

品川区不燃化推進特定整備地区制度要綱

制定	平成 25 年 6 月 28 日区長決定	要綱第 111 号
改正	平成 25 年 12 月 6 日区長決定	要綱第 154 号
改正	平成 28 年 5 月 10 日区長決定	要綱第 195 号
改正	平成 29 年 3 月 28 日区長決定	要綱第 51 号
改正	令和 3 年 1 月 20 日区長決定	要綱第 8 号
改正	令和 3 年 4 月 1 日区長決定	要綱第 158 号
改正	令和 3 年 10 月 1 日部長決定	要綱第 313 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、震災時の大規模な市街地火災および都市機能の低下を防ぐため、木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）のうち、特に改善を必要としている地区について、地域の防災性および住環境の向上に資する建替え等を行う者に対し、区が特別の支援を行うことにより、当該地域の不燃化を強力に推進して地域の防災性を向上させることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱および本条第 1 号において定める支援要綱における用語の意義は、それぞれ次の各号に定めるほか、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 日決定 17 都市整防第 809 号。以下「密集制度要綱」という。）、東京都防災密集地域総合整備事業補助金交付要綱（平成 18 年 3 月 31 日決定 17 都市整防第 809 号。以下「密集交付要綱」という。）および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 日決定 24 都市整防第 598 号。以下「制度要綱」という。）の例による。

(1) 支援要綱

別に定める品川区不燃化特区専門家派遣支援要綱（平成 25 年 6 月 28 日区長決定要綱第 112 号。）、品川区不燃化特区老朽建築物除却支援要綱（平成 25 年 6 月 28 日区長決定要綱第 113 号）、品川区不燃化特区不燃構造化支援要綱（平成 28 年 5 月 10 日区長決定要綱第 196 号）および品川区不燃化特区住替え支援要綱（平成 28 年 5 月 10 日区長決定要綱 197 号）をいう。

(2) 不燃化推進特定整備事業

品川区内の不燃化推進特定整備地区（以下「品川区不燃化特区」という。）において支援要綱に基づき区が行う不燃化のための支援に関する事業をいう。

(3) 専門家派遣支援

品川区不燃化特区専門家派遣支援要綱に基づき、品川区不燃化特区内における権利者等が抱える諸課題を円滑かつ迅速に解決するため、権利者等の申請に基づき、区が各分野の専門家を現地に派遣する支援（制度要綱第 14 条第 1 項第 1 号に係る支援）をいう。

(4) 老朽建築物除却支援

品川区不燃化特区老朽建築物除却支援要綱に基づき、火災時の延焼を助長する老朽建築物の除却を促進させるため、区が実施する次に掲げる支援をいう。

ア 制度要綱第 14 条第 1 項第 3 号に規定する延焼防止上危険な老朽建築物の除却費用を助成する支援

イ 不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成 25 年 6 月 26 日 25 主税第 124 号局長決定。以下「減免要綱」とい

う。)第2に規定する固定資産税および都市計画税(以下「固定資産税等」という。)の減免対象の土地に係る除却前の老朽建築物(減免要綱第2(1)に規定する老朽家屋または区の調査によって危険であると認められ、適正な管理がなされていない建築物をいう。以下この号および第10号において同じ。)を認定する支援

ウ 固定資産税等の減免対象となる老朽建築物を除却した後の更地に係る管理状態を確認する支援

(5) 不燃構造化支援

品川区不燃化特区不燃構造化支援要綱に基づき、火災時の延焼を助長する老朽建築物の除却を促進させるため、区が新築建築物の不燃構造化工事費用およびこれに係る建築設計費用・工事監理費用を助成する支援をいう。

(6) 住替え支援

品川区不燃化特区住替え支援要綱に基づき、品川区不燃化特区内で住替え等を行う際の転居一時金、移転費用および家賃を区が助成する支援をいう。

(7) まちづくり専門家

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの定める、まちづくり専門家登録・派遣制度実施要綱(平成9年12月1日施行)第3条に規定する者、その他区長の認める者をいう。

(8) 延焼防止上危険な老朽建築物

次のいずれかに該当する品川区不燃化特区内の建築物をいう。

ア 平成17年3月31日以前に建築された木造建築物(ただし、平成5年6月25日以降に建築された、階数が3以上の建築物および延べ面積が500㎡を超える建築物は除く)

