

令和2年度までの
(2020)

令和元年10月改訂

資料 3

期限付きの
制度です。

期限まで
あとわずか!



品川区の 不燃化特区支援制度

老朽建築物の解体費用・建替え費用を
区が助成します



品川区 都市環境部 もくみつ 木密整備推進課

〒140-8715 品川区広町2丁目1番36号 (品川区役所本庁舎6階)

TEL 03-5742-6779 (直通) または、03-5742-6925 (直通)

FAX 03-5742-6756

品川区 木密地域不燃化 10年プロジェクト

で 検索

QRコード

スマートフォンなどで読み込むと
HPにつながります。

様式もダウンロードできます。



Shinagawa City

品川区

令和元年度版

不燃化特区支援制度を 実施しています!

～木密地域不燃化10年プロジェクト～

品川区は、東京都が進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき、木造住宅密集地域のうち特に改善が必要な地区について不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）として指定を受け、地域の防災性や住環境を向上させる支援制度を実施しています。これにより、燃え広がらない・燃えないまちづくり（不燃化）をこれまで以上に強力に推進していきます。



支援制度 1 取壊し・建替えに関するご相談に専門家を派遣します（無料!）

支援制度 2 老朽建築物の解体除却費用を助成します

支援制度 3 引越しにかかる費用を助成します

支援制度 4 耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します

支援制度 5 固定資産税・都市計画税の減免が受けられます（5年間も!）

品川区不燃化特区MAP



※特定整備路線（補助29号線・放射2号線・補助28号線）の道路区域内で不燃化特区の支援制度をご利用になる場合は、支援制度5が対象になります。

取壊し・建替えに関するご相談に 専門家を派遣します 無料

※支援制度1を受けることなく、支援制度2からでも支援制度をご利用いただけます。



制度内容

権利の移転や建替え等に関する相談に対して、弁護士や税理士等の専門家を派遣します(無料)。

※原則として同一申請者につき、当該年度
5回を限度

専門家派遣の対象者

助成対象建築物の所有権を有する個人

※ただし、共有者がいる場合は、共有者によって合意された代表者。区分所有建築物の場合は、区分所有者によって合意された代表者。

専門家

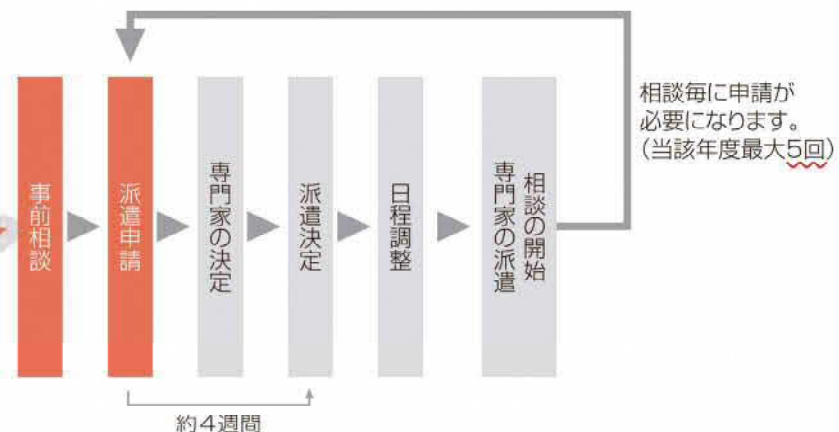
弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、公認会計士、不動産コンサルタント、ファイナンシャルプランナー、土地区画整理士
…相談内容に適した専門家を派遣します。

専門家が
お答えします



専門家
派遣までの
流れ

まずは区に
ご相談を!



派遣まで、一ヶ月以上かかるため、本パンフレット裏表紙の防災建替え相談窓口もご利用下さい。

老朽建築物の解体除却費用を助成します



助成内容

下記の助成対象建築物およびこれに附随する工作物の解体除却工事費用を助成します。

注意!

