

東京都防災密集地域総合整備事業制度要綱

	17 都市整防第 809 号
	平成 18 年 3 月 31 日
改正	20 都市整防第 337 号
	平成 21 年 3 月 24 日
改正	22 都市整防第 165 号
	平成 22 年 7 月 8 日
改正	22 都市整防第 661 号
	平成 23 年 3 月 31 日
改正	25 都市整防第 595 号
	平成 26 年 4 月 1 日
改正	27 都市整防第 169 号
	平成 27 年 4 月 9 日
改正	27 都市整防第 730 号
	平成 28 年 4 月 1 日
改正	30 都市整防第 759 号
	平成 31 年 4 月 1 日
改正	31 都市整防第 711 号
	令和 2 年 4 月 1 日
改正	2 都市整防第 832 号
	令和 3 年 4 月 1 日
改正	3 都市整防第 866 号
	令和 4 年 4 月 1 日
改正	5 都市整防第 758 号
	令和 6 年 4 月 1 日
改正	6 都市整防第 787 号
	令和 7 年 4 月 1 日
改正	7 都市整防第 903 号
	令和 8 年 4 月 1 日

第 1 章 総 則

第 1 目的

この東京都防災密集地域総合整備事業制度要綱（以下「制度要綱」という。）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に、市街地の延焼を遮断し、かつ、避難や救援活動の空間ともなる延焼遮断帯の整備及び避難地等の拡充を図るとともに、老朽木造住宅等が密集し、かつ、公共施設等の未整備な地域において、防災性の優れた都市づくりと居住環境の整備等を総合的に行う特別区（以下「区」という。）等に対して、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。

第2 用語の定義

この要綱における用語の意義は、次に定めるところによる。

(1) 東京都防災密集地域総合整備事業

避難路の周辺等に不燃空間を形成し、広域的な観点から都市の防災上の骨格的ネットワークを形成する事業並びにそのネットワークに囲まれた老朽木造住宅等が密集する地域における公共施設の整備及び不燃空間の形成により総合的な防災都市づくりを推進するための事業で、この要綱で定めるところに従って行われる次に掲げる事業をいう。

ア 東京都都市防災不燃化促進事業

イ 東京都木造住宅密集地域整備事業

ウ 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業

エ 地区計画等策定事業

オ 魅力的な移転先整備事業

カ 防災生活道路機能維持事業

キ 東京都地区公共施設等整備事業（防災公園整備支援）

(2) 東京都都市防災不燃化促進事業

避難路の周辺等に不燃空間を形成し、広域的な観点から都市の防災上の骨格的ネットワークを形成することにより、大規模な市街地火災による^{ふくしゃねつ}輻射熱から避難者の安全を確保するとともに、延焼を阻止するために、第2章の規定に基づいて行われる不燃化促進調査及び都市防災不燃化促進事業（以下「不燃化事業」という。）をいう。

(3) 東京都木造住宅密集地域整備事業

老朽木造住宅等が密集する地域において、総合的な防災都市づくりを推進するために、第3章の規定に基づいて行われるガイドライン策定等の調査・計画、公共施設の整備等の基盤整備、老朽建築物等の建替え促進、防災街区整備事業（準備段階を含む。）及びコミュニティ住宅の建設等の従前居住者支援に関する事業（以下「木密事業」という。）をいう。

(4) 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業

防災生活道路の周辺に不燃空間を形成し、地区レベルの観点から防災上のネットワークを形成することにより、大規模な市街地火災による^{ふくしゃねつ}輻射熱から避難者の安全を確保するとともに、延焼を阻止するために、第4章の規定に基づいて行われる防災生活道路整備事業及び地区防災不燃化促進事業をいう。

(5) 地区計画等策定事業

木造住宅密集地域の未然防止又は再生産の防止、防災性の向上及び良好な市街地環境の形成を目的とした地区計画を策定するため、第5章の規定に基づいて行われる地区計画策定事業、区市における防災まちづくりに関する計画及び都が策定する整備プログラムの内容を検討するため、第5章の規定に基づいて行われる防災まちづくり検討支援事業をいう。

(6) 魅力的な移転先整備事業

老朽木造住宅等が密集する地域において、防災都市づくりを推進するに当たり移転を要する者の移転先を整備し、市街地の不燃化を加速するため、第6章の規定に基づいて行われる住宅の建設等の従前居住者支援に関する事業をいう。

(7) 防災生活道路機能維持事業

緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災生活道路において、道

路の閉塞を未然に防止することにより道路の機能を維持していくため、第7章の規定に基づいて行われる事業をいう。

- (8) 東京都地区公共施設等整備事業（防災公園整備支援）
防災上危険な市街地における、地区の防災性向上のために防災公園の事業計画の策定及び整備に関する事業（以下「防災公園整備支援事業」という。）をいう。
- (9) 特定防災街区整備地区
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31条第1項の規定に基づき都市計画に定める特定防災街区整備地区をいう。
- (10) 特定防災機能
密集市街地整備法第2条第3号に規定する特定防災機能をいう。
- (11) 地域防災計画
災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第10号に規定する計画をいう。
- (12) 耐火構造
建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第7号に規定する耐火構造をいう。
- (13) 準耐火構造
建築基準法第2条第7号の2に規定する準耐火構造をいう。
- (14) 耐火建築物
建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物をいう。
- (15) 準耐火建築物
建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物をいう。
- (16) 耐火建築物等
建築基準法第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。
- (18) 不燃化率
次式により求められるものをいう。
$$\text{不燃化率} = (\text{耐火建築物等の建築面積の計} + \text{準耐火建築物等の建築面積の計} \times 0.8) / \text{全建築物の建築面積の計} \times 100 (\%)$$
- (19) 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。
- (20) 地区計画
都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画をいう。
- (21) 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。以下「条例」という。）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。
- (22) 木造住宅密集地域
推進計画において抽出された木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）をいう。
- (23) 整備地域
推進計画において指定された整備地域をいう。
- (24) 防災環境向上地区
推進計画基本方針において指定された地区をいう。

(25) 推進計画基本方針

推進計画の構成のうち、防災都市づくりに関する施策の指針や目標等を定めるものをいう。

第2章 不燃化事業

第3 用語の定義

本章における用語の意義は、第1章第2に定めるほか、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 不燃化促進調査

不燃化促進のための現況調査、住民意向調査、地区整備に関する基本方針、事業計画（整備手法、年次計画等）、広報活動等に関する事業をいう。

(2) 都市防災不燃化促進事業

耐火建築物又は準耐火建築物の建築又は建築物の除却を行う者に対し、当該建築物の建築、除却等に要する費用の一部を施行者が助成する事業をいう。

(3) 避難地等

地域防災計画に定められた避難地又は条例第47条により定められた避難場所をいう。

(4) 避難路等

地域防災計画に定められた避難路又は条例第48条により定められた避難道路をいう。

(5) 延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす、道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等又は準耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間をいう。

(6) 不燃化促進区域

不燃化促進事業を実施する土地の区域をいう。

(7) 地区整備指針

不燃化促進区域ごとに定める防災対策の基本方針、建築物等に関する基準、都市基盤整備等に関する事項をいう。

(8) 耐火率（耐火建築物のみ）

次式により求められるものをいう。

$$\text{耐火率（耐火建築物のみ）} = \frac{\text{耐火建築物の建築面積の計}}{\text{全建築物の建築面積の計}} \times 100 \text{（\%）}$$

