



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

都市防災不燃化促進事業のあらまし



品川区

平成29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

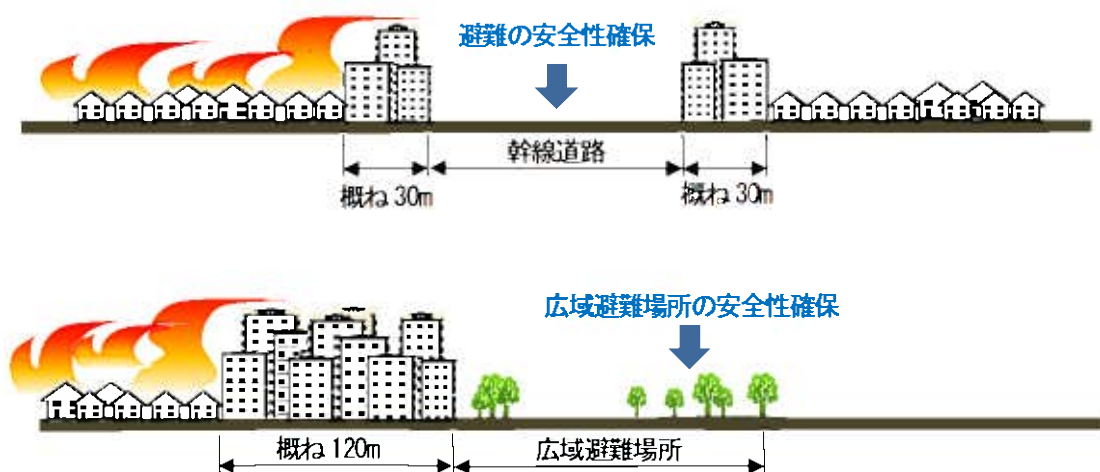
「都市防災不燃化促進事業」とは、広域避難場所に指定されている公園や広場の周辺地区、避難路や延焼遮断帯に指定されている幹線道路の沿道地区において、以下の助成をすることで、できるだけ速やかに安全な広域避難場所や避難路および延焼遮断帯を形成していくことを目的としています。

- ◎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、3頁・4頁・5頁・6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、3頁・4頁・5頁・6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去する場合、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60cm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】