固定資産税・都市計画税の減免については、不燃化特区指定日から令和2年12月31日までの間に取り壊されていること。支援制度5参照。

助成対象建築物

①・②いずれの要件にも該当するもの

①不燃化特区内にあること

②平成17年3月31日以前に建築された木造建築物(平成5年6月25日以降に建築された階数が3以上の建築物または延べ面積が500㎡を超える建築物を除く)であること
または昭和56年5月31日以前に建築された軽量鉄骨造建築物であること
■宅地建物取引業者が、除却後に建築する建築物の販売を行うために除却する場合は対象となりません。

助成金の交付を受けられる方

助成対象建築物の所有権を有する個人
または中小企業基本法第2条第1項各号のいずれかに該当するもの

※ただし、共有者がいる場合は、共有者によって合意された代表者。区分所有建築物の場合は、区分所有者によって合意された代表者。

例えば

	単価計算金額	工事費	助成金額
Aさん (100㎡)	270万円	220万円	220万円
Bさん (80㎡)	216万円	220万円	216万円

【計算式】延べ床面積×27,000円=単価計算金額
※実際にかかる工事費と単価計算金額を比べて、額の小さい方が助成金額となります。

助成限度額

木造：延床面積1㎡あたり最大27,000円かつ上限13,500,000円

軽量鉄骨造：延床面積1㎡あたり最大38,000円かつ上限19,000,000円

※令和元年10月1日時点の助成限度額であり、今後変更の可能性あります。

■延床面積とは固定資産税・都市計画税課税明細書に記載の現況床面積が対象となります。

■工事内容に変更がある場合は契約前に除却内容の変更申請が必要になります。

■他の助成金を重複して利用する(例：既存掘撤去費用について生垣助成の適用も受ける等)ことはできません。

■解体除却工事以外の費用(例：官公庁手続き費用、家財処分費用等)は助成対象外です。

■届出時点で既に解体工事の契約が結ばれていると助成が受けられません。

■千円未満切り捨てです。

単価を増額しました

こんな制度もあります

耐震化支援事業^{※1}と比較して、有利な助成を選べます!

助成金上限の比較 木造住宅(戸建て・長屋・共同住宅)の場合

	住宅用途	助成単価上限	助成金上限
支援制度2	全て	27,000円/㎡	1,350万円
耐震化支援事業	戸建て・長屋	なし	150万円 ^{※2}
	共同住宅		300万円 ^{※2}

※1 耐震化支援事業：耐震診断や耐震改修・除却等に要する費用の一部を助成する制度

※2 一部地域について、上限額が増額となる場合があります。詳しくは建築課耐震化促進担当(☎5742-6634)までお問合せください。

支援制度2の方が有利になる場合

例えば

	延床面積56㎡ 戸建て住宅の場合	延床面積112㎡ 共同住宅の場合
支援制度2	56㎡×27,000円=151.2万円	112㎡×27,000円=302.4万円
耐震化支援事業	150万円	300万円

支援制度 2

【手続きの流れ】（提出時は郵送不可）

項目	申請者	区
① 老朽建築物 除却支援助成申請	老朽建築物除却支援助成申請書 を区に提出 〈添付書類〉 ・登記事項証明書（建物）（写し） ・固定資産税、都市計画税の納税通知書および課税明細書（写し） ・老朽建築物の写真（1週間以内の日付入り）※1 ・老朽建築物の所在がわかる地図 ・除却工事工程表 ・除却工事見積書（内訳書を含む） ・委任状（老朽建築物が共有名義の場合） 〈申請者が中小企業の場合〉 ・履歴事項証明書 ・消費税仕入税額控除確認書	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 ・ 延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書 ※2 +次の手続き様式
② 解体業者との契約	申請者が解体業者と契約 〈添付書類〉 特にありません ※ 区から延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書が届いてから契約して下さい	注意! 先に契約してしまうと、助成金の交付が受けられません！ 原則として、工事見積書と同じ金額・内容で契約して下さい。 変わる場合は、契約前に変更の申請が必要です。
③ 解体工事	着手届 を区に提出 〈添付書類〉 ・除却工事に係る契約書（内訳書を含む） ・除却工事工程表（助成申請時点より変更のあった場合）	着手届の内容を確認
④ 助成金交付申請 令和3年1月末までに	老朽建築物除却支援助成金交付申請書 を区に提出 〈添付書類〉 ・除却工事が完了し、更地になったことが確認できる写真（日付入り）※3 ・除却工事費用に係る領収書 ・その他区長の必要と認める書類	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 ・ 延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成金交付決定通知書 ※3 +次の手続き様式
⑤ 助成金交付請求	老朽建築物除却支援助成金交付請求書 を区に提出 〈添付書類〉 ・口座振替依頼書	○申請内容の審査 ○申請者に助成金を交付
⑥ 助成金の受理	入金の確認	