イ 昭和56年5月31日以前に建築された軽量鉄骨造建築物

ウ 区の調査によって危険であると認められた築年次不明の木造建築物

エ その他区長が危険であると認める建築物

(9) 除却工事

既存の延焼防止上危険な老朽建築物を全て除却し更地とする工事をいう。ただし、長屋にあっては独立した一住戸を全て除却し、当該部分を更地とする工事を含むものとする。

(10) 更地の適正管理

固定資産税等の減免対象となる老朽建築物を除却した後の更地について、次のいずれの場合にも該当せず、権利者等が責任をもって管理することをいう。

ア コインパーキング、自動販売機の設置、販売用の作物の栽培等収益事業に利用している場合

イ ごみの不法投棄がなされ、または雑草の繁茂等が認められる場合

ウ 建設工事に着工するなど更地と認められない場合

エ その他区長が延焼防止上有効な更地と認めない場合

(11) 助成金

品川区不燃化特区専門家派遣支援要綱における業務報償金ならびに品川区不燃化特区老朽建築物除却支援要綱、品川区不燃化特区不燃構造化支援要綱および品川区不燃化特区住替え支援要綱における助成金をいう。

(12) 助成対象者

各支援要綱において助成金の交付を受ける者をいう。

(助成金額)

第3条 各申請についての助成金額は、支援要綱に定める額を限度とし、その総額は予算の範囲の額とする。

- 2 交付すべき助成金額に千円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てた額とする。
- 3 区が別に行う事業において同様の助成金を受ける場合には、支援要綱に基づく助成金の交付を申請することはできない。

(内容の変更)

第4条 助成対象者は、助成内容に係る決定後において、助成金額等の変更が生じた場合は、品川区不燃化推進特定整備事業内容変更申請書(第1号様式)に変更に必要な書類を添付し、区長に申請するものとする。

- 2 区長は、前項の申請による変更を相当と認めるときは決定内容を変更し、品川区不燃化推進特定整備事業内容変更決定通知(第2号様式)により助成対象者に通知するものとする。

(進捗状況報告)

第5条 区長は必要と認める場合には、助成対象者に対し随時事業の進捗状況について報告を求めることができる。

- 2 前項の規定により区長が事業の進捗状況の報告を求めた場合、助成対象者は品川区不燃化推進特定整備事業進捗状況報告書(第3号様式)により区長に報告しなければならない。

(事業内容に係る決定の取消し)

第6条 区長は、助成対象者が次のいずれかに該当した場合は、支援要綱における決定内容の全部または一部を取り消すことができる。

- (1) 天災地変その他の事情変更により、事業の全部または一部を継続する必要がなくなったとき。
 - (2) 偽りその他の不正手段により、助成等の決定を受けたとき。
 - (3) 事業を中止し、または廃止したとき。
 - (4) この制度を他の用途に使用したとき。
 - (5) 事業を予定期間内に着手せずまたは完了しないとき。
 - (6) 事業内容もしくはこれに付した条件または関係法令に違反したとき。
 - (7) 事業内容および事業費ならびに事情の変更等により助成額等が減額となったとき。
 - (8) 申請の撤回の申出があったとき。
- 2 区長は、助成決定内容の取消しを行ったときは、品川区不燃化推進特定整備事業助成決定内容取消通知書(第4号様式)により、助成対象者に通知するものとする。

(助成金の返還)

第7条 区長は、前条の規定により、決定内容を取り消した場合において、本事業の当該取消しに係る部分に関して、既に助成金が交付されている場合において、返還すべき金額があるときは、助成対象者に対して期限を定めてその返還を命ずるものとする。

- 2 区長は、助成対象者に支払うべき助成金の額を確定した場合において、既にその額を超える助成金が交付されているときは、期限を定めて、その返還を命ずるものとする。

(違約加算金)

第8条 第6条の決定の取消しによる助成金の返還については、次の第1号から第3号までの規定により、違約加算金を納付させるものとする。ただし、第6条第2号、第4号または第6号に該当しない場合の違約加算金については、この限りではない。

- (1) 違約加算金(100円未満の場合を除く。)は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、既納額を控除した額)につき年10.95%の割合で計算する。
- (2) 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号の規定の適用について

は、返還を命じ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し、当該返還を命じた額がその日に受領した額を超えるときは、当該返還を命じられた額に達するまで順次遡り、それぞれの受領の日において受領したものとして計算する。

(3) 本項の規定により違約加算金の納付を命じた場合において、助成対象者の納付した金額が返還を命じた助成金の額に達するまでは、その納付金額は、まず当該返還を命じた助成金の額に充当する。

(監督等)

第9条 区長は、助成対象者に対し、その施行する対象事業について、この要綱の事業の適正な執行を図る観点から監督上必要があると認めるときは、必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(その他)

第10条 この要綱に定めるほか、この事業の運用に必要な事項については、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年7月1日から施行し、平成25年度品川区予算に係る助成金から適用する。

(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年度品川区予算に係る助成金の交付に関しては、その手続終了までの間、なお効力を有する。

(附則)

この要綱は令和3年4月1日から適用する。

(附則)

この要綱は令和3年11月1日から適用する。