

江東区優良建築物等整備事業補助金交付要綱

令和8年3月31日

7江都住第3158号

(目的)

第1条 この要綱は、優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年6月23日建設省住街発第63号。以下「国制度要綱」という。）第2の三ハ及び東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱（平成16年3月31日15住地密第261号。以下「都交付要綱」という。）第2の一に規定する優良建築物等整備事業を行う者に対し、その事業に要する経費の一部を補助することにより、良好な住宅及び住環境の整備並びに市街地環境の形成を促進し、もって安全で快適なまちづくりの促進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、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) 優良建築物等整備事業 国制度要綱第2の三ハに規定するマンション建替えタイプ及び都交付要綱第2の四ハ(1)のマンション建替タイプ（優良タイプ）に基づく事業をいう。
- (2) 施行者 第4条に規定する補助対象事業を行う者をいう。
- (3) 所有権等 国制度要綱第2の六に規定する次に掲げる権利をいう。
 - ア 所有権
 - イ 建物の所有を目的とする地上権及び賃借権（以下「借地権」という。）並びに使用貸借による権利
 - ウ 土地又は借地権の信託の受益権

(補助対象区域)

第3条 補助対象区域は、国制度要綱第3の一に規定する既成市街地内であつて、かつ、都交付要綱第3の三に規定する重点供給地域の区域内とする。

(補助対象事業)

第4条 補助対象事業は、都交付要綱第2の四ハ(1)のマンション建替タイプ（優良タイプ）に係る優良建築物等整備事業とする。

(敷地及び建築物の要件)

第5条 補助対象事業に係る敷地及び建築物は、次に掲げる要件を全て満たすものでなければならない。

- (1) 都交付要綱第4及び第5に定める基準に適合するものであること。
- (2) 江東区マンション等の建設に関する条例（平成19年12月江東区条例第45号）に定める基準に適合するものであること。
- (3) 建築物の形態及び色彩は、周辺の景観と著しく不調和でないこと。
- (4) 住宅以外に供する部分を次に掲げる用途に供しないこと。
 - ア 風俗及び教育に悪影響を及ぼすおそれのあるもの
 - イ 生活を害する騒音、振動、ばい煙、粉じん、臭気等の発生のおそれのあるもの
 - ウ 危険物、放射性同位元素等を扱い、住民に危害を加えるおそれのあるもの又は建築物等を破損させるおそれのあるもの
- (5) 前各号に掲げるもののほか、地域の事情等を勘案して、区長が必要と認める要件を満たすものであること。

（補助対象経費）

第6条 補助対象経費は、当該年度における国制度要綱及び社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日制定。以下「国交付要綱」という。）の定めるところによる。

（補助金の額）

第7条 補助金の額は、国補助要綱により算出した額に3分の2を乗じて得た額かつ別表に定める限度額を超えない額とし、予算の範囲内で交付する。

2 前項の規定にかかわらず、国、都、公社等による同種の補助金の交付を受ける場合における補助金の額は、前項に定める額から当該補助金の額を控除した額とする。

3 補助金の額は、1,000円単位とし、1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

（事前協議）

第8条 施行者は、次条の規定による交付申請を行う前に、補助対象事業の計画内容等について、江東区優良建築物等整備事業事前協議書（別記第1号様式。以下「事前協議書」という。）を提出することにより、区長と事前協議

を行わなければならない。

2 区長は、事前協議書の提出があったときは、その内容を審査し、江東区優良建築物等整備事業事前協議結果通知書（別記第2号様式）により、施行者に通知するものとする。

3 区長は、前項の規定により事前協議書を審査し、その内容が優良建築物等整備事業に適合しないと認めるときは、施行者に対し、必要な措置を講ずるよう要請することができる。

（交付申請）

第9条 前条第2項の規定により事前協議書の内容が優良建築物等整備事業に適合すると認められ、補助金の交付を受けようとする施行者（以下「申請者」という。）は、江東区優良建築物等整備事業補助金交付申請書（別記第3号様式）により、区長に申請するものとする。

（交付決定）

第10条 区長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、江東区優良建築物等整備事業補助金交付決定通知書（別記第4号様式）により、当該申請者に通知する。

