

令和7年度まで
(2025)
の制度です

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



もく みつ
品川区 都市環境部 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 不燃化特区支援制度

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6年度版

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。



今の敷地で
どんな建物が
建てられるかな

不動産の登記が亡くなった
父のままになっているけど
大丈夫かしら



建物を
取壊したい
けど...

空き家になっている
祖父母の家を取壊したい
でも名義人変更や税金の事が心配

この歳でどんな
ローンが組める
かしら

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。

専門家が
お答えします

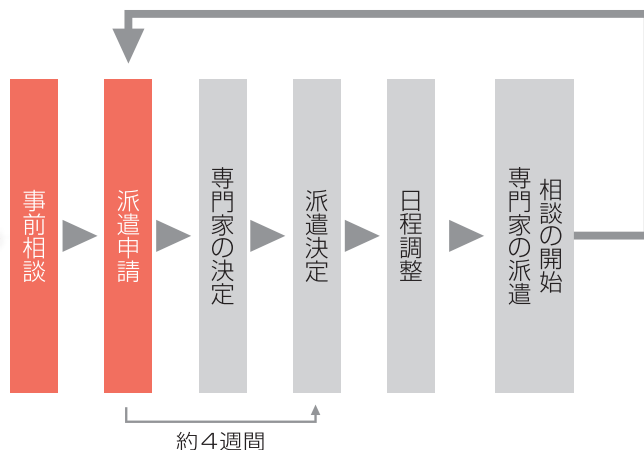


専門家

弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、公認会計士、
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
派遣までの
流れ

まずは区に
ご相談を!



相談毎に申請が
必要になります。
(当該年度最大5回)

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。

固定資産税・都市計画税の減免については、P11・P12 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(新築・増築)された**木造**建築物(平成5年6月25日以降に建築(新築・増築)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(新築・増築)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㎡)	320万円	260万円	260万円
Bさん (80㎡)	256万円	260万円	256万円

【計算式】延べ床面積×32,000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。**

増額しました

助成限度額

木造：延床面積1㎡あたり**最大32,000円**かつ上限16,000,000円

軽量鉄骨造：延床面積1㎡あたり**最大46,000円**かつ上限23,000,000円

※令和6年10月1日時点の助成限度額であり、今後変更の可能性があります。

■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：既存塀撤去費用についてコンクリートブロック塀等安全化支援事業の適用も受ける等)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。

こんな制度もあります

耐震化支援事業※1と比較して、有利な助成を選びます！

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	32,000円/㎡	1,600万円
耐震化支援事業	戸建て・長屋	なし	150万円
	共同住宅		300万円

※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

支援制度 2の方が有利になる場合

例えば

	延床面積47㎡ 戸建て住宅の場合	延床面積94㎡ 共同住宅の場合
支援制度 2	47㎡×32,000円=150.4万円	94㎡×32,000円=300.8万円
耐震化支援事業	150万円	300万円

支援制度 2

令和8年1月末までに
「助成金交付申請」をして下さい。

【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） ※登記事項証明書は3ヶ月以内。 （インターネットダウンロード印刷不可） ・最新の固定資産税、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） ※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。 ・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） （請書の場合、注文書も必要） ・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8年1月末までに ※ ⁴	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 ※²
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も残るもの（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

※⁴ 助成金交付申請とは、解体工事をすべて完了させ、区窓口で申請書類を受理されることです。

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 (個人に限る)

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申請日より1年以上前から継続して使用している建物所有者または借家人

●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	130,000円
30㎡以上60㎡未満	315,000円	315,000円	160,000円
60㎡以上	420,000円	420,000円	200,000円

■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、受理され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。

【手続きの流れ】（提出時は郵送不可）

	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」等※1が届いたらスタートしてください。 (除却助成をこれから申請する方でも所定の書類をご提出いただければ手続きも可能です。 ※ただし、除却の対象とならないと本申請は無効となります。) 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※1 ・登記事項証明書（土地）（写し） ※登記事項証明書は3ヶ月以内。 (インターネットダウンロード印刷不可) 〈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※1	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。 〈移転計画書の提出後〉 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） (申請日より1年以上前から現在まで) ・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
		約2週間		
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。 	
③	助成金交付申請 令和8年1月末までに※2	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 ※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。 ・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	居住していた建物の解体が終わりましたら、手続きをしてください。 ※助成金の交付は除却支援対象建築物の除却助成決定後となります。 ○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	
		約2週間		
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。

