不燃化助成パンフレット

－災害につよい安全なまちづくりを目指して－

みんなで進める不燃化の家づくりガイド

品川区　都市防災不燃化促進事業　で検索

品川区

令和７年４月

1　都市防災不燃化促進事業とは

都市防災不燃化促進事業の目的

「都市防災不燃化促進事業」とは、広域避難場所に指定されている公園や広場の周辺地区、避難路や延焼遮断帯に指定されている幹線道路の沿道地区において、以下の助成をすることで、できるだけ速やかに安全な広域避難場所や避難路および延焼遮断帯を形成していくことを目的としています。

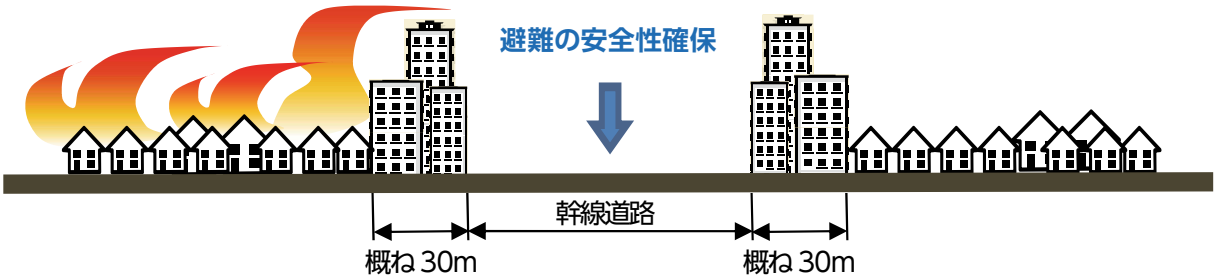
◎木造建築物（耐火・準耐火建築物以外）の除却者（所有者）に除却費の一部を助成
◎一定の基準に適合した耐火建築物または準耐火建築物を建築する建築主に、建築費の一部を助成

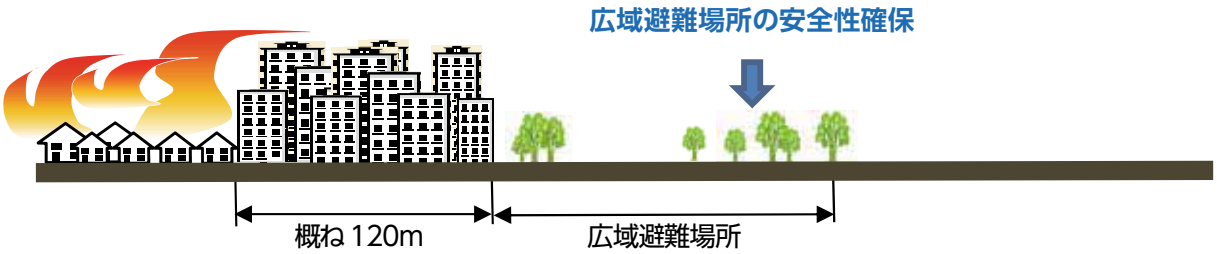
都市防災不燃化促進事業の区域

「不燃化促進区域」とは、広域避難場所周辺地区、避難路および延焼遮断帯の沿道地区で、それぞれ「都市防災不燃化促進事業」の対象として指定された区域です。広域避難場所では広域避難場所からおおむね 120mの範囲、避難路および延焼遮断帯では道路端からおおむね 30mの区域です。

この「不燃化促進区域」では、「都市防災不燃化促進事業」により、不燃化率 70%以上の耐火建築物・準耐火建築物への建替えを目標にしています。

（区域は、7～ 10 頁「5．不燃化助成を受けられる区域」を参照）





2 不燃化助成の対象

助成を受けられる方

①個人・中小企業（中小企業基本法第２条第１項に規定）
②公益法人（公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第２条第３号に規定）
③その他区長が認める方

※除却助成の対象建築物には、一部の区域において、不燃化特区支援制度の一部（移転助成等）を活用できますので、係員にご相談ください。

除却助成対象となる建築物

耐火建築物・準耐火建築物以外の木造建築物を除却する場合、除却助成の対象となります。　※現在建っている木造建築物の除却のみでも助成の対象となります。

【助成されない建築物】

- 宅地建物取引業者が、木造建築物の除却後の土地または除却後に建築する建築物の販売を行うために、除却する木造建築物
- 都市計画施設の区域内に存する木造建築物
- 市街地開発事業の施行区域内に存する木造建築物
- 仮設建築物

建築助成対象となる建築物の条件

○ 建築物の構造、高さ

不燃化促進区域にあって、2階建て以上、かつ7m以上の耐火建築物または準耐火建築物とする

○ ブロック塀等倒壊防止

道路に面した塀は60㎝以下とし、それ以上の部分は生け垣、フェンスなど安全な構造とする

○ 火気使用室等の内装制限

火気を使用する部屋や避難上重要な階段室、廊下等の内装は燃えない、または燃えにくい材料とする
IHのときは不要、ただし一部IHのときは要相談

○ ガス漏れ防止対策

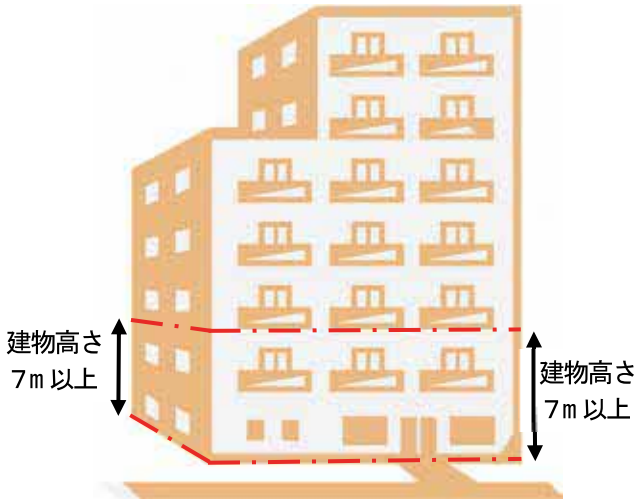
安全弁付きなどによる防止対策を図る

○ 落下物の防止策

建築物の道路に面する部分には、網入りガラスやベランダを設けるなどの落下物の防止措置を図る

○ 緑化対策

敷地面積が100㎡以上の土地については、別に定める緑化基準に基づく緑化を図る



【助成されない建築物】

- 宅地建物取引業者が販売のために建築する建築物
- 高架の工作物内に設ける建築物
- 都市計画施設の区域内に建築する建築物
- 市街地開発事業の施行区域内に建築する建築物
- 仮設建築物

3 不燃化助成の内容

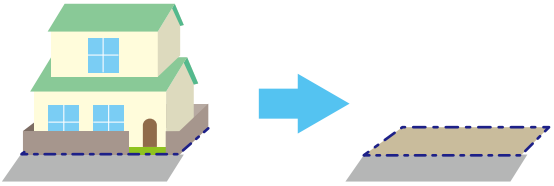
不燃化助成には、**「除却助成」**と**「建築助成（一般建築助成と加算助成）」**があります。