2 区長は、前項の交付決定に際し、必要に応じて条件を付することができる。

（取下げ）

第11条 前条の規定により補助金の交付決定を受けた者（以下「補助決定者」という。）は、補助金の交付決定の内容又はこれに付された条件に対して不服があり、補助金の交付申請を取り下げようとするときは、交付決定の通知を受けた日から14日以内に、江東区優良建築物等整備事業補助金交付申請取下書（別記第5号様式）を区長に提出するものとする。

（変更等の申請及び承認）

第12条 補助決定者は、補助対象事業に要する経費の配分を変更するときは、江東区優良建築物等整備事業経費の配分変更承認申請書（別記第6号様式）により区長に申請し、その承認を得なければならない。

2 補助決定者は、補助対象事業の内容の変更により補助金の額に変更を生じる場合は、江東区優良建築物等整備事業補助金交付額変更承認申請書（別記第7号様式）により区長に申請し、その承認を得なければならない。

3 補助決定者は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、補助金の額に変更が生じないときは、江東区優良建築物等整備事業内容変更承認申請書（別記第8号様式）により区長に申請し、その承認を得なければならない。ただし、軽微な変更については、この限りでない。

- (1) 建築物等の配置及び形態を変更する場合
- (2) 建築物等の敷地の位置及び面積を変更する場合
- (3) 住宅の用に供する部分の面積を変更する場合

4 区長は、前3項の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、相当と認めるときは、江東区優良建築物等整備事業変更等承認通知書（別記第9号様式）により、補助決定者に通知するものとする。

（補助対象事業の中止又は廃止）

第13条 補助決定者は、やむを得ない事情により補助対象事業を中止又は廃止しようとするときは、江東区優良建築物等整備事業中止（廃止）承認申請書（別記第10号様式）により区長に申請し、その承認を得なければならない。

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、相当と認めるときは、江東区優良建築物等整備事業変更等承認通知書により、補助決定者に通知するものとする。

（地位の承継）

第14条 第10条の規定による交付決定を受けた後において、補助決定者が相続その他の事由により、補助対象事業に係る所有権等を譲り渡し、又は承継により地位の承継を行う場合は、補助決定者から地位の承継を受けた者（以下「承継人」という。）は、江東区優良建築物等整備事業承継承認申請書（別記第11号様式）に必要な書類を添えて、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、相当と認めるときは、江東区優良建築物等整備事業承継承認通知書（別記第12号様式）により、承継人に通知するものとする。

3 区長は、前項の規定により承継人として相当と認めた者を補助決定者とみなすものとする。

(遂行状況報告)

第15条 補助決定者は、補助対象事業の遂行状況について、四半期ごとに江東区優良建築物等整備事業遂行状況報告書（別記第13号様式）に必要な書類を添えて、速やかに区長に報告しなければならない。ただし、次条の規定による報告を同時に行う必要がある場合は、これを省略することができる。

(実績報告等)

第16条 補助決定者は、補助対象事業が完了したときは、江東区優良建築物等整備事業完了補助金実績報告書（別記第14号様式）に必要な書類を添えて、速やかに区長に報告しなければならない。

2 補助決定者は、補助対象事業が複数年度にわたる場合において、補助金の交付決定に係る会計年度が終了したときは、江東区優良建築物等整備事業年度終了実績報告書（別記第15号様式）により、速やかに区長に報告しなければならない。

3 補助決定者は、補助対象事業の完了した月から3年ごとに、補助対象事業に係る建築物及びその敷地等に関する管理等の状況を区長に報告しなければならない。

4 前項の規定による報告は、原則として10年間、都交付要綱第9に準じて行うものとする。

(額の確定)

第17条 区長は、前条第1項又は第2項の規定による実績報告を受けた場合において、当該実績報告書の内容を審査し、当該報告に係る成果がこの交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、江東区優良建築物等整備事業補助金交付額確定通知書（別記第16号様式）により、補助決定者に通知する。

(是正のための措置)

第18条 区長は、第16条第1項から第3項までの規定による報告及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第221条第2項の規定による調査等により、補助対象事業が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に従って遂行されていないと認めるときは、補助決定者に対しこれらに従って当該補助対象事業を遂行すべきことを期日を定めて命ずることができる。

2 区長は、補助決定者が前項の規定による命令に違反したときは、補助対象事業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

