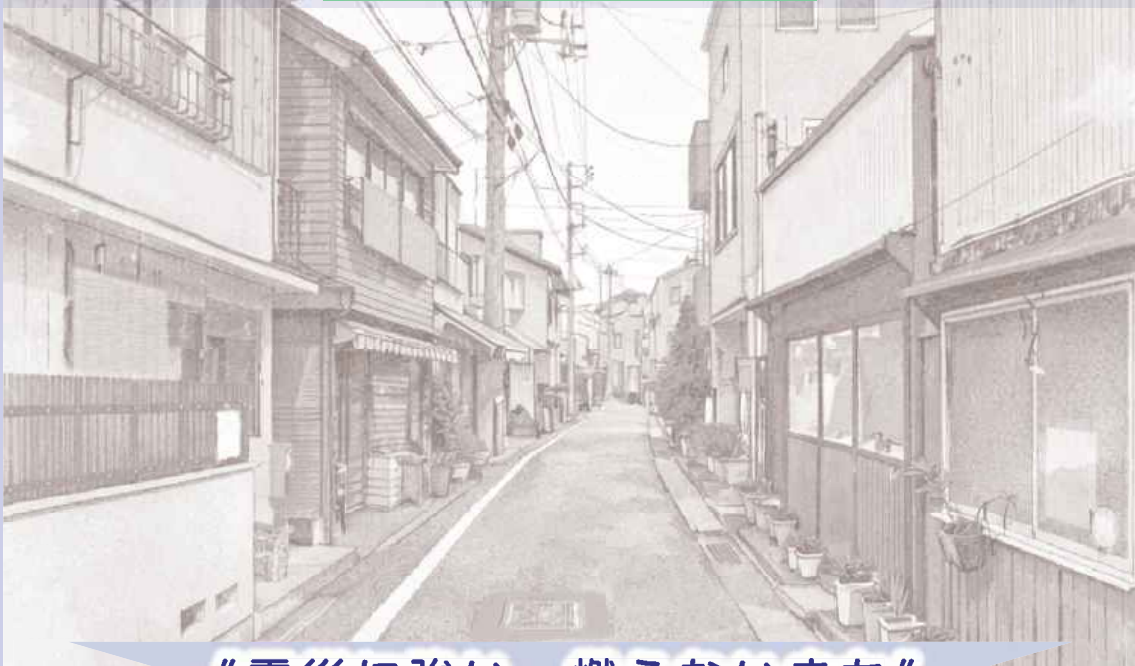


墨田区 不燃化助成のご案内

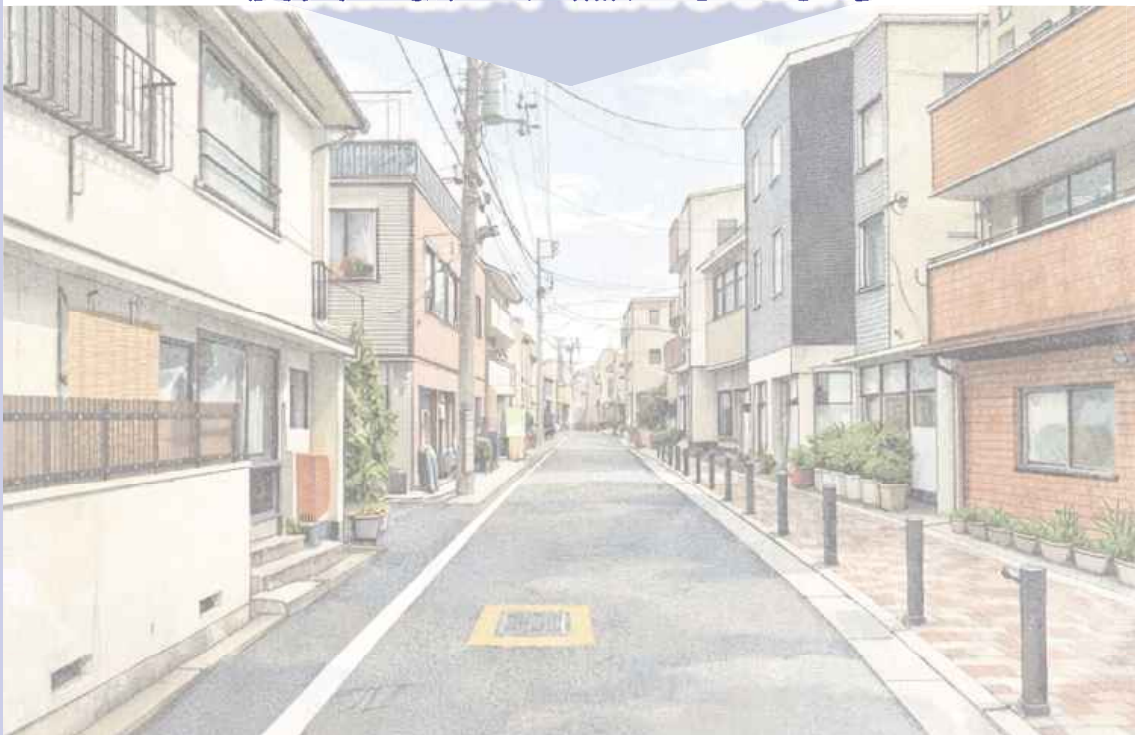
不燃化促進事業

不燃化特区

整備地域等不燃化集中促進事業



“震災に強い、燃えないまち”



墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課

不燃化の今までとこれから

不燃化事業は地震や火災に強いまちをつくるための取り組みです。震災が起きた時に火災が広がりやすい地域で、燃えにくい建物への建替えを進めるため、墨田区は助成などの支援を行っています。この事業は昭和54年に始まり、これまで避難場所の周辺や、幹線道路沿いなど助成対象を見直しながら進めてきました。また、老朽化した建物の建替えや共同建替えの後押しを行ってきました。その結果、まち全体の不燃化は進んできましたが、震災が広がりやすい地域がまだ残っています。

このような現状から、令和8年度から助成内容を大幅に見直し、誰もが安心して暮らせる、震災に強く燃えにくいまちづくりを進めていきます。

“震災に強い、燃えないまち”の実現

火災の燃え広がりを防ぐためには、『延焼遮断帯^(※1)の形成』と『延焼クラスター^(※2)の分断・縮小』を図っていくことが重要となります。

(※1)延焼遮断帯

地震に伴う市街地大火の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及び耐火建築物等で構成される带状の不燃空間。