1．除却助成

耐火・準耐火建築物以外の木造建築物を除却する場合、除却助成対象建築物の床面積等に応じ、除却者（所有者）に対して助成されます。

※現在建っている木造建築物の除却のみでも助成の対象となります。

●床面積による計算方法
現在の建物の床面積（㎡）×32,000 円／㎡
（ただし 1,600 万円を限度とします）

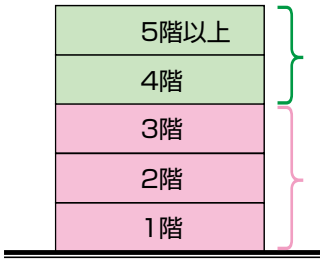


2．建築助成

⑪ 一般建築助成（基本となる助成）

建築助成対象建築物の１階から３階までの建築助成対象床面積に応じ、建築主に対して助成されます。

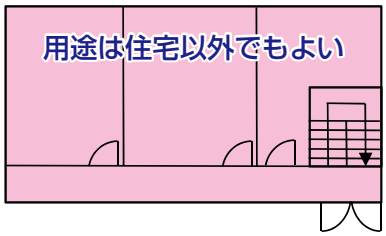
※建築助成対象建築物は２頁、一般建築助成額は５頁を参照。



４階以上の階については、建物が一定の要件を満たせば、「住宅型不燃建築物助成」の対象となります。

一般建築助成の対象は、１階から３階の建築助成対象床面積となります。

【平面図　１階から３階】



② 加算助成

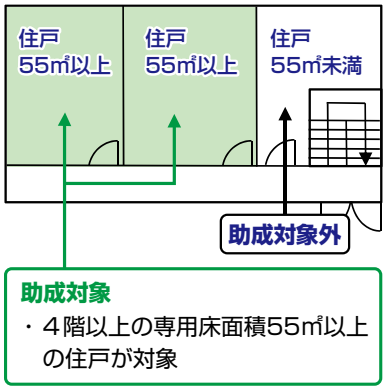
● 住宅型不燃建築物助成

４階以上の建物が以下の要件を満たす場合、住戸の専用床面積（※）に応じて助成額が加算されます。

（※）専用床面積とは、住戸の床面積からバルコニー等の面積を除いた面積をいいます。

・４階以上の階に、専用床面積 55 ㎡以上の住戸が４戸以上あること。
・建物全体に専用床面積 25 ㎡未満の住戸がないこと。
・４階以上の階は、すべて住戸であること。

【平面図　４階以上の階】



● 三世代住宅助成（60 万円）

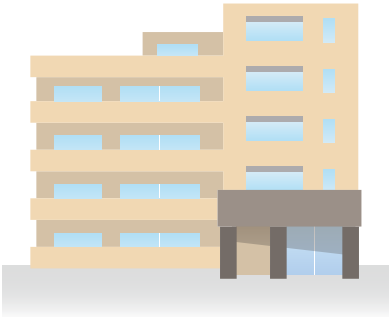
建築主が、親および子の三世代で同居する一定の要件（※）を満たした建築助成対象建築物を建築する場合、60 万円が加算されます。

※・高齢者専用室を含め、4 室以上とすること。
・浴室、階段、便所等については、手摺を設け、段差の少ない構造等とすること。

● 共同建築助成（100 万円）

複数の土地所有者または借地権者が、複数の宅地を一つの建築敷地とし、共同で建築助成対象建築物を建築する場合、各建築主に対してそれぞれ 100 万円が加算されます。

※申請するにあたり、新築する建物の区分所有割合を記載した**協議書**が必要になります。また、各建築主がそれぞれ申請書を提出します。



【共同で建替えを行う】

● 協調建築助成（60 万円）

複数の建築主が、隣接する複数の敷地において、あらかじめ各建築主の協議を経て、**一体性に配慮**して作成した建築設計に基づき、概ね同時期に各建築主が、それぞれ建築助成対象建築物を建築する場合、各建築主に対してそれぞれ 60 万円が加算されます。

※申請するにあたり、お互いに協調したということがわかる協定書が必要になります。

【現在の建物】

【協調して建替えを行う】

一体性に配慮した設計とは

- 相互に隣接していること
- 壁面線が概ね統一されていること
- 色調が概ね統一されていること
- 高さが概ね統一されていること

4 不燃化助成の助成額

一般建築助成額表（耐火建築物）

額表：H25.2.26 改正

建築助成対象床面積		金 額	建築助成対象床面積		金 額	建築助成対象床面積		金 額
		千円			千円			千円
	5㎡未満	0	120㎡以上～	130㎡未満	2,364	380㎡以上～	400㎡未満	5,466
5㎡以上～	10㎡未満	98	130㎡以上～	140㎡未満	2,561	400㎡以上～	420㎡未満	5,663
10㎡以上～	15㎡未満	197	140㎡以上～	150㎡未満	2,758	420㎡以上～	440㎡未満	5,860
15㎡以上～	20㎡未満	295	150㎡以上～	160㎡未満	2,955	440㎡以上～	460㎡未満	6,057
20㎡以上～	25㎡未満	394	160㎡以上～	170㎡未満	3,152	460㎡以上～	480㎡未満	6,254
25㎡以上～	30㎡未満	492	170㎡以上～	175㎡未満	3,349	480㎡以上～	500㎡未満	6,451
30㎡以上～	35㎡未満	591	175㎡以上～	180㎡未満	3,447	500㎡以上～	550㎡未満	6,648
35㎡以上～	40㎡未満	689	180㎡以上～	200㎡未満	3,496	550㎡以上～	600㎡未満	6,944
40㎡以上～	45㎡未満	788	200㎡以上～	220㎡未満	3,693	600㎡以上～	650㎡未満	7,239
45㎡以上～	50㎡未満	886	220㎡以上～	240㎡未満	3,890	650㎡以上～	700㎡未満	7,535
50㎡以上～	60㎡未満	985	240㎡以上～	260㎡未満	4,087	700㎡以上～	750㎡未満	7,830
60㎡以上～	70㎡未満	1,182	260㎡以上～	280㎡未満	4,284	750㎡以上～	800㎡未満	8,126
70㎡以上～	80㎡未満	1,379	280㎡以上～	300㎡未満	4,481	800㎡以上～	850㎡未満	8,421
80㎡以上～	90㎡未満	1,576	300㎡以上～	320㎡未満	4,678	850㎡以上～	900㎡未満	8,717
90㎡以上～	100㎡未満	1,773	320㎡以上～	340㎡未満	4,875	900㎡以上～	950㎡未満	9,012
100㎡以上～	110㎡未満	1,970	340㎡以上～	360㎡未満	5,072	950㎡以上～	1,000㎡未満	9,308
110㎡以上～	120㎡未満	2,167	360㎡以上～	380㎡未満	5,269	1,000㎡以上		9,603

