

東京都整備地域等不燃化集中促進事業制度要綱

令和 8 年 3 月 31 日付
7 都市整防第 900 号

第1章 総 則

(目的)

第1条 この要綱は、震災時の大規模な市街地火災や都市機能の低下を防ぐため、木造住宅密集地域（以下「木密集地域」という。）のうち、震災時に特に甚大な被害が想定される「整備地域」、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する「重点整備地域」及び整備地域外で局所的に対策が必要な「防災環境向上地区」において、局所的に不燃化が進まない区域の不燃化を集中して実施するため、東京都（以下「都」という。）が必要な補助を行うことにより、地域の防災性の向上及び都民の福祉の向上に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において用いる用語の意義は、それぞれ次の各号に定めるところによるほか、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 17 都市整防第 809 号。以下「密集制度要綱」という。）及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 24 都市整防第 598 号。以下「特区制度要綱」という。）の例による。

(1) 整備地域等不燃化集中促進事業

防災都市づくり推進計画における整備地域、重点整備地域及び防災環境向上地区に関する目標の達成に向けて、局所的に不燃化が進まない区域において、老朽建築物除却、建替え促進（建築設計費、工事監理に要する費用等）及び専門家派遣の支援を行う事業（以下「不燃化事業」という。）を実施する特別区（以下「区」という）及び市に対して都が行う支援に関する事業（以下「本事業」という。）をいう。

(2) 防災都市づくり推進計画

東京都震災対策条例（平成 12 年東京都条例第 202 号）第 13 条第 1 項の規定に基づき定める防災都市づくり推進計画（以下「推進計画」という。）をいう。

(3) 整備地域

推進計画において指定された整備地域をいう。

(4) 重点整備地域

推進計画において指定された重点整備地域をいう。

(5) 不燃化推進特定整備地区

特区制度要綱第 2 条第 1 項第 1 号に規定する不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）をいう。

(6) 防災環境向上地区

推進計画において指定された防災環境向上地区をいう。

(7) 不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標で、次式により求められる割合を百分率（%）で表したものをいう。
不燃領域率（%）＝空地率＋（1－空地率／100）×不燃化率

(8) 空地率

次式により求められる割合を百分率（%）で表したものをいう。

$$\text{空地率（\%）} = \left(\text{S} + \text{R} \right) / \text{T} \times 100$$

S：短辺又は直径が 10m 以上で、100 m²以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R：幅員6m以上の道路面積

(9) 不燃化率

次式により求められる割合を百分率(%)で表したものをいう。

不燃化率(%) = (耐火建築物等の建築面積の計 + 準耐火建築物等の建築面積の計 × 0.8) / 全建築物の建築面積の計

(10) 補正不燃領域率

市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率を補正した指標をいう。

補正不燃領域率(%) = 不燃領域率 + 市街地密度による補正值

(11) 住宅戸数密度

1ヘクタール当たりの世帯数をいう。

(12) 新たな防火規制

東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)第7条の3に規定する防火規制をいう。

(13) 防火地域

都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第5号に規定する防火地域をいう。

(14) 東京都木造住宅密集地域整備事業

密集制度要綱第3章に規定する事業(以下「木密事業」という。)をいう。

(15) 老朽建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 密集制度要綱第3章第10(1)に定める建築物

イ 区及び市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

(16) 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号イに規定する耐火建築物等をいう。

(17) 準耐火建築物等

建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第1号ロに規定する準耐火建築物等をいう。

第2章 整備地域等不燃化集中促進事業

(施行者)

第3条 不燃化事業の施行者は、区及び市とする。

(施行地区)

第4条 施行地区は、次に掲げる要件の全てに該当する区域とする。

- (1) 整備地域、重点整備地域又は防災環境向上地区であること。ただし、重点整備地域のうち、不燃化特区を除く。
- (2) 補正不燃領域率が60パーセント未満であること。
- (3) 住宅戸数密度が1ヘクタール当たり55戸以上であること。
- (4) 住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く。)が1ヘクタール当たり45戸以上であること。
- (5) 区域全体で新たな防火規制若しくはそれと同等以上の規制が導入済みであること又は導入に向けた手続が行われること。

(事業期間)

第5条 整備地域及び重点整備地域における本事業の事業期間は、事業開始から令和12年度までとする。

2 防災環境向上地区における本事業の事業期間は、事業開始から令和17年度までとする。

(事業の実施)

第6条 施行者は、施行地区における建替えを促進すべき建築物の除却を行うものに対し、除却等に要する費用の一部を補助するものとする。この場合において、施行者は、施行地区の防災性の向上及び住環境の改善を図り、健全な住宅地区を形成するよう努めなければならない。

2 施行者は、施行地区における建替えを促進すべき建築物の建替えを行う者に対して、建築設計費等に要する費用の一部を補助するものとする。

3 施行者は、施行地区における建替えを促進すべき建築物の建替えが促進されるようコンサルタントの派遣等必要な指導、支援等を行うものとする。この場合において、施行者は、当該建替えが土地の健全な利用に資するものとなるよう努めなければならない。

4 施行者は、本事業により補助を受ける場合は、施行地区の要件に関する根拠等について、第1号様式により、補助金の交付申請時に提出するものとする。

5 第1項から第3項までに規定する費用について、都の補助の対象となる費用は、次に掲げる費用とする。

(1) 老朽建築物除却等支援

(2) 建替え促進支援

ア 共同建替え助成支援

イ 戸建建替え助成支援

(3) 専門家派遣支援

ア まちづくりコンサルタント派遣支援

イ 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援

ウ 土業派遣支援

エ 戸別訪問支援

6 都の補助に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

第3章 その他

(指導、監督等及び協力)

第7条 知事は、施行者に対し、その施行する不燃化事業について、この要綱の補助金の適正な執行を図るため、状況の報告又は資料の提出を求め、必要な助言又は支援を行うことができる。

2 施行者は、不燃化事業の効果検証や実施段階における施策の反映に向けた制度設計等において、都に協力するものとする。

(都の補助等)

第8条 都は、施行者が不燃化事業を実施するに当たり要する費用の一部を、整備地域等不燃化集中促進事業補助金交付要綱(令和8年3月31日付7都市整防第900号)に定めるところにより、予算の範囲内で補助することができる。

2 都は、施行者に対して前項の規定に基づき補助を行う場合は、前年度までの事業進捗状況及び当該年度の補助金要望額を基に、配分枠の金額を定めることとする。

3 施行者は、配分枠の範囲内で当該年度に実施する対象事業の箇所、内容等を定めた上で、補助金を交付申請することができる。

(その他)

第9条 この要綱の定めに基づき申請者が提出する書類において、図面や写真等の著作物の利用、記載等をする場合、著作権法(昭和45年法律第48号)第21条に定める複製権、同法第22条の2に定める上映権、同法第23条第1項に定める公衆送信権、同法第23条第2項に定める公の伝達権等の権利について、申請者は著作物の著作

権者から同法第 63 条に定める都が利用することに関しての許諾を事前に得なければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、令和 18 年 3 月 31 日限り、その効力を失う。ただし、別に定める場合は、この限りでない。