荒川区木造住宅密集地域整備促進事業助成金交付要綱

平成２１年3月３１日制定
（２０荒都住第１１８２号）
（ 副 区 長 決 定 ）
平成２２年8月３１日一部改正
（２２荒都住第８３０号）
平成２６年３月３１日一部改正
（２５荒防防第２３２６号）
平成２７年１２月２８日一部改正
（２７荒防防第２０２６号）
令和５年３月３１日一部改正
（４荒防住第 2685 号）
令和６年１２月２日一部改正
（６荒防住第 1863 号）

第１章　総則

（目的）

第１条　この要綱は、荒川区防災密集地域総合整備事業制度要綱（平成２１年３月３１日２０荒都住第１１８１号）に基づき、同要綱第３条第２号に掲げる荒川区木造住宅密集地域整備促進事業において、老朽建築物等の建替え等を行う者に対し、その費用の一部を助成することにより、不燃化を促進するとともに、防災性及び住環境の向上を図ることを目的とする。

（通則）

第２条　荒川区木造住宅密集地域整備促進事業の助成金（以下「助成金」という。）の交付に関しては、荒川区補助金等交付規則（昭和６２年荒川区規則第２７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、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　老朽建築物等

ア　木造賃貸住宅　木造共同建て、木造長屋建て又は木造重ね建ての賃貸住宅（賃貸住宅の用に供されている部分を有する建築物を含む。）をいう。

イ　老朽住宅　耐用年限（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和４０年大蔵省令第１５号）別表１に定める耐用年数をいう。）の３分の２を経過している住宅又は災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている住宅をいう。

ウ　低質建築物　次のいずれかに該当する建築物をいう。

（ア）　耐用年限の３分の２を経過している建築物又は災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じている建築物

（イ）　日照又は採光が不十分であることその他保安上又は衛生上の理由から居住の用に供することが不適当と認められる住宅（住宅部分を有する建築物を含む。）

（ウ）　その他構造又は設備が不良である住宅以外の建築物

（２）　整備計画　住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成１６年４月１日国住市第３５０号）第５に基づき、荒川区が策定し、かつ、国土交通大臣の承認を受けた整備計画をいう。

（３）　ガイドライン　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日都市整防第８０９号）第１５に基づき、荒川区が策定し、かつ、東京都知事の承認を受けたガイドラインをいう。

（４）　整備地区　区内の木造賃貸住宅及び老朽住宅等が密集して立地していること等により住環境が劣っていると認められる地区で、かつ、整備計画又はガイドラインで指定した地区をいう。

（５）　個別建替　一人の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貸借による権利を有するもの（以下「土地所有者等」という。）が単一敷地で行う建替えのことをいう。

（６）　共同建替　複数の土地所有者等が共同して行う建替えのことをいう。

（７）　協調建替　複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて各戸の敷地で行う建替えのことをいう。

（８）　認定建替　密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第４９号。以下「密集市街地整備法」という。）第５条第１項に規定する建替計画の認定を受けて行う建替えのことをいう。

（９）　防災建替　次に掲げる区域において行う耐火建築物及び準耐火建築物への建替え等（エに掲げる区域を除く区域において行うものについては、老朽建築物等の除却を伴うものに限る。）のことをいう。

ア　密集市街地整備法第３２条第２項第２号に規定する防災街区整備地区整備計画に定められる特定地区防災施設の周辺

イ　密集市街地整備法第３１条第１項に規定する特定防災街区整備地区

ウ　密集市街地整備法第３条第１項に規定する防災街区整備方針に整備に関する計画の概要を定められている防災公共施設の周辺

エ　住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づき整備計画において延焼遮断帯形成計画を定めた区域

第２章　助成の対象となる事業及び助成金

（助成の対象となる事業）

第４条　助成金の交付の対象となる事業（以下「助成事業」という。）は、整備地区において別表第１の各号のいずれかの要件に適合する建替え又は防災建替を行う事業のうち、老朽建築物等から、別表第２の要件に適合する建築物（仮設建築物を除く。）への建替え等を行う事業（次項において「建替事業」という。）で、助成事業の要件に適合するものとする。

２　前項の助成事業の要件は、次に掲げる要件とする。

（１）　次に掲げる要件の全てに適合すること。

ア　建替事業が整備計画又はガイドラインに適合すること。

イ　建替事業が法令及び建築基準関係規定、荒川区市街地整備指導要綱（平成９年９月１日９荒街都発第８７号）、荒川区細街路拡幅整備要綱（昭和５９年３月２６日５９荒都建発第３５号）、荒川区みどりの保護育成条例（昭和５５年荒川区条例第７号）並びに荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成１９年荒川区条例第２９号）に適合すること。