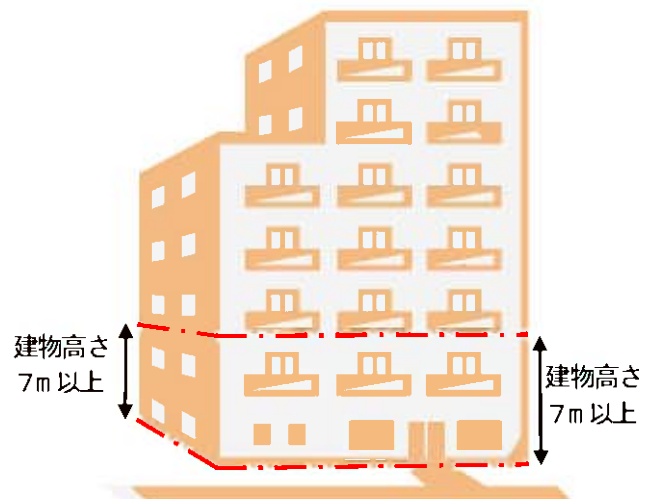
ガス漏れ警報機、安全弁付きなどによる防止対策を図る

【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

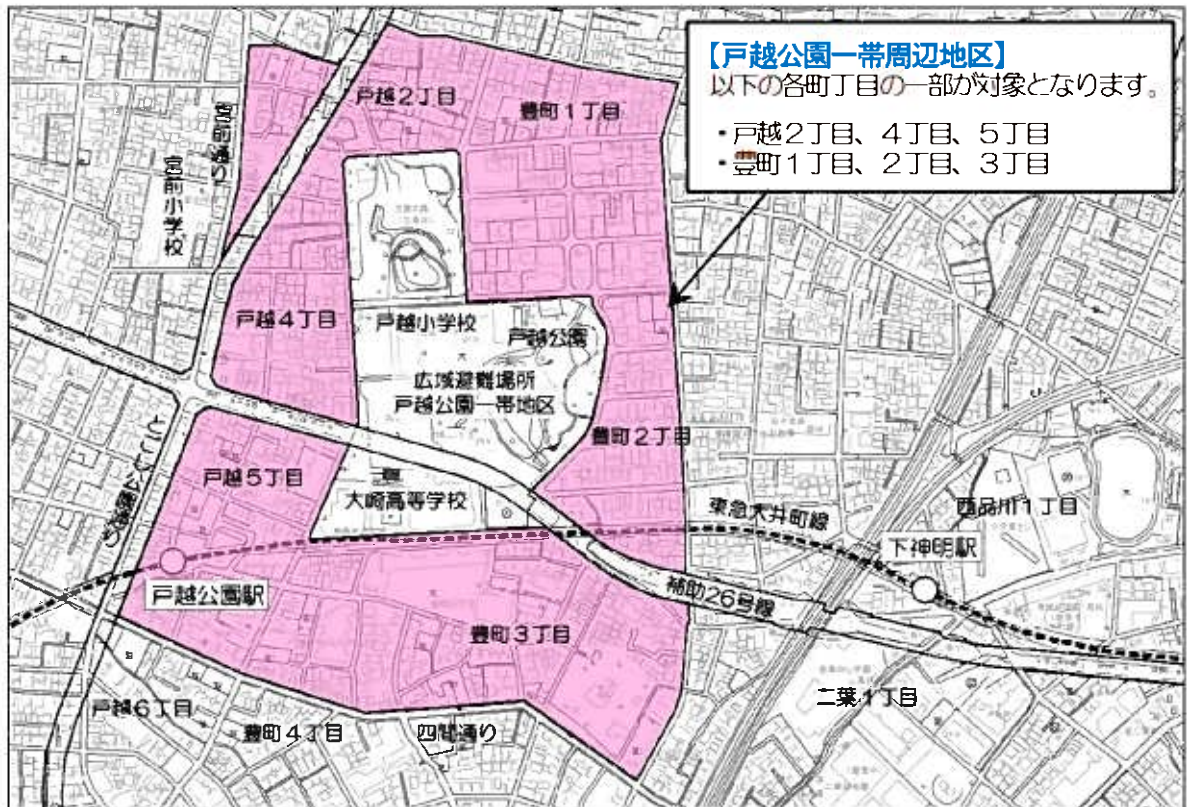
以下の区域が、不燃化助成を受けられる区域となります。

●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

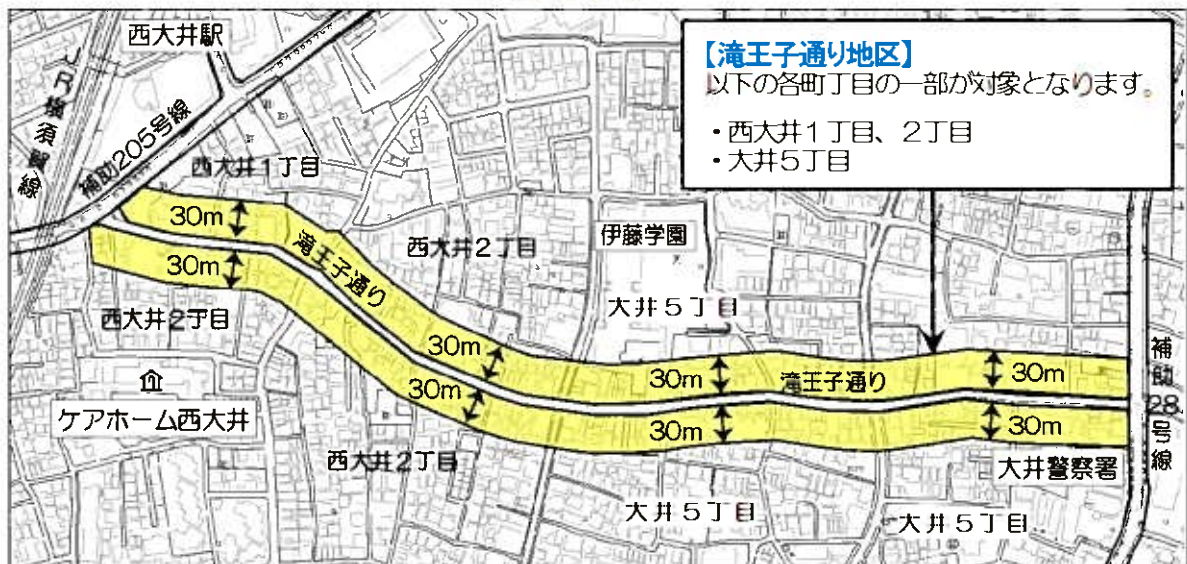