■手続き期間は目安になります。混雑具合により前後することがあります。

■添付書類は申請者の状況により異なります。

■業者の指定はございません。

※1 写真は解体確認のため道路境界と解体後残るもの（隣家・電柱等）を入れて撮影して下さい。

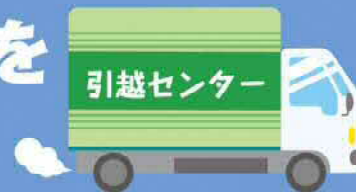
※2 区が郵送する通知書等は、その他支援制度で必要になる場合がございますので、大切に保管して下さい。

※3 助成申請時提出写真と同じアングルおよび敷地全体が確認できる写真

■登記事項証明書等は3ヶ月以内。（インターネットダウンロード印刷不可）

■添付書類（見積書・領収書等の宛名）はすべてフルネーム・同一名でお願いします。

引越しにかかる費用を助成します



助成内容

老朽建築物の解体に伴う住替え等に必要となる転居一時金・移転費用・家賃

※実際にかかる費用と助成限度額を比べて、額の小さい方が助成金額となります。

※家電等設置・取り外し・家財等の処分費は対象外です。

助成金の交付を受けられる方

品川区の除却支援制度（支援制度2、不燃化促進助成制度、住宅・建築物耐震改修支援制度）を利用して除却される老朽建築物を平成28年5月31日以前から継続して使用している建物所有者または借家人（個人に限る）

●助成対象者への助成限度額

建物所有者は、転居一時金・家賃・移転費用（往路、復路）が対象となります。

借家人は、転居一時金・移転費用（往路のみ）が対象となります。

対象老朽建築物の使用面積	転居一時金 (礼金・権利金・仲介手数料)	家賃 (三ヵ月分)※	移転費用 (運送業者やレンタカー費用)
30㎡未満	262,000円	262,000円	100,000円
30㎡以上60㎡未満	315,000円	315,000円	130,000円
60㎡以上	420,000円	420,000円	160,000円

※ 家賃の一ヵ月あたりの限度額は別途定めあり

■申請書提出前に転居一時金の賃貸借契約を結んでいてもかまいません。ただし、引越しは必ず申請書を提出し、移転対象確認通知を受けたのちに行ってください。先に引越しをしてしまうと助成が受けられません。

■敷金や保険料、共益費は対象となりません。

■家賃の三ヵ月分は引越し日からカウントします。

■千円未満切り捨てです。

■移転先が従前居住者用住宅の場合は移転費用のみ対象となります。

支援制度3

【手続きの流れ】（提出時は郵送不可 所有者については現地建替えに伴い往復の移転費用の助成を受ける場合）

	項 目	申 請 者		区
		所 有 者	借 家 人	
①	助成対象確認申請	支援制度 2-①の「除却工事助成対象確認通知書」が届いたらスタートしてください。 (所定の書類をご提出いただければ、その前からの手続きも可能です。) 移転助成対象確認申請書を区に提出 (添付書類) ・延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書(写し) など ・登記事項証明書(土地)(写し) 《借家人がいる場合》 ・移転計画書(提出後、借家人にお知らせください。) (添付書類) ・延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書(写し) など	建物所有者(大家さん等)から、移転計画書を提出したお知らせがあったら、スタートしてください。 移転助成対象確認申請書を区に提出 (添付書類) ・除却支援対象建築物(現居)の賃貸借契約書(写し) ・除却支援対象建築物の場所がわかる地図	注意! ・賃貸借契約は行ってかまいませんが、引越し日の前に申請手続きを行う必要があります。 ・今後の手続きのため、見積書・契約書・領収書等は大切に保管してください。 ・様式に記載の注意事項をご確認ください。 ○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 (発行書類) 移転助成対象確認通知書 +次の手続き様式
②	引越し	引越しをしてください。	注意! ①の申請をしていれば引越しは OK です。申請なく引越した場合助成は受けられません。	約2週間 ○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 (発行書類) 移転助成対象確認通知書 +次の手続き様式
③	助成金交付申請 令和3年1月末までに	仮住まい 仮住まいが終わり、支援制度 4-③の「不燃構造化支援助成交付決定通知書」が届いたら手続きをしてください。 移転助成金交付申請書を区に提出 (添付書類) ・住替え先の賃貸借契約書 ・仲介手数料、礼金、権利金等が記載された重要事項説明書 ・引越し業者等の見積書(または契約書) ・上記の領収書 ・延焼防止上危険な老朽建築物除去工事助成金交付決定通知書(写し) または不燃構造化支援助成金交付決定通知書(写し) など	解体が終わりましたら、手続きをしてください。	約2週間 ○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 (発行書類) 移転助成金交付決定通知書 +次の手続き様式 移転助成金交付申請は、申請に必要なすべての契約書や領収書がそろえば、一度に行うことができます。
④	交付請求	移転助成金交付請求書を区に提出 (添付書類) 口座振替依頼書	約4週間	○申請内容の審査 ○申請者に助成金を交付
⑤	助成金の受理	入金の確認		