一般建築助成額表（準耐火建築物）

額表：H25.2.26 改正

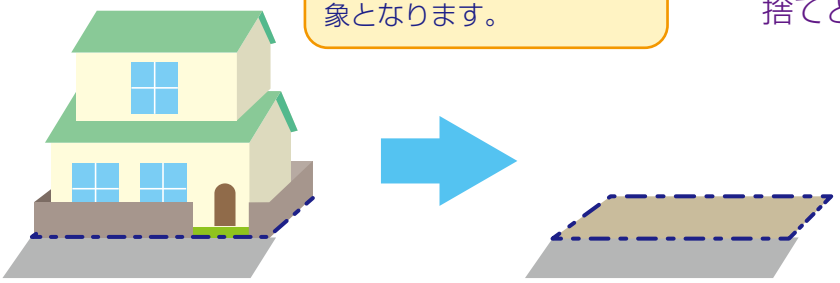
建築助成対象床面積		金 額	建築助成対象床面積		金 額	建築助成対象床面積		金 額
		千円			千円			千円
	5㎡未満	0	120㎡以上～	130㎡未満	1,812	380㎡以上～	400㎡未満	4,190
5㎡以上～	10㎡未満	75	130㎡以上～	140㎡未満	1,963	400㎡以上～	420㎡未満	4,341
10㎡以上～	15㎡未満	151	140㎡以上～	150㎡未満	2,114	420㎡以上～	440㎡未満	4,492
15㎡以上～	20㎡未満	226	150㎡以上～	160㎡未満	2,265	440㎡以上～	460㎡未満	4,643
20㎡以上～	25㎡未満	302	160㎡以上～	170㎡未満	2,416	460㎡以上～	480㎡未満	4,794
25㎡以上～	30㎡未満	377	170㎡以上～	175㎡未満	2,567	480㎡以上～	500㎡未満	4,945
30㎡以上～	35㎡未満	453	175㎡以上～	180㎡未満	2,642	500㎡以上～	550㎡未満	5,096
35㎡以上～	40㎡未満	528	180㎡以上～	200㎡未満	2,680	550㎡以上～	600㎡未満	5,322
40㎡以上～	45㎡未満	604	200㎡以上～	220㎡未満	2,831	600㎡以上～	650㎡未満	5,549
45㎡以上～	50㎡未満	679	220㎡以上～	240㎡未満	2,982	650㎡以上～	700㎡未満	5,775
50㎡以上～	60㎡未満	755	240㎡以上～	260㎡未満	3,133	700㎡以上～	750㎡未満	6,002
60㎡以上～	70㎡未満	906	260㎡以上～	280㎡未満	3,284	750㎡以上～	800㎡未満	6,228
70㎡以上～	80㎡未満	1,057	280㎡以上～	300㎡未満	3,435	800㎡以上～	850㎡未満	6,455
80㎡以上～	90㎡未満	1,208	300㎡以上～	320㎡未満	3,586	850㎡以上～	900㎡未満	6,681
90㎡以上～	100㎡未満	1,359	320㎡以上～	340㎡未満	3,737	900㎡以上～	950㎡未満	6,908
100㎡以上～	110㎡未満	1,510	340㎡以上～	360㎡未満	3,888	950㎡以上～	1,000㎡未満	7,134
110㎡以上～	120㎡未満	1,661	360㎡以上～	380㎡未満	4,039	1,000㎡以上		7,361

（注）建築助成対象床面積：品川区建築物不燃化促進助成条例施行規則に基づき算出した床面積
上記の各助成額表は、国の予算等により変更になる場合があります。

不燃化助成額の計算例

● 木造建築物を除却する場合

現在建っている木造建築物の除却のみでも、助成の対象となります。



【従前】
・木造２階建て
・床面積：100.23 ㎡

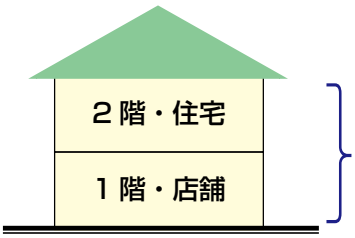
【除却後】
更地

●床面積による計算
現在の建物の床面積（㎡）×32,000 円／㎡
※1,600 万円を限度とし、千円未満は切り捨てとなります

【除却助成額の計算例】
床面積（㎡）×32,000 円／㎡
100.23 ㎡ ×32,000 円／㎡
＝3,207,360 円
（千円未満切り捨て）
320 万 7 千円

