

品川区市街地住宅整備地区建替助成金交付要綱

| | | | |
|----|-----------|------|---------|
| 制定 | 平成元年7月17日 | 区長決定 | 要綱第42号 |
| 改正 | 平成21年4月1日 | 区長決定 | 要綱第314号 |
| 改正 | 平成27年3月3日 | 区長決定 | 要綱第143号 |
| 改正 | 令和3年10月1日 | 部長決定 | 要綱第312号 |

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、市街地住宅整備地区の区域内において、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ならびに建替えに伴い住宅に困窮する従前居住者に対し、必要な助成を行うことにより、市街地住宅整備地区の整備改善を図ることを目的とする。

(定義)

第2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) 市街地住宅整備地区 老朽住宅等が相当数有り、区長が住環境の整備を総合的に行なう必要があると認めた地区のうち、整備計画およびガイドラインを策定し、指定した地区をいう。
- (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）に基づき策定した整備計画をいう。
- (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17都市整防第809号）に基づき策定したガイドラインをいう。
- (4) 老朽住宅 耐用年限（減価償却資産の耐用年数等に関する大蔵省令（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また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。
- (5) 木造賃貸住宅 木造共同建て、木造長屋建ておよび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。
- (6) 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また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 日照または採光が不十分であること、その他保安上または衛生上の理由から居住の用に供することが不相当と認められる住宅（住宅部分を有する建築物を含む。）
 - ウ 構造または設備が不良である工場、倉庫等住宅以外の建築物
- (7) 老朽住宅等 老朽住宅、木造賃貸住宅および低質建築物をいう。
- (8) 建替えを促進すべき建築物 老朽住宅等、工場その他その建替えが健全な住宅地区の形成に資する建築物をいう。

- (9) 建替え 現に存する一以上の建築物（建築物が二以上の場合にあっては、これらの敷地が隣接するものに限る。）を除却するとともに、当該建築物の敷地であった一団の土地の全部または一部の区域に一以上の建築物を新築することをいう。
- (10) 市街地住宅整備型事業 市街地住宅整備地区の区域内で行う建替えを促進すべき建築物に係る次に掲げる建替えであって、別表第1に掲げる要件に適合するものをいう。
- ア 個別建替え 土地所有者等（土地の所有権または建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは使用賃借による権利を有する者をいう。以下同じ。）が個別に行う建替えをいう。
- イ 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に基づいて、各個の敷地で行う建替えをいう。
- ウ 共同建替え 複数の土地所有者等が共同して行う建替えをいう。
- エ 認定建替え 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「密集法」という。）第5条第1項の規定に基づく建替計画の認定を得た建替えまたは同項第1号から第4号に規定する基準に適合するものとして区長が認定する建替えをいう。
- オ 防災建替え 密集法の防災街区整備地区計画に定められる特定地区防災施設の周辺等において行なう老朽住宅等の建替えをいう。
- (11) 延焼遮断帯形成事業 整備計画において延焼遮断帯形成計画を定めた区域内での道路整備等と一体に行う建替えまたは改修（延焼遮断機能を整備するために行う建築物の増築、改築、修繕または模様替えをいう。以下同じ。）をいう。
- (12) 防災街区整備事業 市街地住宅整備地区において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、密集法で定めるところに従って行なわれる建築物および建築物の敷地の整備ならびに防災公共施設その他の公共施設の整備に関する事業ならびにこれに附帯する事業をいう。
- (13) 建替え等 建替え、改修および防災街区整備事業に基づく建築物の新築をいう。
- (14) 従前居住者 建替えが行なわれる建替えを促進すべき建築物（この要綱に基づく助成を受けられるものに限る。）に賃貸契約を締結して居住する者で、その建替えにより住宅に困窮する者をいう。
- (15) 借上住宅 従前居住者の居住の用（仮居住を含む。）に供するため、区が建物の所有者から借り上げた賃貸住宅をいう。

第2章 助成の対象となる事業および助成金等の種類

（助成の対象事業）

第3条 助成金の交付の対象となる事業（以下「建替事業」という。）は、市街地住宅整備型事業、延焼遮断帯形成事業および防災街区整備事業とする。ただし、建替えまたは新築の場合にあっては、別表第2に掲げる要件に適合しなけ