除却助成期間:平成26年4月~平成33年3月



○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

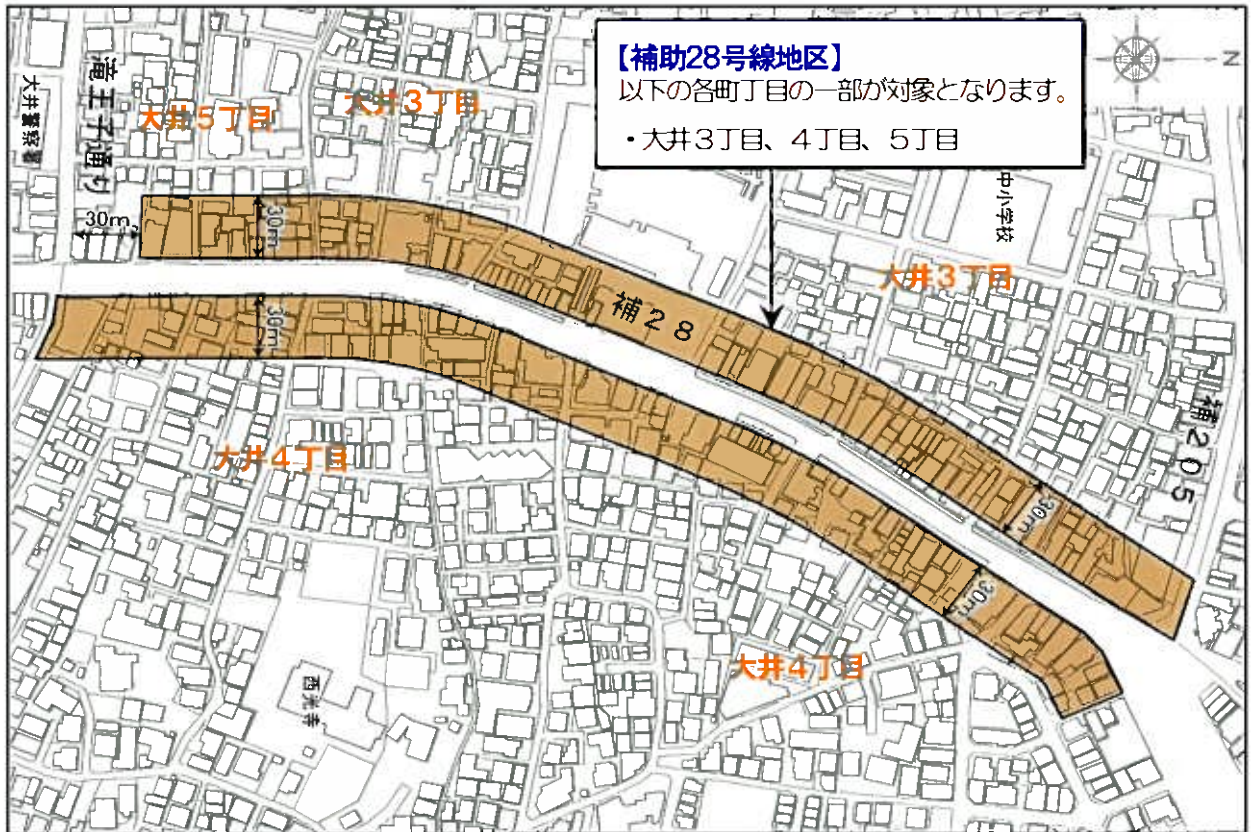
除却助成期間:平成26年4月~平成31年3月



○補助28号線地区

建築助成期間：平成29年1月～平成38年3月

除却助成期間：平成29年1月～平成38年3月

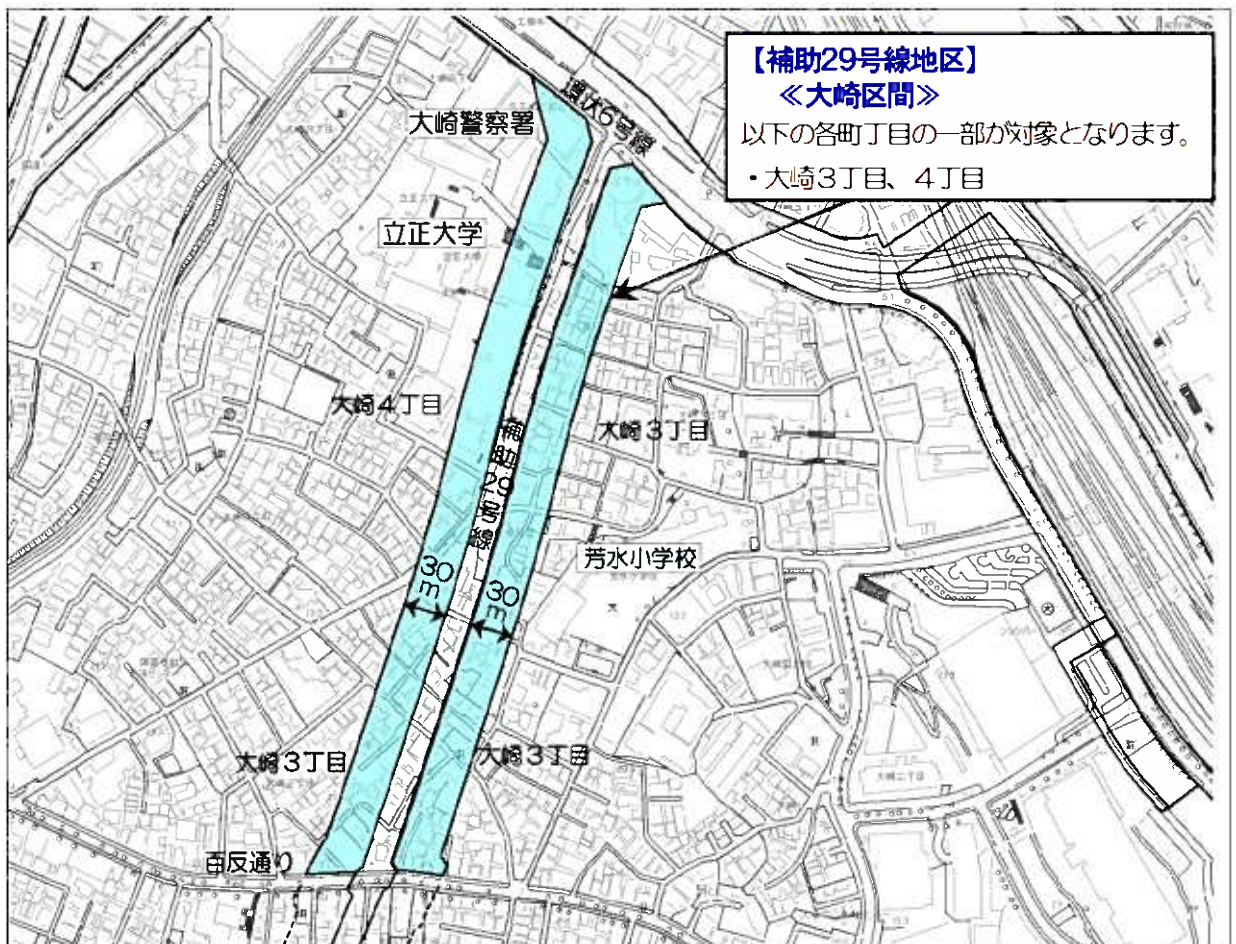


