資料５

不燃化助成パンフレット

ー災害につよい安全なまちづくりを目指してー

みんなで進める
不燃化の家づくりガイド

都市防災不燃化促進事業のあらまし

品　川　区

平成２８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

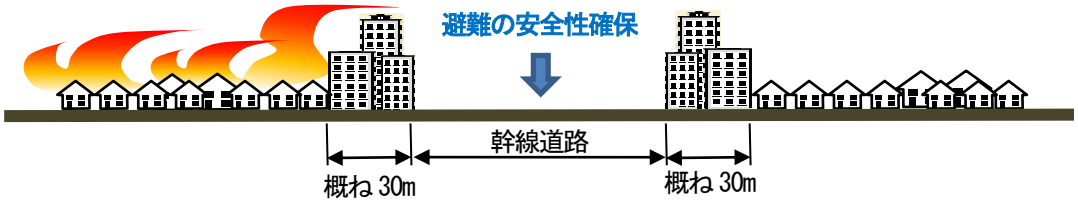
◎一定の基準に適合した耐火建築物（不燃化促進区域）または準耐火建築物（不燃化促進重点区域）を建築する建築主に、建築費の一部を助成

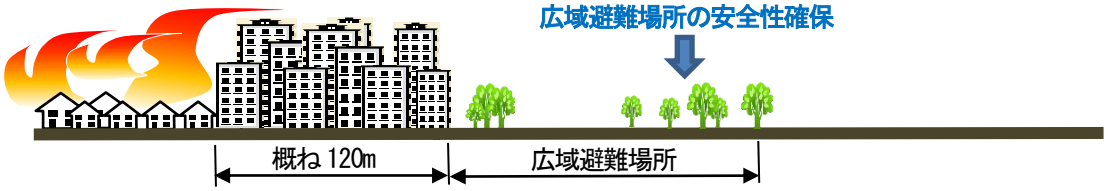
不燃化促進区域・不燃化促進重点区域

「不燃化促進区域」・「不燃化促進重点区域」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・不燃化促進重点区域」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、４頁、５頁を参照）





助成を受けられる期間

事業期間は、事業開始からおおむね 10 年間です。なお、対象となる建築物は、この期間内に除却が完了する木造建築物および建築が完成（保存登記の完了）する耐火・準耐火建築物です。（区域ごとの期間は４頁、５頁を参照）

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等

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

【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（不燃化促進重点区域内は、準耐火建築物を含む）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

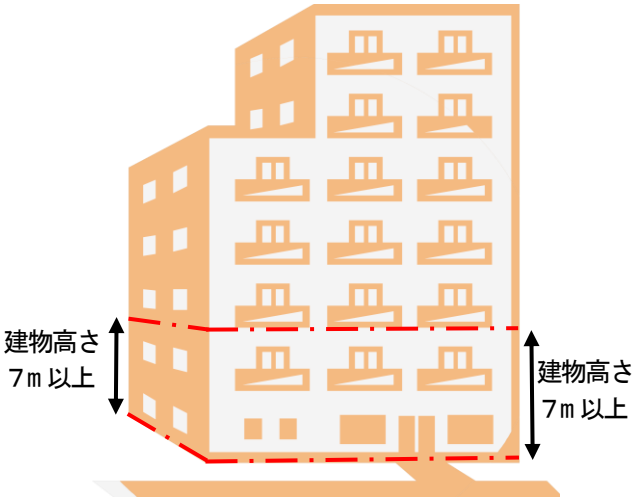
【火気使用室等の内装制限】
火気を使用する部屋や避難上重要な階段室、廊下等の内装は燃えない、または燃えにくい材料とする