ればならない。

2 前項の規定にかかわらず、市街地住宅整備型事業のうち個別建替えおよび協調建替えにあつては、次の各号のいずれかに、その他の建替事業にあつては、第2号または第4号に該当する場合は、助成金の交付の対象としない。

(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または賃貸のために建築する建築物

(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係る場合にあつては、当該区域内に係る建築物の部分）

(3) 建替えを行おうとする者が自ら営む業の従業員用住宅のために建築する建築物

(4) 仮設建築物

（助成金等の種類）

第4条 助成金等の種類は、次のとおりとする。

(1) 建替助成金

(2) 借上住宅助成

（コンサルタント派遣）

第5条 区長は、建替事業を行おうとする者（以下「建替事業者」という。）および従前居住者に対し、品川区まちづくり推進要綱（平成2年品川区要綱第4号）に規定するまちづくり専門家を派遣することができる。

（建替事業者の責務）

第6条 建替事業者は、従前居住者に対して、退去または転居が円滑に行われるように十分配慮し、当該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なければならない。

2 建替事業者は、建替え後の賃貸住宅の家賃設定をする場合は、周辺の賃貸住宅の家賃と比較して低廉となるよう努め、その設定にあたっては区長と協議するものとする。

第3章 建替助成金

（助成対象者）

第7条 建替助成金の交付を受けることができる者は、建替事業を行う者とし、かつ、市街地住宅整備型事業のうち個別建替えおよび協調建替えにあつては、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 個人

(2) 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条に規定する中小企業者

(3) 民法（明治29年法律第89号）第34条に規定する公益法人

(4) 前3号のほか、区長が特に必要と認める者

（助成金の額等）

第8条 建替助成金の対象となる経費は、共同施設整備等（調査設計計画、土地

整備および共同施設整備をいう。)に要する費用で別表第3に定めるとおりとする。

2 助成金の交付額は、前項に規定する経費の3分の2以内とし、予算の範囲内において区長が定める額とする。

(助成金の交付申請)

第9条 建替助成金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、あらかじめ助成金交付申請書(第1号様式)により区長に申請しなければならない。

(助成金の交付決定等)

第10条 区長は、前条の申請を受けたときは、当該申請に係る書類の審査および現地調査等を行い、建替助成金を交付すると決定したときは助成金交付決定通知書(第2号様式)により、建替助成金を交付しないと決定したときは助成金不交付決定通知書(第3号様式)により当該申請者に通知する。

2 前項の場合において、建替助成金の適正な交付を行うため、必要な条件を付することができる。

(経費区分の配分変更)

第11条 前条第1項の規定により交付決定の通知を受けた者(以下「助成予定者」という。)は、助成金の経費区分の配分を変更しようとする場合は、経費配分変更承認申請書(第4号様式)を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

(事業内容の変更)

第12条 助成予定者は、建替助成金の交付決定後、事業の内容を変更しようとする場合は、次に定めるところにより申請書を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

(1) 建替助成金の額に変更を生じない場合 内容変更承認申請書(第5号様式)

(2) 建替助成金の額に変更を生じる場合 交付変更申請書(第6号様式)

(建替事業の中止・廃止)

第13条 助成予定者は、建替助成金の交付決定を受けた後、やむを得ない事情により建替事業を中止し、または廃止しようとする場合は、速やかに事業中止・廃止承認申請書(第7号様式)を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

(完了期日の変更)

第14条 助成予定者は、建替事業が助成金交付決定通知書に付された期日までに完了しない場合は、速やかに完了期日変更報告書(第8号様式)により区長に報告し、その指示を受けなければならない。

(状況報告)

第15条 区長は、建替助成金の交付の円滑適正な執行を計るため、必要に応じて助成予定者に対し、その執行状況に関して執行状況報告書(第9号様式)により報告を求めることができる。

(実績報告)

第16条 助成予定者は、建替事業が完了したとき、または第13条の規定による建替事業の中止・廃止の承認を受けたときは、速やかに完了実績報告書(第10号様式)により区長に報告しなければならない。

2 助成予定者は、建替事業が翌年度以降に継続する場合で、助成金の交付決定に係る会計年度が終了したときは、速やかに年度終了実績報告書(第11号様式)により区長に報告しなければならない。

(助成金の額の確定)