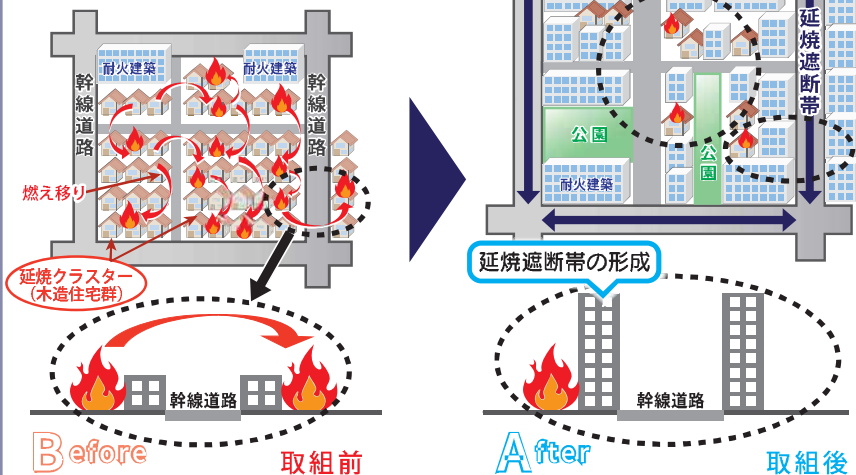
(※2)延焼クラスター

地震に伴う火災が発生した際に、延焼する可能性のある想定範囲。

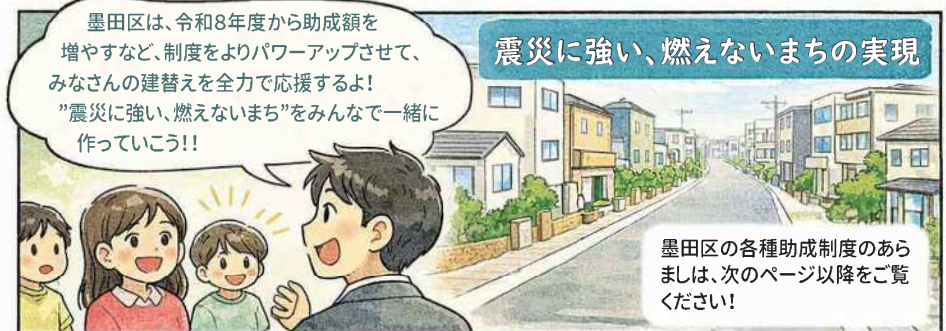
“震災に強い、燃えないまち”のイメージ

市街地大火の発生要因

- ① 延焼遮断帯が未形成
- ② 大きい延焼クラスターがある



～不燃化の取り組み～なぜ？ どうして？





このパンフレットは各事業のあらましを案内しています
詳細条件等は該当事業のパンフレットをご覧ください

墨田区不燃化促進事業一覽

対象となる建築主・所有者等 ①個人 ②中小企業者 ③公益社団法人及び公益財団法人

| | | 基本助成額 | | | 加算助成額 | | | |
|-------------------|------------------|--------|-------|----------|--------|-----------------------|------|----------|
| | | 基本助成費 | 建築設計費 | 除却費 | 建築工事費 | 除却 | 仮住居 | 主要生活道路 |
| 1. 不燃化促進事業 | A. 不燃建築物 | 460万円 | - | - | - | 100~200万円 (エリアによる) | 40万円 | 60~100万円 |
| | B. 主要生活道路沿道不燃建築物 | 330万円 | - | - | - | 100~200万円 (エリアによる) | 40万円 | 60~100万円 |
| | C. 都市防災不燃建築物 | 面積等による | - | - | - | - | - | 60~100万円 |
| | D. 都市防災除却 | - | - | 面積・構造による | - | - | - | - |
| 2. 不燃化特区 | A. 不燃建築物 | 230万円 | 100万円 | - | 面積等による | - | - | 60~100万円 |
| | B. 木造準耐火等 | - | 100万円 | - | - | - | - | 60~100万円 |
| | C. 老朽建築物等除却 | - | - | 上限200万円 | - | - | - | - |
| 3. 整備地域等不燃化集中促進事業 | A. 不燃建築物 | 230万円 | 100万円 | - | - | - | - | 60~100万円 |
| | B. 木造建築物等除却 | - | - | 上限150万円 | - | - | - | - |

注意事項

- ・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。
- ・敷地が4m未満の道路に面している場合、建替えに際して、道路状態に整備する必要があります。
- ・主要生活道路沿道で道路後退がある場合は、建物等を後退させます。
- ・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**となります。
- ・同種の補助金や補償金と重複する場合は助成の対象となりません。

| 加算助成額 | | | | | | | | | | |
|------------|---------|-------|-------|-------|---------|---------|-----------|-------|-------|-------|
| 主要生活道路(角地) | 賃貸用共同住宅 | 協調建替え | 共同化建築 | 延焼抑止 | 引越し | 住宅型不燃建築 | 火気使用店舗等建築 | 高齢者世帯 | 子育て世帯 | 耐火建築物 |
| 60万円 | 100万円 | 100万円 | 100万円 | 100万円 | - | - | - | - | - | - |
| 60万円 | 100万円 | 100万円 | 100万円 | 100万円 | - | - | - | - | - | - |
| 60万円 | - | - | - | 100万円 | 上限102万円 | 面積による | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60万円 | 100万円 | 100万円 | 100万円 | - | - | - | 50万円 | 50万円 | 50万円 | 100万円 |
| 60万円 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60万円 | - | - | - | - | - | - | - | 50万円 | 50万円 | 100万円 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