■手続き期間は目安になります。混雑具合により前後することがあります。

■添付書類は申請者の状況により異なります。

■業者の指定はございません。

■登記事項証明書等は3ヶ月以内。(インターネットダウンロード印刷不可)

■添付書類(見積書・領収書等の宛名)はすべてフルネーム・同一名でお願いします。

耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します

助成内容

老朽建築物を解体し、耐火・準耐火建築物を建てる際に、不燃構造化するために必要な**工事費用（個人のみ）**および**建築設計費・工事監理費**。

建築設計費・工事監理費とは…国土交通省の定める「設計に関する標準業務」「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」といいます。

※官公庁手続き費用は助成対象外です。

※実際にかかる費用と助成限度額を比べて額の小さい方が助成金額となります。

注意!

・固定資産税・都市計画税の減免については、不燃化特区の指定日から令和2年12月31日までの間に新築工事が完了されていること。支援制度5参照。

・不燃構造化建築物の建築に伴って道路に面して垣または柵を設ける場合は、生垣または透視可能なフェンスとしてください。

（ブロック塀不可。ただし、地盤面から0.6m以下のもの、あるいは門柱にあってはこの限りではありません。）

品川区の除却支援制度を利用した方が対象となります。



助成金の交付を受けられる方

品川区の除却支援制度（不燃化特区／都市防災不燃化促進／耐震化）を利用して老朽建築物を除却した方

建築設計費 工事監理費の
助成限度額表（抜粋）

※中小企業はこちらの助成のみ

個人のみ

一般建築助成限度額表（抜粋）
（工事費など）

※法人化した名義では受けられません。

対象床面積		金額
m以上	m未満	千円
50	5	399
60	65	1,009
65	70	1,060
70	75	1,111
75	80	1,162
80	85	1,213
85	90	1,264
90	95	1,315
95	100	1,365
100	105	1,416
105	110	1,467
110	115	1,518
115	120	1,569
120	125	1,620
125	130	1,671
130	135	1,721
135	140	1,772
140	145	1,823
145	150	1,874
150	155	1,925
155	160	1,965
160	165	2,005
165	170	2,045
170	175	2,085
175	180	2,125
180	185	2,165
185	190	2,205
190	195	2,245
195	200	2,285
300		3,124



		耐火建築物	準耐火建築物
対象床面積		金額	金額
m以上	m未満	千円	千円
50	5	0	0
60	70	1,182	906
70	80	1,379	1,057
80	90	1,576	1,208
90	100	1,773	1,359
100	110	1,970	1,510
110	120	2,167	1,661
120	130	2,364	1,812
130	140	2,561	1,963
140	150	2,758	2,114
150	160	2,955	2,265
160	170	3,152	2,416
170	175	3,349	2,567
175	180	3,447	2,642
180	200	3,496	2,680
200	220	3,693	2,831
1,000		9,603	7,361