実際にかかった除却費と床面積による金額を比べて、**額の小さい方が除却額**になります。

● 耐火建築物を建築する場合



現状の床面積
１２０㎡

耐火建築物で、**３階建ての店舗付住宅**に建替えたい…。

● 耐火建築物で「３階建ての店舗付住宅」への建替え！

→ 建築助成対象床面積 120 ㎡
→ 建築助成対象床面積 120 ㎡
→ 建築助成対象床面積 120 ㎡

※原則、三面以上が壁等で囲まれた部分
（天井がない部分は不可）

建築助成額の合計
586 万 9 千円

加算

基本となる助成です

《一般建築助成(耐火建築物)》
建築助成対象床面積 ⇒ **助成金 526 万 9 千円**
120 ㎡×３＝360 ㎡　　（助成額表より）

さらに要件を満たせば助成が加算されます

・三世代が同居する場合 ⇒ **加算額 60 万円**

5 不燃化助成を受けられる区域

以下の区域が、不燃化助成を受けられる区域となります。

◎放射2号線

建築助成期間：令和３年４月～令和１３年3月
除却助成期間：令和３年４月～令和１３年3月

◎補助２９号線地区

建築助成期間：平成２８年４月～令和８年３月
除却助成期間：平成２８年４月～令和８年３月

◎補助２９号線その２地区

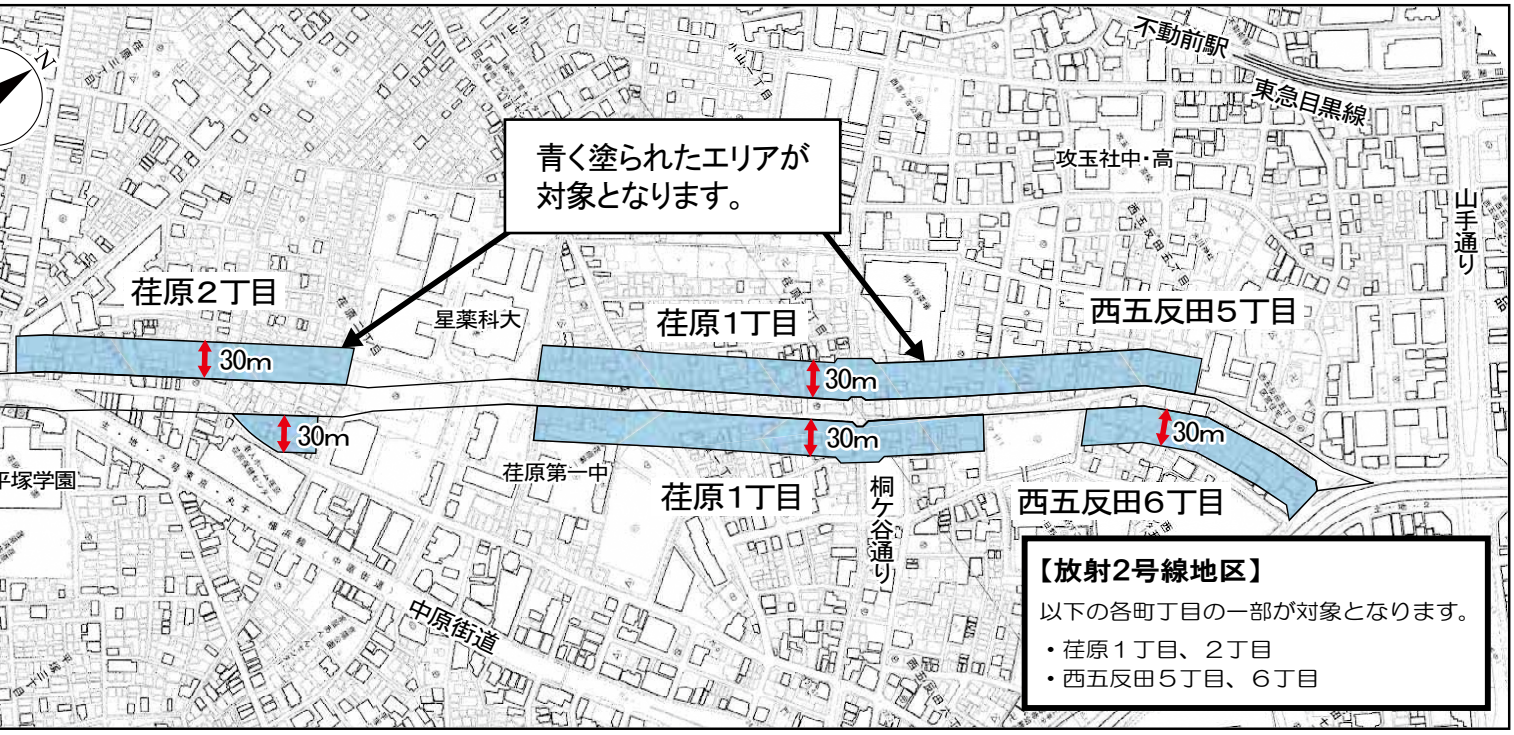
建築助成期間：平成２９年１月～令和８年３月
除却助成期間：平成２９年１月～令和８年３月