【危険物施設の安全対策】
ガソリンスタンド等の危険物施設は、防災上安全な構造とする

【ガス漏れ防止対策】
ガス漏れ警報機、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

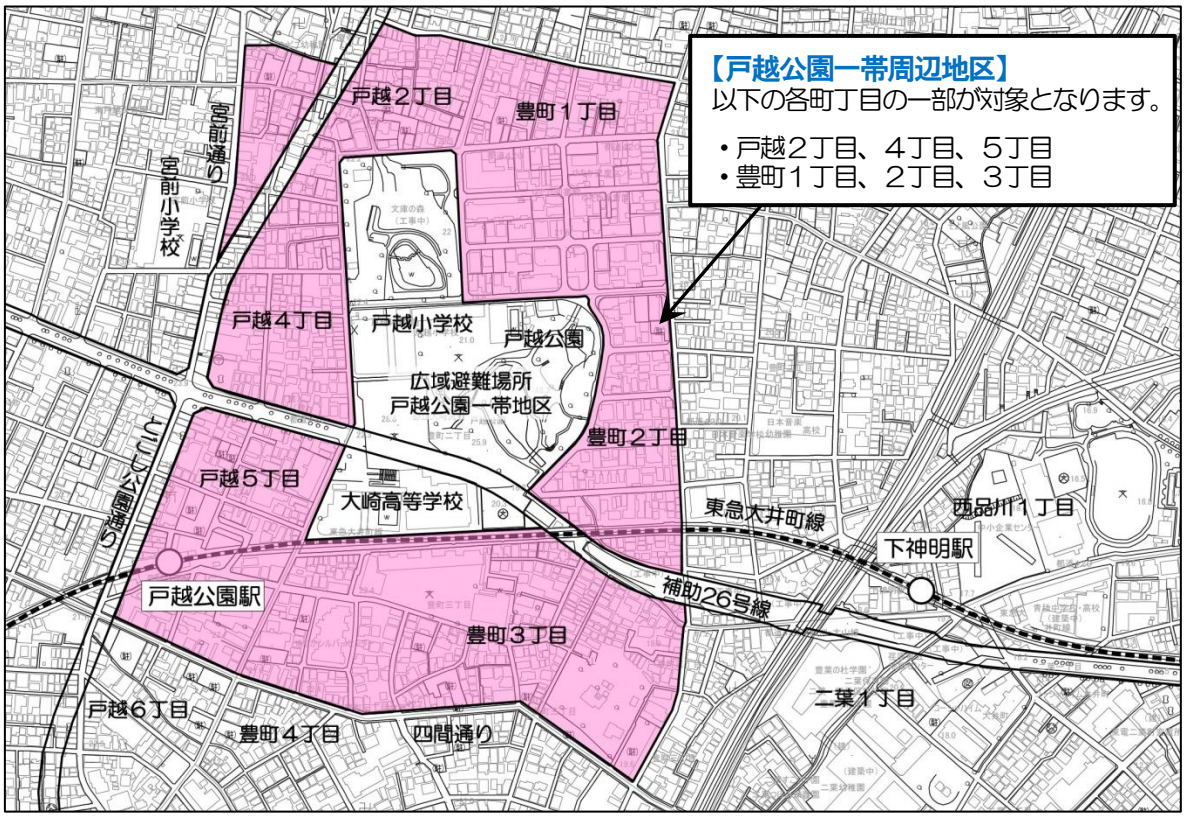
3.不燃化助成を受けられる区域