(9) 耐火率（準耐火建築物を含む。）

次式により求められるものをいう。

$$\text{耐火率（準耐火建築物を含む。）} = \frac{\text{耐火建築物の建築面積の計} + \text{準耐火建築物の建築面積の計} \times 0.8}{\text{全建築物の建築面積の計}} \times 100 \text{（\%）}$$

(10) 防災公共施設

密集市街地整備法第2条第4号に規定する防災公共施設をいう。

(11) 防災街区整備方針

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をいう。

(12) 地区防災施設

特定防災機能を確認するための防災公共施設（都市計画施設を除く。）をいう。

(13) 特定地区防災施設

地区防災施設のうち建築物等と一体となって特定防災機能を確認するために整備するもの

をいう。

(14) 防災街区整備方針に規定する施設

防災街区整備方針に定められた道路、公園、緑地、広場その他の公共空地となる防災公共施設をいう。

(15) 特定建築物地区整備計画

密集市街地整備法第 32 条第 2 項第 1 号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。

(16) 高度地区又は高度利用地区

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度地区又は高度利用地区をいう。

(17) 防火地域又は準防火地域

都市計画法第 8 条第 1 項第 5 号に規定する防火地域又は準防火地域をいう。

(18) 建築協定

建築基準法第 69 条に規定する建築協定をいう。

(19) 地区整備計画

都市計画法第 12 条の 5 第 2 項に規定する地区整備計画をいう。

第 4 施行者

不燃化事業の施行者は、区及び市とする。

第 5 施行地区

1 不燃化促進調査

不燃化促進調査は、次の(1)及び(2)に該当する地区において行うものとする。

(1) 次のいずれかに該当する区域のうち、早急に不燃化を図る必要があると認められる土地の区域であること。

ア 地域防災計画などの都市防災に関する計画に定められた避難地等、避難路等若しくは延焼遮断帯の周辺又は避難地等の区域

イ 防災街区整備方針に規定する施設周辺の区域

ウ 特定地区防災施設周辺の区域

(2) 防火地域（新たな防火規制の区域を含む。）に関する都市計画等が決定され、又は決定されることが確実であると認められる土地の区域であること。

2 都市防災不燃化促進事業

(1) 不燃化促進事業は、次のア及びイに該当する土地の区域で施行者が不燃化促進区域として指定する区域において行うものとする。

ア 不燃化促進調査又は施行者によるこれと同程度の内容の調査が実施された土地の区域であること。

イ 次のいずれかに該当する区域で次に掲げる表の各要件を満たすもののうち、早急に不燃化を図る必要があると認められる土地の区域であること。

区域要件	避難地等、避難路等若しくは延焼遮断帯の周辺又は避難地等の区域	防災街区整備方針に規定する施設周辺の区域	特定地区防災施設周辺の区域
都市計画	防火地域（新たな防火規制の区域を含む。）又は特定防災街区整備地区内	防火地域（新たな防火規制の区域を含む。）又は準防火地域内	特定建築物地区整備計画の区域内

安全性	<p>おおむね 10 年以内に、当該区域のほぼ 70 パーセント以上の部分に耐火建築物が建築された場合と同程度の安全性を、耐火建築物又は準耐火建築物が建築されることにより確保できることが確実であると認められる土地の区域であること。</p>		
面積	<p>おおむね 1.5 ヘクタール以上の一団の土地の区域であること。</p>		
範囲	<p>次のいずれかに該当すること。</p> <p>(ア) 避難路等に係るものにあつては避難路等の境界からおおむね 30 メートルの範囲の土地の区域</p> <p>(イ) 避難地等に係るものにあつては後背市街地の状況等を勘案して避難地等の安全を確保するため建築物の不燃化が必要であると認められる土地の区域</p> <p>(ウ) 延焼遮断帯に係るものにあつては後背市街地の状況及び道路等の幅員等を勘案して火災の延焼拡大を防止するため建築物の不燃化が必要であると認められる土地の区域</p>	<p>後背市街地の状況等を勘案して延焼により生ずる被害の軽減及び避難上必要な機能の確保のために不燃化が必要であると認められる土地の区域</p>	<p>特定地区防災施設の機能を確保するために不燃化が必要であると認められる土地の区域</p>
高さ・構造等	<p>次のいずれかに該当すること。</p> <p>(ア) 建築協定において、建築物を地階を除く階数が 2 以上の耐火建築物又は準耐火建築物とする旨が定められていること。</p> <p>(イ) 高度利用地区又は高度地区（建築物の高さの最低限度を 7 メートル以上とすることが定められているものに限る。）の区域内にあること。</p> <p>(ウ) 特定防災街区整備地区の区域（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。）内にあること。</p> <p>(エ) 地区計画が定められている区域のうち、地区整備計画が定められている区域（当該地区整備計画において建築物の高さの最低限度を 7 メートル以上とすることが定められており、かつ、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で当該事項に関する制限が定められているものに限る。）内にあること。</p> <p>(オ) 避難地等の周辺において、防災上有効な地区計画が定められた区域内にあること。</p>		<p>特定建築物地区整備計画の区域内であつて、次の事項が定められている区域内にあること。</p> <p>(ア) 建築物の構造を耐火建築物又は準耐火建築物とすること。</p> <p>(イ) 建築物の高さの最低限度を 5 メートル以上とすること。</p>

- (2) 施行者は、不燃化促進区域を指定又は変更したときは、事業開始までに告示し、その旨を知事に報告するものとする。
- (3) 従前の建築物が不燃化促進区域の内外にわたる場合は、その全部について不燃化促進区域内にある建築物とみなし、助成対象とすることができる。
- (4) 建築行為が 2 か年以上にまたがる耐火建築物又は準耐火建築物に対する第 8 2 (2) に定める助成費は、完了検査の実施年度に支払うことができる。

第6 地区整備指針

- 1 施行者は、都市防災不燃化促進事業を行おうとする場合は、不燃化促進区域ごとに次に掲げる事項を定めた地区整備指針を策定しなければならない。
 - (1) 地区の名称
 - (2) 地区の面積
 - (3) 地区整備指針
 - ア 地区の整備構想に関する事項
 - a 防災対策の基本方針
 - b 地区整備の基本方針
 - c 街区ごとの整備構想
 - イ 建築物の建築に関する事項
 - (ア) 建築物等に関する基準
 - (イ) 事業実施計画
 - a おおむねの事業期間
 - b おおむねの事業費
 - c 耐火率の推移（実施前・実施後）
 - ウ 都市基盤整備に関する事項
 - (ア) 避難地等又は避難路等
 - (イ) 地区の整備計画
 - エ 添付図書
 - (ア) 整備構想図
 - (イ) 施設計画図
- 2 施行者は、地区整備指針を策定し、又は変更しようとする場合は、知事の承認を受けなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。
- 3 知事は、地区整備指針を承認したときは、施行者へ通知するものとする。

第7 事業期間

都市防災不燃化促進事業の事業期間は、事業開始からおおむね10年とする。ただし、施行者は、次のいずれかに該当する場合は、あらかじめ知事と協議して相当な期間に変更することができる。

- (1) 不燃化促進区域内で耐火建築物及び準耐火建築物の占める割合が事業期間内に70パーセントに満たないことが明らかになった場合で、事業期間を延伸する必要があるとき。
- (2) 事業期間内に計画の目標が達成されることが明らかとなった場合で、事業期間を短縮する必要があるとき。