○補助29号線地区

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

《大崎区間》

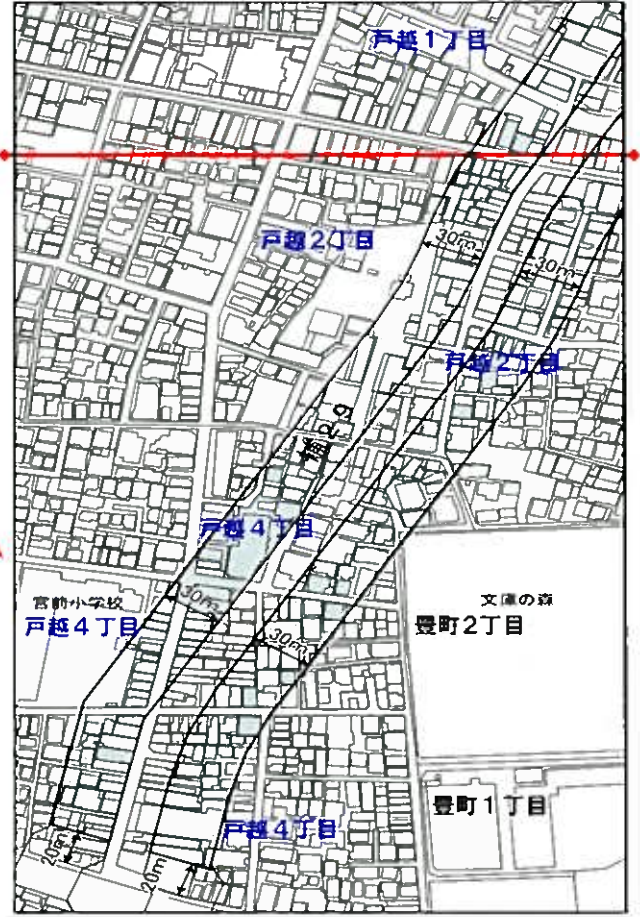
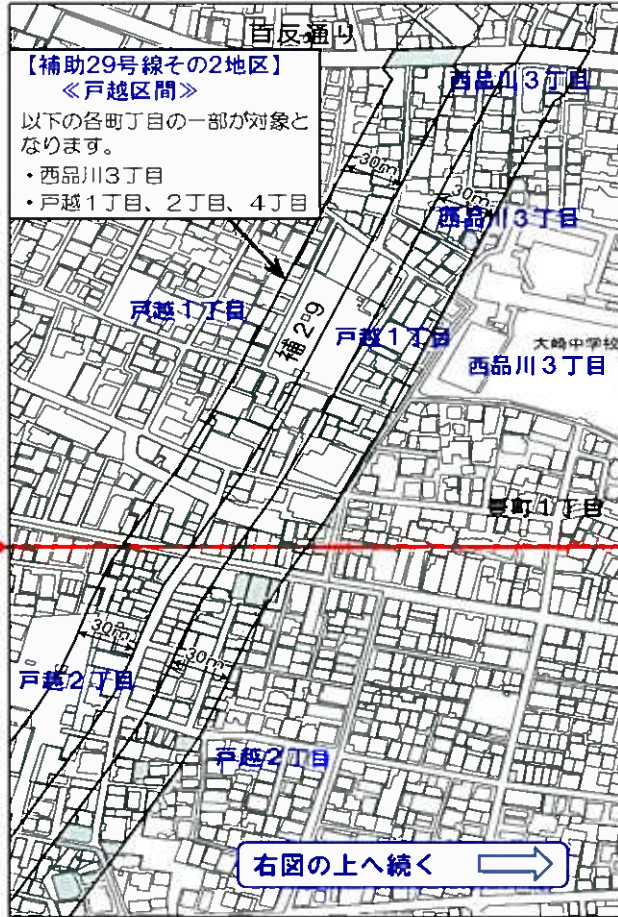


○補助29号線その2地区

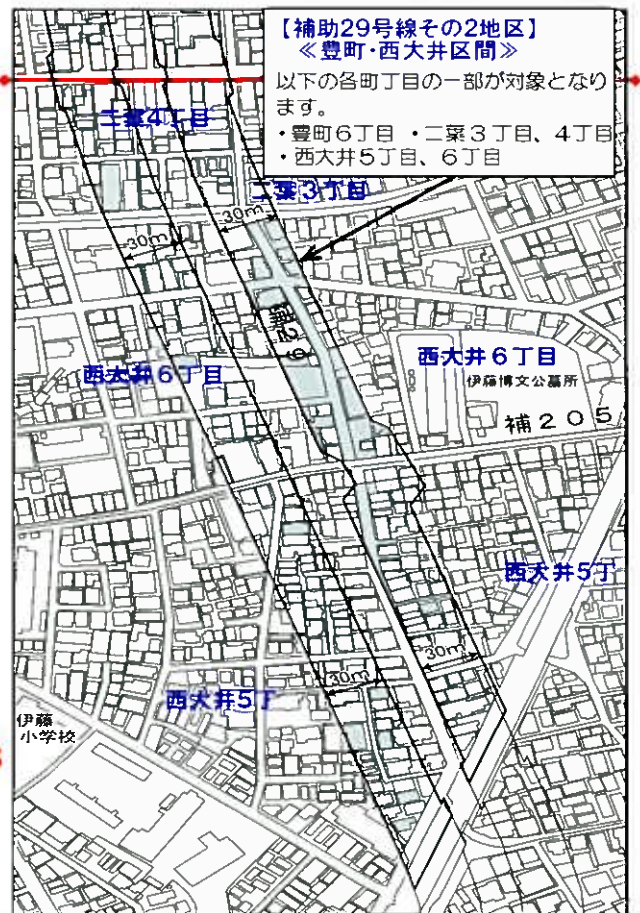
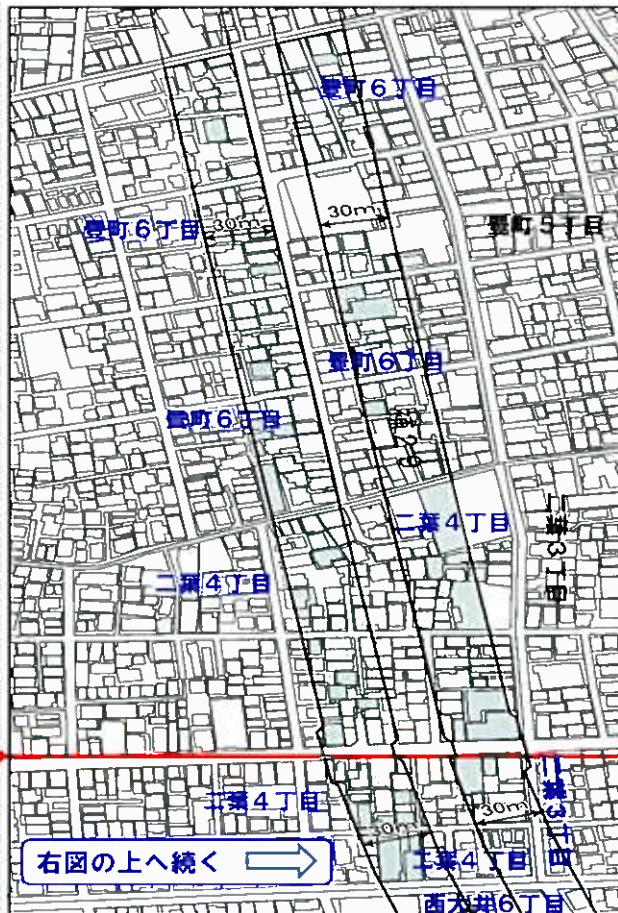
建築助成期間：平成29年1月～平成38年3月

