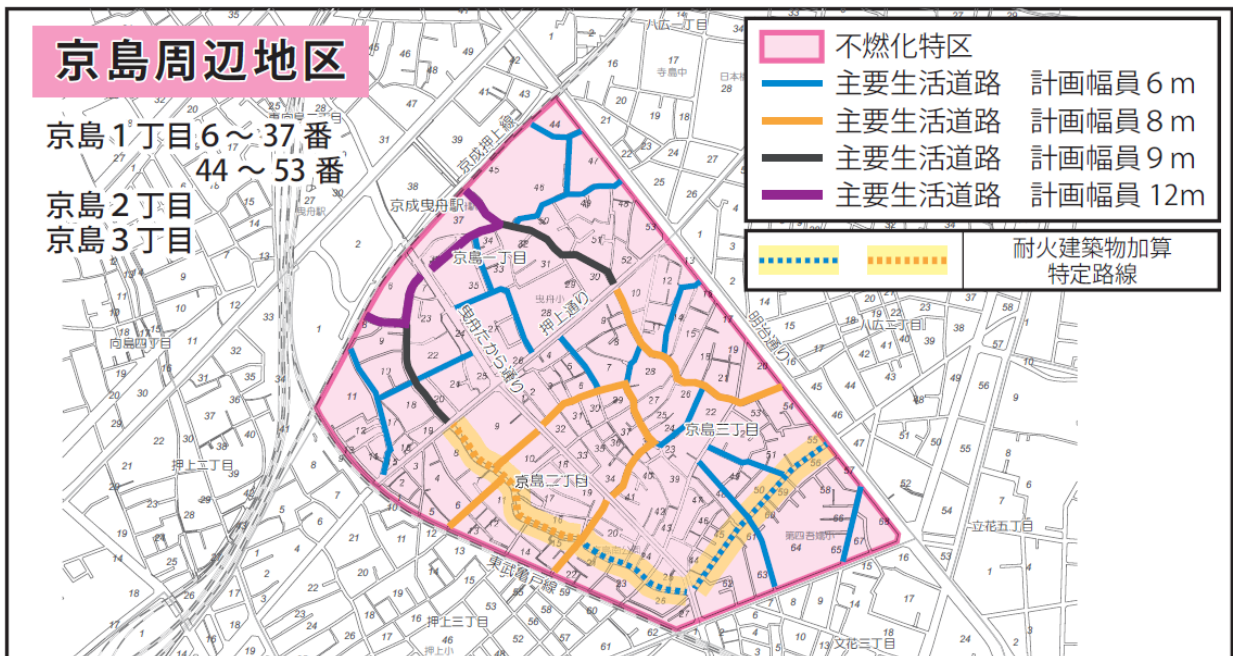
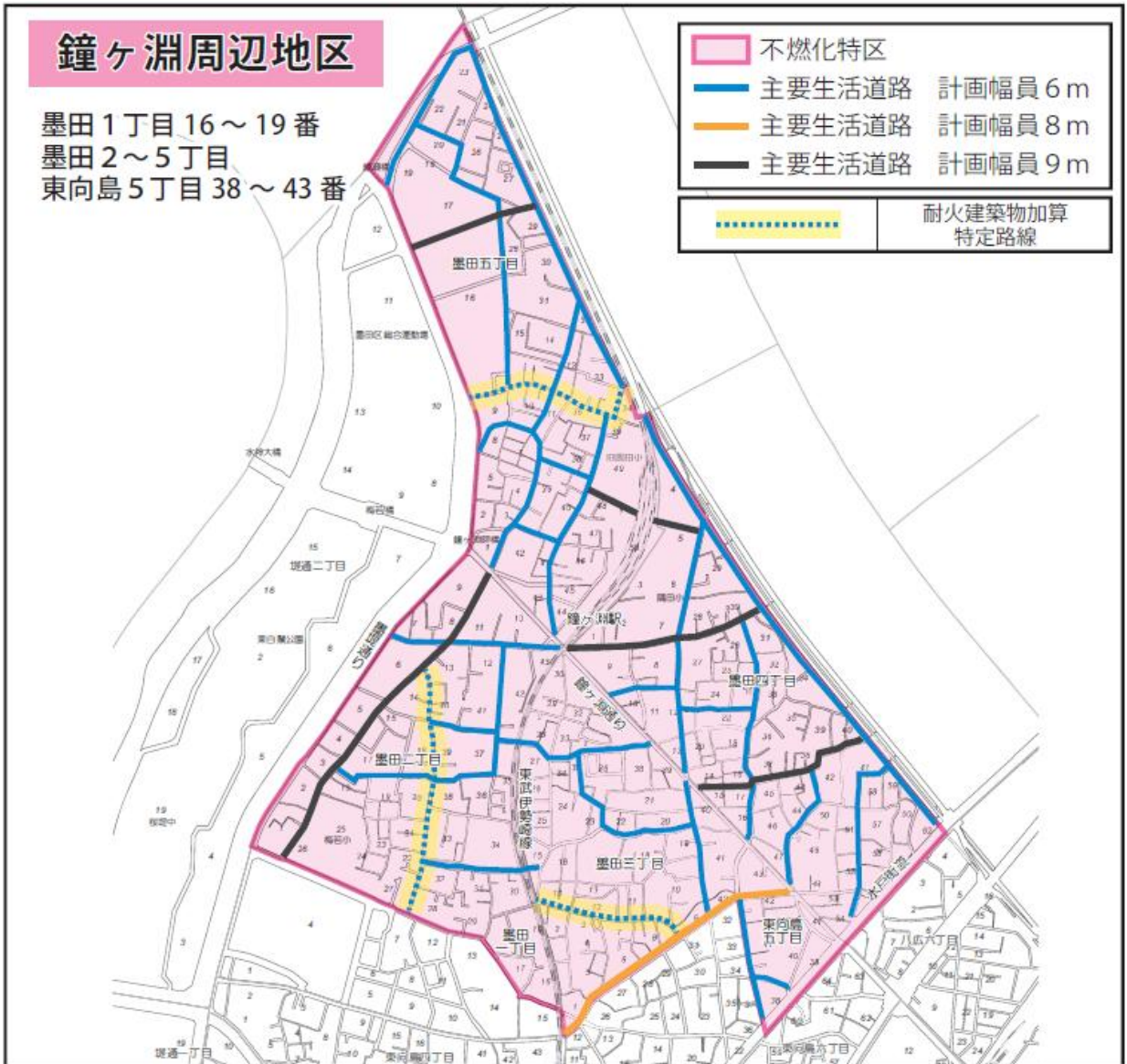