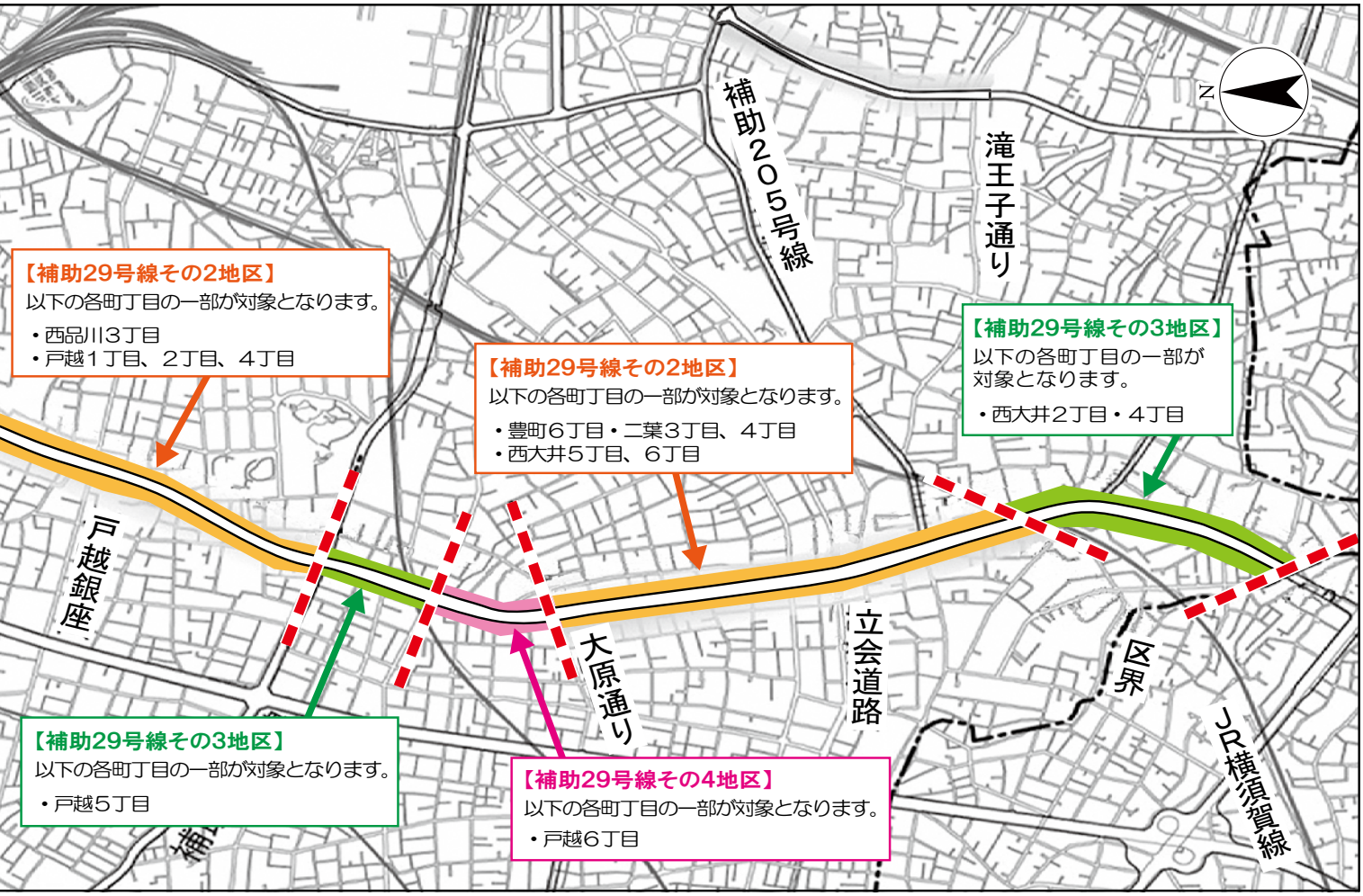
◎補助２９号線その３地区

建築助成期間：平成３０年４月～令和１０年３月
除却助成期間：平成３０年４月～令和１０年３月

◎補助２９号線その４地区

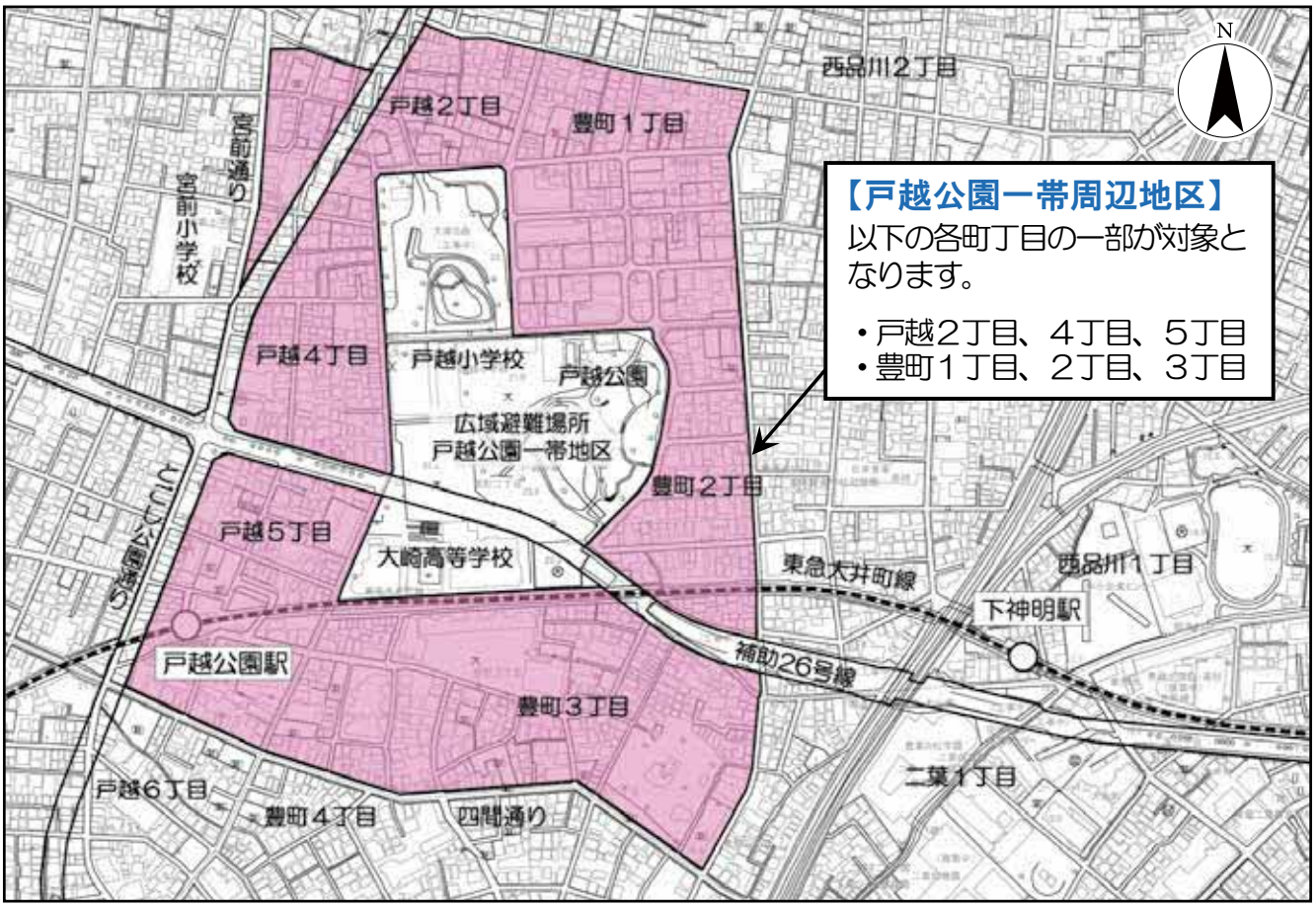
建築助成期間：平成３１年４月～令和１１年３月
除却助成期間：平成３１年４月～令和１１年３月


青く塗られたエリアが
対象となります。
荏原2丁目
星薬科大
荏原1丁目
西五反田5丁目
不動前駅
東急目黒線
攻玉社中・高
山手通り
30m
30m
30m
30m
30m
平塚学園
荏原第一中
荏原1丁目
桐ケ谷通り
西五反田6丁目
中原街道
【放射2号線地区】
以下の各町丁目の一部が対象となります。
・荏原１丁目、２丁目
・西五反田５丁目、６丁目


補助２０５号線
滝王子通り
【補助29号線その2地区】
以下の各町丁目の一部が対象となります。
・西品川3丁目
・戸越1丁目、2丁目、4丁目
【補助29号線その2地区】
以下の各町丁目の一部が対象となります。
・豊町6丁目・二葉3丁目、4丁目
・西大井5丁目、6丁目
【補助29号線その3地区】
以下の各町丁目の一部が
対象となります。
・西大井2丁目・4丁目
戸越銀座
大原通り
立会道路
区界
JR横須賀線
【補助29号線その3地区】
以下の各町丁目の一部が対象となります。
・戸越5丁目
【補助29号線その4地区】
以下の各町丁目の一部が対象となります。
・戸越6丁目

