- ・ エレベーターホールは、共用出入口や共用廊下等からの見通しを確保するよう努め、人の顔及び行動を識別できる程度以上の照度を確保すること。
- ・ エレベーターには、非常の場合において押しボタン等によりかご内から外部に連絡し、又は外部の防犯ベルを鳴らすことができる装置を設置すること。また、かご及び昇降機の出入口の戸に外部からかご内を見通せる窓を設置し、さらに、かご内は人の顔及び行動を明確に認識できる程度以上の照度を確保すること。
- ・ 共用廊下の幅及び床の仕上げは、高齢者等の通行に支障が生じないものであり、廊下に段差がある場合は、傾斜路が設けられていること。
- ・ 共用階段の踏面及びけあげの寸法並びに踏面の仕上げは、高齢者の通行に支障が生じないものであること。
- ・ 共用階段には、補助手すりが設けられていること。また、共用廊下は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造のものであること。
- ・ 共用廊下及び共用階段は、手すりの設置等落下防止のための措置が講じられたものであること。

### ●住戸部分

- ・ 各住戸の玄関扉の鍵は、ピッキング、サムターン回し、カム送り解錠等による解錠を困難にしたものとする。また、玄関の外側と室内との通話機能を有したインターホン等を設置すること。
- ・ バルコニーに面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものには、避難計画等に支障のない範囲において、防犯ガラス又は防犯フィルム若しくは鍵付クレセントの設置等、侵入の防止に有効な措置を講じること。
- ・ 化学物質の発散に対する衛生上の支障の防止に関する措置として、各住戸の内装（居室の壁、床及び天井並びにこれらの開口部に設けられる戸、その他の建具の室内に面する部分）の仕上げに「住宅の品質確保の促進に関する法律第 3 条第 1 項の規定に基づく評価方法基準第 5 の 6 の 6-1（2）イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同（3）の基準が満たされていること。

### ●2 項道路後退

- ・ 建築基準法第 42 条第 2 項の後退が必要な場合は、L 字型側溝の移設を行うこと。

## 1-2 協調建替え

隣接する複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計（建物の意匠、構造等仕様を統一した設計をいう。）に基づいて、おおむね同時期に各個の敷地で行う建替え（上限 480 万円）

〔敷地面積の条件〕 ※敷地面積は、道路後退後の面積（建築基準法第 42 条第 2 項道路に面する場合）

- ・複数の敷地面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以上。ただし、ひとつの敷地面積は 60 m<sup>2</sup>以上。

〔建替え後の主な条件〕

- ・賃貸住宅の要件は不要。その他、個別建替えと同様



## 1-3 共同建替え

複数の土地所有者等が共同して行う建替え（上限 480 万円）

〔敷地面積の条件〕 ※敷地面積は、道路後退後の面積（建築基準法第 42 条第 2 項道路に面する場合）

- ・複数の敷地面積の合計が 100 m<sup>2</sup>以上。ただし、不燃化特区内においてはこの限りではない。

〔建替え後の主な条件〕

- ・賃貸住宅の要件は不要。その他、個別建替えと同様



## 助成の対象項目

除却費	現在建っている建物の取り壊し、整地などにかかる費用のうち、2/3以内の額で、区長が相当と認める額を助成します。
建物の設計費 (工事監理費を含む)	設計費用のうち、2/3以内の額で、区長が相当と認めるを助成します。
共同施設整備費	共同建替えの際の共同住宅の共同利用部分（廊下・階段など）にかかる費用のうち、2/3以内の額で、区長が相当と認めるを助成します。