■対象床面積とは、地上1階から3階までの床面積の合計です。

■申請書提出前に新築に関する契約を結んでいてもかまいません。

■千円未満は切り捨てです。

※老朽建築物敷地と異なる場所や一部敷地を追加した場合は、上限の算定方法が異なります。

支援制度4

【手続きの流れ】（提出時は郵送不可）

	項目	申請者	区
	支援制度2-①の「除却工事助成対象確認通知書」が届き、かつ「建築確認済証」が発行されたら、スタートしてください。 注意! ・契約は行ってかまいませんが、新築工事着工の前に申請手続きを行う必要があります。 ・今後の手続きのため、見積書・契約書・領収書等は大切に保管してください。^{※1} ・様式に記載の注意事項をご確認ください。		
①	助成対象確認申請	不燃構造化支援助成対象確認申請書 を区に提出 〈添付書類〉 ・案内図 ・配置図(外構工事の計画がわかるもの) ・建築確認申請書・建築確認済証の写し ・契約書および明細書または内訳書(見積書)の写し ・支援制度2-①の除却工事助成対象確認通知書の写しなど 〈申請者が中小企業の場合〉 ・消費税仕入税額控除確認書	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 不燃構造化支援助成に係る結果通知書^{※2} +次の手続き様式
②	建築工事	注意! ①の申請をしていれば、着工OKです。 申請なしに着工した場合助成を受けられません。	
③	助成金交付申請 令和3年1月末までに	不燃構造化支援助成金交付申請書 を区に提出 〈添付書類〉 ・建築確認検査済証・完成写真(外観[外構工事完了]・日付入り) ・領収証 ・支援制度2-④の助成金交付決定通知書の写し など 〈4-①申請時に提出していない場合〉 ・不燃構造化建築物に係る契約書と明細(写し) ^{※1}	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 不燃構造化支援助成金交付決定通知書^{※2} +次の手続き様式
④	交付請求	不燃構造化支援助成金交付請求書 を区に提出 〈添付書類〉 ・口座振替依頼書	○申請内容の審査 ○申請者に助成金を交付
⑤	助成金の受理	入金の確認	

■手続き期間は目安になります。混雑具合により前後することがあります。

■添付書類は申請者の状況により異なります。

■業者の指定はございません。

■添付書類(見積書・領収書等の宛名)はすべてフルネーム・同一名でお願いします。

※1 助成対象費用(不燃構造化工事費用、建築設計・工事監理費用)の契約内容と内訳がわかるものとして下さい。

※2 区が郵送する通知書等は、その他支援制度で必要になる場合がございますので、大切に保管して下さい。

固定資産税・都市計画税の減免が受けられます

(ア) 取壊して更地にした場合



土地に対する固定資産税・都市計画税について5年間、**8割の減免**が受けられます

更地が継続して適正に管理されていることが要件であるため、毎年の手続きを行う必要があります。(申請は毎年6月30日まで)
不燃化特区の指定日から令和2年12月31日までの間に取り壊されていること。

適正に管理されていると認められない場合の例

- ごみが投棄されている
- 雑草が繁茂している
- 駐車場や自動販売機などの収益事業に使われている等

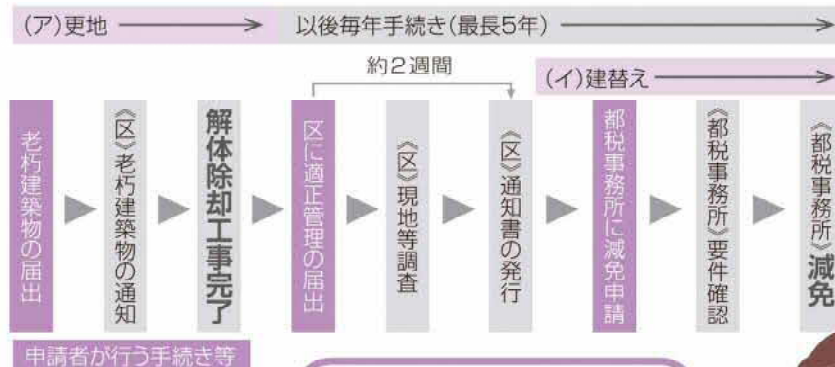
(イ) 住宅に建替えた場合



家屋に対する固定資産税・都市計画税について5年間、**10割の減免**が受けられます

取壊した家屋と新築住宅の所有者が同一であること、居住部分が1/2以上であることなどの条件があります。
(申請は新築した年の翌々年の2月末日まで)
新築年月日が不燃化特区の指定日から令和2年12月31日までであること。