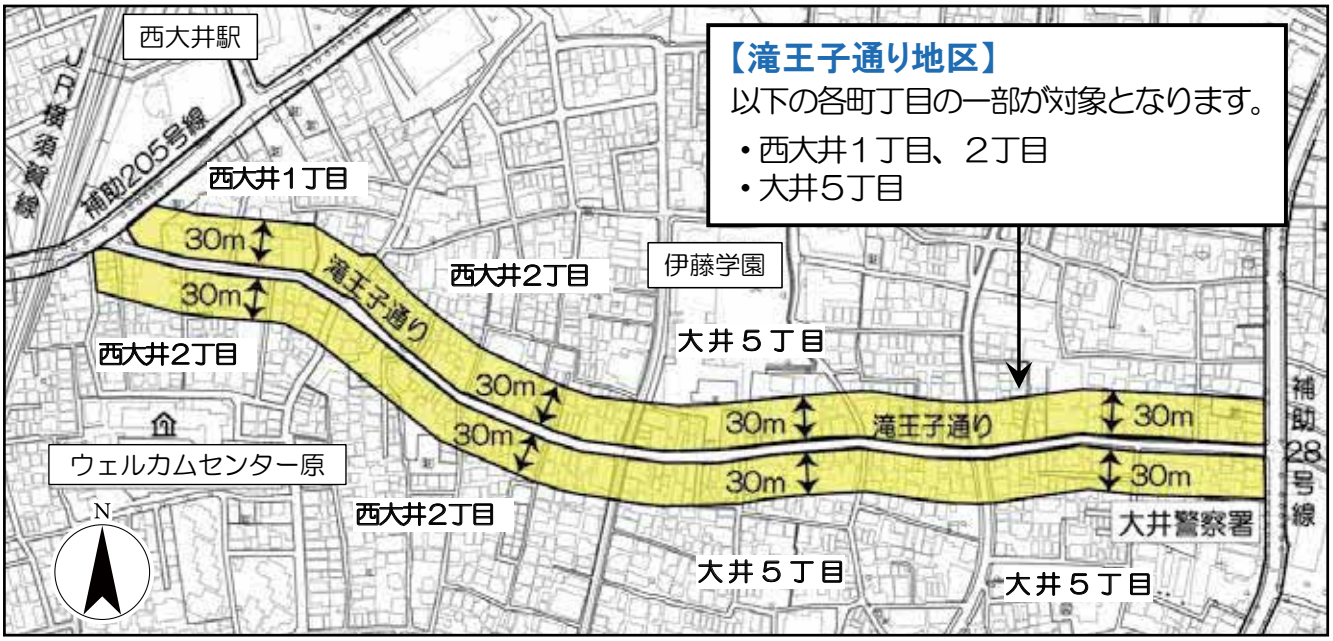
◎戸越公園一帯周辺地区

建築助成期間：平成18年4月～令和8年3月
除却助成期間：平成18年4月～令和8年3月



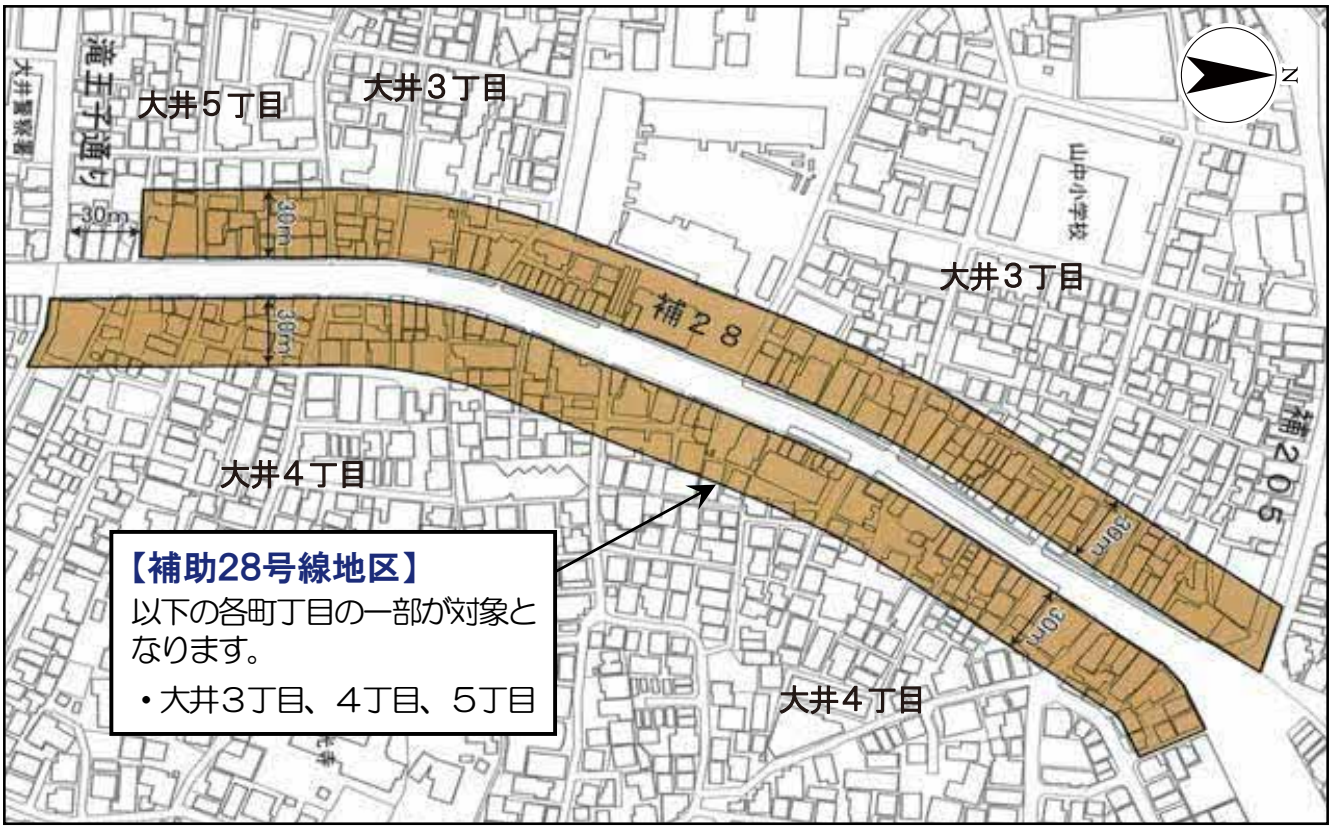
◎滝王子通り地区

建築助成期間：平成２１年１０月～令和１１年3月
除却助成期間：平成２６年　4月～令和１１年3月



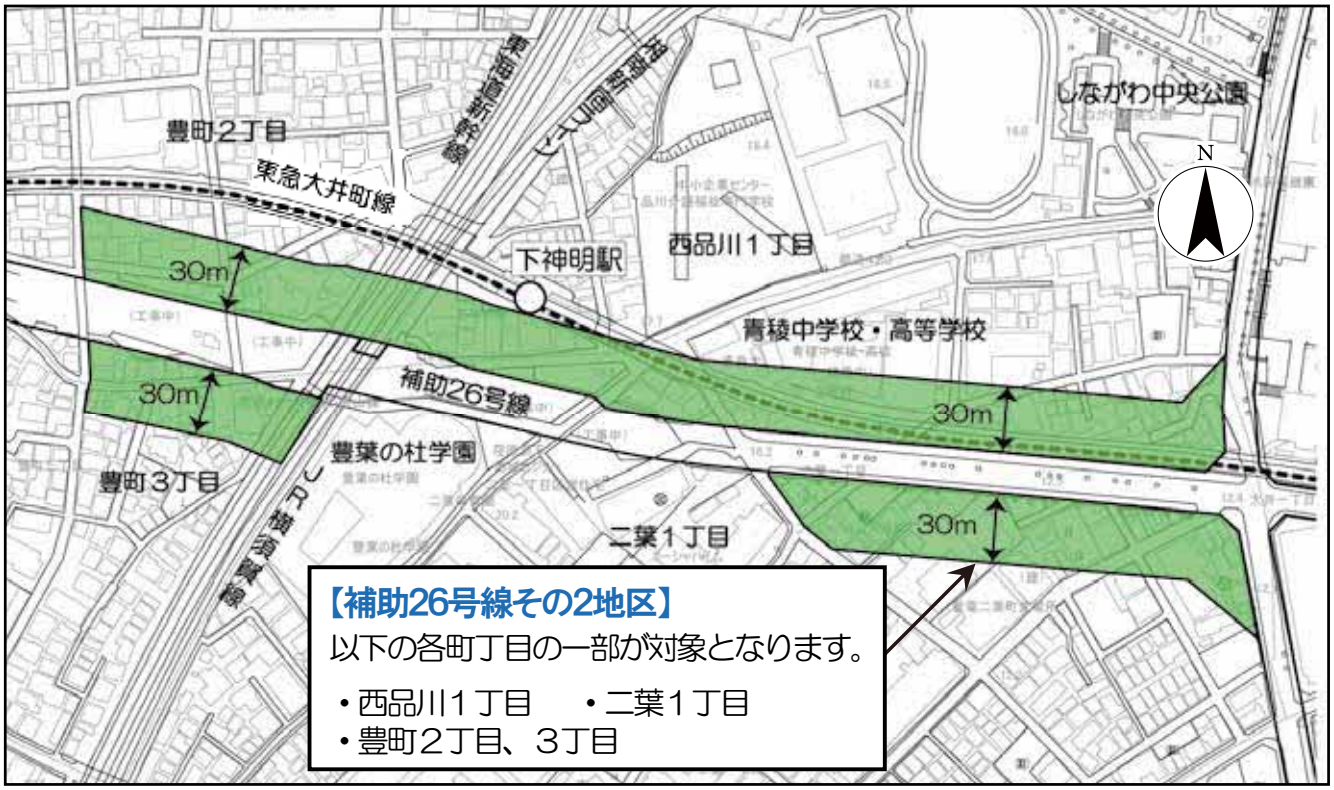
◎補助２８号線地区

建築助成期間：平成２９年１月～令和８年３月
除却助成期間：平成２９年１月～令和８年３月



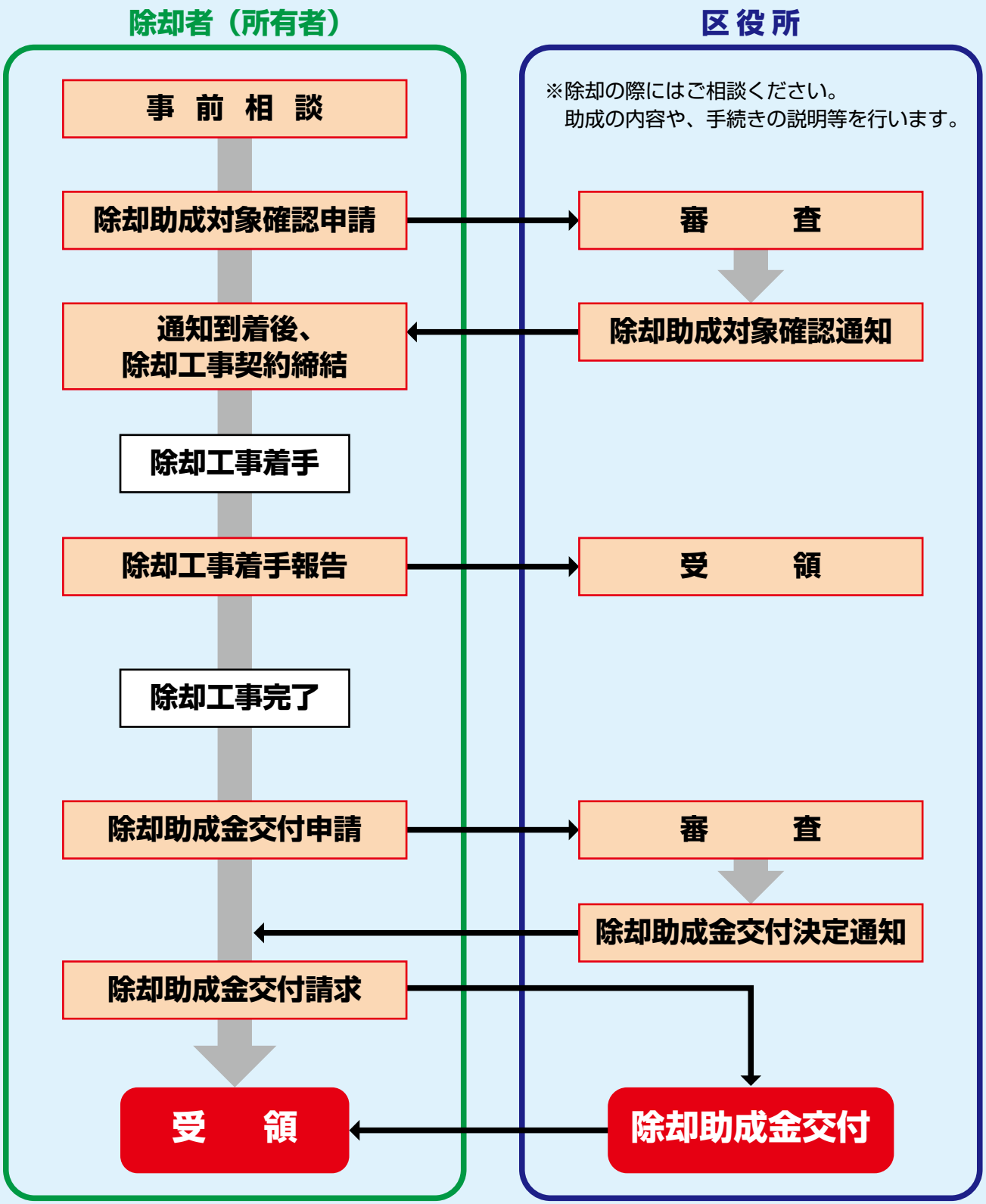
◎補助２６号線その２地区

建築助成期間：平成18年４月～令和８年３月
除却助成期間：平成18年４月～令和８年３月



6 助成金を受け取るための手続き

除却助成を受けるための手続きの流れ



不燃化助成に係る必要書類・記入内容一覧

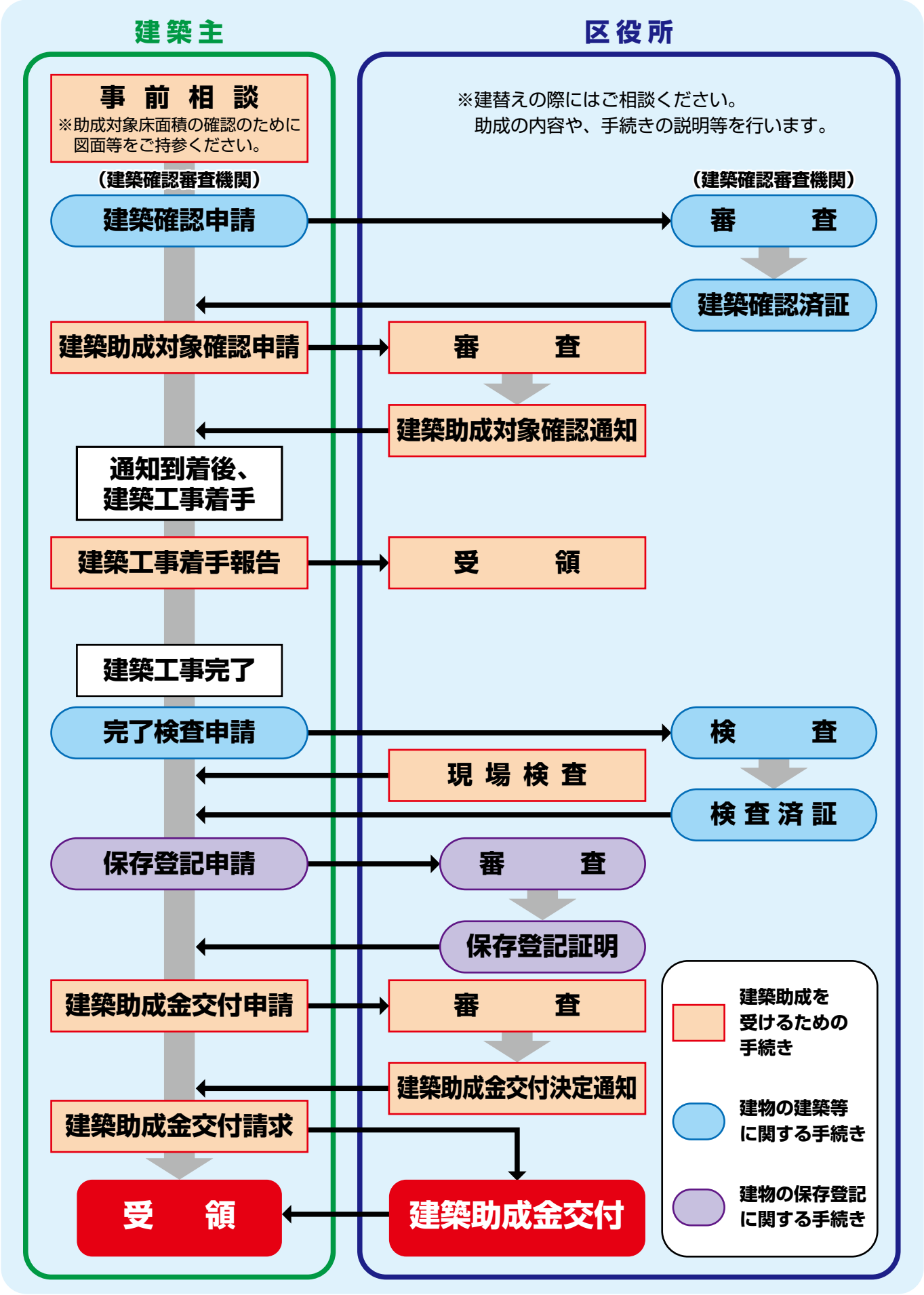
【除却助成に係る必要書類・記入内容】

書類名称	記入方法、内容等（用紙は、A4・A3）	提出時期 ※1	※2	※3	※4
案内図（２部）	申請地、**図示**	●			変更・訂正を必要とする書類
除却助成金の算定に関する書面	**1．床面積に関する書類〔次の何れか一**（写し可）**〕** ・固定資産税・都市計画税課税明細書 ・土地・家屋名寄帳 ・固定資産（土地・家屋）評価証明書	●			
	2．公図（写し可） **※３ヶ月以内（法務局で取得したもの）**	●			
	3．登記全部事項証明書〔土地と建物〕（写し可） **※３ヶ月以内（法務局で取得したもの）**	●			
	4．必要に応じて他の書類を提出していただくことがあります。	○			
除却工事に係る見積書	**詳細な内訳を記載した見積書**	●			
除却工事に係る工程表	1．詳細な工事工程表	●			
	2．詳細な工事工程表**（除却申請時と異なる場合）**		●		
写真	1．除却前の建物全景**（１週間以内の日付入り）** **（前面道路、隣地との境界が分かる写真）**	●			
	2．除却後の更地全景**（日付入り）**			●	
請負契約書	除却工事請負契約書（内訳を含む）等の写し		●		