以下の区域が、不燃化助成を受けられる区域となります。

●不燃化促進区域および不燃化促進重点区域
（建築助成：耐火建築物、準耐火建築物、除却助成：木造建築物）

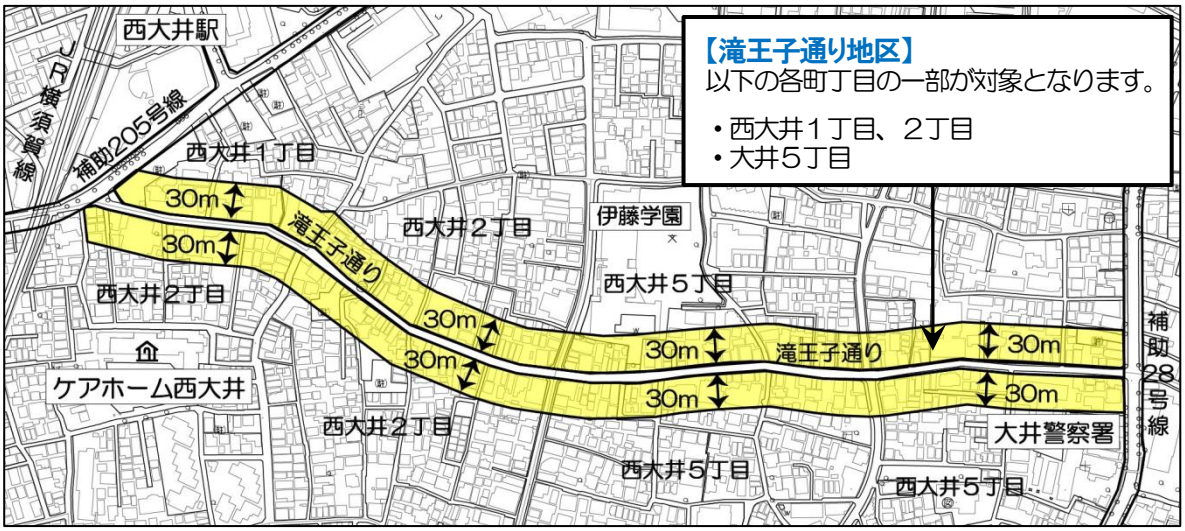
◎戸越公園一帯周辺地区

建築助成期間：平成１８年４月～平成３３年３月
除却助成期間：平成２６年４月～平成３３年３月