不燃化特区助成ガイド

墨田区木密地域
不燃化プロジェクト

墨田区都市計画部不燃・耐震促進課

不燃化特区対象区域



A.老朽建築物を不燃建築物へ建て替える

対象となる建築主	対象となる建築物
1. 個人 2. 中小企業者 3. 公益社団法人 及び 公益財団法人 4. 過去5年以内に助成金を利用して地区内で建物を除却した所有者等	1. 不燃建築物（4ページ「不燃建築物とは」参照。） 2. 延べ面積40㎡以上 3. 2階建て以上 4. 防災上有効な建築物であること。 ・1階は三方向以上、2階以上は四方向閉鎖されていること。 ・敷地に対して、建築物の幅が50%以上あること。 5. 主要生活道路沿道で道路後退のあるものは、後退しなければ助成対象とはなりません（4ページ「主要生活道路の後退について」参照。） 6. 建替え前後の形状及び敷地面積が同一または同一以上であること。

助成額
230万円
 + **100万円**
 (建築設計助成費)
 + 加算助成あり

B.老朽建築物を木造準耐火等へ建て替える

対象となる建築主	対象となる建築物
1.個人 2.中小企業者 3.公益社団法人 及び 公益財団法人 4.過去5年以内に助成金を利用して地区内で建物を除却した所有者等	1. 耐火建築物または準耐火建築物であること。 2. ガス設備には、マイコンメーターなどを設置し、ガス漏れ防止の対策を行う。 3. 主要生活道路沿道で道路後退のあるものは、後退しなければ助成対象とはなりません。（4ページ「主要生活道路の後退について」参照。） 4. 建て替え前後の形状及び敷地面積が同一または同一以上であること。

助成額
100万円
 (建築設計助成費)
 + 加算助成あり

C.老朽建築物等の除却（取壊し）

対象となる所有者等	対象となる建築物
1.個人 2.中小企業者 3.公益社団法人 及び 公益財団法人	耐用年数が3分の2以上を経過した建築物であること。 (裏面「老朽建築物の建て替えとは」参照。)

助成額
上限200万円

そのほか「加算助成制度」があります。

① 主要生活道路沿道後退加算 (※1)

以下の条件を全て満たすこと

- (1) 道路計画に沿って、建築物を後退する
- (2) 後退距離（現況線から後退線までの距離が10cm以上の場合のみ

A B

60～100万円／1棟

② 主要生活道路角地隅切り加算 (※2)

