

渋谷区整備地域等不燃化集中促進事業に係る支援実施要綱

令和8年4月1日 制 定

目次

- 第1章 総則（第1条から第5条まで）
- 第2章 除却及び建替え費用助成（第6条から第24条まで）
- 第3章 専門家派遣事業（第25条から第36条まで）
- 第4章 その他（第37条）
- 附 則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、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日付け7都市整防第900号。以下「都制度要綱」という。）に基づき、東京都が指定した渋谷区内の整備地域等不燃化集中促進事業区域（以下「事業区域」という。）に存する老朽建築物の除却又は建替えを行おうとする者及び専門家派遣を受けようとする者に対し、区が支援を行うことにより、地域の防災性の向上に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び都制度要綱において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号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）住宅 一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅をいい、店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のもの）を含む。
- （3）防災生活道路 東京都防災都市づくり推進計画の整備プログラム（令和8年改定）で指定された、延焼遮断帯に囲まれた市街地における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上重要な道路
- （4）専門家 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが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条第1項に基づき登録された者
 - イ 防災上危険な建築物の建替え等の相談に対応するために必要な知見及び実務経験を有する者で、区長が特に認めた者。
- （5）助成事業 この要綱に定めるところによって行われる老朽建築物の除却又は建替え工事に対する助成をいう。
- （6）派遣事業 専門家を派遣する事業をいう。

(実施する事業)

第3条 区長は、第1条の目的を達するために、次の事業を行う。

- (1) 除却費用助成事業
- (2) 建替え費用助成事業
- (3) 無接道建築物除却費用助成事業
- (4) 専門家派遣事業

2 前項の事業は、都制度要綱に基づき補助金を充て、予算の範囲内で実施するものとする。

(都制度要綱との関係)

第4条 この要綱に基づき実施する事業については、この要綱に定めるもののほか、都制度要綱の定めるところにより実施するものとする。

(事業区域)

第5条 第3条第1項第1号から第4号までに掲げる事業の対象となる事業区域は、東京都防災都市づくり推進計画に基づき指定された地域(別図に定める区域。以下「事業区域」という。)をいう。

第2章 除却及び建替え費用助成

(助成対象建築物)

第6条 第3条第1項第1号から第3号までに掲げる事業の対象となる建築物(以下「助成対象建築物」という。)は、次に掲げる要件を満たし、かつ、第8条に規定する事業要件を満たすものとする。ただし、当該建築物が、すでにこの要綱又は他の法令等に基づく当該事業と同種の助成又は補償等を受けている場合を除く。

(1) 第3条第1項第1号に掲げる事業の助成対象建築物は、事業区域に存する老朽建築物であり、かつ、建築基準法施行令の一部を改正する政令(昭和55年政令第196号)の施行日(昭和56年6月1日)前に建築工事に着手した木造又は軽量鉄骨造の建築物とする。

(2) 第3条第1項第2号に掲げる事業の助成対象建築物は、前号の建築物であつて、建替え後が法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等及び同号ロに規定する準耐火建築物等になるものとする。ただし、次に掲げる要件に該当する場合は除く。

ア 従前の建築物が準耐火建築物等であり、建替え後も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る場合

(3) 第3条第1項第3号に掲げる事業の助成対象建築物は、第1号の建築物であつて、法第43条第1項の規定に適合しない建築物(以下「無接道建築物」という。)とする。

2 前項に掲げるもののほか、区長が特に必要と認めるものについては助成対象建築物とすることができる。

(助成対象者)

第7条 この要綱により第3条第1項第1号から第3号までに掲げる事業の助成を受けることができる者(以下「助成対象者」という。)は、次に掲げる者とする。

(1) 第3条第1項第1号に掲げる事業の助成対象者は、当該事業の助成対象建築物の所有者(所有権を有する者の配偶者及び一親等以内の親族を含む。)とする。ただし、共有者が存する場合は、共有者全員の同意を得た者とする。