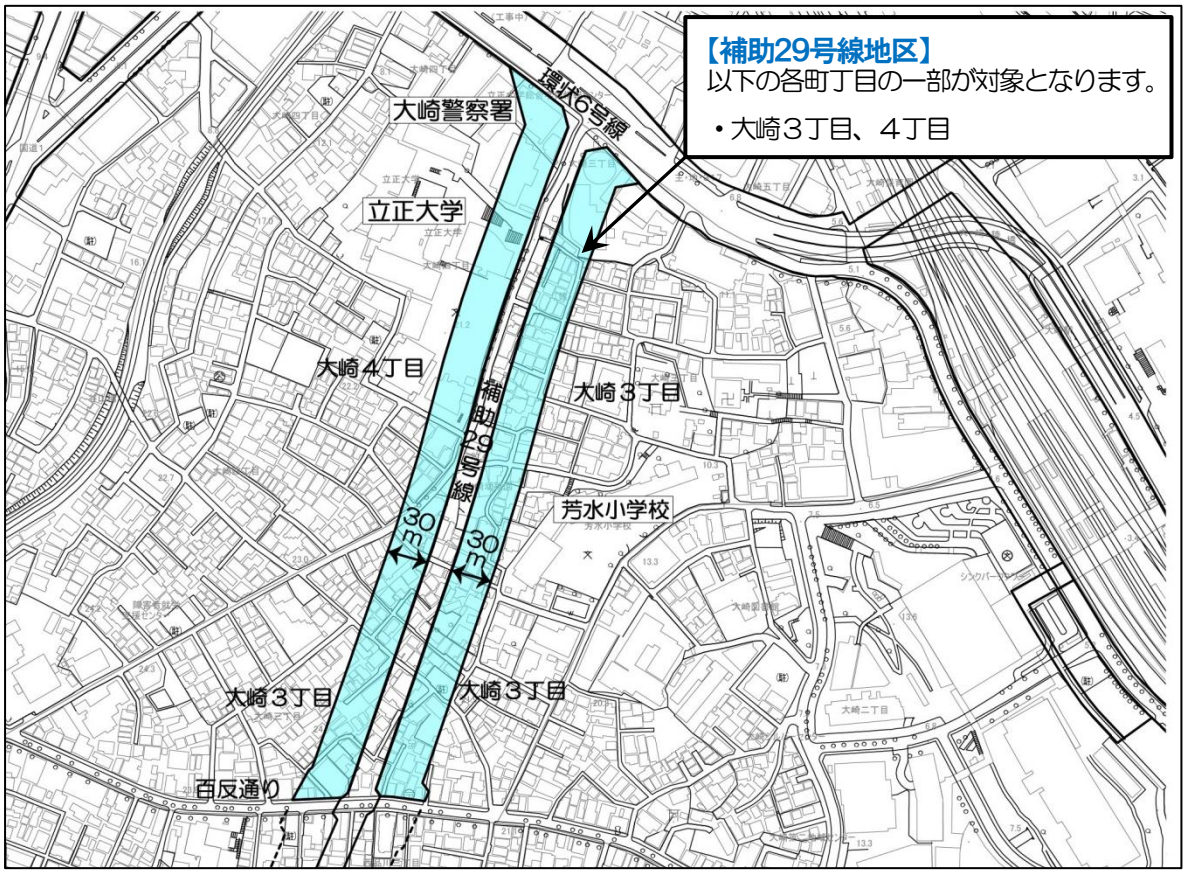
◎滝王子通り地区

建築助成期間：平成２１年１０月～平成３１年３月
除却助成期間：平成２６年　４月～平成３１年３月



◎補助２９号線地区

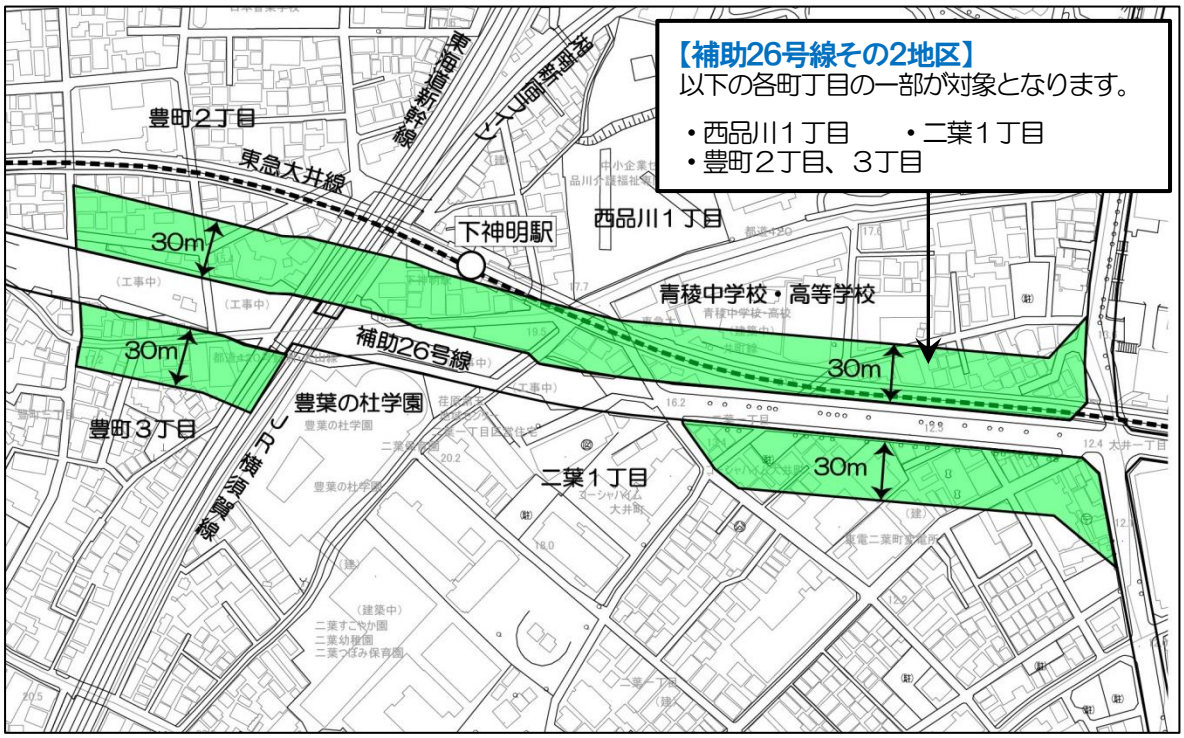
建築助成期間：平成２８年４月～平成３８年３月
除却助成期間：平成２８年４月～平成３８年３月