第8 不燃化事業の実施

1 不燃化促進調査

- (1) 施行者は、不燃化促進のための現況調査、住民意向調査、地区整備に関する基本方針、事業計画（整備手法、年次計画等）、広報活動等に関する事業を行うものとする。
- (2) (1)について、都の施行者に対する補助の対象となる費用は、次に掲げる費用とする。
 - ア 現況調査費
 - イ 推進調整費
 - ウ 計画作成費

エ 広報活動費

2 都市防災不燃化促進事業

(1) 施行者は、次の各要件に該当する耐火建築物又は準耐火建築物の建築又は建築物の除却を行う者に対し、当該建築、除却等に要する費用の一部を助成するものとする。

なお、準耐火建築物に対する都の補助は、平成15年度以降の新たに指定した不燃化促進区域のうち、防火地域内（新たな防火規制の区域を含む。）にある不燃化促進区域又は特定地区防災施設の存する不燃化促進区域について適用する。

ア 不燃化促進区域内で都市防災不燃化促進事業の事業期間内に建築されるものであること。

イ 地区整備指針に適合しており、かつ、地階を除く階数が2以上であること。

ウ 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項各号に規定する中小企業者以外の会社又は会社若しくは事業を営む個人が建築するものでないこと。ただし、次の(ア)及び(イ)に該当する場合（敷地を細分化する場合を除く。）は、助成対象とすることができる。

(ア) 耐火建築物又は準耐火建築物の用途が、都市計画マスタープランにおける地域別のまちづくり方針、地区計画など住民等の合意形成がなされたまちづくりの計画に位置付けられたものであり、目標とする市街地の形成に寄与すること。

(イ) 25平方メートル未満の住戸がないこと。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業登録制度に係る住宅はこの限りでない。

エ 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を目的として建築するものでないこと。ただし、ウ(ア)及び(イ)に該当する場合（敷地を細分化する場合を除く。）は、助成対象とすることができる。

(2) 施行者が助成する前号に定める費用は、次に掲げる費用とする。

ア 一般建築助成費

イ 大都市地域住宅供給型一般建築助成費

ウ 共同建築助成費

エ 大都市地域住宅供給型共同建築助成費

オ 協調建築助成費

カ 防災環境軸形成型建築助成費

キ 防災環境軸形成・大都市地域住宅供給型建築助成費

ク 住宅型不燃建築物助成費

ケ 除却助成費

コ 仮住居助成費

サ 動産移転助成費

シ 移転雑費助成費

第9 様式

都市防災不燃化事業に係る様式は、別記1による。

第3章 木密事業

第10 用語の定義

本章における用語の意義は、第1章第2に定めるほか、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 老朽建築物
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）別表第1に定める耐用年数をいう。以下同じ。）の3分の2を超過しているもの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ものをいう。
- (2) 老朽住宅
老朽建築物のうち住宅の用に供する建築物をいう。
- (3) 建替えを促進すべき建築物
老朽建築物の建替えが健全な住宅地区の形成に資するものをいう。ただし、次に掲げる要件に該当する場合、これと一体的に建替えを行う建築物を含むことができる。
ア 建築基準法等の法令の規定により老朽建築物及び当該建築物の敷地のみでは建替えできないこと。
イ 建替えの区域内にある老朽建築物に該当しない建築物の建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下であること、又は、建替えの区域内にある老朽建築物に該当しない建築物の敷地面積の合計が、当該区域内の全敷地面積のおおむね3分の1以下であること。
- (4) 公共施設
道路、公園、広場、緑地、河川、下水道その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 生活環境施設
集会所、幼稚園、保育所その他の住民の日常生活に密接に関連する施設をいう。
- (6) 公共施設等
公共施設及び生活環境施設をいう。
- (7) 整備地区
木密事業を実施する区域をいう。
- (8) ガイドライン
整備地区における土地利用の基本方針、基盤整備方針、老朽建築物の建替え方針、従前居住者の対策に関する基本方針等の整備目標を定めたまちづくりの整備指針をいう。
- (9) 木造建物棟数率
木造建築物の全建築物棟数に対する割合を百分率（%）で表したものをいう。
- (10) 老朽木造建物棟数率
昭和55年以前に建築された木造建築物棟数の全建築物棟数に対する割合を百分率（%）で表したものをいう。
- (11) 住宅戸数密度
1ヘクタール当たりの世帯数をいう。
- (12) 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（%）
- (13) 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。
空地率＝（S＋R）／T×100（%）
S：短辺又は直径が10m以上で、100㎡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

T：対象市街地面積

- (14) 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
- (15) 敷地面積
建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。
- (16) 建築面積
建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。
- (17) 従前居住者
木密事業の施行等に関連し、住宅に困窮すると認められる者のほか、次に掲げる要件のいずれかに該当する者で住宅に困窮すると認められる者をいう。
ア 木密事業の施行地区内において、密集市街地整備法第13条に基づく除却の勧告を受けた賃貸住宅(密集市街地整備法第13条に基づく除却の勧告対象の基準に相当する賃貸住宅を含む。)の居住者
イ 木密事業の施行地区内において、密集市街地整備法第5条に基づく建替計画の認定を受けた賃貸住宅(密集市街地整備法第5条に基づく建替計画の認定基準に相当する賃貸住宅を含む。)の居住者
ウ 木密事業の施行地区内において、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項第7号に規定する貸付けを受けて建て替えられる賃貸住宅(ただし、老朽建築物であって、敷地面積100平方メートル以上の場合に限る。)の居住者
エ 木密事業の施行地区内において、道路・公園等の公共施設の整備又は市街地再開発事業により住宅等を失う者
オ 木密事業の施行地区内において、防災街区整備事業により住宅等を失う者
- (18) コミュニティ住宅
第21の規定に基づき施行者等が従前居住者に賃貸し、又は分譲する住宅をいう。
- (19) 公的資金による住宅
公営住宅法に基づき建設、管理等を行う都営住宅及び区営住宅をいう。
- (20) 防災街区整備地区計画
密集市街地整備法第32条第1項に規定する防災街区整備地区計画をいう。
- (21) 地区計画等
都市計画法第12条の4に規定する地区計画等をいう。
- (22) 規制・誘導策
防災街区整備地区計画、地区計画等及び新たな防火規制等をいう。
- (23) 公社等
地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)の規定に基づく地方住宅供給公社、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)の規定に基づく土地開発公社又は一般社団法人及び財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)の規定に基づき設立され公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律(平成18年法律第49号)の規定に基づく認定を受けた公益法人(公益社団法人にあってはその社員総会における議決権の2分の1以上を地方公共団体が有しているもの、公益財団法人にあっては設立に際して拠出された財産の価額の2分の1以上が地方公共団体により拠出されているものに限る。)をいう。
- (24) 防災街区整備事業

密集市街地整備法第2条第5号に規定する防災街区整備事業をいう。

第11 施行者

木密事業の施行者は、区及び市とする。

第12 施行地区

木密事業の施行地区は、第14に定める整備地区において第15に定めるガイドラインを策定し、知事の承認を受けた区域とする。

第13 木密事業の実施

施行者は、第17から第21までの規定に従って木密事業を実施することにより、整備地区内の防災性の向上及び住環境の改善を図り、整備地区が健全な住宅地区を形成するよう努めるものとする。

第14 整備地区

整備地区は、防災環境向上地区及び次に掲げる要件の全てに該当する区域とする。

- (1) 木密地域内であること。
- (2) 整備地域内であること。
- (3) 規制・誘導策を実施中又は実施の見込みであること。
- (4) 当該区域内に十分な公共施設等が無いことなどにより、住環境の改善が必要と認められること。
- (5) 地区の面積は、おおむね10ヘクタール以上であること。ただし、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第2項第6号の規定に基づき定められた住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域にあつては、おおむね5ヘクタール以上であること。