※1 不燃化特区内における耐震化支援事業・都市防災不燃化促進事業の対象確認通知書を含みます。

※2 助成金交付申請とは、引越しをすべて完了させ、区窓口で申請書類を受理されることです。

耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します

戸建て

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。

・固定資産税・都市計画税の減免については、P11・P12 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 ² 以上	m ² 未満	千円
5	5	916
60	65	1,697
65	70	1,762
70	75	1,827
75	80	1,892
80	85	1,957
85	90	2,022
90	95	2,087
95	100	2,152
100	105	2,217
105	110	2,282
110	115	2,347
115	120	2,412
120	125	2,477
125	130	2,542
130	135	2,607
135	140	2,672
140	145	2,737
145	150	2,803
150	155	2,868
155	160	2,927
160	165	2,986
165	170	3,045
170	175	3,104
175	180	3,163
180	185	3,222
185	190	3,282
190	195	3,341
195	200	3,400
300	～	4,597



		耐火建築物	準耐火建築物
対象床面積		金額	金額
m ² 以上	m ² 未満	千円	千円
5	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。ただし、着工は必ず申請書を提出し、受理されたのちに行ってください。先に着工してしまうと助成が受けられません。

■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4-1

令和8年1月末までに
「助成金交付申請」をして下さい。

【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」等※1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、<u>新築工事着工の前に申請手続きを行う必要があります。</u> ・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 ※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 ・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※1 (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※3 +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	新築工事の「領収書」が発行されたら手続きをしてください。 令和8年1月末までに※4 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(前面道路が分かる外観[外構工事完了]・日付入り) ・領収証(契約金額と一致すること) ※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 ・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)※2 (請書の場合、注文書も必要)	○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※3
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。

※1 不燃化特区内における耐震化支援事業・都市防災不燃化促進事業の対象確認通知書を含みます。

※2 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。

※3 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。

※4 **助成金交付申請**とは、工事をすべて完了させ、区窓口で申請書類を受理されることです。

耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します

共同住宅

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。

・固定資産税・都市計画税の減免については、P11・P12 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 ² 以上	m ² 未満	千円
m ² 以上	5	～
90	95	2,934
95	100	3,049
100	105	3,163
105	110	3,278
110	115	3,392
115	120	3,507
120	125	3,622
125	130	3,736
130	135	3,851
135	140	3,965
140	145	4,080
145	150	4,194
150	155	4,309
155	160	4,416
160	165	4,523
165	170	4,631
170	175	4,738
175	180	4,845
180	185	4,952
185	190	5,059
190	195	5,167
195	200	5,274
200	205	5,381
300	305	7,347
400	405	9,162
500		10,977

補助対象面積率



		耐火建築物	準耐火建築物
対象床面積		金額	金額
m ² 以上	m ² 未満	千円	千円
m ² 以上	5	0	0
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
300	320	4,678	3,586
400	420	5,663	4,341
500	550	6,648	5,096
1,000		9,603	7,361

※対象床面積500m²以上も対象となります

■建築設計費 工事監理費の対象床面積は、全床面積の合計です。

■一般建築（工事費など）の対象床面積は地上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。ただし、着工は必ず申請書を提出し、受理されたのちに行ってください。先に着工してしまうと助成が受けられません。

■千円未満は切り捨てです。

■補助対象面積率とは、住宅部分に係る床面積を建築物の全延べ床面積にて除した数値です。

※延べ床面積100m²のうち、住宅部分80m²・事務所20m²の場合：3,163千円×80%=2,530千円が限度額となります。

※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4-2

令和8年1月末までに
「助成金交付申請」をして下さい。

【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」等※¹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。 ・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 ※見積図・平面図も必要になる場合があります ・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 ※添付書類(見積書・領収書等の宛名)はすべてフルネーム・同一名をお願いします ・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※ ¹ 〈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※³ +次の手続き様式
		約2週間	
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。	
	新築工事の「領収書」が発行されたら手続きをしてください。		
③	助成金交付申請	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(前面道路が分かる外観[外構工事完了]・日付入り) ・領収証(契約金額と一致すること) ※添付書類(見積書・領収書等の宛名)はすべてフルネーム・同一名をお願いします ・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)※ ² (請書の場合、注文書も必要)	○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※³
		約2週間	
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
		約4週間	
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。

※¹ 不燃化特区内における耐震化支援事業・都市防災不燃化促進事業の対象確認通知書を含みます。

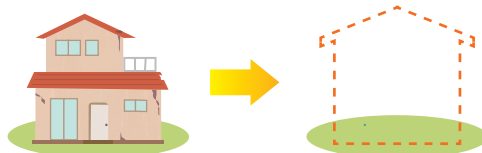
※² 助成対象費用(不燃構造化工事費用、建築設計・工事監理費用)の契約内容と内訳がわかるものとして下さい。