●不燃化促進区域
（建築助成：耐火建築物、除却助成：木造建築物）

◎補助２６号線その２地区

建築助成期間：平成１８年４月～平成３３年３月
除却助成期間：平成２６年４月～平成３３年３月



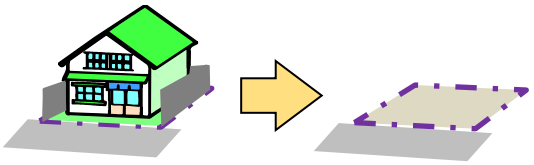
4 不燃化助成の内容

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。

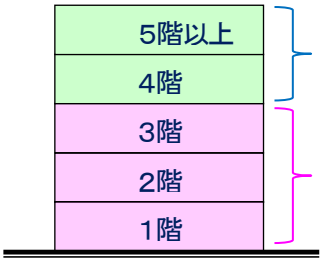
●除却助成額の計算方法
現在の建物の床面積(㎡)×24,000 円/㎡
（ただし 1,200 万円を限度とします）



2. 建築助成

①一般建築助成（基本となる助成）

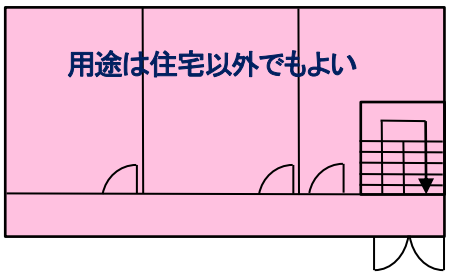
建築助成対象建築物の１階から３階までの建築助成対象床面に応じ、建築主に対して助成されます。
※建築助成対象建築物は３頁、一般建築助成額は８頁を参照。



4階以上については、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】

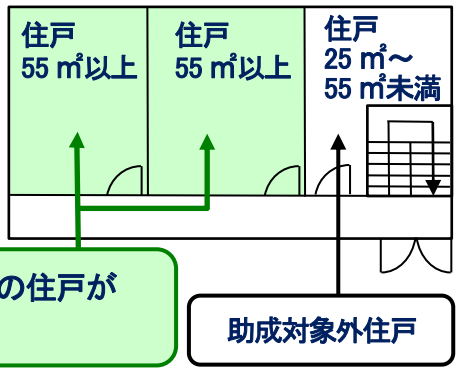


②加算助成

●住宅型不燃建築物助成

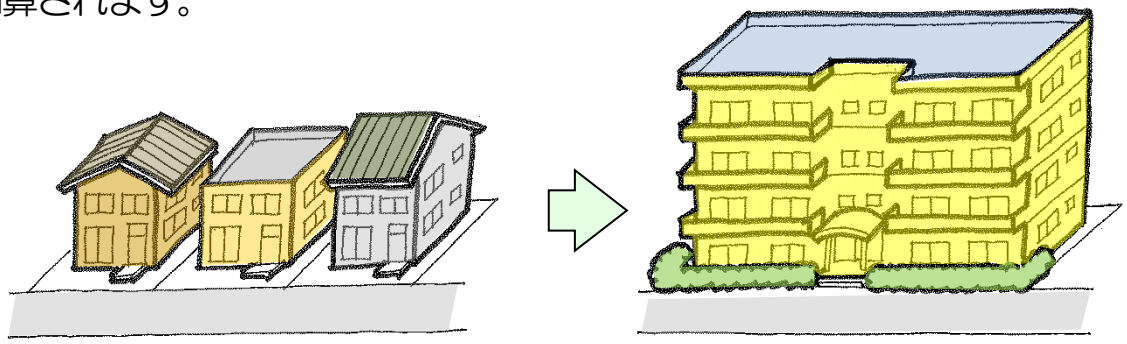
建物が一定の要件（用途、面積、戸数等）を満たす場合、４階以上については住戸の専用床面積に応じて助成額が加算されます。（建物全体の中に専用床面積２５㎡未満(※)の住戸がある場合は、この加算助成は受けられません）
※建物の用途によって異なります。

