

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
改正 平成 27 年 3 月 30 日 26 都市整防第 507 号
改正 平成 28 年 3 月 31 日 27 都市整防第 584 号
改正 平成 29 年 3 月 31 日 28 都市整防第 615 号
改正 平成 31 年 3 月 29 日 30 都市整防第 779 号
改正 令和 3 年 3 月 2 日 2 都市整防第 728 号
改正 令和 8 年 2 月 13 日 7 都市整防第 649 号

(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、木造住宅密集地域等（以下「木密地域等」という。）のうち、特に改善を必要としている地区について、従来よりも踏み込んだ取組を行う特別区（以下「区」という。）に対し、東京都（以下「都」という。）が特別の支援を行い、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で、東京を「燃えない・燃え広がらないまち」にすることを目的とする。

(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。）の例による。

(1) 不燃化推進特定整備地区

木密地域等のうち特に重点的・集中的な改善を必要としている地区で、東京都防災密集地域総合整備事業（以下「総合整備事業」という。）その他従来の制度における取組よりも踏み込んだ取組を行う区に対して、第 5 条に定める地区指定に基づき、都が不燃化のための特別の支援を行う地区

(2) 特定整備路線

市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる、防災上、効果の高い主要な都市計画道路で、関係権利者に対し生活再建のための特別な支援を行う都施行の都市計画道路として指定されたもの

(3) 不燃化推進特定整備地区整備プログラム

不燃化のための実施施策や事業内容を示したもの

(4) コア事業

不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）において、原則として区が主体となって実施する都市計画事業等、不燃化特区内の不燃領域率を向上させ不燃化を進める核として周辺への波及効果が期待できる事業

(不燃化特区の指定申請)

第 3 条 区は、不燃化特区の指定を受けようとするときは、不燃化特区指定申請書（別記第 1 号様式）に次に掲げる図書を添えて東京都知事（以下「知事」という。）に申請するものとする。

(1) 不燃化特区指定申請理由書及び区域図（別記第 2 号様式）

(2) 不燃化推進特定整備地区整備プログラム（別記第 3 号様式）

(3) 予算・執行体制計画表（別記第4号様式の1）

(4) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項を記載した書類

2 前項第2号の不燃化推進特定整備地区整備プログラム（以下「整備プログラム」という。）には、不燃化特区の区域、整備目標、整備方針、コア事業を含む具体的な事業、地区計画・建築規制緩和への取組、第14条に定める都の支援の内容、スケジュール等の事項を定めるものとする。

（整備プログラムの認定要件）

第4条 知事は、前条第1項の規定により提出された整備プログラムについて、次に掲げる要件を満たし、かつ調査の結果、適正なものと認められるときは、その認定を行う。

(1) 次に定める要件を備えた区域が設定されていること。

ア 整備地域であること。なお、申請区域には延焼遮断帯となる特定整備路線の沿道区域等、不燃化特区の指定上不可欠と認められる合理的な区域を含むことができる。

イ 申請区域が原則として整備地域の一の町丁目を含む区域であること。

ウ 申請区域全体で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。

(2) 令和7年度までに指定された不燃化特区のうち、不燃領域率70%未満の地区であること。

(3) 総合整備事業その他従来 of 制度による取組よりも踏み込んだ取組が定められていること。

(4) 不燃化特区内における特に改善の必要性のある地区や先駆的な取組を行う地区が定められていること。

(5) コア事業が次項に定める要件を満たし、不燃領域率の向上及び周辺地域への波及効果が期待できると認められること。

(6) 防災都市づくり推進計画基本方針（令和7年3月）に基づき、2030年度（令和12年度）までに、申請区域の不燃領域率を70%以上に向上させる取組が定められていること。

2 前項第5号のコア事業の要件は次のとおりとする。

(1) 原則として、区が主体となって施行する都市計画事業又は土地収用法第3条に規定する事業で、不燃領域率の向上に寄与する事業又は区による積極的な戸別訪問、除却勧告制度の創設その他の事業を組み合わせたものであること。

(2) 地域の不燃化を連鎖させる契機となる事業であること。

(3) コア事業を計画的に進めるための仕組みや体制が採られていること。

(4) コア事業として、これまで位置付けられていない新たな取組が定められていること。ただし、これまで不燃領域率向上に大きく寄与した取組が定められている場合は、この限りではない。

3 第1項の規定により、知事が整備プログラムを認定した場合には、整備プログラム認定通知書（別記第5号様式）により申請者に通知するものとする。

（不燃化特区の指定及びその効果）

第5条 知事は、前条の規定により整備プログラムの認定を行った場合には、当該整備プログラムに定める区域を不燃化特区として指定することができる。

2 知事は、前項の指定をしたときには、不燃化特区指定通知書（別記第6号様式）により申請者に通知するものとする。

3 知事は、前項の通知をしたときは、当該不燃化特区の地区の名称、位置、区域、面積及び指定年月日を東京都公報により公告するものとする。

4 知事は、不燃化特区に指定した地区において、第14条に定める支援を行うことができる。

(不燃化特区の指定期間等)