以下の条件を全て満たすこと

- (1) 二方向以上、主要生活道路の接している
- (2) そのすべての道路計画に沿って建築物を後退する
- (3) 隅切り後退をする

A B

60万円／1棟

③ 賃貸用共同住宅建築加算

以下の条件を全て満たすこと

- (1) 専用面積が50㎡以上の複数の部屋を有する賃貸用住戸が4戸以上ある
- (2) 1住戸につき1台以上の自転車が収容できる自転車駐輪場を設置する
- (3) 共同のごみ保管施設を設置する

A

100万円／1棟

④ 火気使用店舗加算

火気使用の店舗等を、不燃建築物へ建替える

A

50万円／1棟

⑤ 協調建替え建築加算 (※3)

一団の土地に、まちづくりに配慮した一体性のある設計の基づく建築物を同時期に建てる

A

100万円／権利者1名

⑥ 共同化建築加算

一定の権利を持つ複数の建築主が、従前の敷地を共同利用して建築する

A

100万円／権利者1名

⑦ 建築工事費加算

以下の条件を全て満たすこと

- (1) 準耐火建築物・耐火建築物以外から耐火建築物への建替え
- (2) 準耐火建築物・耐火建築物以外から準耐火建築物への建替え
- (3) 準耐火建築物から耐火建築物への建替え

A

構造・面積によって加算助成額が変動します。

⑧ 耐火建築物加算

特定路線沿いで耐火建築物を建築する

A

100万円／1棟

⑨ 高齢者世帯加算 (※4) (※5)

高齢者（60歳以上）世帯と同居する世帯

A

50万円／1棟

⑩ 子育て世帯加算 (※4)

子（中学生以下）と同居する世帯

A

50万円／1棟

(※1) 後退面積に応じて、加算助成額が変動します。

後退面積6㎡未満：60万円、6㎡以上～7㎡未満：70万円、7㎡以上～8㎡未満：80万円、8㎡～9㎡未満90万円、9㎡以上：100万円

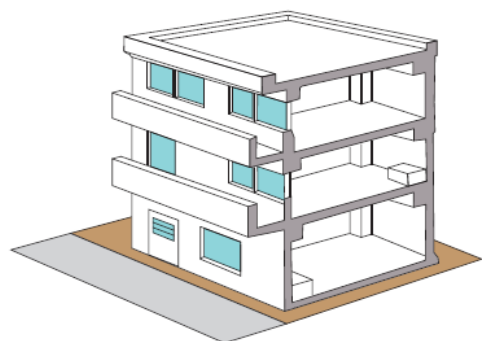
(※2) 主要生活道路が交差するものについては隅切りが必要となり、隅切り部分の後退をする必要があります。

(※3) 協定書の提出が必要となります。

(※4) 対象確認申請時において、年齢等について要件を満たしている必要があります。

(※5) 高齢者の居住に要する面積が20㎡以上必要になります。

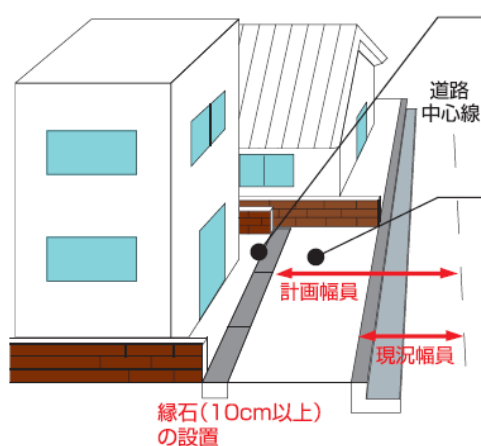
不燃建築物とは



- 耐火構造または、鉄骨系準耐火構造^(※1)
- 鉄骨系準耐火構造においては、屋根及び外壁を耐火構造にする。
- 火気使用室(台所など)及び避難上重要な場所(玄関、廊下及び階段など)の天井、壁は、準不燃材料以上にする。
- ガス設備には、マイコンメーターなどを設置し、ガス漏れ防止の対策を行う。
- 道路に面した開口部は、網入りガラスまたは、合わせガラスにする(ただし、ガラスの落下を有効に防止するベランダ等を設けた場合はこの限りではない)。また複層ガラスとする場合は、これらのガラスを屋外側に設ける。