【平面図　4階以上】



●共同建築助成（100 万円）

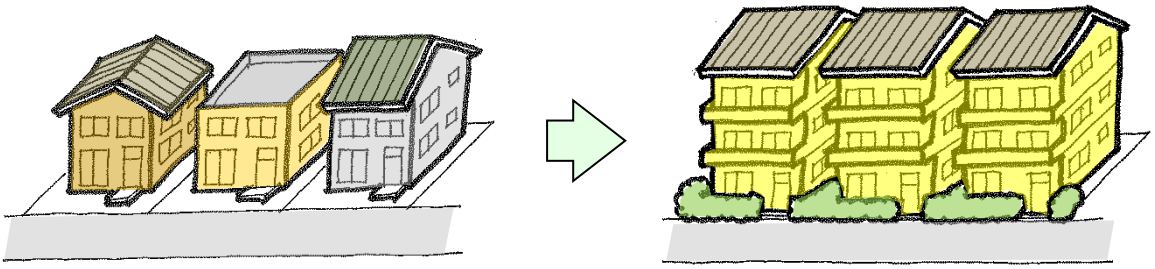
複数の土地所有者または借地権者が、複数の宅地を一つの建築敷地とし、共同で建築助成対象建築物を建築する場合、各建築主に対してそれぞれ 100 万円が加算されます。



【現在の建物】　　【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。



【現在の建物】　　【協調して建替えを行う】

●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、段差の少ない構造等とすること。

5.不燃化助成の助成額

平成２８年４月１日

●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

（注） １ 対象区域：戸越公園一帯周辺地区、滝王子通り地区、補助26号線その2地区、補助29号線地区

２ 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

●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） １ 対象区域：戸越公園一帯周辺地区、滝王子通り地区、補助29号線地区

２ 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

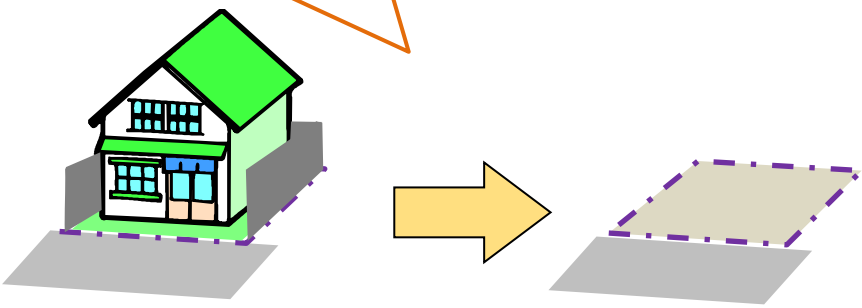
注：上記の各助成額表は、国の予算等により変更になる場合があります

●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。

●除却助成額の計算
現在の建物の床面積(㎡)×24,000 円/㎡
※1,200万円を限度とし、千円未満は切り捨てとなります



【従前】
・木造 2 階建て
・床面積：100.23 ㎡

【除却後】
更地

【除却助成額の計算例】

床面積(㎡)×24,000 円/㎡

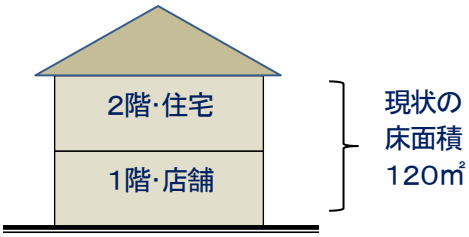
100.23 ㎡×24,000 円
＝2,405,520 円

(千円未満切り捨て)

240 万 5 千円

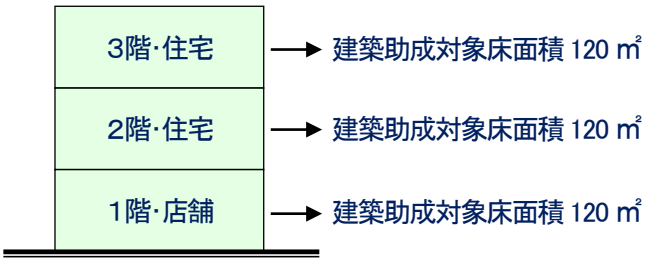
実際にかかった除却費と床面積による金額を比べて、額の小さい方が助成額になります。