ください。工事着手後の申請受付はできません。
区の細街路拡幅整備事業に協力し、道路拡幅部分

せる必要があります。
となります。
却工事についても対象外となります。

せん。

事前相談が必要です

事前相談フォームからの相談も受け付けています。



事前相談フォーム

1. 不燃化促進事業

災害時における避難地や防災活動拠点の周辺、避難地に通じる幹線道路沿道、幹線道路に囲まれた地区内の主要生活道路沿道での除却（取壊し）や建替えについての助成制度をご紹介します。

事業対象区域

A. 不燃建築物建築促進助成事業

| | | |
|--------|---|---|
| 避難地 | 大震災による火災が拡大し、地域全体が危険になった場合に避難する場所のことです。 | 文花地区 |
| 避難路 | 避難地へ通ずる幹線道路のことです。 | 鐘ヶ淵通り地区、鐘ヶ淵通り第二地区、墨堤通り地区、押上通り地区、水戸街道地区、明治通り地区、八広はなみずき通り地区、八広中環通り地区、新あすま通り地区 |
| 防災活動拠点 | 災害時の情報収集、避難の誘導、初期消火活動等の拠地となる場所のことです。 | 第一寺島小、曳舟小、言問小、旧木下小、押上小、第二寺島小、第四寺島小、旧第五寺島小、東青森小、隅田小、旧開田小、梅若小、八広小、墨田中 |

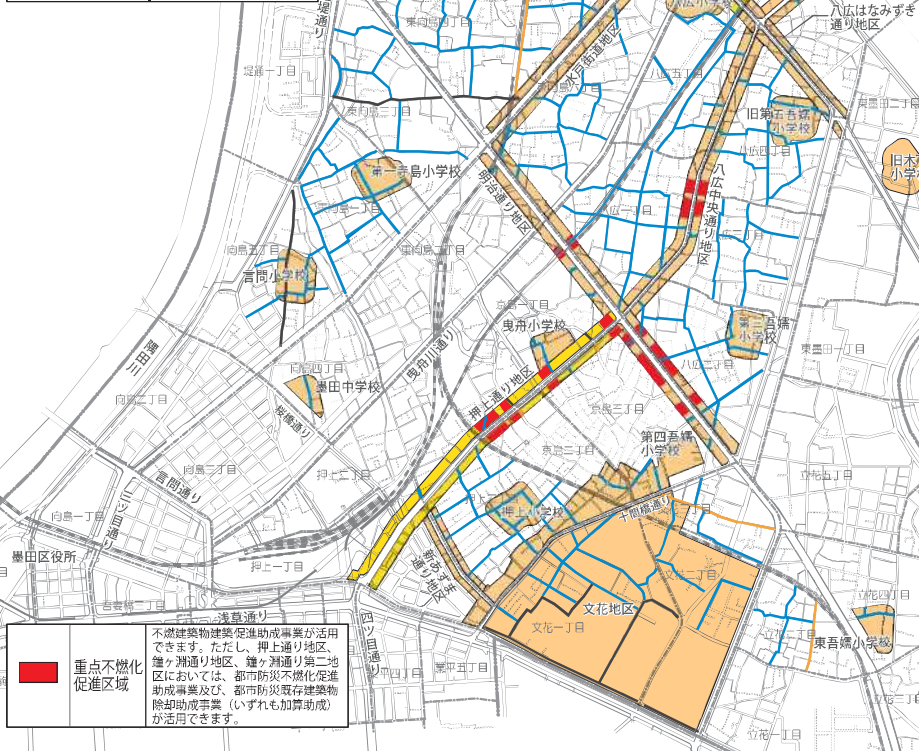
B. 主要生活道路沿道不燃化推進助成事業

| | |
|--------|-------------------------|
| 計画幅員6m | 主要生活道路沿道の助成対象となる道路は左記の色 |
| 計画幅員8m | |
| 計画幅員9m | |