ウ　建替事業に係る建築物が建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成２７年法律第５３号）第２条第１項第３号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合すること。ただし、当該建築物のうち、区長が特に認めるものについては、この限りでない。

（２）　建替事業が整備計画及びガイドラインに規定する優先整備路線沿道の土地における事業である場合は、当該土地の権利者が、当該土地の道路状の利用及び買収について承諾し、第１６条第１項の規定による同項の実績報告書の提出までに、区との間で書面により確認を交わしていること。

（助成事業者等）

第５条　助成金の交付を受けることができるものは、助成事業を行うもののうち、区長が必要と認めたもの（以下「助成事業者」という。）とする。

２　助成事業者は、土地所有者等又は老朽建築物等を所有しているものでなければならない。

３　前２項で定めるものは、次の各号のいずれかに該当し、かつ、住民税（法人の場合にあっては、法人住民税）、国民健康保険料を滞納していないこと。

（１）　個人

（２）　中小企業基本法（昭和３８年法律第１５４号）第２条第１項に規定する中小企業者（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を除く。）

（３）　一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成１８年法律第４８号）第２条第１号に規定する一般社団法人等

（４）　その他区長が特に必要と認めたもの

（助成金）

第６条　この要綱によって交付する助成金は、木造住宅密集地域建替促進事業助成金とする。

（助成金の交付額等）

第７条　助成金の範囲及び交付額等は、別表第３のとおりとする。

２　前項の交付額は、区の予算の範囲内とする。

３　第１項の規定にかかわらず、別表第３に掲げる経費について、他の事業による助成金、補助金、分担金等を受ける場合にあっては、当該経費は、助成の対象としない。

４　第１項の規定にかかわらず、別表第３に掲げる経費について、他の事業による補償を受ける場合にあっては、当該経費のうち建築物の当該補償の対象となった部分に係る経費は、助成の対象としない。

（助成事業者の責務）

第８条　木造賃貸住宅を建て替えようとする助成事業者にあっては、従前居住者が建替え後の住宅に継続して居住できるよう可能な限り努めるものとし、若しくは当該従前居住者の退去又は転居等が円滑に行われるように十分配慮しなければならない。

２　前項の助成事業者は、建替え後の賃貸住宅の家賃を、建替え後１０年以内に、完了実績報告書に記載した金額より引上げようとするときは区長と協議しなければならない。

３　助成事業者は、関係法令を遵守しなければならない。

第３章　木造住宅密集地域建替促進事業助成金

（助成事業の確認に係る届出等）

第９条　木造住宅密集地域建替促進事業助成金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、助成事業に係る建替え等（建築設計、除却工事、建築工事等に関する行為をいい、これらに係る契約に関する行為を含む。以下この条及び次条において同じ。）に着手する前（複数年度にわたる助成事業の場合は、助成事業に係る建替え等に着手する３月以上前）に、助成対象確認届出書（別記第１号様式）に別表第４に掲げる関係書類を添えて区長に届け出て、助成事業の計画について区長に協議しなければならない。

２　区長は、前項の規定による届出の内容について整備地区の住環境の向上に資するよう必要な指導を行うものとする。

（助成金の交付申請）

第１０条　申請者は、助成事業に係る建替え等に着手する前に、木造住宅密集地域建替促進事業助成金交付申請書（別記第２号様式）に別表第４に掲げる関係書類を添えて、区長に申請しなければならない。

２　前項の場合において、当該申請に係る建替え等の期間が複数年度にわたるときは、申請者は、年度ごとに、当該年度に係る助成事業について、同項の規定による申請をしなければならない。

（助成金の交付決定）

第１１条　区長は、前条第１項の規定による申請があったときは、速やかに当該申請に係る書類等の審査及び現地調査を行い、助成金の交付を決定したときは、木造住宅密集地域建替促進事業助成金交付決定通知書（別記第３号様式）により、助成金を交付しないと決定したときは、木造住宅密集地域建替促進事業助成金不交付決定通知書（別記第４号様式）により当該申請者に通知しなければならない。

２　前項の場合において、区長は、適正な助成金の交付を行うため、特に必要があると認めた場合は、前条第１項の規定による申請に係る事項について修正又は条件を加えて助成金の交付を決定することができる。

（変更の承認等）

第１２条　前条の規定により助成金の交付決定を受けた助成事業者が、次の各号のいずれかに該当するに至った場合は、あらかじめ木造住宅密集地域建替促進事業変更・中止・廃止承認申請書（別記第５号様式）に別表第４に掲げる関係書類を添えて、区長に提出し、その承認を受けなければならない。