(2) 第3条第1項第2号に掲げる事業の助成対象者は、前号に掲げる者とする。

(3) 第3条第1項第3号に掲げる事業の助成対象者は、第1号に掲げる者のほか、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も助成対象者としてすることができる。

2 前項の規定にかかわらず、区長が特に必要と認める者については、助成対象者としてすることができる。

(助成事業要件)

第8条 第3条第1項第1号に規定する除却費用助成事業の助成対象建築物は、事業区域内に存するものであること。

2 第3条第1項第2号に規定する建替え費用助成事業の助成対象建築物は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 助成対象建築物が事業区域内に存すること。

(2) 建替え後の建築物が従前とおおむね同一の敷地に建築されること。

(3) 戸建ての住宅又は共同住宅若しくは長屋への建替えであること。

(4) 建替え後の建築物の敷地面積が60㎡以上であること。ただし、地区計画の決定又は変更の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する60㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

(5) 敷地の前面道路が地区計画に位置付けられた特定地区防災施設の道路又は法第42条第2項の道路である場合は、定められた幅員まで後退して建築物を建築すること。なお、道路後退をする場合は、渋谷区狭あい道路の拡幅整備に関する条例(平成21年渋谷区条例第14号)第7条に規定する協議を行うこと。

(6) 敷地の前面道路が防災生活道路に指定されている場合は、原則として道路中心線から3m以上後退すること。なお、別図に示す主要生活道路6号線、7号線及び9号線のいずれかに面する敷地に存する建築物については、本事業の助成対象としない。

(7) 建替え後の建築物が、法及び関係規定に適合するものであること。

(8) 老朽建築物の除却後、5年以内に建築工事が完了する計画であること。

(9) 仮設建築物でないこと。

(10) 建築物の形状及び外壁等の色彩が周辺の環境に配慮したものであること。

3 第3条第1項第3号の無接道建築物除却費用助成事業の助成対象建築物は、第1項を満たすものとする。

(助成対象経費)

第9条 第3条第1項第1号から第3号までに掲げる事業の助成対象となる経費(以下「助成対象経費」という。)は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 除却費用助成事業 老朽建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事並びに除却後の土地の整地に要する費用
- (2) 建替え費用助成事業 建替えに要する経費で次に掲げるもの
 - ア 前号の事業に要する費用
 - イ 建築設計及び工事監理に要する費用
- (3) 無接道建築物除却費用助成事業 無接道建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事並びに除却後の土地の整地に要する費用

(助成金額)

第10条 助成事業の助成金額及び限度額は、予算の定める範囲内において、次の各号に掲げる助成事業に応じ、当該各号に定める額とする。ただし、助成金額の算定に当たっては、助成対象経費から消費税相当額を除いた額とする。

- (1) 除却費用助成事業 助成対象建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事費並びに当該除却後の土地の整地費の合計額。ただし、助成対象建築物の延べ面積に別表第1に定める単価を乗じて得た額又は実際に要した額のいずれか低い額かつ別表第1に定める助成限度額の範囲内の額とする。
 - (2) 建替え費用助成事業 次に掲げる額の合計額。
 - ア 前号に規定する額
 - イ 建築設計及び工事監理に要する費用で、別表第2に定める建替え後の建築物の1階から3階までの床面積の合計に応じた額。ただし、建替え後の建築物が共同住宅又は長屋の場合においては、建替え後の建築物の本体の工事に要する費用(当該費用の額が別表第3の建替え後の建築物の延べ面積の区分に応じて定める額を超える場合は、当該建替えの建築物の床面積に応じて同表で定める額)に別表第4に定める率を乗じて得た額の3分の1以内又は実際に要した額のいずれか低い額かつ1,500,000円以内の額を限度とする。
 - (3) 無接道建築物除却費用助成事業 助成対象建築物及びこれに附属する工作物の解体除却工事費並びに当該除却後の土地の整地費の合計額。ただし、助成対象建築物の延べ面積に別表5に定める単価を乗じて得た額又は実際に要した額のいずれか低い額かつ別表5に定める助成限度額の範囲内の額とする。
- 2 前項第3号の規定にかかわらず、助成対象者が所有する無接道建築物の同一敷地内に当該無接道建築物以外の建築物を所有している場合(助成対象者の親族が所有している場合を含む。)は、別表第1に定める単価を乗じて得た額又は実際に要した額のいずれか低い額かつ別表第1に定める助成限度額の範囲内の額とする。
- 3 前各項の規定により算定した助成金の額に千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てるものとする。