除却助成期間：平成29年1月～平成38年3月

《戸越区間》



《豊町・西大井区間》



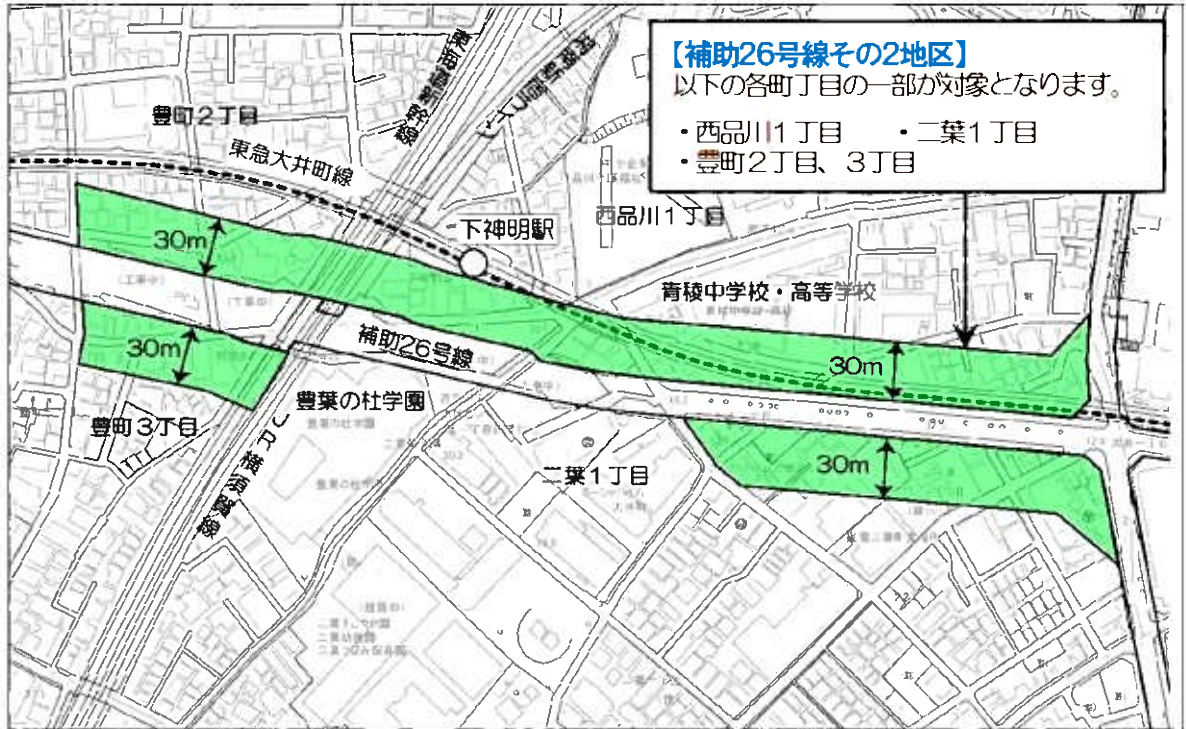
●不燃化促進区域

(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。

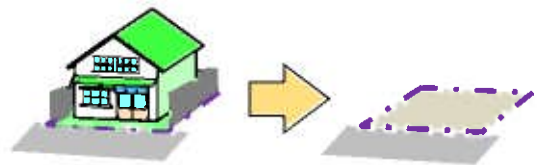
1. 除却助成

耐火・準耐火建築物以外の木造建築物を除去する場合、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(m²)×26,000円/m²
(ただし1,300万円を限度とします)



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2頁、一般建築助成額は9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】



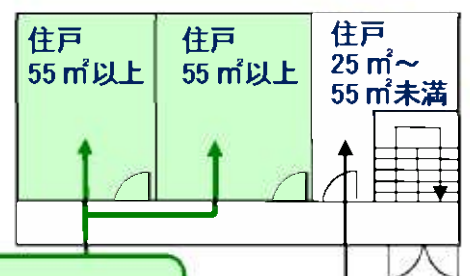
②加算助成

●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25m²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】



・専用床面積55㎡以上の住戸が4戸以上あること

助成対象外住戸

●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】



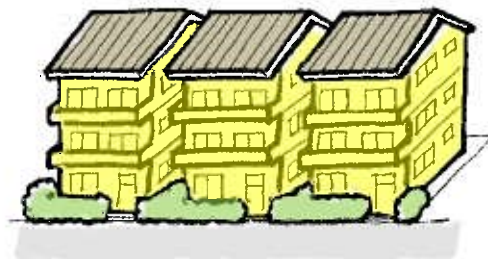
【共同で建替えを行う】

●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】

●三世帯住宅助成(60万円)