手続きの流れ



(ア) 更地と(イ) 建替えて
手続きが異なります。

(ア) 更地については毎年、
区と都税事務所への申請
が必要になります。

詳細は、品川都税事務所固定資産税班へ
お問い合わせください。

お問い合わせ

03-3774-6677



Q&A よくあるご質問



Q01 すでに新築の請負契約を締結しましたが、助成の対象になりますか？

Q02 登記簿上の延べ床面積は50㎡ですが、固定資産課税台帳の面積は80㎡(増築後)となっています。今回の制度の基礎になる面積はどちらになりますか？

Q03 1階店舗100㎡、2階住居80㎡ですが解体除却の助成は受けられますか？

Q04 現在アパートに住んでいますが、引越しにかかる費用の助成は受けられますか？

Q05 支援制度3は、どのような費用が助成の対象になりますか？

Q06 現在、特区外に居住しており、特区内の老朽建物を購入し建替え予定です。引越しにかかる費用の助成は受けられますか？

Q07 引越しに伴い、荷物を一時的に引越し業者に預かってもらう際に発生する保管料は対象となりますか？

Q08 支援制度3の「家賃」には駐車場料金も含まれますか？

Q09 賃料とは別の「管理費」は助成の対象になりますか？
「火災保険料」や「家財保険料」は助成の対象になりますか？
「鍵交換費用」は助成の対象になりますか？

Q10 国の補助制度である「住宅ストック循環支援事業(エコ住宅への建替え等)」と併用できますか？

Q11 所有者が亡くなって移転登記していないが助成の対象になりますか？

Q12 一部分が木造、一部分がその他(鉄骨造等)の建物です。助成の対象になりますか？

Q13 各助成の申請書等は郵送でもよいですか？

A01 支援制度4については着工までに、助成申請していれば対象となります。支援制度2については解体工事の契約前、3については引越し前に、助成申請していれば対象となります。詳しくは各支援制度のページをご覧ください。

A02 80㎡です。

A03 建築物の用途は問いません。3ページの条件により助成は受けられます。

A04 要件に適合すれば、借家人の方も助成が受けられます。詳しくは支援制度3のページをご覧ください。

A05 引越し業者へ支払う費用またはレンタカー代・転居先への礼金・仲介手数料・家賃(老朽建物所有者に限る)などが対象になります。

A06 受けられません。引越しにかかる費用の助成を受けられるのは除却支援を受ける建築物の以前からの使用者・居住者に限ります。支援制度3のページをご覧ください。

A07 引越し業者に支払う費用であれば対象になります。

A08 今回の老朽建築物を解体するにあたり、新たに駐車場を賃借するのであれば、助成対象となります。ただし、解体前から月極駐車場等を使用していた場合は、対象となりません。

A09 対象になりません。

A10 不燃化特区支援制度は併用できます。(耐震化支援事業については併用できません。)

A11 遺産分割協議書などから権利者が確認できれば対象になります。また、戸籍謄本等により法定相続人を確認し、所定の手続きにより、対象になる場合があります。

A12 木造部分の面積が特定できれば、その部分についてのみ対象となる可能性があります。まずはご相談下さい。

A13 郵送不可です。

令和2年度までの
(2020)
期限付きの
制度です。

不燃化特区



防災建替え相談窓口

品川区は、不燃化特区内にある老朽建築物の建替えや解体除却を促進するために、資金・税制・建築計画などについてのご相談を**無料**で承る窓口を開設しています。建替え・解体についてのお悩みがありましたら、是非ご利用下さい。

所在地

品川区豊町3丁目2番1号(シルバー高山101号室)



〈最寄駅:東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約2分〉

専門家**《無料》**で個別相談承ります

予約制

《弁護士》

土地、家賃の賃借、相続などの法律に関するご相談

毎週木曜日(10:00~12:00)

《税理士》

建替えに係る税金に関するご相談

毎週土曜日(13:00~17:00)

《一級建築士》

建替えや解体・除却に関するご相談

毎週土曜日(10:00~12:00)

毎週木曜日(13:00~17:00)

開設日時は、変更になる場合があります。下記、窓口案内までご連絡下さい。

窓口案内

場 所: 品川区豊町3丁目2番1号(シルバー高山101号室)
〈最寄駅: 東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約2分〉

開設時間: 午前10時~午後6時
(水曜・日曜・祝祭日・年末年始・長期夏季休暇(8月10日~8月15日)を除く)
夏季休暇日程は変更になる場合があります。

電 話: **03-6421-6777**

※当相談窓口は品川区から委託を受けた大成建設株式会社が運営しております。

※当相談窓口は東京都都市整備局による「補助第29号線(戸越公園駅周辺)相談窓口」と同じ場所で運営しています。