第6条 不燃化特区の指定期間及び整備プログラムの認定期間は令和13年3月31日までとする。

(整備プログラム等の変更)

第7条 不燃化特区の指定を受けた区は、当該指定の後において、整備プログラムの変更をしようとするときは、整備プログラム変更認定申請書(別記第7号様式)及び当該変更に係る第3条第1項各号に規定する図書を添えて、知事に申請するものとする。

2 知事は、前項の申請があった場合において、第4条第1項各号に定める要件に該当して適正と認められるときは、整備プログラムの変更の認定を行い、整備プログラム変更認定書(別記第8号様式)により申請者に通知するものとする。

3 前項の変更に、不燃化特区の区域の変更が含まれる場合には、知事は、変更に係る地区の名称、位置、区域、面積及び当該変更後の年月日を東京都公報により公告するものとする。

4 不燃化特区の指定を受けた区は、当該指定の後において、整備プログラムの変更を伴わず、第3条第1項第3号及び第4号に掲げる図書を変更するときは、不燃化特区指定関連図書変更承認申請書(別記第9号様式)に別記第4号様式の1から3までを添えて、知事に申請するものとする。

5 知事は、前項の申請による変更が適正であると認めるときは、変更の承認を行い、不燃化特区指定関連図書変更承認通知書(別記第10号様式)により、申請者に通知するものとする。

(不燃化特区の指定の取消し)

第8条 不燃化特区の指定を受けた区が次のいずれかに該当することとなった場合は、知事は、その指定を取り消すことができる。

(1) 天災地変その他の事情により、整備プログラムによる取組を継続することができなくなったとき。

(2) 次条の規定により整備プログラムの認定の取消しがあったとき。

(3) 整備プログラムの計画期間が満了したとき。

2 知事は、前項の規定により不燃化特区の指定を取り消したときは、不燃化特区指定取消通知書(別記第11号様式)により、区に通知するものとする。

3 知事は、前項の取消しについて東京都公報により公告するものとする。

(整備プログラムの認定の取消し)

第9条 知事は、不燃化特区の指定を受けた区が次のいずれかに該当する場合は、整備プログラムの認定を取り消すことができる。

(1) 整備プログラムに位置付けられた事業を予定期間内に着手せず、又は完了しないこととなったとき。

(2) 整備プログラムが第4条第1項各号に規定する要件を満たさなくなったとき。

2 区は、整備プログラムの認定が取り消された場合においても、知事が整備プログラム認定取消通知書(別記第12号様式)で指定する期限までに、整備プログラム再認定申請書(別記第13号様式)により整備プログラムの認定を新たに申請することができる。

3 知事は、前項の規定により提出された整備プログラムについて、第4条第1項各号に規定する要件を満たし、かつ、調査の結果、適正なものと認められるときは、その認定を行い、整備プログラム再認定通知書(別記第14号様式)により申請者に通知するものとする。

4 知事は、第2項の規定により指定した期日までに区が新たに整備プログラム認定の申請をしないとき又は前項の規定により申請された整備プログラムを認定しないときは、第4条第2項の不燃化特区

の指定を取り消すものとする。

- 5 前条第2項及び第3項の規定は、前項の規定により不燃化特区の指定を取り消した場合について準用する。

(申請の取下げ)

第10条 不燃化特区の申請をした区は、第5条第1項の指定の前に事情の変更等により申請を取り下げようとするときは、不燃化特区指定申請取下願(別記第15号様式)により、理由を付して知事の不燃化特区指定申請の取下げの承認を受けなければならない。

- 2 知事は前項の申出があった場合において、その内容が妥当なものと認められるときは、不燃化特区指定申請取下承認書(別記第16号様式)により、申請者に通知するものとする。

(不燃化特区の廃止申請)

第11条 不燃化特区の指定を受けた区は、当該区の事情の変更等により不燃化特区の廃止を受けようとするときは、不燃化特区廃止申請書(別記第17号様式)により、理由を付して知事に不燃化特区の廃止を申請するものとする。

- 2 知事は、前項の申請があった場合において、その内容が妥当なものと認められるときは、不燃化特区の廃止を行い、不燃化特区廃止通知書(別記第18号様式)により区に通知するものとする。
- 3 知事は前項の廃止について東京都公報により公告するものとする。

(指導・監督等)

第12条 知事は、不燃化特区の指定を受けた区に対し、整備プログラムの実施状況について、指定する日までに進捗状況報告書(別記第19号様式)により報告を求めることができる。

- 2 知事は、整備プログラムによる取組の適正な実施のため必要があると認めるときは、区に対し、必要な助言又は支援を行うことができる。

(措置の要求)

第13条 知事は、整備プログラムによる取組の適正な実施のため必要があると認めるときは、区に対し、必要な措置を講ずることを求めることができる。

(都の支援)

第14条 区は、不燃化特区における取組でこれらの支援を受ける場合は、支援を受けて行う取組内容及びその期間を整備プログラムに明記するものとする。知事が、認定した当該整備プログラムに基づいて行うことができる支援は、次に掲げるものとする。