第15 ガイドライン

- 1 施行者は、整備地区において木密事業を行おうとする場合は、別記2-1に掲げる事項を定めたガイドラインを策定しなければならない。
- 2 施行者は、ガイドラインを策定し、又は変更しようとする場合は、知事の承認を受けなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。
- 3 施行者は、ガイドラインを策定し、又は変更しようとする場合は、あらかじめ公的資金による住宅のあっせん等については関係機関と、公共施設等については管理者又は管理者となるべき者に協議しなければならない。
- 4 知事は、ガイドラインの承認をしたときは、施行者へ通知するものとする。

第16 事業期間

木密事業の事業期間は、事業開始から10年を超えない範囲とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、あらかじめ知事の承認を得て変更することができる。

- (1) 事業期間内に、事業地区のガイドラインの計画内容が達成されないことが明らかとなった場合で、補助期間を相当期間延伸する必要があるとき。
- (2) 事業地区のガイドラインの計画内容を追加して実施する場合で、補助期間を相当期間延伸する必要があるとき。
- (3) 事業期間内に、事業地区のガイドラインの計画内容が整備される等の目標が達成されるこ

とが明らかとなった場合で、補助期間を相当期間短縮する必要があるとき。

第17 木密事業調査計画等

施行者は、木密事業のための現況調査、ガイドラインの作成、事業推進に必要な計画策定、地元協議会における事業普及活動等に関する事業を行うものとする。

第18 施行地区の整備

1 施行地区の整備

施行者は、ガイドラインに従って公共施設等の整備等健全な住宅地区を形成するため必要な整備を行うものとする。

2 施行地区の整備方法

施行者は、前項の施行地区の整備等においては、以下により行うものとする。

- (1) 施行者は、整備のために必要な用地を取得したときは、これらの用地がガイドラインに従って利用されるよう適正に管理し、又は処分しなければならない。
- (2) 施行者は、公社等に、前号による公共施設等の用地の取得を行わせることができる。
- (3) 施行者は、前号により公社等に公共施設等の用地を取得させたときは、当該公社等にこれらの用地がガイドラインに従って利用されるよう適正に管理させ、又は処分させなければならない。
- (4) 施行者は、(2)により公共施設等の整備に係る用地の取得に関し適切な執行を図るため、当該公社等に対し報告及び資料の提出を求め、又は必要な勧告、助言若しくは支援をすることができる。

第19 建替えを促進すべき建築物の建替え

1 建替えを促進すべき建築物の建替えの促進

施行者は、ガイドラインに従って整備地区内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。

2 建替えを促進すべき建築物の建替えに対する支援

- (1) 施行者は、整備地区内において建替えを促進すべき建築物の建替えを行う者に対して、建設費の補助等必要な支援を行うものとする。
- (2) 施行者は、前号に基づく支援を受けた者に対して、原則として支援後10年間は適正な管理が行われていることを確認しなければならない。

第20 防災街区整備事業

施行者は、ガイドラインに従って防災街区整備事業を行う者に対して、事業の施行に関する調査設計計画、土地整備及び共同施設整備に対する費用の補助を行うものとする。

第21 従前居住者支援

1 コミュニティ住宅の建設、購入及び借上げ（以下「建設等」という。）の従前居住者支援

- (1) 施行者は、ガイドラインの承認時において整備地区内に居住する従前居住者のうち、コミュニティ住宅への入居を希望する世帯の数に相当する戸数のコミュニティ住宅について、建設等又は独立行政法人都市再生機構への建設の要請に努めるものとする。
- (2) 前号の規定によるコミュニティ住宅の建設等は、整備地区又は当該整備地区に近接する地

区において行うものとする。

2 賃貸コミュニティ住宅の入居者

- (1) 施行者は、従前居住者のうち、木密事業の施行に伴い仮住居が必要となる者を、必要な期間に限り、賃貸するコミュニティ住宅（以下「賃貸コミュニティ住宅」という。）に入居させることができる。
- (2) 賃貸コミュニティ住宅の入居者は、施行者が公正な方法で選考して決定するものとする。
- (3) ガイドラインに従って建設等を行った賃貸コミュニティ住宅に、前号に規定する者が入居せず、又は居住しなくなった場合は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第22条及び第25条の規定に準じて、現に住宅等に困窮していることが明らかな者又は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者のうちから公正な方法で選考して当該住宅等の入居者を決定することができる。
- (4) 前項に規定する者を募集してもなお当該住宅等の入居者が決定しない場合は、前項の規定によらず当該住宅等の入居者を決定することができる。ただし、前項に規定する者の入居の申込みに対応できるよう、住戸管理を行うものとする。

3 コミュニティ住宅の管理等

- (1) 1(1)の規定により賃貸コミュニティ住宅の建設等を行った施行者は、常に当該住宅の状況に留意し、当該住宅の管理、運営等を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。
- (2) 分譲するコミュニティ住宅（以下「分譲コミュニティ住宅」という。）の価格は、分譲コミュニティ住宅の整備に要する費用から、該当する社会資本整備総合交付金又は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国土交通省制定）に基づいて交付される補助金及び都の補助金の額を控除した額の範囲内で定めなければならない。

4 従前居住者に対する支援

施行者は、ガイドラインに従って整備地区内に居住する従前居住者に対して、コンサルタントの派遣及び家賃対策補助による支援を行うことができる。

5 仮設住宅等の設置

施行者は、従前居住者のうち木密事業の施行に伴いその居住する住宅等を失う者を一時入居させるため必要がある場合においては、仮設住宅等を設置するものとする。

6 公的資金による住宅への入居あっせん

施行者は、従前居住者に対して1、4及び前項に規定する施策を実施するに当たり、公的資金による住宅に入居することができるよう必要なあっせんを行うものとする。

第22 都の支援

都が支援する事業は次に掲げるものとする。

- (1) 表24-1に掲げる事業のうち、整備地区内で実施する次に掲げる事業
 - ア ガイドラインの作成、事業計画の作成及び事業の推進に必要な活動等に係る事業
 - イ 防災街区整備事業
 - ウ コミュニティ住宅等の整備
- (2) 表24-1に掲げる事業のうち、整備地区内にある社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日国土交通省制定）附属第Ⅱ編イ-16-(8)4.又は住宅市街地総合整備事業制度要綱に規定する重点整備地区において実施する次に掲げる事業
 - ア 次に掲げる住宅等の整備。ただし、密集市街地整備型重点整備地区で実施できる事業で共同化を伴わない住宅等の整備については、木造住宅率がおおむね6割以上の事業地区(1

ヘクタール当たりの工場の延べ面積の合計がおおむね800平方メートル以上の場合には、木造住宅率がおおむね5割以上の事業地区)を対象とする。

(ア) 住宅等の整備に伴って必要となる調査設計計画

(イ) 住宅等の整備に伴って必要となる土地整備

(ウ) 住宅等の整備のうち共同施設整備

イ 住宅等の整備に伴って行う管理上の担保措置のある道路、公園、給排水施設等の整備(当該施設の整備に必要な用地費及び補償費又は当該用地・補償費に相当する住宅等整備を含む。)

ウ 老朽建築物等の除却(老朽建築物等の除却のための取得を含む。)