C. 都市防災不燃化促進助成事業

D. 都市防災既存建築物除却助成事業

| |
|--------|
| 助成対象路線 |
|--------|



重点不燃化促進区域
不燃建築物建築促進助成事業が活用できます。ただし、鐘ヶ淵通り地区、鐘ヶ淵通り第二地区においては、都市防災不燃化促進助成事業及び、都市防災既存建築物除却助成事業（いずれも加算助成）が活用できます。



A. 不燃建築物建築促進助成事業

対象となる建築物

- 1 不燃建築物（10ページ下「不燃建築物とは」参照）
- 2 延べ面積40㎡以上
- 3 避難路区域は、高さ7m以上^(※1)
- 4 避難地、防災活動拠点区域は、2階建て以上
- 5 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。^(※2)
- 6 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（裏表紙「主要生活道路の後退について」参照）。

助成額
460万円
+加算助成あり

^(※1) 避難路区域の高さ算定には、パラベットは含みません。
^(※2) 重点不燃化促進区域内は、敷地に対して、建築物の幅が70%以上であること。

B. 主要生活道路沿道不燃化推進助成事業

対象となる建築物

- 1 不燃建築物（10ページ下「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（裏表紙「主要生活道路の後退について」参照）。

助成額
330万円
+加算助成あり

C. 都市防災不燃化促進助成事業

対象となる建築物

- 1 耐火建築物かつ不燃建築物（10ページ下「不燃建築物とは」参照）
- 2 延べ面積40㎡以上
- 3 高さ7m以上^(※1)
- 4 2階建て以上
- 5 敷地面積100㎡以上は、面積区分に応じた緑地基準を満たすこと。
- 6 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。^(※2)
- 7 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（裏表紙「主要生活道路の後退について」参照）。