(1) 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 士業派遣支援
- エ 戸別訪問支援
- オ 用地折衝派遣支援

(2) 老朽建築物除却等支援

- ア 老朽建築物等除却助成支援
- イ 老朽建築物等除却支援

(3) 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
 - (4) 防災街区整備事業費支援
 - (5) 公園、緑地、広場等整備支援
 - ア 用地取得促進費支援
 - イ 補償費支援
 - ウ 地区整備費支援
 - エ 測量調査設計費支援
 - (6) 現地相談ステーション管理・運営支援
 - (7) 公共施設転換用地取得支援
 - (8) 効果促進助成支援
 - ア 壁面後退奨励金支援
 - イ 店舗等への建替え加算助成支援
 - ウ 高齢者世帯への建替え加算助成支援
 - エ 無接道敷地等解消促進支援
 - オ 老朽建築物除却後の土地管理用仮設費の助成等支援
 - カ 住替え助成支援
 - (9) 固定資産税及び都市計画税の減免
 - ア 不燃化のために建替えを行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免（5年度分）
 - イ 区が防災上危険であると認定した老朽家屋を除却した後、区の借り上げが困難な土地について、防災上有効な空き地として、所有者等により適正に管理されていると区が認定した土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免（5年度分）
 - (10) 所有地を活用した整備支援
 - (11) 公営住宅等の優先的あっせん
- 2 前項の支援に関し必要な事項は、別に定めるものとする。

(その他)

第15条 この要綱に定めるもののほか、整備プログラムの認定、不燃化特区の指定等について必要な事項は、別に定める。

附 則（平成 25 年 3 月 29 日 24 都市整防第 598 号）

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。
（要綱の失効）
- 2 この要綱は、平成 33 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。
（先行実施地区の取扱い）
- 3 「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区制度の先行実施地区に関する募集要項（平成 24 年 2 月）に基づいて提出された図書については、本要綱第 3 条に掲げる不燃化特区の指定申請に係る図書とみなし、同第 4 条及び同第 5 条を適用する。

附 則（平成 27 年 3 月 30 日 26 都市整防第 507 号）

1 この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

(先行実施地区の取扱い)

2 「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区制度の先行実施地区に関する募集要項（平成 24 年 2 月）に基づき提出された図書については、本要綱第 3 条に掲げる不燃化特区の指定申請に係る図書とみなし、本要綱第 4 条及び第 5 条を適用する。

附 則（平成 28 年 3 月 31 日 27 都市整防第 584 号）

1 この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

(先行実施地区の取扱い)

2 「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区制度の先行実施地区に関する募集要項（平成 24 年 2 月）に基づき提出された図書については、本要綱第 3 条に掲げる不燃化特区の指定申請に係る図書とみなし、本要綱第 4 条及び第 5 条を適用する。

附 則（平成 29 年 3 月 31 日 28 都市整防第 615 号）

1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 31 年 3 月 29 日 30 都市整防第 779 号）

1 この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

(先行実施地区の取扱い)

2 「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区制度の先行実施地区に関する募集要項（平成 24 年 2 月）に基づき提出された図書については、本要綱第 3 条に掲げる不燃化特区の指定申請に係る図書とみなし、本要綱第 4 条及び第 5 条を適用する。

附 則（令和 3 年 3 月 2 日付 2 都市整防第 728 号）

1 この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。ただし、本要綱第 8 条第 1 項第 2 号の次に 1 号を加える改正規定は、同年 3 月 2 日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、2026 年（令和 8 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。

(令和 3 年度以降の不燃化特区の取扱い)

3 この要綱の施行の際、「東京都不燃化推進特定整備地区の指定に関する申請要項（令和 3 年度以降実施分）」（以下「申請要項」という。）に基づき提出を受けている図書については、令和 3 年 3 月 2 日付 2 都市整防第 728 号による改正後の東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱（以下「新要綱」という。）第 3 条第 1 項より提出を受けたものとみなす。

(事前認定された整備プログラムの取扱い)

4 この要綱の施行前に申請要項の規定に基づき認定及び通知を受けた整備プログラムについては、新要綱第 4 条第 1 項の規定に基づく整備プログラムの認定及び同条第 3 項の規定に基づく通知を受けたものとみなす。

附 則（令和 8 年 2 月 13 日付 7 都市整防第 649 号）

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、2031年(令和13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。

(令和8年度以降の不燃化特区の取扱い)

3 この要綱の施行の際、「東京都不燃化推進特定整備地区の指定に関する申請要項(令和8年度以降実施分)」(以下「申請要項」という。)に基づき提出を受けている図書については、令和8年2月13日付7都市整防第649号による改正後の東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱(以下「新要綱」という。)第3条第1項より提出を受けたものとみなす。

(事前認定された整備プログラムの取扱い)

4 この要綱の施行前に申請要項の規定に基づき認定及び通知を受けた整備プログラムについては、新要綱第4条第1項の規定に基づく整備プログラムの認定及び同条第3項の規定に基づく通知を受けたものとみなす。