エ 仮設住宅等の設置

オ 密集市街地整備型重点整備地区において行う地区公共施設(道路、公園、緑地、広場、その他の公共の用に供する施設で、主として整備地区内の居住者等の利用に供されるものをいう。)等の整備(既存建造物の活用による整備並びに代替地等及び公共施設用地転換地の取得を含む。)

(3) 表24-2に掲げる事業のうち、整備地区内で実施する次に掲げる事業

ア 事業計画の作成に要する費用に対する施行者の補助

イ 地元住民協議会等に対して、事業の推進に必要な活動等に要する費用(以下「推進事業に要する費用」という。)に対する施行者の補助

ウ コミュニティ住宅等の整備に対する施行者の補助(既存建築物を活用による整備並びに代替地等及び公共施設用地転換地の取得を含む。)

エ 防災街区整備事業を施行する者が行う事業に要する費用に対する施行者の補助

(4) 表24-2に掲げる事業のうち、木密事業の整備地区内にある社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(8)4.又は住宅市街地総合整備事業制度要綱に規定する重点整備地区において実施する次に掲げる事業

ア 施行者が行う次に掲げる事業に対する施行者の補助。ただし、密集市街地整備型重点整備地区に係る事業で共同化を伴わない住宅等の整備については、木造住宅率がおおむね6割以上の重点整備地区(1ヘクタール当たりの工場の延べ面積の合計がおおむね800平方メートル以上の場合には木造住宅率がおおむね5割以上の重点整備地区)を対象とする。

(ア) 住宅等の整備に伴って必要となる調査設計計画

(イ) 住宅等の整備に伴って必要となる土地整備

(ウ) 住宅等の整備のうち共同施設の整備

(エ) 住宅等の整備に伴って行う管理上の担保措置のある道路、公園、給排水施設等の整備(当該施設の整備に必要な用地費及び補償費又は当該用地・補償費に相当する住宅等を含む。)

(オ) 密集市街地整備型重点整備地区において行う地区公共施設(道路、公園、緑地、広場その他の公共の用に供する施設で、主として整備地区内の居住者等の利用に供されるものをいう。)等の整備(既存建造物の活用による整備及び代替地等の取得を含む。)

(カ) 老朽建築物等の除却(当該老朽建築物等の除却のための取得を含む。)

(キ) 仮設住宅等の設置

イ 整備地区の整備に係る基盤整備若しくは防災街区整備事業による従前居住者が入居する当該建設後賃貸住宅又は住宅困窮者に入居あっせんする賃貸住宅に係る家賃対策補助に要する費用等に対する施行者の補助

表 24- 1

事業及び内訳	内 容
調査・計画	
ガイドライン作成等	
A調査	<p>A 広域調査 制度要綱第 14 に規定する整備地区及び住宅市街地総合整備事業又は密集市街地総合防災事業の整備区域を選択するために必要な施行者の行政区域の相当範囲を対象に行う土地利用調査、施設現況調査、老朽住宅等分布状況調査、共同住宅等の需給実態調査、木造賃貸住宅経営者等の意向調査等</p> <p>B 現況調査 制度要綱第 15 に規定するガイドライン及び住宅市街地総合整備事業又は密集市街地総合防災事業の整備計画を作成しようとする土地の区域を対象に行う土地利用・住宅・生活環境施設等の現況、住宅の建設動態、木造賃貸住宅経営者等の意向その他経営実態等</p> <p>C ガイドライン作成等 A及びBを実施した区域内に係るガイドラインの作成、(利害関係を有する木造賃貸住宅経営者等及び住民等の意向調査を含む。)、地域住民に対する事業計画の広報及び説明会等の開催</p> <p>D 整備計画の作成 A及びBを実施した区域内に係る住宅市街地総合整備事業又は密集市街地総合防災事業の整備計画の作成及び整備計画区域内の防災再開発促進地区の設定に必要な調査</p>
B調査	住宅市街地総合整備事業又は密集市街地総合防災事業の事業計画の作成に必要な現況調査、物件等調査及び経費
推進事業	<p>A ブロック単位の実施計画の策定</p> <p>B 防災街区整備事業組合・防災街区整備推進機構・地元住民協議会等の事業普及活動</p> <p>C 調整業務（施行者又は施行者から委託等を受けた者が行う事業推進に必要な関係機関、地元住民等との調整）及び現地事務所の設置</p> <p>D 建替促進事業計画の作成</p> <p>E 再評価のための事業評価の作成</p>
基盤整備	
老朽建築物等除却	買収、除却工事及び通常生ずる損失補償（運用益損失を含む。）
用地取得促進	
用地取得促進	道路、給排水施設、公園、緑地、広場、集会所等の地区施設の用地の取得
補償	道路、給排水施設、公園、緑地、広場、集会所等の地区施設の用地の取得に伴う通常生ずる損失の補償
地区整備	
地区整備	A 道路の整備（細街路整備を含む。）

	<ul style="list-style-type: none"> B 電線類の地下埋設 C 給排水施設の整備 D 公園、緑地及び広場の整備 E 環境共生施設（雨水浸透施設及び雨水有効利用施設）の整備 F 集会所等の整備 G 公共用通路の整備 H 立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備 I 備蓄倉庫及び耐震性貯水槽の整備
測量調査設計	測量、調査及び設計
仮設住宅等設置	<ul style="list-style-type: none"> A 建設工事 B 移設工事 C 補修工事 D その他の経費
その他知事が必要と認めるもの	個別協議による
建替促進	
建替促進	
除却等	<ul style="list-style-type: none"> A 老朽建築物の除却 B 整地 C 通損補償
建築設計	<ul style="list-style-type: none"> A 建築設計 B 工事監理
共同施設整備	<ul style="list-style-type: none"> A 空地等の整備 B 供給処理施設の整備 C その他の共用通行部分等の整備 D 耐火等構造 E 外壁、開口部、屋根等の整備 F 共同建替促進 G 公開空地用地取得
コンサルタント派遣	コンサルタント派遣
防災街区整備事業	
調査設計計画	<ul style="list-style-type: none"> A 事業計画作成 B 地盤調査 C 建築設計 D 権利変換計画作成
土地整備	
建築物除却等	<ul style="list-style-type: none"> A 建築物除却 B 補償
土地整備	<ul style="list-style-type: none"> A 道路の整備 B 公園、緑地及び広場の整備 C 給排水施設の整備 D 立体遊歩道等の整備

		E 集会所等の施設の整備 F 電線類の地下埋設 G 環境共生施設 H 防災関連施設整備 I 知事が特に必要と認めるもの
	仮設住宅等設置	A 建設工事 B 移設工事 C 補修工事 D その他の工事
	共同施設整備	A 空地等の整備 B 供給処理施設の整備 C その他共用通行部分等に係る建築工事
従前居住者対策		
	賃貸コミュニティ住宅整備	A 住宅の整備（購入を含む。） B 店舗等の施設の整備 C 住宅等の用地の取得及びその用地の整備 D 住宅等の調査設計計画 E 整備地区外の従前居住者用の宅地の係る道路・通路、主な給排水施設、公園・緑地等の整備 F 整備費の特例加算
	借上型コミュニティ住宅整備	A 事業主体が20年以上継続借上げの場合 a 調査設計計画 b 土地整備 c 共同施設整備 B A以外の場合 a 調査設計 b 土地整備 c 共同施設整備のうち、空地等整備
	分譲コミュニティ住宅整備	A 調査設計計画 B 土地整備 C 共同施設整備
	コンサルタント派遣	コンサルタント派遣
	家賃対策補助	家賃対策補助
	その他	その他知事が必要と認めるもの