除却工事に係る領収書	除却工事に係る領収書である旨の記載			●	
地上権設定契約書 土地賃貸借契約書 （借地権者の場合）	1．除却を可とする規定等がある場合	●			
	2．上記以外、または契約書がない場合 **・建築物除却承諾書**	●			
建築物除却承諾書	1．建物所有者（除却者）と土地所有者が異なる場合	●			
	2．建物に所有者以外の権利者が存する場合	●			
中小企業であることの証明	**・法人 履歴事項全部証明書**および**印鑑証明書** **・消費税仕入税額控除確認書**	●			
委任状	建物所有者が二名以上の場合	●			
その他関係書類	必要に応じて・戸籍全部事項証明書・住民票・他	○	○	○	

※１＝除却助成対象確認申請時　**※２＝除却工事着手報告時**　**※３＝除却助成金交付申請時**

※４＝変更・訂正発生時

建築助成を受けるための手続きの流れ



【建築助成に係る必要書類・記入内容】

書類名称	記入方法、内容等（用紙は、A4･A3 ※配置図から断面図はA3に限る） 【 案内図から緑化基準書までの書類は、下記内容を必ず記載 】	提出時期 ※1	※2	※3
案内図（2部）	申請地、**図示**	●		変更・訂正を必要とする書類
配置図	1．外構記入（**ブロック塀等は６０㎝以下、**または生け垣等）	●		
	2．地区防災道路に面する場合は、**後退部分のライン**および**その面積と算定根拠**	●		
仕上げ表	壁、天井の仕上げ材（下地材を含む） ・**火気使用室**（台所：**不燃材以上**） ・**避難上重要な箇所** （廊下、階段室等：**不燃材または難燃材以上**）	●		
耐火リスト	壁、柱、床、梁、屋根、階段（告示、認定番号等）	●		
求積図	**建築助成対象部分 赤線枠表示と面積、算定根拠**	●		
平面図	1．**建築助成対象部分**（一階から三階までの、原則三面以上が壁等で囲まれた部分（天井がない部分は不可））**赤線枠表示**	●		
	2．道路に面する部分の落下防止（ベランダ・**網入ガラス**等）	●		
	3．ガス使用（台所）の場合は、**ガス漏れ防止**（立消え装置･安全弁等）	●		
立面図	地盤面から**7ｍ（赤文字）のライン赤線表示、道路境界を図示**	●		
断面図	地盤面から**7ｍ（赤文字）のライン赤線表示、道路境界を図示**	●		