第17条 区長は、前条の報告を受けたときは、当該報告に係る書類の審査および現地調査等を行い、建替事業の成果が建替助成金の交付決定の内容およびこれに付した条件に適合すると認めた場合は、交付すべき助成金の額を確定し、確定通知書(第12号様式)により助成予定者に通知するものとする。

(助成金の請求)

第18条 助成予定者は、助成金交付請求書(第13号様式)により助成金の請求を行うものとする。

(助成金の交付)

第19条 区長は、前条の助成金交付請求書の提出を受けたときは、建替助成金を助成予定者に交付するものとする。

2 区長は、次に掲げる方法により建替助成金を交付することができる。

(1) 建替事業の出来高を勘案した概算による交付

(2) 前号の範囲内における経費区分ごとの交付

3 助成予定者が概算により助成金の交付を受けようとする場合は、進行状況報告書(第14号様式)を区長に提出しなければならない。

(交付決定の取消し)

第20条 区長は、助成予定者が次の各号のいずれかに該当した場合は、助成金の交付決定の一部または全部を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正な手段により建替助成金の交付を受けたとき。

(2) 建替助成金を第1条の目的以外の用途に使用したとき。

(3) 建替助成金の交付決定の内容、これに付した条件または関係法令に違反したとき。

(助成金の返還)

第21条 助成予定者は、前条の規定による取消しがあった場合において、既に建替助成金を受けているときは、遅滞なく当該取消しに係る建替助成金を返還しなければならない。

2 助成予定者は、第17条の規定により助成金の額が確定した場合において、既にその額を超える建替助成金の交付を受けているときは、遅滞なくその超える部分の助成金を返還しなければならない。

(財産処分制限)

第22条 助成予定者が第1条の目的に反して建物もしくは土地を使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、または担保に供しようとするときは、あらかじめ区長

の承認を得なければならない。ただし、建替助成金の額の確定後5年を経過した場合は、この限りでない。

(事業完了後の報告義務)

第23条 区長は、助成事業の円滑適正な執行を図るため必要があると認めるときは、建替事業を行う者に対して助成金交付条件の履行に関して報告させることができる。

第4章 借上住宅助成

(借上住宅の設置)

第24条 区長は、建替事業の施行に伴い、従前居住者の新たな住居を確保するため、市街地住宅整備地区内または市街地住宅整備地区に隣接した地区(品川区内に限る。)に借上住宅を設置することができる。

(入居者の要件)

第25条 借上住宅に入居できる者は、従前居住者のうち、次に掲げる要件を満たす者とする。

(1) 前年の収入(同居者に収入がある場合は、合算した収入)が、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)に定める公営住宅入居資格収入基準の範囲内であること。

(2) 次の世帯のいずれかに該当すること。

ア 満65歳以上の者を含む世帯(単身者を含む。)

イ 1級から4級までの障害を持つ身体障害者または総合判定で1度から3度までの知的障害者を含む世帯

ウ ひとり親世帯(品川区ひとり親家庭等の医療費の助成に関する条例(平成元年品川区条例第31号)に規定するひとり親家庭等の世帯をいう。)

エ 市街地住宅整備地区の区域内の住環境向上に資する建替を促進するため、特に区長が必要と認める世帯

(入居申請)

第26条 借上住宅に入居しようとする者(以下「入居申請者」という。)は、区長が指定する期日までに、入居申請書(第15号様式)に関係書類を添えて区長に申請しなければならない。

(入居の承認)

第27条 区長は、前条の申請を受けたときは、当該申請に係る書類の審査および面談等を行い、入居を承認すると決定したときは入居承認通知書(第16号様式)により、入居を承認しないと決定したときは入居不承認通知書(第17号様式)により当該入居申請者に通知するものとする。

(誓約書の提出等)

第28条 借上住宅の入居承認を受けた者(以下「利用者」という。)は、入居誓約書(第18号様式)を提出しなければならない。

2 利用者は、入居承認の日(以下「入居可能日」という。)から15日以内に借上住宅の利用を開始しなければならない。ただし、区長が特に必要と認める

ときは、この限りでない。

(利用期間)

第29条 借上住宅の利用期間は、入居可能日から2年以内（仮居住の場合は、建替え工事期間）とする。

- 2 区長は、入居可能日から2年を経過した利用者について必要があると認めるときは、2年間ごとに利用期間の更新措置をすることができる。
- 3 前項の更新措置を受けようとする利用者は、利用期間の満了2カ月前までに利用者現況届（第19号様式）を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