（１）　助成事業に要する経費の配分を変更しようとするとき。

（２）　助成事業の内容を変更しようとするとき。

（３）　助成事業を中止し、又は廃止しようとするとき。

（４）　その他区長が特に必要と認めたとき。

２　区長は、前項の規定による申請があったときは、その内容について審査し、又は必要があると認めるときは、現地調査を行い、助成事業の変更、中止又は廃止を承認したときは、木造住宅密集地域建替促進事業変更・中止・廃止承認書（別記第６号様式）により当該助成事業者に通知するものとする。

（事故報告）

第１３条　助成事業者は、助成事業が予定の期間内に完了しない場合又は助成事業の遂行が困難となっ

た場合は、速やかにその理由その他必要な事項を木造住宅密集地域建替促進事業事故報告書（別記第７号様式）により、区長に報告しなければならない。

２　区長は、前項の報告を受けたときは、速やかにその状況を調査し、必要があると認めるときは、その処理について適切な指示をするものとする。

（状況報告）

第１４条　区長は、木造住宅密集地域建替促進事業の円滑かつ適正な推進を図るために、必要に応じて、助成事業遂行の状況を調査し、又は木造住宅密集地域建替促進事業実施状況報告書（別記第８号様式）により助成事業者に報告を求めるものとする。

（遂行命令通知）

第１５条　区長は、前条の調査又は報告により、当該助成事業が助成金の交付の決定の内容に従って遂行されていないと認めるときは、当該助成事業者に対して、当該内容に従って助成事業を遂行すべきことを木造住宅密集地域建替促進事業遂行命令通知書（別記第９号様式）により通知するものとする。

（実績報告書）

第１６条　助成事業者は、助成事業が完了したときは、速やかに木造住宅密集地域建替促進事業完了実績報告書（別記第１０号様式。以下「実績報告書」という。）に別表第４に掲げる関係書類を添えて、区長に提出しなければならない。また、建替え前の建築物の除却・建築予定の建物の設計を除き、原則として建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第７条第３項に規定する検査済証を添付するものとする。

２　前項の報告は、助成金の交付の決定があった日の属する年度を超えてはならない。

（助成金の額の確定）

第１７条　区長は、実績報告書の提出があった場合において、当該報告書の審査及び現地調査により、助成事業の成果が助成金の交付決定の内容に適合していると認めるときは、交付すべき助成金の額を確定し、木造住宅密集地域建替促進事業助成金の額の確定通知書（別記第１１号様式）により当該助成事業者に通知しなければならない。

（助成金の交付請求）

第１８条　助成事業者は、前条の通知を受けたときは、速やかに木造住宅密集地域建替促進事業助成金交付請求書（別記第１２号様式）を区長に提出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、速やかに助成金を支払うものとする。

３　区長は、前項の助成金の支払について、必要と認めるときは、これを分割して支払うことができる。

（是正のための措置）

第１９条　区長は、第１７条の審査及び現地調査の結果、助成事業の成果が助成金の交付の決定の内容に適合しないと認めるときは、当該助成事業については、これに適合させるための措置をとるよう、助成事業者に対して木造住宅密集地域建替促進事業是正命令通知書（別記第１３号様式）により通知するものとする。

２　前項の通知により助成事業者が必要な措置をした場合においては、第１６条第１項の規定を準用する。

（交付決定の取消し）

第２０条　区長は、助成事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、助成金の交付の決定の一部又は全部を取り消すことができる。

（１）　助成金の交付の決定後、天災地変その他の事情変更により、助成事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。

（２）　虚偽その他不正の手段により助成金の交付を受けたとき。

（３）　助成事業を中止し、又は廃止したとき。

（４）　助成金を当該助成事業以外の用途に使用したとき。

（５）　助成事業を予定期間内に着手せず、又は完了しないとき。

（６）　助成金の交付の決定の内容又は法令、規則若しくはこの要綱の規定に違反したとき。

（７）　事業内容及び事業費並びに事情の変更等により助成対象額が減額となったとき。

２　区長は、前項の規定により助成金の交付の決定を取り消したときは、速やかにその内容を木造住宅密集地域建替促進事業助成金交付決定取消通知書（別記第１４号様式。以下「取消通知書」という。）により、助成事業者に通知しなければならない。

（助成金の返還）

第２１条　区長は、前条の規定により助成金の交付の決定を取り消した場合において、事業の当該取消しに係る部分については、既に助成金が交付されているときは、取消通知書により、期限を定めて助成金の返還を助成事業者に請求するものとする。