【耐火建築物を建築する場合】



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！



加算

建築助成額の合計

586 万 9 千円

基本となる助成です

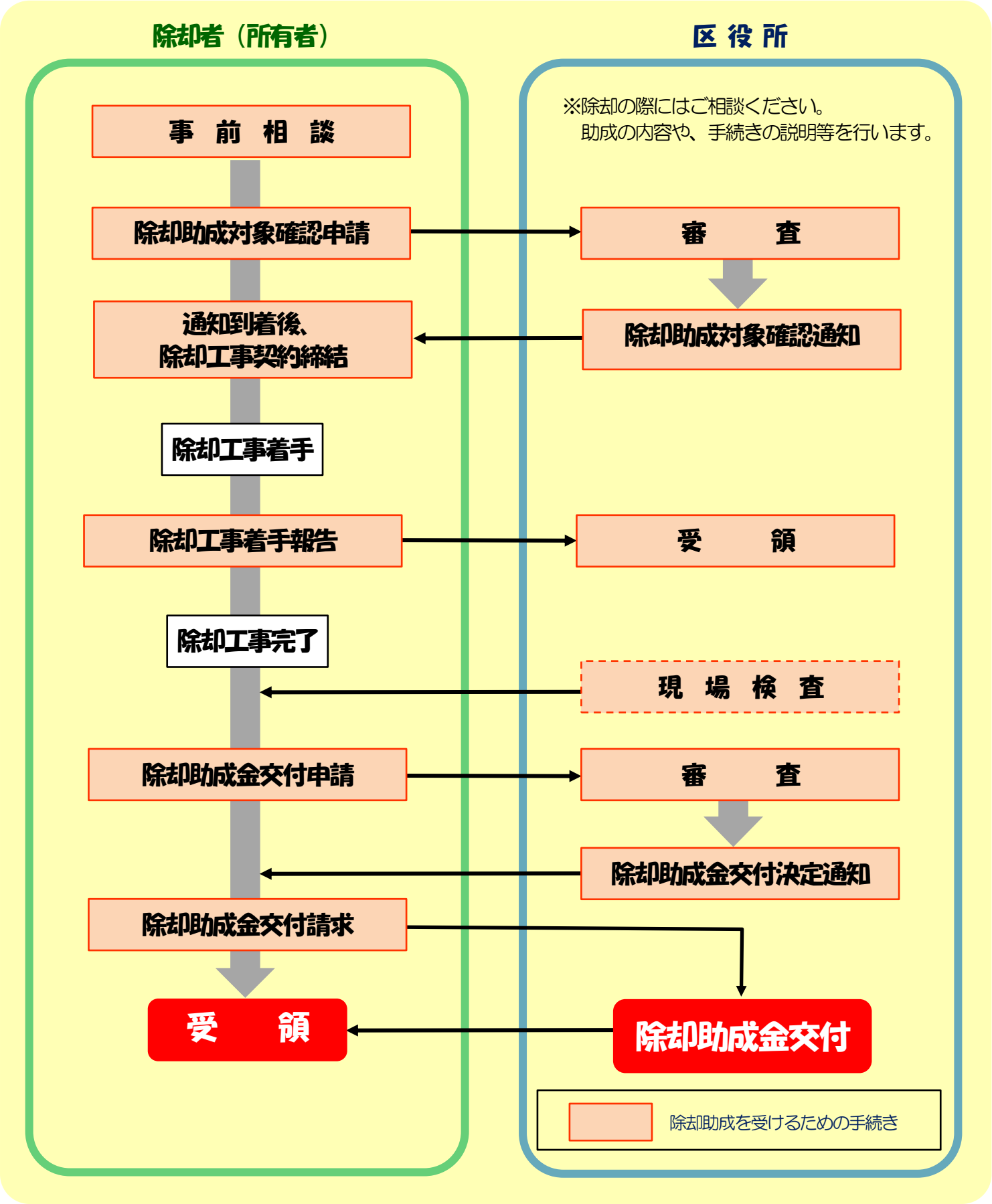
《一般建築助成(耐火建築物)》
建築助成対象床面積 ⇒ 助成金 526 万 9 千円
120 ㎡×3＝360 ㎡ (助成額表より)