(補助金の請求及び交付)

第19条 第17条の規定により補助金の額の確定を受けた補助決定者は、速やかに江東区優良建築物等整備事業補助金交付請求書(別記第17号様式)に必要な書類を添えて、区長に補助金の交付を請求するものとする。

2 区長は、前項の規定により補助金の請求があったときは、当該補助決定者に対し、速やかに補助金を交付するものとする。

(交付決定の取消し)

第20条 区長は、補助決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。
- (2) 補助金を他の目的に使用したとき。
- (3) 補助金の交付決定の内容若しくはこれに付した条件又は法令に違反したとき。
- (4) 第12条第4項又は第13条第2項の規定による承認を受けずに補助対象事業を中止若しくは廃止し、又は内容を変更したとき。
- (5) 補助対象事業を予定の期間内に着手せず、又は完了しないとき。
- (6) 天災地変その他の事情により、補助対象事業の全部又は一部を継続することが困難であると区長が認めたとき。

2 前項の規定は、第17条の規定により交付すべき補助金の額の確定があった後においても適用があるものとする。

(補助金の返還)

第21条 区長は、前条の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に補助決定者に補助金を交付しているときは、期限を定めてその返還を命じなければならない。

2 前項の規定による補助金の返還に係る違約加算金及び延滞金の取扱いについては、江東区補助金等交付事務規則(平成20年3月江東区規則第24号)に定めるところによる。

(残存物件)

第22条 補助決定者は、補助対象事業の完了後において、機械、器具、仮設物その他備品及び材料（以下「残存物件」という。）が残存するときは、残存物件調書（別記第18号様式）を区長に提出し、当該残存物件を、この補助対象事業と同種の他の補助対象事業に使用することを認める場合を除き、当該残存物件の残存価格に別に定める区の補助率を乗じて得た額を区長に返還しなければならない。この場合において、返還する額の算定等については、公営住宅建設事業等における残存物件の取扱いに係る建設省通達（「補助事業等における残存物件の取扱いについて」（昭和34年3月12日付建設省会発第74号建設事務次官通達）、「公営住宅建設事業等における残存物件の取扱いについて」（昭和34年4月15日付住発第120号住宅局長通知）、「公営住宅建設事業等（指導監督事務を含む。）における残存物件の耐用年数について」（昭和35年6月7日付住発第191号住宅局長通知等）の例によるものとする。

2 補助決定者は、残存物件を継続して同種の他の補助対象事業に使用する場合は、残存物件継続使用承認申請書（別記第19号様式。以下「継続使用申請書」という。）を区長に提出し、その承認を受けなければならない。

3 区長は、継続使用承認申請書の提出があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、残存物件継続使用承認書（別記第20号様式）により補助決定者に通知するものとする。

（関係書類の整理保存）

第23条 補助決定者は、補助対象事業に係る収支の事実を明らかにした帳簿を備え、当該収支に係る証拠書類を整理し、かつ、当該帳簿及び証拠書類を当該補助対象事業が完了した日（補助対象事業の中止又は廃止の承認を得た場合にあつては、その承認を得た日）の属する会計年度の終了後10年間保存しなければならない。

（管理義務）

第24条 補助決定者並びに補助対象事業に係る建築物及びその敷地等の管理を行う者は、補助対象事業の完了後においても、本要綱に従って建築物及びその敷地等を使用し、適正かつ公共の福祉に反しないよう管理運営を行わなければならない。

(調査、報告等)

第25条 区長は、補助対象事業中及び補助対象事業の完了後において、補助決定者並びに補助対象事業に係る建築物及びその敷地等の管理を行う者に対して、必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(委任)

第26条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。

別表

費用		限度額
調査設計計画費及び共同施設整備費		1戸当たり150万円（戸数は計画戸数（新しく建設するマンションの住戸数をいう。））
マンション建替えに伴う建替え推進決議以後に補助する事業計画作成費		1戸当たり23万2,000円（戸数は従前戸数（取り壊すマンションの住戸数をいう。以下同じ。））
土地整備費	従前がRC造共同住宅	1戸当たり10万円（戸数は従前戸数）
	従前がRC造共同住宅以外	1平方メートル当たり8,000円（敷地面積当たり）