※³ 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。

※⁴ **助成金交付申請**とは、工事をすべて完了させ、区窓口で申請書類を受理されることです。

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

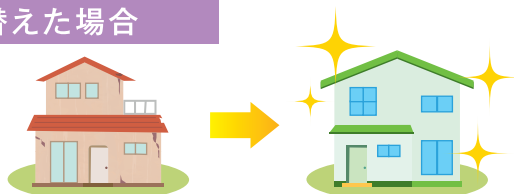
更地が継続して適正に管理されていることが要件であるため、毎年の手続きを行う必要があります。(申請は毎年6月30日まで)

取り壊し年月日が不燃化特区の指定日から令和8年3月31日までであること。

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



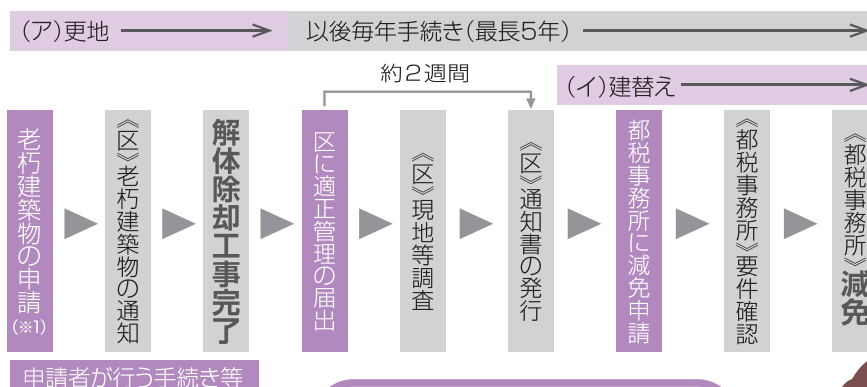
家屋に対する固定資産税・都市計画税について5年間、**10割の減免**が受けられます

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8年3月31日までであること。

手続きの流れ



(ア) 更地と(イ) 建替えで
手続きが異なります。

未登記物件の減免制度については、都税事務所へご確認ください。

(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

※1 老朽建築物の申請とは、支援制度2-①の対象確認通知書、不燃化特区内における耐震化支援事業・都市防災不燃化促進事業の対象確認通知書、P.12 上段に記載の老朽建築物認定結果通知書を含みます。

支援制度5

(ア) 取壊して更地にした場合の固定資産税・都市計画税減免の対象拡大

耐用年限の2/3を超過した老朽建築物を、支援制度2(P.3)の助成制度を活用せずに自費で解体工事する場合でも対象となります。更地として管理し、固定資産税・都市計画税の減免を受ける際は、解体除却工事契約前に、木密整備推進課へ老朽建築物認定申請書をご提出ください。添付書類にて判断し、老朽建築物認定結果通知書をお渡しします。P.11の手続きの流れのとおり、除却工事完了後、改めて木密整備推進課へ更地の適正管理申請書をご提出ください。

不燃化特区支援制度を活用して 解体・引越し・建替えを行うと、助成金はどうなります！



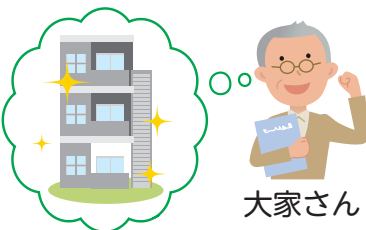
昭和55年に建築された木造2階建てアパートを解体したいです。
延床面積は140㎡です。
解体業者の見積によると、解体費用は440万円になりそうです。

140㎡ですと、助成限度額は448万円となるので、全額助成金対象ですね。
除却した方は、さらに引越し・建替えの費用も助成対象となります。



引越し費用の助成は、借家人さんも対象になりそうですね！
私(大家)は、解体する建物が140㎡からAさんに貸している21㎡を除く119㎡なので、
転居一時金42万円・家賃(3ヶ月分)42万円・移転費用(往復)40万円が助成限度額ということですね。
Aさん(借家人)は、借りている部屋の面積が21㎡なので、
転居一時金26.2万円・移転費用(往路のみ)13万円が助成限度額ですね。

そのとおりです。ぜひ借家人さんにもお知らせください。
また、解体後の建替え費用の助成は、建築する面積に応じて助成限度額が決まります。
建築主が個人の場合、①建築設計費・工事監理費と②工事費が対象となります。