表 24-2

事業	内 訳	実施主体
調査・計画	推進事業	地元住民協議会等、民間事業者等（NPO法人等を含む）、防災街区計画整備組合、防災街区整備推進機構等
基盤整備	地区整備	民間事業者等
建替促進	建替促進	民間事業者等

防災街区整備事業	調査設計計画	個人施行者、防災街区整備事業組合、防災街区計画整備組合、事業会社、準備組織
	土地整備	個人施行者、防災街区整備事業組合、防災街区計画整備組合、事業会社
	共同施設整備	個人施行者、防災街区整備事業組合、防災街区計画整備組合、事業会社

第23 公共施設等の管理業務

施行者は、この要綱に基づく補助金の交付を受けて整備した公共施設等を、補助事業完了後においても補助金の交付の目的に従って使用し、その適正かつ効果的運営を図らなければならない。

第24 様式

ガイドラインに係る様式は、別記2-2による。

第4章 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業

第25 用語の定義

本章における用語の意義は、第1章第2に定めるほか、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 整備プログラム
推進計画基本方針に基づき、具体的な整備計画等について定めたものをいう。
- (2) 整備計画図
整備プログラムに定められた整備計画図（道路網）をいう。
- (3) 防災生活道路
計画幅員4メートル以上の道路又は道（整備前のものを含む。）で、整備計画図に防災生活道路として位置付けられたものをいう。
- (4) 防災生活道路整備事業
防災生活道路整備のための調査、測量、設計、工事、補償、用地取得に関する事業をいう。
- (5) 地区防災不燃化促進事業
防災生活道路の沿道において耐火建築物等又は準耐火建築物等の建築を行う者に対し、当該建築物の建築に要する費用の一部を施行者が助成する事業をいう。

第26 施行者

防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業の施行者は、区及び市とする。

第27 施行地区

- 1 防災生活道路整備事業は、整備計画図に位置付けられた防災生活道路において行うものとする。ただし、木密事業が施行中である土地の区域は除く。
- 2 地区防災不燃化促進事業は、整備計画図に位置付けられた防災生活道路に接する敷地において行うものとする。ただし、都市防災不燃化促進事業が施行中である土地の区域は除く。

第28 事業期間

防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業の事業期間は、事業開始から令和 12 年度までとする。

第 29 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業の実施

1 防災生活道路整備事業

- (1) 施行者は、防災生活道路整備のための調査、測量、設計、工事、補償及び用地取得（代替地等の取得を含む。）に関する事業を行うものとする。
- (2) 施行者は、防災生活道路の整備に当たり、重点的に整備すべき防災生活道路を設定し、道路拡幅や不燃化建替えの呼びかけ、意向の確認、相談の案内など集中的な折衝を積極的に行うものとする。
- (3) 施行者は、防災生活道路を整備しようとするときは、重点的に整備すべき防災生活道路の位置、防災生活道路の整備個所、整備延長等について、別に定める様式により、補助金の交付申請時に提出するものとする。
- (4) (1)について、都の施行者に対する補助の対象となる費用は、次に掲げる費用とする。

- ア 調査費
- イ 測量費
- ウ 設計費
- エ 工事費
- オ 用地費
- カ 補償費

2 地区防災不燃化促進事業

- (1) 施行者は、次の各要件に該当する耐火建築物等又は準耐火建築物等の建築を行う者に対し、当該建築に要する費用の一部を助成するものとする。
 - ア 防災生活道路に接する土地の区域内で地区防災不燃化促進事業の事業期間内に建築されるものであること。
 - イ 中小企業基本法第 2 条第 1 項各号に規定する中小企業者以外の会社又は会社若しくは事業を営む個人が建築するものでないこと。ただし、次の(ア)及び(イ)に該当する場合（敷地を細分化する場合を除く。）は、助成対象とすることができる。
 - (ア) 耐火建築物等又は準耐火建築物等の用途が、都市計画マスタープランにおける地域別のまちづくり方針、地区計画など住民等の合意形成がなされたまちづくりの計画に位置付けられたものであり、目標とする市街地の形成に寄与すること。
 - (イ) 25 平方メートル未満の住戸がないこと。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業登録制度に係る住宅はこの限りでない。
 - ウ 宅地建物取引業法第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者が販売を目的として建築するものでないこと。ただし、イ(ア)及び(イ)に該当する場合（敷地を細分化する場合を除く。）は、助成対象とすることができる。
- (2) 助成対象となる建築物は、次の各要件を満たすこと。
 - ア 建築物の敷地が接する防災生活道路は、計画幅員 4 メートル以上に整備済みであること（道路の片側のみが整備済みの場合を含む。）又は建替えと同時に計画幅員 4 メートル以上に整備すること（道路の片側のみを整備する場合を含む。）。
 - イ 建築物の構造は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とすること。ただし、次の(ア)又は(イ)に該当する場合は、助成対象外とする。
 - (ア) 従前の建築物が準耐火建築物等であり、建替え後に準耐火建築物等にする場合

- (イ) 従前の建築物が耐火建築物等であり、建替え後に準耐火建築物等又は耐火建築物等にする場合
- (3) 施行者は、防災生活道路となる土地を買収する前に、当該土地を含む敷地において耐火建築物等又は準耐火建築物等の建築を行う者に(6)に定める助成費を交付するときは、当該土地に関する道路状の利用や買収について、助成費の交付までに、耐火建築物等又は準耐火建築物等の建築を行う者その他の当該土地に関する権利を有する者と書面により確認を交わすものとする。
- (4) 建築行為が2か年以上にまたがる耐火建築物等又は準耐火建築物等に対する(6)に定める助成費は、完了検査の実施年度に支払うことができる。
- (5) 施行者は、耐火建築物等又は準耐火建築物等の建築を行う者に助成費を交付しようとするときは、耐火建築物等又は準耐火建築物等の件数、箇所等について、別に定める様式により、補助金の交付申請時に提出するものとする。
- (6) 施行者が助成する(1)に定める費用は、次に掲げる費用とする。
- ア 一般建築助成費
 - イ 住宅型不燃建築物助成費

第30 様式

防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業に係る様式は、第3号様式による。

第5章 地区計画等策定事業

第31 用語の定義

- (1) 地区計画策定事業
防災性の向上を目的とした地区計画の策定（既存地区の拡大を含む。）に向けて、現況調査、説明会の実施、まちづくり勉強会、地区計画に関する基本方針作成、新たな防火規制区域の指定等に関する事業をいう。
- (2) 不燃化特区事業
東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱に規定する補助事業をいう。
- (3) 防災まちづくり検討支援事業
防災性の向上を目的としたまちづくりを検討しようとする区市に対し、区市における防災まちづくりに関する計画策定、都が策定する整備プログラムの内容検討に必要な調査及びまちづくり協議会等の活動の支援に関する事業をいう。

第32 施行者

地区計画等策定事業の施行者は、区及び市とする。

第33 施行地区

- 1 地区計画策定事業
整備地域又は木密地域に位置付けられた土地の区域及びその区域と一体性が認められる土地の区域において行うものとする。ただし、木密事業及び不燃化特区事業で地区計画の策定を補助する土地の区域は除く。
- 2 防災まちづくり検討支援事業
防災環境向上地区及びその地区と一体性が認められる土地の区域において行うものとする。