(利用料)

第30条 借上住宅の利用料は、借上住宅に入居する前に居住していた老朽住宅等に、居住していた際に支払っていた1カ月あたりの家賃および共益費（消費税相当分を含む。以下「従前家賃」という。）の額と同額とする。ただし、従前家賃が30,000円に満たない場合（仮居住の場合を除く。）は、30,000円を利用料とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、生活保護法（昭和25年法律第144号）による住宅扶助を受けている者の利用料は、その扶助額に相当する額とする。
- 3 月の中途において借上住宅に入居し、または立ち退いた場合のその月分の利用料の額は、1カ月を30日として日割計算するものとする。
- 4 利用者は、毎月末日までにその月分の利用料を納付しなければならない。

(利用料の減額等)

第31条 区長は、別に定める事由に該当する場合は、利用料を減額し、またはその納付を延期することができる。

- 2 利用料の減額または納付の延期措置を受けようとする利用者は、利用料減額等申請書（第20号様式）を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

(費用負担)

第32条 次に掲げる費用は、利用者の負担とする。

- (1) 電気、ガスおよび上下水道の使用料
- (2) 利用者の責任によって生じた修繕に要する経費
- (3) 前2号に掲げるもののほか、区長が指定する費用

(禁止行為)

第33条 利用者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 借上住宅を転貸し、またはその利用の権利を譲渡すること。
- (2) 居室および共用部分に特別の設備をし、または変更を加えること。ただし、あらかじめ区長の承認を受けたときは、この限りでない。
- (3) 区長が前2号に準ずると認める行為をすること。

(利用承認の取消し)

第34条 区長は、利用者が次の各号のいずれかに該当する場合は、利用の承認を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により入居の承認を受けたとき。
- (2) 正当な事由がなく利用料を3カ月以上滞納したとき。
- (3) この要綱またはこれに基づく区長の指示命令に違反したとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、区長が借上住宅の管理上必要があると認めるとき。

2 区長は、前項の規定に基づき入居の承認を取り消したときは、入居承認取消通知書（第21号様式）により利用者に通知する。

（明渡し）

第35条 利用者は、前条の規定により入居の承認を取り消されたときは、区長が指定する期日までに、借上住宅を原状に回復したうえ明け渡さなければならない。この場合において、当該利用者は、損害賠償その他の請求をすることができない。

（借上住宅の返還）

第36条 利用者は、自己の都合により借上住宅の居室を返還しようとするときは、返還しようとする日の14日前までに返還届（第22号様式）を区長に提出しなければならない。

第5章 補則

（委任）

第37条 この要綱の施行について必要な事項は、別に都市環境部長が定める。

付 則

この要綱は、平成3年5月1日から適用する。

付 則

この要綱は、平成4年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、平成5年3月1日から適用する。

付 則

1 この要綱は、平成8年4月1日から施行し、平成7年4月1日から適用する。

2 この要綱の適用の際、現に施行中の市街地住宅密集地区再生事業制度要綱（平成元年5月29日付建設省住市発第30号）の規定に基づき策定した整備計画は、この要綱の規定による整備計画とみなす。

付 則

1 この要綱は、平成11年4月1日から適用する。

2 この要綱適用の際、融資あっ旋について、すでに区長の可否決定を受けている事業、あるいは当該決定に基づき融資の実行を受けた事業については、この要綱に基づく決定あるいは融資の実行があったものとみなす。

付 則

この要綱は、平成13年2月1日から適用する。

付 則

1 この要綱は、平成21年4月1日から適用する。

- 2 改正前の要綱に基づき行われている建替資金の融資あっせんおよび利子補給助成については、改正前の要綱は、なおその効力を有する。
- 3 この要綱の適用の際、現に東京都木造住宅密集地域整備促進事業制度要綱（平成元年9月4日付元住計環第122号）に基づき策定されているガイドラインは、この要綱に規定するガイドラインとみなす。
- 4 この要綱の適用の際、現に東京都防災密集地域整備促進事業制度要綱（平成17年3月30日付都市整防第1423号）に基づき策定されているガイドラインは、この要綱に規定するガイドラインとみなす。

付 則

この要綱は、平成27年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、令和3年11月1日から適用する。