さらに要件を満たせば助成が加算されます

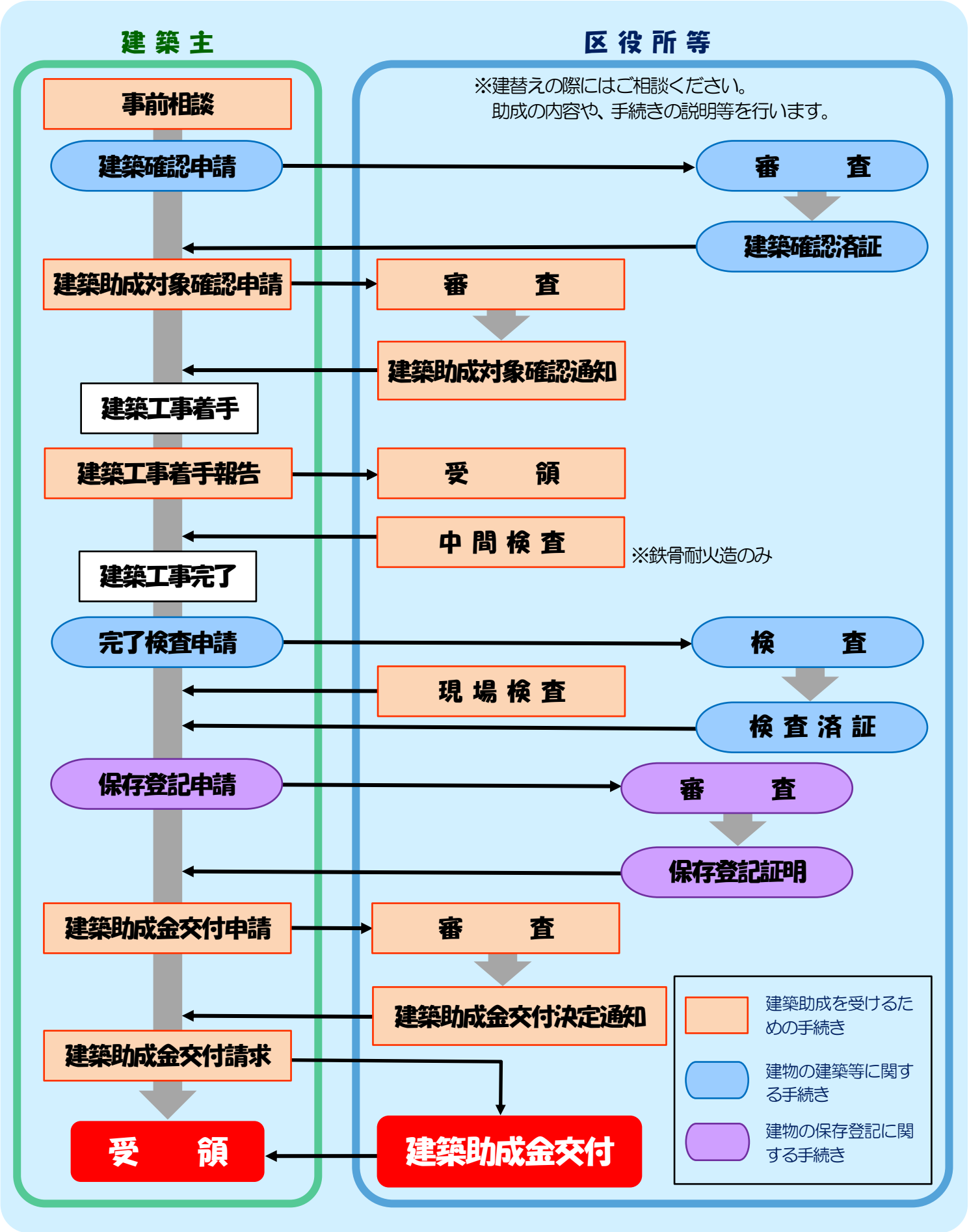
・三世代が同居する場合 ⇒ 加算額 60 万円

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



●建築助成を受けるための手続きの流れ



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」についてのご意見・お問い合わせ・ご相談なども受け付けておりますので、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 木密整備担当

電　話：03-5742-6947（直通）

ＦＡＸ：03-5742-6756