(事前相談)

第11条 第3条第1項第1号から第3号までの事業を受けようとする者は、助成対象承認に係る申請をする前に、区長に相談することができる。

(助成対象承認申請の承認)

第12条 第3条第1項第1号から第3号までの事業の助成対象として承認を受けようとする者は、事業の着手(事業に係る契約を締結することをいう。以下同じ。)前で、かつ、区長が別に定める期日までに区長に申請しなければならない。

2 区長は、前項の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、対象の承認の可否を決定し、当該申請者に通知しなければならない。

3 区長は、前項の規定により承認をするに当たって、必要な条件を付すことができる。

(事業の着手)

第13条 前条第2項の規定により、助成対象の承認の通知を受けた者は、速やかに事業に着手し、その旨を区長に届け出なければならない。

(検査)

第14条 区長は、事業の工程を指定し、工事の実施状況について中間検査及び完了検査を実施することができる。

2 前項の規定により工程の指定を受けた助成対象者は、当該工程に達する前までに区長に対し、前項の中間検査又は完了検査の依頼を行うものとする。

3 区長は、第1項の検査を実施した場合において、第12条第2項の規定による決定内容に変更が生じたときは、その旨を助成対象者に通知するものとする。

(事業変更申請)

第15条 助成対象者は、事業の実施内容に変更が生じたときは、速やかに区長に申請し、変更内容について承認を受けなければならない。ただし、軽微な変更等についてはこの限りではない。

2 区長は、前項の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、助成対象の変更承認の可否を決定し、当該申請者に通知しなければならない。

3 助成対象者は、前項の規定による承認の通知を得た後でなければ、変更後の事業に着手してはならない。

(事業の取りやめ)

第16条 助成対象者は、事業を取りやめたときは、速やかに区長に届け出なければならない。

(事業の取消し)

第17条 区長は、助成対象者が次の各号のいずれかに該当すると認められたときは、第12条第2項の規定による助成対象承認の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により、当該承認を受けたとき。
- (2) 天災地変等その他の事情により、事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。
- (3) 事業等を中止し、又は廃止したとき。
- (4) 事業等を予定の期間内に着手せず、又は完了しないとき。
- (5) 事業等が、この要綱に定める助成対象承認の内容及びこれに付した条件に適合しないものと認められるとき。
- (6) この要綱又は法令に基づく区長の命令に違反したとき。

2 区長は、前項の規定により助成対象事業の承認を取り消したときは、当該助成決定者に通知するものとする。

(事業の完了及び助成金の交付申請)

第18条 助成対象者は、事業が完了したときは、速やかに区長に事業の完了を届け出て、区長が別に定める期日までに交付申請をしなければならない。

(助成金の交付決定)

第19条 区長は、前条の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、助成金の交付の可否を決定し、助成対象者に通知しなければならない。

(助成金の交付請求)

第20条 前条の規定により助成金の交付決定の通知を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、通知を受けた後速やかに助成金の交付を区長に請求しなければならない。

(助成金交付決定の取消し)

第21条 区長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、第19条の規定による交付決定の一部又は全部を取り消すことができる。

- (1) 虚偽その他不正の手段により助成金の交付決定を受けたとき。
- (2) 法令又はこの要綱の規定に違反したとき。
- (3) 助成対象の事業を予定期間内に着手しないとき又は完了しないとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、区長が不相当と認める事由が生じたとき