建築主が、親および子の三世帯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29年1月4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 m未満 | 0 | 120 m以上～130 m未満 | 2,364 | 380 m以上～400 m未満 | 5,466 |
| 5 m以上～10 m未満 | 98 | 130 m以上～140 m未満 | 2,561 | 400 m以上～420 m未満 | 5,663 |
| 10 m以上～15 m未満 | 197 | 140 m以上～150 m未満 | 2,758 | 420 m以上～440 m未満 | 5,860 |
| 15 m以上～20 m未満 | 295 | 150 m以上～160 m未満 | 2,955 | 440 m以上～460 m未満 | 6,057 |
| 20 m以上～25 m未満 | 394 | 160 m以上～170 m未満 | 3,152 | 460 m以上～480 m未満 | 6,254 |
| 25 m以上～30 m未満 | 492 | 170 m以上～175 m未満 | 3,349 | 480 m以上～500 m未満 | 6,451 |
| 30 m以上～35 m未満 | 591 | 175 m以上～180 m未満 | 3,447 | 500 m以上～550 m未満 | 6,648 |
| 35 m以上～40 m未満 | 689 | 180 m以上～200 m未満 | 3,496 | 550 m以上～600 m未満 | 6,944 |
| 40 m以上～45 m未満 | 788 | 200 m以上～220 m未満 | 3,693 | 600 m以上～650 m未満 | 7,239 |
| 45 m以上～50 m未満 | 886 | 220 m以上～240 m未満 | 3,890 | 650 m以上～700 m未満 | 7,535 |
| 50 m以上～60 m未満 | 985 | 240 m以上～260 m未満 | 4,087 | 700 m以上～750 m未満 | 7,830 |
| 60 m以上～70 m未満 | 1,182 | 260 m以上～280 m未満 | 4,284 | 750 m以上～800 m未満 | 8,126 |
| 70 m以上～80 m未満 | 1,379 | 280 m以上～300 m未満 | 4,481 | 800 m以上～850 m未満 | 8,421 |
| 80 m以上～90 m未満 | 1,576 | 300 m以上～320 m未満 | 4,678 | 850 m以上～900 m未満 | 8,717 |
| 90 m以上～100 m未満 | 1,773 | 320 m以上～340 m未満 | 4,875 | 900 m以上～950 m未満 | 9,012 |
| 100 m以上～110 m未満 | 1,970 | 340 m以上～360 m未満 | 5,072 | 950 m以上～1,000 m未満 | 9,308 |
| 110 m以上～120 m未満 | 2,167 | 360 m以上～380 m未満 | 5,269 | 1,000 m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28号線地区
補助29号線地区、補助29号線その2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 m未満 | 0 | 120 m以上～130 m未満 | 1,812 | 380 m以上～400 m未満 | 4,190 |
| 5 m以上～10 m未満 | 75 | 130 m以上～140 m未満 | 1,963 | 400 m以上～420 m未満 | 4,341 |
| 10 m以上～15 m未満 | 151 | 140 m以上～150 m未満 | 2,114 | 420 m以上～440 m未満 | 4,492 |
| 15 m以上～20 m未満 | 226 | 150 m以上～160 m未満 | 2,265 | 440 m以上～460 m未満 | 4,643 |
| 20 m以上～25 m未満 | 302 | 160 m以上～170 m未満 | 2,416 | 460 m以上～480 m未満 | 4,794 |
| 25 m以上～30 m未満 | 377 | 170 m以上～175 m未満 | 2,567 | 480 m以上～500 m未満 | 4,945 |
| 30 m以上～35 m未満 | 453 | 175 m以上～180 m未満 | 2,642 | 500 m以上～550 m未満 | 5,096 |
| 35 m以上～40 m未満 | 528 | 180 m以上～200 m未満 | 2,680 | 550 m以上～600 m未満 | 5,322 |
| 40 m以上～45 m未満 | 604 | 200 m以上～220 m未満 | 2,831 | 600 m以上～650 m未満 | 5,549 |
| 45 m以上～50 m未満 | 679 | 220 m以上～240 m未満 | 2,982 | 650 m以上～700 m未満 | 5,775 |
| 50 m以上～60 m未満 | 755 | 240 m以上～260 m未満 | 3,133 | 700 m以上～750 m未満 | 6,002 |
| 60 m以上～70 m未満 | 906 | 260 m以上～280 m未満 | 3,284 | 750 m以上～800 m未満 | 6,228 |
| 70 m以上～80 m未満 | 1,057 | 280 m以上～300 m未満 | 3,435 | 800 m以上～850 m未満 | 6,455 |
| 80 m以上～90 m未満 | 1,208 | 300 m以上～320 m未満 | 3,586 | 850 m以上～900 m未満 | 6,681 |
| 90 m以上～100 m未満 | 1,359 | 320 m以上～340 m未満 | 3,737 | 900 m以上～950 m未満 | 6,908 |
| 100 m以上～110 m未満 | 1,510 | 340 m以上～360 m未満 | 3,888 | 950 m以上～1,000 m未満 | 7,134 |
| 110 m以上～120 m未満 | 1,661 | 360 m以上～380 m未満 | 4,039 | 1,000 m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28号線地区、補助29号線地区
補助29号線その2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。

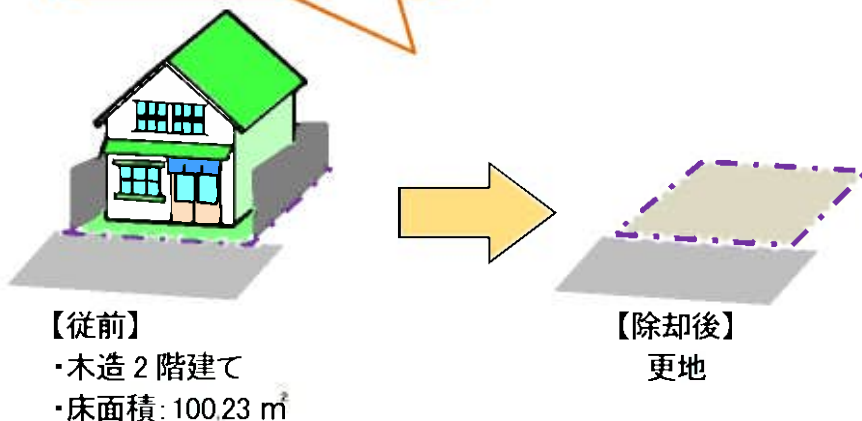
●不燃化助成額の計算例

【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。

●床面積による計算

現在の建物の床面積(m²)×26,000円/m²
 ※1,300万円を限度とし、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 m²

【除却後】
更地

【除却助成額の計算例】

床面積(m²)×26,000円/m²

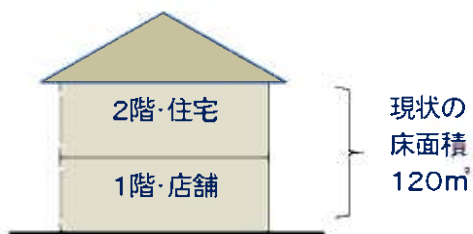
$$100.23 \text{ m}^2 \times 26,000 \text{ 円} = 2,605,980 \text{ 円}$$

