

令和3年度以降における不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）
制度の継続地区及び取組み内容について

（付議の要旨） 東京都による不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度について、令和7年度までの延長が示されたため、5地区において取組みを継続するとともに、一部内容を見直す。

1 主旨

区では、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、平成26年度から東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」における不燃化特区制度により、区民の行う不燃化建替えの負担軽減のほか、専門家派遣など、密集事業による支援をさらに充実させ、目標である不燃領域率70%達成に向け、取り組んできた。

不燃化特区制度は令和2年度で終了する予定であったが、東京都から令和7年度まで継続することが示され、現在取組みを行っている5地区【資料1参照】について、区で取組み内容を精査し検討した結果、内容の一部を見直し取組みを継続する。

なお、現在5地区において導入している、住宅市街地総合整備事業等についても、木造住宅密集地域解消のため、引き続き取り組んでいく。

2 経緯

平成24年1月	都における木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針の策定
平成25年4月	都における不燃化特区制度の公表
平成26年4月	不燃化特区地区の指定 (太子堂・三宿地区、区役所周辺地区、北沢三・四丁目地区)
平成27年4月	不燃化特区地区の指定 (太子堂・若林地区、北沢五丁目・大原一丁目地区)
平成30年3月末	太子堂・三宿地区 不燃領域率70%達成
令和2年4月	都における不燃化特区制度継続の公表

3 事業内容

(1) 区役所周辺地区、北沢三・四丁目地区、太子堂・若林地区、 北沢五丁目・大原一丁目地区

4地区については、不燃領域率70%を目指し、これまでの事業内容を継続するほか、東京都から示された新たな取組みである、無接道敷地等対策コーディネーター派遣を導入する。

①現行制度から継続する取組み

- ・建替え助成
老朽建築物の建替えに係る建築設計費・工事監理費の助成
- ・老朽建築物除却助成
老朽建築物の除却工事費の助成
- ・土地管理用の仮設費助成
老朽建築物を除却した土地を管理するために設置する柵等の費用助成
- ・専門家派遣（個別相談会、出張相談）
建築士等の無料相談による建替えに係る課題解決の支援

- ・固定資産税・都市計画税の減免

②新たな取組み

- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進
無接道等により建替えが困難な建築物に対する専門家派遣等の支援

(2) 太子堂・三宿地区

不燃領域率70%に達した当地区については、「建替え助成」「老朽建築物除却助成」「土地管理用の仮設費助成」「専門家派遣（個別相談会、出張相談）」の取組みを終了させるが、固定資産税・都市計画税の減免を継続し、(1)と同様に、新たに無接道敷地等対策コーディネーター派遣を導入する。

①現行制度から継続する取組み

- ・固定資産税・都市計画税の減免

②新たな取組み

- ・無接道敷地等での不燃化建替えの促進
無接道等により建替えが困難な建築物に対する専門家派遣等の支援

4 地区の概要

資料2～6のとおり。

5 概算事業費等

(1) 事業期間 令和3年度～令和7年度

(2) 概算事業費

事業総額 約14.2億円（区負担：約5.1億円）

①助成制度事業費 約13.8億円（区負担：約4.9億円）

- ・区役所周辺地区 約 1.3億円（区負担：約0.4億円）
- ・北沢三・四丁目地区 約 3.7億円（区負担：約1.3億円）
- ・太子堂・若林地区 約 2.1億円（区負担：約0.9億円）
- ・北沢五丁目・大原一丁目地区 約 6.7億円（区負担：約2.3億円）

補助率：概ね国1/3、都1/3、区1/3

②委託費（個別相談会等の開催） 約0.3億円（区負担：約0.1億円）

補助率：概ね国1/3、都1/3、区1/3

③委託費（無接道敷地等への対策） 約420万円（区負担：約210万円）

補助率：概ね都1/2、区1/2

(3) 歳入額 約9.1億円

6 今後のスケジュール（予定）

令和2年9月 都市整備常任委員会報告

不燃化特区整備プログラムの申請

令和3年2月 東京都による整備プログラムの認定

3月 東京都交付金要綱および制度要綱改正

区交付要綱改正

4月 継続整備プログラムによる運用開始