2 区長は、前項の規定により助成金の交付決定の一部又は全部を取り消したときは、速やかに交付決定者に通知するものとする。

(助成金の返還)

第22条 区長は、前条第1項の規定により助成金の交付決定を取り消した場合において、既に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。

2 区長は、前項の規定による助成金の返還を命じたときは、その命令に係る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パーセント

の割合で計算した違約加算金（100円未満の場合を除く。）を、交付決定者に納付させることができる。

- 3 区長は、交付決定者に助成金の返還を命じた場合において、交付決定者がこれを納期日までに納付しなかったときは、納期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、その未納付額につき、年10.95パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を納付させることができる。

（取得財産の処分）

第23条 交付決定者は、補助金等の交付を受けて取得し、又は効用の増加した財産については、助成事業の完了後10年間（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）において耐用年数が10年未満のものにあつては耐用年数）以内に区長の承認なく補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、又は取り壊してはならない。

（報告及び検査等）

第24条 区長は、この要綱による助成金の交付に関し必要があると認めるときは、助成対象者又は交付決定者に対し、助成対象建築物に係る報告を求め、又は助成対象建築物を検査し、若しくは調査することができる。この場合において、助成対象者又は交付決定者は、これに協力しなければならない。

- 2 区長は、前項の規定による報告又は検査若しくは調査の結果、必要があると認めるときは、指導、助言又は指示を行うものとする。

第3章 専門家派遣事業

（派遣対象建築物）

第25条 第3条第1項第4号に掲げる事業の対象となる建築物（以下「派遣対象建築物」という。）は、木造住宅の老朽建築物とする。ただし、当該建築物が、すでにこの要綱又は他の法令等に基づく当該事業と同種の助成を受けている場合を除く。

（派遣対象者）

第26条 この要綱により第3条第1項第4号に掲げる事業の専門家派遣を受けることができる者（以下「派遣対象者」という。）は、派遣対象建築物の所有者とする。ただし、所有権を有する者との相談が困難であると区長が認めたときは、三親等内の親族とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、区長が特に必要と認める者については、派遣対象者とすることができる。

（派遣事業要件）

第27条 第3条第1項第4号に規定する専門家派遣事業の助成対象建築物は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 派遣対象建築物が、事業区域内に存すること。
- (2) 専門家の派遣回数は、同一の派遣対象建築物について、当該年度において3回を限度とする。ただし、区長が特に必要と認めるときは、当該派遣回数を超えて派遣することができる。
- (3) 派遣の時間は、1回につき2時間程度とする。
- (4) 派遣する専門家への相談内容は、1回につき1業種の分野とする。ただし、次に掲げる事由に該当する場合は、この限りでない。
 - ア 複数の資格を所持する専門家を派遣する場合
 - イ 複数の専門家を派遣することが適当であると区長が認める場合

(派遣事業の申請)

第28条 第3条第1項第4号の専門家派遣事業を希望する者は、派遣を希望する日の前で、かつ、区長が別に定める期日までに、区長に申請しなければならない。

(派遣の決定等)

第29条 区長は、前条の規定による申請があったときは、派遣対象及び派遣内容を確認の上、派遣の決定をするものとする。

- 2 区長は、前項の規定により派遣することを決定したときは、派遣内容に適合した専門家に対し、派遣の依頼をするものとする。
- 3 区長は、前項の規定による派遣を依頼した専門家のうち法人である専門家に対して、受諾する旨を書面により届出させるものとする。
- 4 区長は、次に掲げる場合は、専門家の派遣決定について申請者に通知するものとする。
 - (1) 第2項の規定により依頼した専門家のうち個人の専門家が派遣を承諾した場合
 - (2) 前項の規定による届出があった場合
- 5 区長は、専門家の派遣をしない旨の決定をしたときは、その旨を申請者に通知するものとする。

(派遣の辞退)

第30条 前条第2項の規定により専門家派遣の依頼を受けた者（以下「派遣決定者」という。）が、専門家派遣を辞退するときは、速やかに、区長に届け出なければならない。

(建替え相談会)