↓ (千円未満切り捨て)

260万5千円

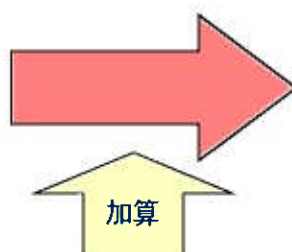
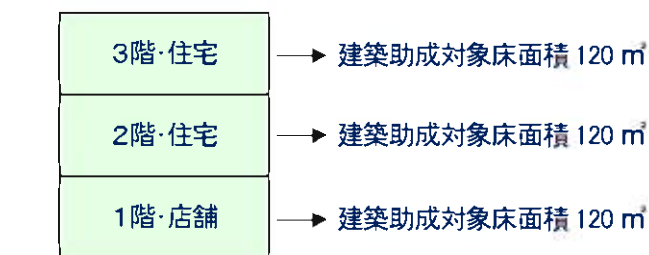
実際にかかった除却費と床面積による金額を比べて、**額の小さい方が助成額**になります。

【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！



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)》

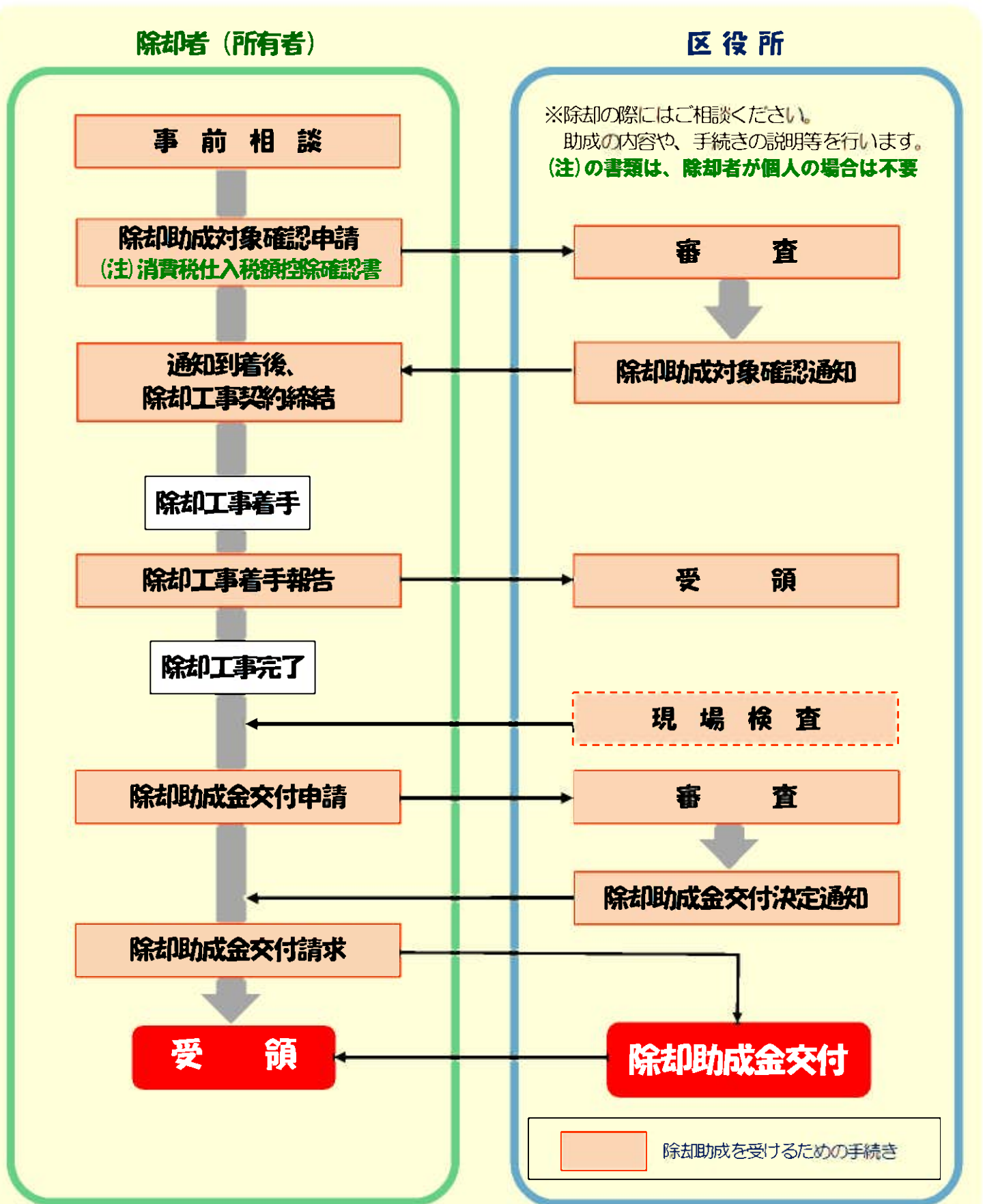
建築助成対象床面積 ⇒ **助成金 526万9千円**
 120 m² × 3 = 360 m² (助成額表より)