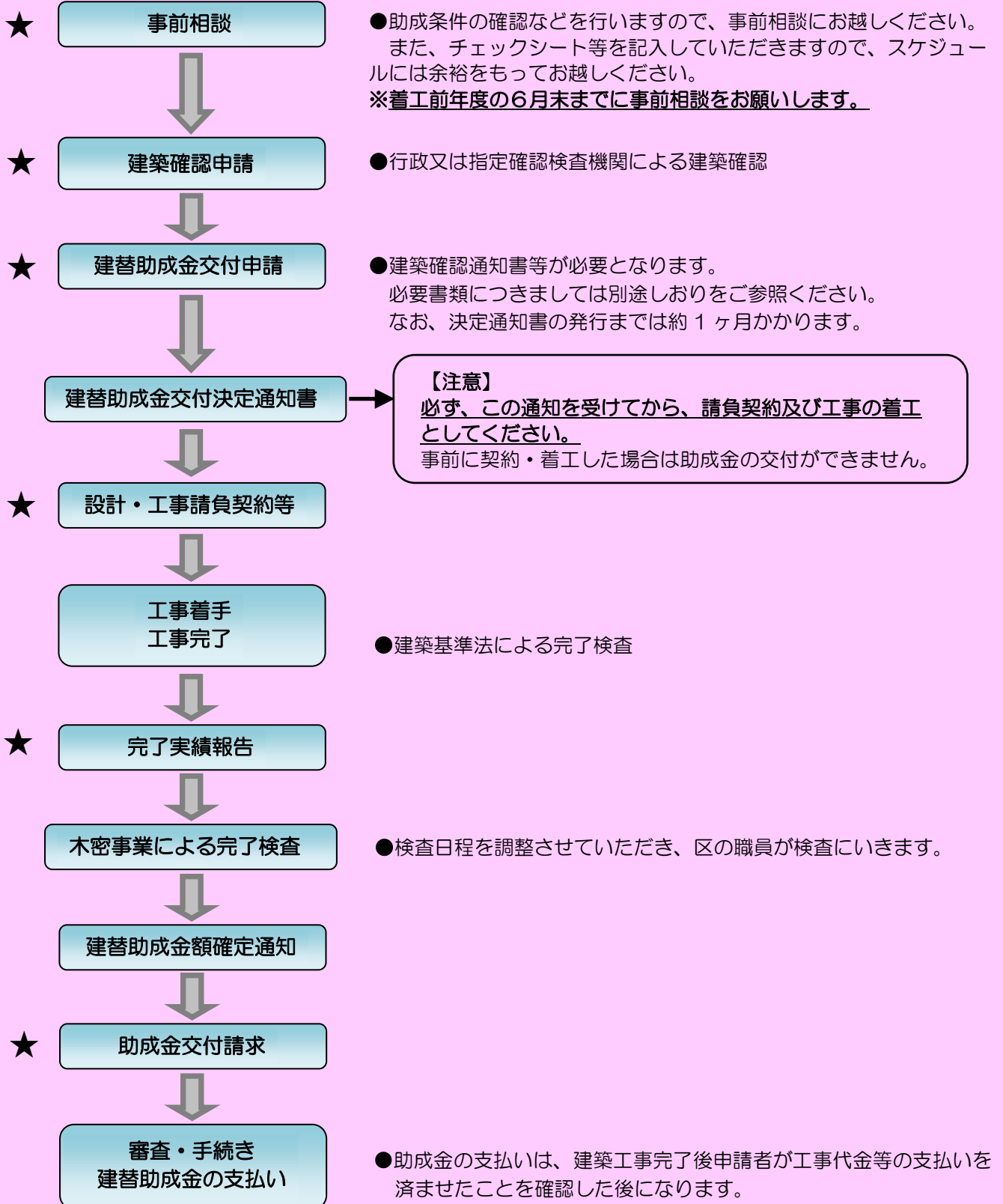
## 2 コンサルタントの派遣

共同建替え等の建替えに関する計画・話し合いの支援等を行う専門家を区が派遣します。基本的には、派遣申請者の負担はありません。

## 3 その他の支援

- ・従前居住者用住宅への入居  
木造住宅密集地域整備事業で建替える建物に 2 年以上住んでいる入居者（従前居住者）のうち、公営住宅入居資格基準を満たす方が対象です。
- ・住まいづくり・まちづくり協力員制度  
老朽木造住宅などの建替えをお考えの方に、協力員が原則無料で相談に応じるものです。

## お申し込みから助成金の受け取りまでの流れ



★：申請者が行う手続きです。

お問い合わせ

目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係  
〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 (目黒区総合庁舎 本館6階)  
電話：03-5722-9657 (直通) FAX：03-5722-9239  
メールアドレス：tosei02@city.meguro.tokyo.jp

令和3年4月版