第31条 区長は、防災まちづくり推進のため、事業区域において建替え相談会を実施することができる。

- 2 区長は、建替え相談会の実施のため、会場における相談員として専門家の派遣を依頼することができる。
- 3 建替え相談会における専門家の派遣に係る手続き等については、第27条第3項及び第4項、第29条第2項から第4項及び第36条の規定を準用する。

(業務実施報告)

第32条 専門家派遣の依頼を受けた専門家（以下「業務実施者」という。）は、派遣業務の内容を、区長が別に定める期日までに報告しなければならない。

2 区長は、前項の規定による報告があったときは、その内容を審査し、適切に完了したことが認められた場合、速やかに業務実施者に報償費を支払うものとする。

(報償費の額)

第33条 報償費の額は、派遣業務1回につき33,000円（消費税込）とする。

(派遣の取止め)

第34条 派遣対象者は、専門家派遣を取りやめたいときは、速やかに区長に届け出なければならない。

(派遣決定の取消し)

第35条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、第29条第1項の規定による派遣決定を取り消すことができる。

(1) 前条の規定による届出があったとき。

(2) 虚偽その他不正な手段により派遣決定を受けたとき。

(3) この要綱に適合しない事由が生じたとき。

(4) 天変地異その他大規模災害の発生により、派遣が困難と認められるとき。

2 区長は、前項の規定により派遣の決定を取り消したときは、派遣決定者及び当該業務を依頼した専門家に通知する。

(業務実施依頼の取消し)

第36条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、業務実施者の業務実施依頼を取り消すことができる。

(1) 派遣決定者から専門家派遣について辞退の申出があったとき。

(2) 前条第1項の規定により、派遣決定の取消しをしたとき。

(3) 業務実施者が法令又はこの要綱に違反したとき。

2 区長は、前項の規定により業務実施者の業務実施依頼を取り消したときは、業務実施者に通知するものとする。

第4章 その他

(委任)

第37条 この要綱の実施に関し必要な事務手続及び様式については、都市整備部長が定める。

附 則（令和8年4月1日区長決裁）
この要綱は、令和8年4月1日から適用する。

別表第1（第10条関係）

1 m ² 当たりの 単価	道路の種別等	木造	非木造
		特定地区防災施設の道路及び不燃化優先 路線	24,000 円
	上記以外の道路（無接道建築物は除く）	12,000 円	16,000 円
助成限度額		2,400,000 円	3,200,000 円

別表第2（第10条関係）

補助対象床面積		合計金額
m ² 以上	m ² 未満	千円
0	～ 5	199
5	～ 10	225
10	～ 15	250
15	～ 20	276
20	～ 25	301
25	～ 30	326
30	～ 35	352
35	～ 40	377
40	～ 45	403
45	～ 50	428
50	～ 55	454
55	～ 60	479
60	～ 65	504
65	～ 70	530
70	～ 75	555
75	～ 80	581
80	～ 85	606
85	～ 90	632

90 ~ 95	657
95 ~ 100	682
100 ~ 105	708
105 ~ 110	733
110 ~ 115	759
115 ~ 120	784
120 ~ 125	810
125 ~ 130	835
130 ~ 135	860
135 ~ 140	886
140 ~ 145	911
145 ~ 150	937
150 ~ 155	962
155 ~ 160	982
160 ~	1,000

別表第3（第10条関係）

	木造	非木造
建設工事費	190,000 円/m ² ×延べ面積	290,000 円/m ² ×延べ面積

別表第4（第10条関係）

建築工事費（千円）	率（%）
5,000	30.77
10,000	24.91
50,000	16.41
100,000	13.92
500,000	9.27

※建築工事費の中間部分については、直線的補完により率を定める。この場合における率の端数は、小数点第3位以下を切り捨てる。

別表第5（第10条関係）

	木造	非木造
1 m ² 当たりの単価	31,000 円	44,000 円
助成限度額	2,400,000 円	3,200,000 円