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



不燃化助成に係る必要書類・記入内容一覧

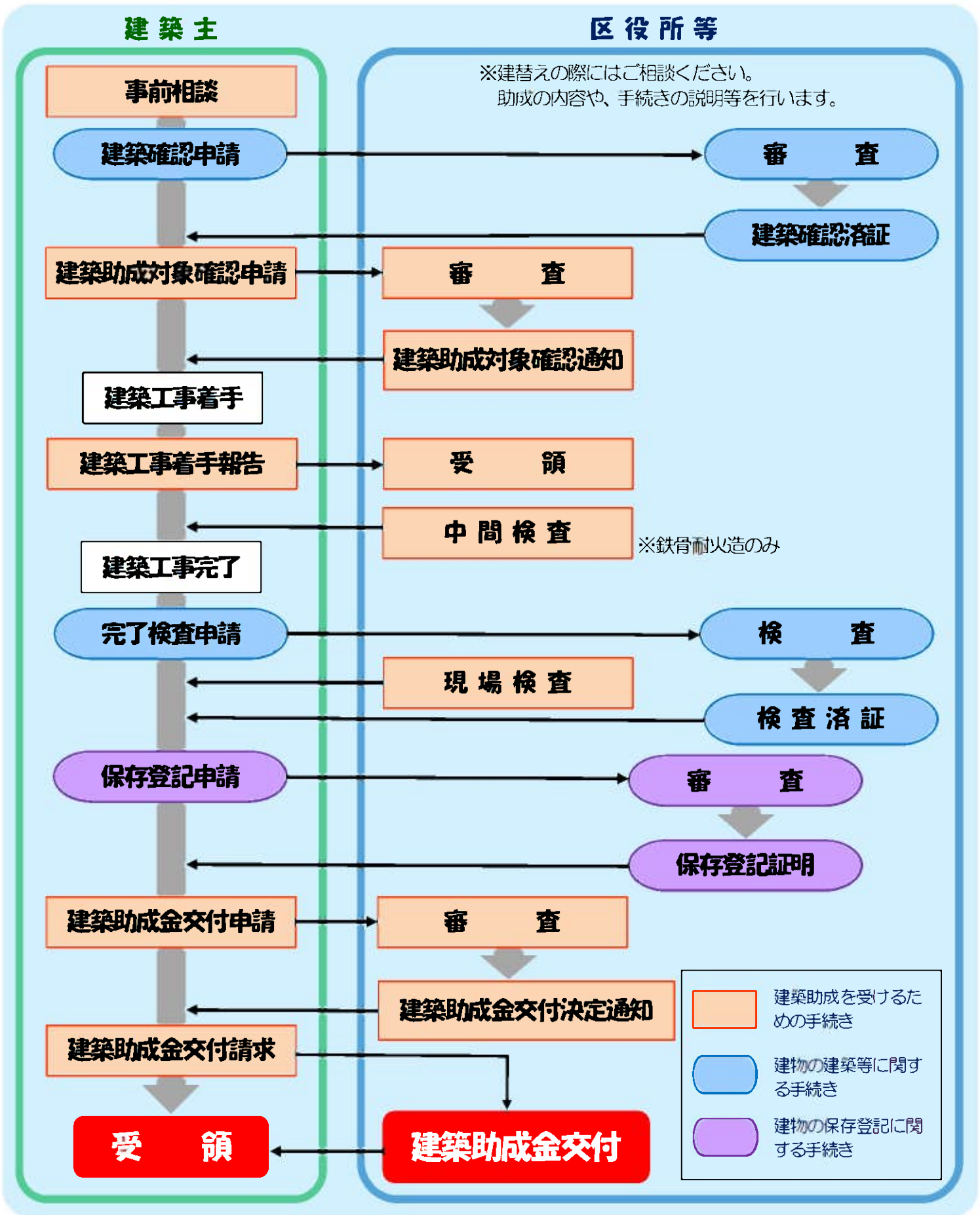
【除却助成に係る必要書類・記入内容】

| 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 | ● | | | |
| 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. 登記事項証明書【土地と建物】 (写し可) | ● | | | |
| | 4. 建築確認済証【必要な場合 (写し可)】 | ○ | | | |
| | 5. その他の書類 (必要に応じて) | ○ | | | |
| 除却工事に要する経費の内訳のわかる書面 (工事見積書等) | 1. 詳細な内訳を記載した見積書 | ● | | | |
| | 2. 中小企業者で消費税の仕入税額控除を行わない場合 ・消費税仕入税額控除確認書 | ● | | | |
| 写真 | 1. 除却前の建物全景 (日付入り) (工作物等を含む場合は工作物等の写真) | ● | | | |
| | 1. 除却後の更地全景 (日付入り) | | | ● | |
| 除却工事工程表 | 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) | | ● | | |
| 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 | ● | | | |
| 除却助成対象者である旨の証明 | 1. 中小企業者の場合は、その証明 (個人の場合は、不要) ・法人履歴事項全部証明書および印鑑証明書 | ● | | | |
| 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 | ○ | ○ | ○ | |

変更・訂正を必要とする書類

※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 ※配置図から公図は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 | ● | | |
| 配置図 | 1. 外構記入(塀は、倒壊防止60cm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 | 1. 壁、天井の仕上げ材(下地材を含む) ・火気使用室(台所:準不燃材以上) ・避難上重要な箇所(廊下、階段室等:準不燃材以上) 2. 鉄骨造の場合は、被覆材(柱・梁・境界等)の厚さ | ● | ● | |
| 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、原則三方以上が壁等で囲まれた部分) 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 | ● | | |
| 断面図 | 地盤面から7m(赤文字)のライン赤線表示 | ● | | |
| 公図 | 申請地、図示 | ● | ● | |
| 緑化基準書 (緑化面積書) | 1. 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 2. 敷地面積が100㎡未満の場合、本図書に敷地面積等 | ● | ● | ● |
| 土地登記 全部事項証明書 | 1. 建築敷地 2. 建築主と異なる場合(共同化、親子等)は、権利関係書類、住民票等 | ● | ● | ● |
| 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 | ● | | |
| 建築助成対象者 である旨の証明 | 1. 中小企業者の場合は、その証明(個人の場合は、不要) ・法人 履歴事項全部証明書および印鑑証明書 | ● | | |
| 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・階段室の壁、天井) ・ガス漏れ防止機器(取扱説明書の写 表紙・安全機能) ・鉄骨造は、耐火被覆(中間検査時) ・浴室内は、手摺りと段差解消(三世代) | ● | ● | ● |
| 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 | ● | ● | ● |
| 住民票 世帯全員および 本籍・続柄記載 | 1. 従前居住者で建替え後も住む場合 2. 建築後、新たに住む場合 3. 三世代助成対象の場合 | | ● | ● |
| 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