公図	申請地、**図示　※３ヶ月以内。（法務局で取得したもの）**	●	●	
緑化基準書（緑化面積書）	敷地面積が**１００㎡以上**の場合 ・**本図書**に、**敷地面積・緑化基準値・緑化面積等** ・**配置図**または**平面図**に、**緑化箇所・緑化面積と算定根拠**	●	●	
土地登記全部事項証明書	1．建築敷地　**※３ヶ月以内。（法務局で取得したもの）**	●		
	2．建築主と異なる場合(共同化)は、権利関係書類等	●		
賃貸借契約書	借地の場合、建築する建物に関する規定があるもの	●		
土地使用承諾書	建築主と土地所有者が異なる場合、土地に他の権利者が存する場合	●		
中小企業であることの証明	・**法人 履歴事項全部証明書**および**印鑑証明書** ・**消費税仕入税額控除確認書**	●		
写真	1．建替え前の建物全景、更地の場合は敷地全景	●		
	2．建築後の建物全景および外構部、緑化がある場合は緑化箇所		●	
	3．その他 ・**不燃、準不燃シール（火気使用室・階段室などの壁、天井。IH のときは不要、一部 IH は要相談）** ・**ガス漏れ防止機器（Si シールまたは安全確認ができるもの）** ・**浴室内は、手摺りと段差解消（三世代住宅助成対象時）**		●	
建築確認済証	写**（第一面から第六面を含む）**	●		
検査済証	写		●	
建物保存登記全部事項証明書	1．共同化の場合は、従前建築物および建築助成対象建築物	●	●	
	2．上記以外は、建築助成対象建築物 **※３ヶ月以内。（法務局で取得したもの）**		●	
住民票（世帯全員および本籍・続柄記載）	三世代住宅助成対象の場合		●	
委任状	建築主が二名以上の場合	●		
その他関係書類	必要に応じて・戸籍全部事項証明書・住民票・他	○	○	

※1＝建築助成対象確認申請時　**※2＝建築助成金交付申請時**　**※3＝変更・訂正発生時**

品川区も応援します
さあ、はじめませんか
みんなで進める不燃化の家づくり

このパンフレットや「都市防災不燃化促進事業」について、
ご意見・お問い合わせ・ご相談などを受け付けております。
お気軽にご連絡ください。

【お問い合わせ先】

〒140-8715 東京都品川区広町２丁目１番36号
品川区 都市環境部 木密整備推進課 不燃化促進担当
電 話：03-5742-6947（直通）
ＦＡＸ：03-5742-6756