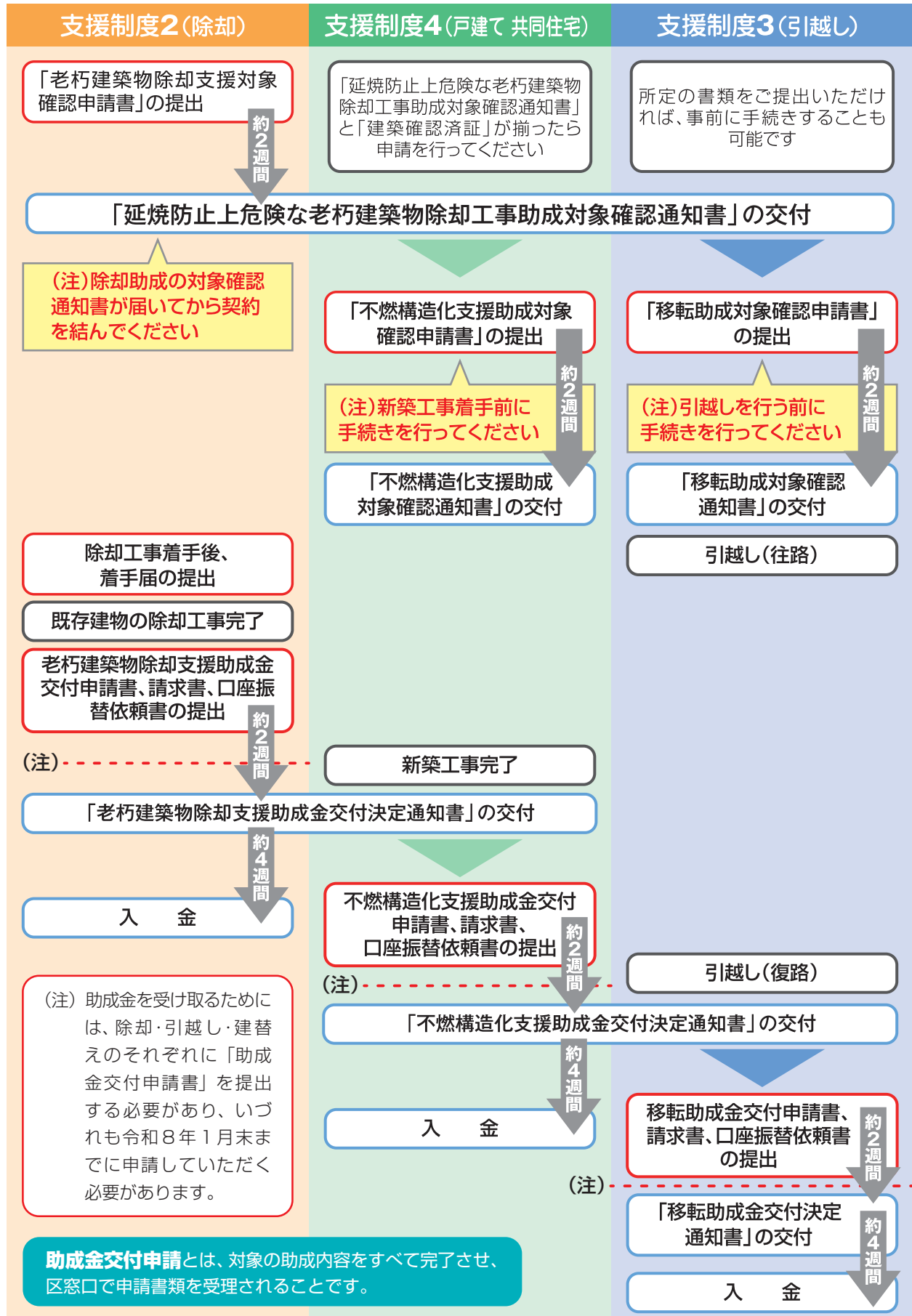
早速ハウスメーカーの方に見積してもらいました。
準耐火構造で200㎡の3階建てを新築するので、
①は350万円、②は8,500万円ほどだそうです。

助成限度額は①は538.1万円、②は283.1万円となります。
(金額は、申請後の結果通知書にてお知らせします。)
詳細については、木密整備推進課の窓口でご案内いたします！



不燃化特区支援制度手続きの流れ

凡 例
申請者
品川区





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 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？

Q11 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？

Q12 各助成の申請書等は郵送でもよいですか？

Q13 除却は個人が行い、建替えは法人が行う場合、支援制度4は対象となりますか？

Q14 解体した敷地に土地を追加して建替える場合、助成の対象となりますか？

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となります。

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 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。

A11 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。

A12 郵送不可です。

A13 対象になりません。

A14 対象になります。ただし、元の敷地で建てられる大きさと比較しますので、パンフレット記載の計算方法とは異なる場合があります。助成金額は結果通知書にてお知らせします。

令和7年度まで
(2025)
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、建物の賃借、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(13:00～15:00)

《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)

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: 〒142-0042 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・夏季休暇(8月中旬頃)を除く)

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。