ただし、地区計画策定事業、木密事業及び不燃化特区事業で防災まちづくりの検討支援に関する補助と重複しないものとする。

第34 事業期間

- 1 地区計画策定事業の事業期間は、事業開始から令和12年度までとする。
- 2 防災まちづくり検討支援事業の事業期間は、事業開始から令和9年度までとする。

第35 地区計画等策定事業の実施

- 1 地区計画策定事業
 - (1) 施行者は、敷地面積の最低限度のほか道路・公園など防災性の向上に資する事項を地区計画に定めるよう取り組むものとする。
 - (2) 施行者は、地区計画を策定しようとするときは、おおむねの策定スケジュール、主な調査内容、地区計画の位置、目標、土地利用に関する事項、地区施設の整備に関する事項、建築物等の整備に関する事項等について、別に定める様式により、補助金の交付申請時に提出するものとする。
 - (3) (1)について、都の施行者に対する補助の対象となる費用は、次に掲げる費用とする。
 - ア 調査費
 - イ 住民等に対するまちづくりの啓発活動費
 - ウ まちづくり協議会の活動に対する助成費
 - エ 地区のまちづくり方針の作成費
- 2 防災まちづくり検討支援事業
 - (1) 施行者は、施行地区において防災まちづくりを検討し、区市における防災まちづくりに関する計画及び都が策定する整備プログラムの内容検討等に取り組むものとする。
 - (2) 施行者は区市における防災まちづくりに関する計画及び都が策定する整備プログラムの内容を検討しようとするときは、おおむねの検討スケジュール、主な調査内容、整備方針、目標、区域図等、別に定める様式により、補助金の交付申請時に提出するものとする。
 - (3) (1)について、都の施行者に対する補助の対象となる費用は、次に掲げる費用とする。
 - ア 調査費
 - イ まちづくりコンサルタント等の派遣による技術的支援に関する助成費
 - ウ 住民等に対するまちづくりの啓発活動費
 - エ まちづくり協議会の活動に対する助成費
 - オ 防災まちづくり方針の作成費

第36 様式

地区計画等策定事業に係る様式は、第4号様式による。

第6章 魅力的な移転先整備事業

第 37 用語の定義

本章における用語の意義は、第 1 章第 2 に定めるほか、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 事業用住宅等
防災都市づくりを推進するに当たり、移転を要する者を入居させるために施行者が整備する住宅及びその附帯施設をいう。
- (2) 都市再生住宅等
住宅市街地総合整備事業の実施に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための住宅及びその附帯施設をいう。
- (3) 事業者公募
民間事業者等による住宅等の整備を実施するために、都が事業者を公募することをいう。
- (4) 事業者募集要項等
事業者募集に当たり、事業内容、募集及び選定の手続、提案に関する条件、事業実施条件等を示すために公表するものをいう。
- (5) 審査委員会
事業者募集に当たり、応募者から提出された提案書等について審査し、最優秀提案応募者等を選定するために設置する審査体制をいう。
- (6) 基本協定等
都と事業者とが締結する、施設の整備、管理、運営等に関する規定をいう。

第 38 施行者

魅力的な移転先整備事業の施行者は、都が行う事業者公募に当たり、審査委員会で選定され、都と基本協定等を締結した民間事業者等とする。

第 39 施行地区

魅力的な移転先整備事業の施行地区は、別途事業者募集要項等に定める地区とする。

第 40 事業期間

魅力的な移転先整備事業の事業期間は、別途事業者募集要項等に定める期間とし、このうち第 42(1)ア～ウに示す費用を補助する期間は、対象とする施行地区に係る住宅市街地整備計画に定める期間とする。また、第 42(1)エに示す費用を補助する期間は、都市再生住宅等の管理開始後 20 年以内とする。

第 41 魅力的な移転先整備事業の実施

1 都市再生住宅等の整備

- (1) 施行者は、事業用住宅等の全部又は一部を都市再生住宅等とし、区が施行する住宅市街地総合整備事業に伴い住宅等を失うことにより住宅等に困窮することとなる者を入居させるものとする。
- (2) 施行者は、都市再生住宅等の整備のための調査設計計画、土地整備、施設整備、施設の管理・運営を行うものとする。
- (3) 都市再生住宅等は、原則として耐火建築物等又は準耐火建築物等に限るものとする。
- (4) 施行者は、別途締結する基本協定等に基づき事業を実施するものとする。

2 都市再生住宅等の入居者

- (1) 都市再生住宅等に入居できる者は、区が施行する住宅市街地総合整備事業に伴って住宅等を

失うことにより、住宅等に困窮すると認められる者とする。

- (2) 前項に規定する都市再生住宅等に入居できる者が当該住宅等に入居せず、又は入居しなくなった場合は、公営住宅法第 22 条及び第 25 条の規定に準じて、現に住宅等に困窮していることが明らかな者又は住宅セーフティネット法第 2 条第 1 項に規定する住宅確保要配慮者のうちから公正な方法で選考して、当該住宅等の入居者を決定することができる。
- (3) 前項に規定する者を募集してもなお当該住宅等の入居者が決定しない場合は、前項の規定によらず当該住宅等の入居者を決定することができる。ただし、前項に規定する者の入居の申込みに対応できるよう、住戸管理を行うものとする。

3 都市再生住宅等の管理等

- (1) 都市再生住宅等の家賃は、近隣の民間の賃貸住宅の家賃水準等を考慮して適正な額となるよう管理主体が定めるものとする。
- (2) 都市再生住宅等の供給を行った者は、常に当該住宅等の状況に留意し、都市再生住宅等管理要領（平成 14 年 4 月 1 日付国住市第 1938 号国土交通省住宅局長通知）により、その管理を適正に行うよう努めなければならない。

第 42 都の支援

- (1) 第 41. 1 (1) 及び(2)に当たり、都が補助する費用は次に掲げるものとする。
 - ア 調査設計計画費
 - イ 土地整備費
 - ウ 共同施設整備費
 - エ 家賃対策補助（第 41. 2 (1) の入居者に限る。）
- (2) 魅力的な移転先整備を行おうとする施行者は、整備しようとする都市再生住宅等の戸数、規模、構造並びに建設に関する資金計画及び管理・運営等に関する事項についての計画等について、別に定める様式により、補助金の交付申請時に提出するものとする。

第 43 様式

魅力的な移転先整備事業に係る様式は、第 5 号様式による。

第 7 章 防災生活道路機能維持事業

第 44 用語の定義

- (1) 整備プログラム
推進計画基本方針に基づき、具体的な整備計画等について定めたものをいう。
- (2) 整備計画図
整備プログラムに定められた整備計画図（道路網）をいう。
- (3) 防災生活道路
計画幅員 4 メートル以上の道路又は道（整備前のものを含む。）で、整備計画図に防災生活道路として位置付けたものを防災生活道路という。
- (4) ブロック塀等
コンクリートブロック造、大谷石造、レンガ造及びこれらに類する構造の塀及び門柱、並びにコンクリート万年塀をいう。
- (5) 擁壁
がけの崩壊を防ぐための工作物をいう。

なお、がけとは、地表面が水平面に対して 30 度を超える角度をなす土地をいう。

(6) 無電柱化

電線類を地下埋設することにより電柱を除却することをいう。

第 45 施行者

防災生活道路機能維持事業の施行者は、区及び市とする。

第 46 施行地区

防災生活道路機能維持事業は、整備計画図に位置付けた防災生活道路及びその沿道において行うものとする。

第 47 事業期間

防災生活道路機能維持事業の事業期間は、事業開始から令和 12 年度までとする。

第 48 防災生活道路機能維持事業の実施

(1) 施行者は、次の各要件に該当する防災生活道路及びその沿道にあるブロック塀等、擁壁（以下「工作物等」という。）の除却及び防災生活道路の無電柱化を行う者に対し、当該工作物等の除却に要する費用及び電線類の地中化に要する費用の一部を助成する。