(※1) 墨田区木密地域不燃化プロジェクト不燃化促進助成制度要綱第2条参照。

主要生活道路の後退について



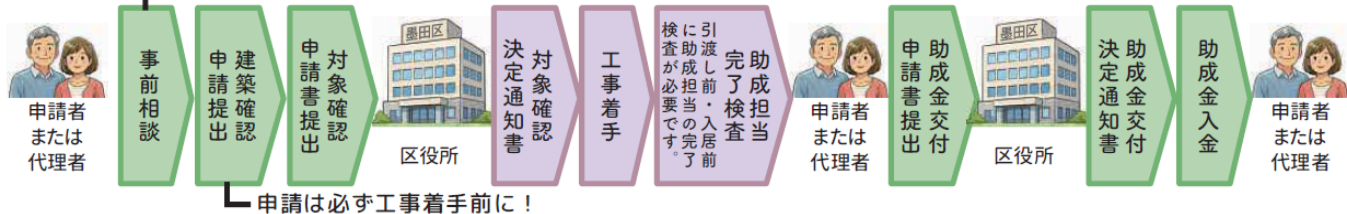
- 後退部分と敷地の関係について
 - ・後退部分と敷地との境界は縁石等で明示すること(ペイント等の簡易なものは不可)
 - ・後退線と建物の間は、10cm以上あけること
- 後退部分について
 - ・後退部分はコンクリート等で仕上げる
 - ・後退部分には門・塀等を築造しない
 - ・後退部分は敷地面積に算入すること
 - ・基礎等の地下構造物においても、後退線より突出しない
 - ・緊急車両の通行に支障がないように維持管理すること
- 提出図面に後退部分の整備方法を断面図で示すこと
- 将来、道路事業に協力すること

申請にあたっての留意事項

- ・助成金の申請は、必ず建築・除却**工事の着手前**に提出してください。工事着手後の申請受付はできません。
- ・敷地が幅員4m未満の道路に面している場合、建替えに際して区の細街路整備事業に協力し道路拡幅部分を道路状態に整備する必要があります。
- ・紛争予防条例及び集合住宅条例・開発指導要綱に該当する建築物の場合は、各条例の適用を受ける必要があります。
- ・宅地建物取引業者が、**販売目的で建築する建築物は助成対象外**となります。
- ・宅地建物取引業者が、当該土地を**販売する目的で除却する除却工事についても対象外**になります。
- ・同様の助成金及び補償金と重複する場合は、助成の対象となりません。

申請の流れ

事前相談フォームも活用ください (下記「問い合わせ」右側のQRコード)



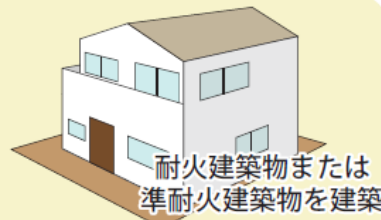
老朽建築物の建替えとは

■ 耐用年数が3分の2以上を経過した建築物。構造により年数は異なる。



【例】

- ◇ 木造 おおよそ築15年 解体後5年以内
- ◇ 鉄骨造 おおよそ築23年
- ◇ RC造 おおよそ築32年

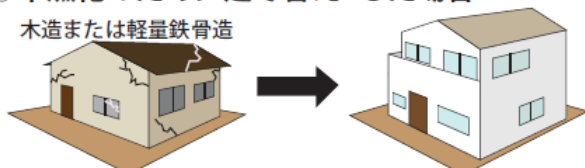


- ・ 過去5年以内に助成金を利用して地区内で建物を除却した所有者等、かつ建築主であること。
- ・ 建替え前後の敷地の形状及び敷地面積が同一または同一以上であること。

D. 固定資産税・都市計画税の減免

① 不燃化のために建て替え*した場合

木造または軽量鉄骨造



不燃化特区内の敷地

不燃化特区内の敷地

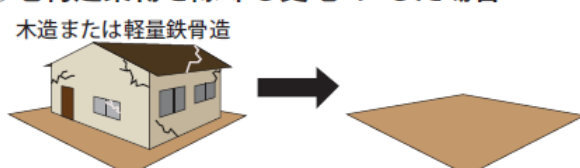
最長5年間 全額減免

家屋に対する固定資産税・都市計画税に関して全額の減免が受けられます！

※ 除却された建物と建て替えられた建物の所有者が同一であること、住宅部分の割合が過半以上であることなどの条件があります。

② 老朽建築物を除却し更地*にした場合

木造または軽量鉄骨造



不燃化特区内の敷地

不燃化特区内の敷地

最長5年間 8割減免

土地に対する固定資産税・都市計画税に関して8割減免となり住宅用地並みに！

※ コインパーキングにするなど、収益事業に活用している、雑草が繁茂しているなど、適切に管理されていないと判断された場合は減免が受けられません。

● 問い合わせ

墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課

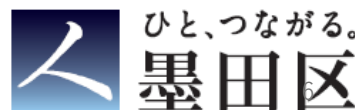
TEL 03-5608-6268

FAX 03-5608-6409

✉ FUNENTAISHIN@city.sumida.lg.jp



事前相談フォーム



令和8年4月1日発行