（違約加算金及び延滞金）

第２２条　前条の規定により助成金の返還を請求された助成事業者は、その請求に係る助成金の受領の日から納付の日までの日数に応じ、当該助成金の額（その一部を納付した場合におけるその後の期間については、その納付した額を控除した額）につき年１０．９５パーセントの割合で計算した違約加算金（１００円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を納付しなければならない。ただし、第２０条第１項第１号又は第７号に該当するため、助成金の返還を命じられた場合における違約金については、この限りではない。

２　助成事業者は、助成金の返還を請求された場合において、区長が指定した納期日までに納付しなかったときは、納期日の翌日から起算し納付の日までの日数に応じ、その未納付額につき、年１０．９５パーセントの割合で計算した延滞金（１００円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を納付しなければならない。

３　前２項に規定する年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、３６５日当たりの割合とする。

（違約加算金の計算）

第２３条　助成金が２回以上に分けて交付されている場合における前条第１項の規定の適用については、返還を請求された額に相当する助成金は、最後の受領の日に受領したものとする。ただし、当該返還を請求された額が最後の受領の日に受領した額を超えるときは、当該返還を請求された額に達するま

で順次さかのぼり、それぞれの受領の日において受領したものとする。

２　前条第１項の規定により違約加算金の納付を請求された場合において、助成事業者の納付した金額が返還を請求された助成金の額に達するまでは、その納付金額は、まず当該返還を請求した助成金の額の納付とみなす。

（延滞金の計算）

第２４条　第２２条第２項の規定により延滞金の納付を請求した場合において、返還を請求した助成金の未納付額の一部が納付されたときは、当該納付の日の翌日以後の期間に係る延滞金の計算の基礎となるべき未納付額は、その納付金額を控除した額によるものとする。

（助成金の一時停止）

第２５条　区長は、この要綱の規定に基づき交付されている助成金の返還を請求された助成事業者が、当該助成金、違約加算金又は延滞金の一部又は全部を納付していない場合若しくは納付していないことが明らかになった場合において、この要綱に基づき交付すべき助成金があるときは、その交付を一時停止することができる。

（財産処分の制限）

第２６条　助成事業者は、助成事業により取得し、又は効用を増加した土地、建築物及び共同施設を助成金の交付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、木造住宅密集地域建替促進事業財産処分承認申請書（別記第１５号様式）を提出し、区長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５年を経過した場合は、この限りではない。

２　区長は、前項の申請があったときは、その内容を審査し、やむを得ないと認める場合は、木造住宅密集地域建替促進事業財産処分承認書（別記第１６号様式）により、申請した助成事業者に通知するものとする。