ア 工作物等の除却については、防災生活道路の沿道で、防災生活道路機能維持事業の事業期間内に完了すること。

イ 無電柱化については、防災生活道路の道路区域内で行われる電柱を除却する事業と併せて実施すること。

ウ 除却工事及び無電柱化の工事が 2 か年以上にまたがる助成費は、完了検査の実施年度に支払うことができる。

(2) 助成対象については、次の要件を満たすこと。

ア ブロック塀等については、防災生活道路に接する土地の区域内又は計画区域内にあり、防災生活道路に面していること。

イ 擁壁については、上端から高さの 2 倍に相当する水平距離の範囲内に防災生活道路があること。

ウ 無電柱化については、電柱を除却するために必要な施設を防災生活道路の沿道又はその周辺で整備する事業であること。

(3) 施行者が助成する(1)に定める費用は、次に掲げる費用とする。

ア 危険なブロック塀等の除却費用

イ 危険な擁壁の除却費用

ウ 電柱を除却するために、電線類を地下埋設に要する費用。ただし、他の事業において補助の対象となるものを除く

(4) 施行者は無電柱化の補助を受ける場合は、無電柱化を推進していくに当たって検討してきた内容や工事内容を都に報告すること。

第 49 様式

防災生活道路機能維持事業に係る様式は、第 6 号様式による。

第 8 章 防災公園整備支援事業

第50 用語の定義

(1) 地区公共施設

社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ－13－(1)1の5地区公共施設等整備(2)に定義する施設をいう。

(2) 防災公園

整備地域及び防災環境向上地区における地区公共施設のうち、公園、緑地、広場その他の公共空地となるものをいう。

第51 施行者

防災公園整備支援事業の施行者は、区及び市とする。

第52 施行地区

本事業は、整備地域及び防災環境向上地区において行うものとする。

第53 防災公園整備事業計画

- 1 施行者は、防災公園整備支援事業を行おうとする場合は、次に掲げる事項を定めた防災公園整備事業計画を策定しなければならない。
 - (1) 現状及び課題
 - (2) 防災公園に関する整備方針
 - (3) 計画期間
 - (4) 補助対象事業及び概算事業費
- 2 施行者は、防災公園整備事業計画を策定し、又は変更しようとする場合は、知事の承認を受けなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。
- 3 知事は、防災公園整備事業計画を承認したときは、施行者へ第7－3号様式により通知するものとする。

第54 防災公園整備支援事業の実施

- 1 施行者は、次の各号に掲げる事業を行うものとする。
 - (1) 施行地区内で、本事業の事業期間内に整備されるものであること。
 - (2) 本事業計画に適合していること。
- 2 前項に要する費用は、次に掲げる費用とする。
 - (1) 事業計画の作成
 - ア 現況調査費
 - イ 基本設計費
 - ウ 事業計画作成費
 - (2) 防災公園の整備
 - ア 測量試験費
 - イ 実施設計費
 - ウ 工事費
 - エ 用地費
 - オ 補償費

3 他の補助金等の調整

前項に定める補助対象事業と重複するその他の東京都の補助金等の交付を受ける場合には、本事業に係る補助金を申請することができない。

第55 様式

防災公園整備支援事業に係る様式は、別記3による。

第9章 その他

第56 指導、監督等

知事は、施行者に対し当該事業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。

第57 都の補助等

1 都の補助

都は、施行者がこの要綱に定める事業（区からその経費の一部に対して負担金の負担又は補助金の交付を受けて表24-2の実施主体が行うものを含む。）を実施するに当たり要する費用の一部を、東京都防災密集地域総合整備事業補助金交付要綱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 配分枠

都は、施行者に対して前項により補助を行う場合は、地区整備指針、ガイドライン、事業計画、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、当該施行者に対して配分枠の金額のみを定めることとする。

3 交付申請

施行者は、地区整備指針、ガイドライン、事業計画及び配分枠の範囲内で当該年度に実施する対象事業の箇所・内容等を自ら定めた上で、補助金を交付申請することができる。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

(廃止)

2 この要綱の制定に伴い、東京都防災密集地域整備促進事業制度要綱（平成17年4月1日施行。16都市整防第1423号。以下「廃止要綱」という。）は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている事業（防災生活圏促進事業を除く。）については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、木密事業の建替促進事業を平成18年度中に実施するもの、平成17年度までに実施済の建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については廃止要綱を、東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業は廃止要綱の経過措置を適用することができる。

4 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている防災生活圏促進事業については、施行地区ごとに定めた事業地区推進計画に従って、当該廃止要綱を、なお、効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成20年12月1日から施行する。ただし、改正後の第6第1号の規定は、平成19年3月27日から施行する。

(経過措置)

- 2 前条の規定による改正後のこの要綱第12及び第21に規定する公益法人には、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第50号)第42条第1項に規定する特例社団法人又は特例財団法人を含むものとする。
- 3 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている事業(防災生活圏促進事業を除く。)については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済の建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については廃止要綱を、東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業は廃止要綱の経過措置を適用することができる。
- 4 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている防災生活圏促進事業については、施行地区ごとに定めた事業地区推進計画に従って、当該廃止要綱を、なお、効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 前条の規定による改正後のこの要綱第12及び第21に規定する公益法人には、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第50号)第42条第1項に規定する特例社団法人又は特例財団法人を含むものとする。
- 3 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている事業(防災生活圏促進事業を除く。)については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済の建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については廃止要綱を、東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業は廃止要綱の経過措置を適用することができる。
- 4 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている防災生活圏促進事業については、施行地区ごとに定めた事業地区推進計画に従って、当該廃止要綱を、なお、効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 前条の規定による改正後のこの要綱第12及び第21に規定する公益法人には、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第50号)第42条第1項に規定する特例社団法人又は特例財団法人を含むものとする。
- 3 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている事業(防災生活圏促進事業を除く。)については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済の建設資金利子補給

及び事業中の地区に係る整備地区要件については廃止要綱を、東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業は廃止要綱の経過措置を適用することができる。

- 4 この要綱の施行の際、廃止要綱に基づき行われている防災生活圈促進事業については、施行地区ごとに定めた事業地区推進計画に従って、当該廃止要綱を、なお、効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業（防災生活圈促進事業を除く。）については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済の建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については旧要綱を適用することができる。
- 3 旧要綱に基づき行われている防災生活圈促進事業については、施行地区ごとに定めた事業地区推進計画に従って、旧要綱を、なお、効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成27年4月9日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業（防災生活圈促進事業を除く。）については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済の建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については旧要綱を適用することができる。
- 3 旧要綱に基づき行われている防災生活圈促進事業については、施行地区ごとに定めた事業地区推進計画に従って、旧要綱を、なお、効力を有するものとみなして適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業については、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については旧要綱を適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については、旧要綱を適用することができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備

地区要件については、旧要綱を適用することができる。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については、旧要綱を適用することができる。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については、旧要綱を適用することができる。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については、旧要綱を適用することができる。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、平成17年度までに実施済みの建設資金利子補給及び事業中の地区に係る整備地区要件については、旧要綱を適用することができる。

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。

(経過措置)

2 改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき行われている事業は、この要綱で定める事業とみなす。ただし、事業中の地区に係る整備地区要件については、旧要綱を適用することができる。