第４章　補則

（関係書類の整理保管）

第２７条　助成事業者は、助成事業に係る収支に関する帳簿、証拠書類その他関係書類を助成事業の属する会計年度の終了後５年間整理保管しなければならない。

附　則

改正後の要綱は、平成２１年４月１日から施行する。

附　則

改正後の要綱は、平成２２年４月１日から適用する。

附　則

改正後の要綱は、平成２６年４月１日から適用する。

附　則

改正後の要綱は、平成２８年１月４日から施行する。

附　則

改正後の要綱は、令和５年４月１日から施行する。

附　則

改正後の要綱は、令和６年１２月２日から施行する。

別表第１（第４条関係）

(1)個別建替	① 耐火建築物であること。 ② 重ね建て住宅、連続住宅又は共同住宅であること。 ③ 各戸は、原則として３７㎡以上１２０㎡以下の床面積（共同部分の床面積を除く。）を有し、かつ、２以上の居住室を有するものであること。 ただし、単身者用の小規模住宅にあっては、原則として２１㎡以上の床面積を有し、かつ、１以上の居住室を有するものであること。 ④ 地上階数が３以上であること。ただし、日照等周囲の住環境を良好に保つ上で地上階数３以上の建物の建設が不適当である場合は、地上階数２以上であること。 ⑤ 各戸は、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 ⑥ 次の各号のいずれか一つを満たし、道路と一体性のある整備を行うこと。 ア 道路境界から建築物を５０㎝以上後退させること。 イ 敷地の形状等の理由により、前項の要件を満たさない場合は、建築物の敷地面積の５％以上の一定まとまりのある空地（緑地を含む。）を、原則として、前面の道路に接して確保すること。 ⑦ 建築物の形状、外壁の色彩・材質・仕上げ等については、周囲の環境に十分に配置し、整備地区の住環境の向上に資するものとすること。 ⑧ 整備計画又はガイドラインにより、前面道路の幅員が定められているときは、建築物を当該幅員まで後退すること。 ⑨ 賃貸住宅が２戸以上で、賃貸住宅の床面積の合計が延べ面積のおおむね１／２以上であること。 ⑩ 賃貸住宅のうち世帯向け住宅の床面積の合計が延べ面積のおおむね１／２以上であること。 ⑪ 敷地面積が１００㎡以上であること。ただし、無接道敷地を含む隣地取得型戸建住宅の建替え（建築基準法第４３条の規定に適合する敷地（以下「接道敷地」という。）を所有する者が隣接する同条の規定に適合しない敷地（以下「無接道敷地」という。）を取得して、又は無接道敷地を所有する者が隣接する接道敷地若しくは無接道敷地を取得して行う戸建住宅の建替えをいう。）にあっては、７５㎡以上であること。 ⑫ 以下のどちらかに該当する建替えであること。 ア ガイドライン等で整備する路線(主要生活道路優先整備路線)に位置づけられた道路に接する建替え イ ガイドライン等による公園等の整備に寄与することによる建替え
(2)共同建替	① 複数の土地所有者等が共同して「(1)個別建替」の①から⑧に掲げる要件に適合する建築物に建て替えること。 ② 敷地面積が１００㎡、又は都市計画等において定められた建築物の敷地面積の最低限度の数値のうち、いずれか大きい数値以上であること。
(3)協調建替	① 複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて、各個の敷地において「(1)個別建替」の①から⑧に掲げる要件（②に掲げる要件を除く。）に適合する建築物に建て替えること。 ② 複数の土地所有者等による建替えの時期が異なる場合には、整備計画期間内で、かつ、３年以内とすること。 ③ 複数の敷地面積の合計が１５０㎡以上であり、かつ、その各々が６０㎡以上であること。
(4)認定建替	現に存する２以上の建築物（その所有者及び建替事業区域内の土地の所有者の数が２以上であるものに限る。）の建替えであること。

別表第２（第４条関係）

以下の敷地面積区分に応じた緑化基準（屋上緑化及び壁面緑化を含む。）を満たすこと。

（１）敷地面積が１００㎡以上１，０００㎡未満の場合（ただし、敷地の使用又は周囲の状況その他の理由により、以下の基準の適用が困難な場合は、この限りでない。）

緑化面積は、以下のア又はイのうち、いずれか小さい面積以上とすること。

ア　敷地面積×（１－０．９）×α

イ（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

（２）敷地面積が１，０００㎡以上の場合

緑化面積は、ア又はイのうち、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×０．７２）｝×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。

別表第３（第７条関係）

経費区分	助成対象事業費		交付額
	基準額	限度額	
除却等費	第４条の規定に基づく事業の施行に伴って必要な老朽建築物等の除却（整地等を含む。）に要する費用	建築物の延床面積に防災都市づくり部長が別に定める１㎡当たりの除却費単価を乗じて得た額	左記により算定した額の２／３以内で区長が相当と認める額
建築設計費	第４条の規定に基づく事業の施行に伴って必要な建築設計（工事監理費を含む。）に要する費用	建築物の延床面積に応じて防災都市づくり部長が別に定める額	左記により算定した額の２／３以内で区長が相当と認める額
共同施設整備費	第４条の規定に基づく事業（個別建替を除く。）の施行に伴って必要な費用で次に掲げるもの（防災建替にあっては、(5)及び(6)に掲げるもの） (1)空地等の整備に要する費用（整備に要する費用に、住宅部分に係る床面積を従後の建築物等の延床面積で除して得た数値を乗じて得た額。(2)及び(3)において同じ。） (2)供給処理施設の整備に要する費用 (3)その他共用通行部分等に係る建築工事に要する費用 (4)施設併存構造費（防音、防振等工事費。住工混在地区のみ。認定建替は除く。） (5)耐火等構造費（第３条第９号アからウまでに掲げる区域における防災建替に限る。） (6)外壁、開口部、屋根等の整備に係る費用（第３条第９号エに掲げる区域における防災建替に限る。） (7)共同建替促進費 (8)公開空地用地取得費（認定建替に係る(1)の空地等の整備に要する土地の取得に限る。）	建築物の建築工事費は建築物の延床面積に防災都市づくり部長が別に定める１㎡当たりの標準建設単価を乗じて得た額を超える場合にあっては、建築物の延床面積に標準建設単価を乗じて得た額とする。	左記により算定した額の２／３以内（公開空地用地取得費については、１／５以内）で区長が相当と認める額