助成額
1階から3階までの
床面積により算出
+加算助成あり

^(※1) 避難路区域の高さ算定には、パラベットは含みません。
^(※2) 重点不燃化促進区域内は、敷地に対して、建築物の幅が70%以上であること。

D. 都市防災既存建築物除却助成事業

対象となる建築物

- 以下の①または②のいずれかを満たす建築物
- ①耐火建築物又は準耐火建築物以外
 - ②昭和56年5月31日以前に、着工された建築物

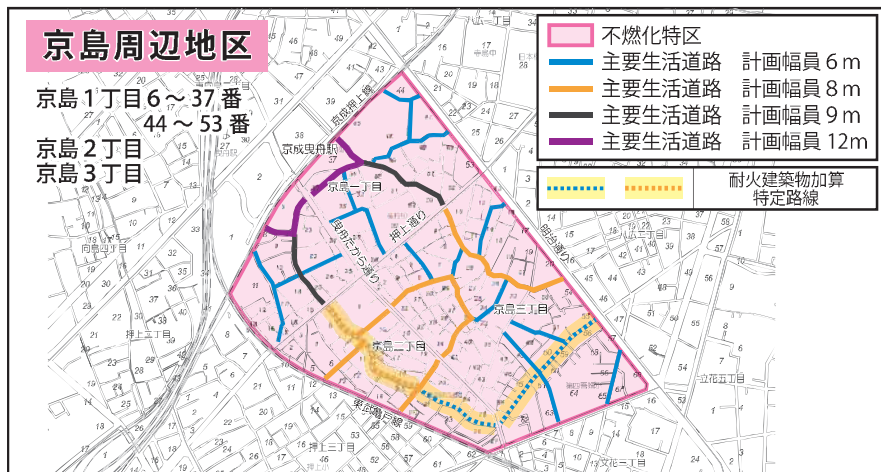
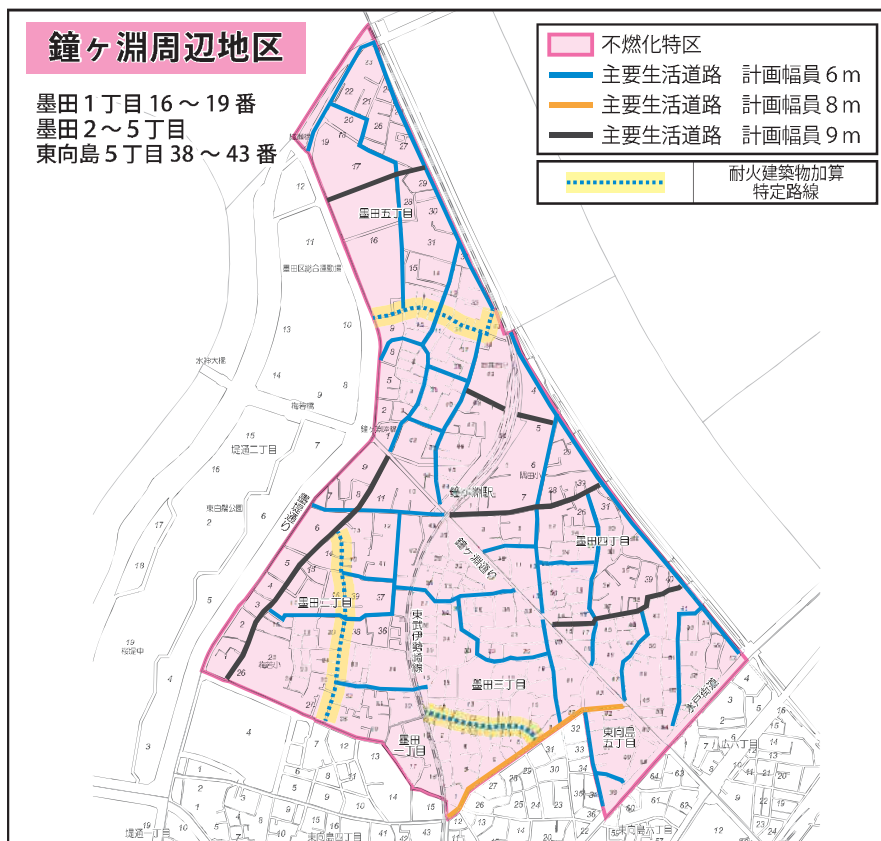
助成額

| | |
|-----------------|-----------------|
| 木造：21,000円/㎡ | 非木造：30,000円/㎡ |
| 上限 210万円 | 上限 600万円 |
| かつ工事費内 | かつ工事費内 |

加算助成の内容については3～4ページ表をご覧ください。

2. 不燃化特区

東京都では、特に改善を図るべき地区を「不燃化特区」に指定し、区と協力し従来よりも踏み込んだ積極的な対策を実施しています。対象となる2地区（京島・鐘ヶ淵）の助成メニューをご紹介します。



詳しい内容は
こちらから

A. 老朽建築物を不燃建築物へ建て替える

対象となる建築物

- 1 不燃建築物（10ページ下「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（裏表紙「主要生活道路の後退について」参照）。

加算助成の内容については3～4ページ表をご覧ください。

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

対象となる建築物

- 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（裏表紙「主要生活道路の後退について」参照）。

加算助成の内容については3～4ページ表をご覧ください。

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）

対象となる建築物

- 1 耐用年数の3分の2以上経過した建築物であること。

助成額
上限**200万円**

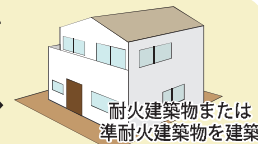
老朽建築物の建替えとは

- 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

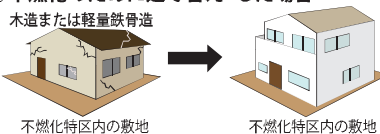


耐火建築物または準耐火建築物を建築

- ・ 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

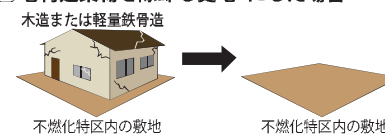
- 1 不燃化のために建て替え※した場合



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



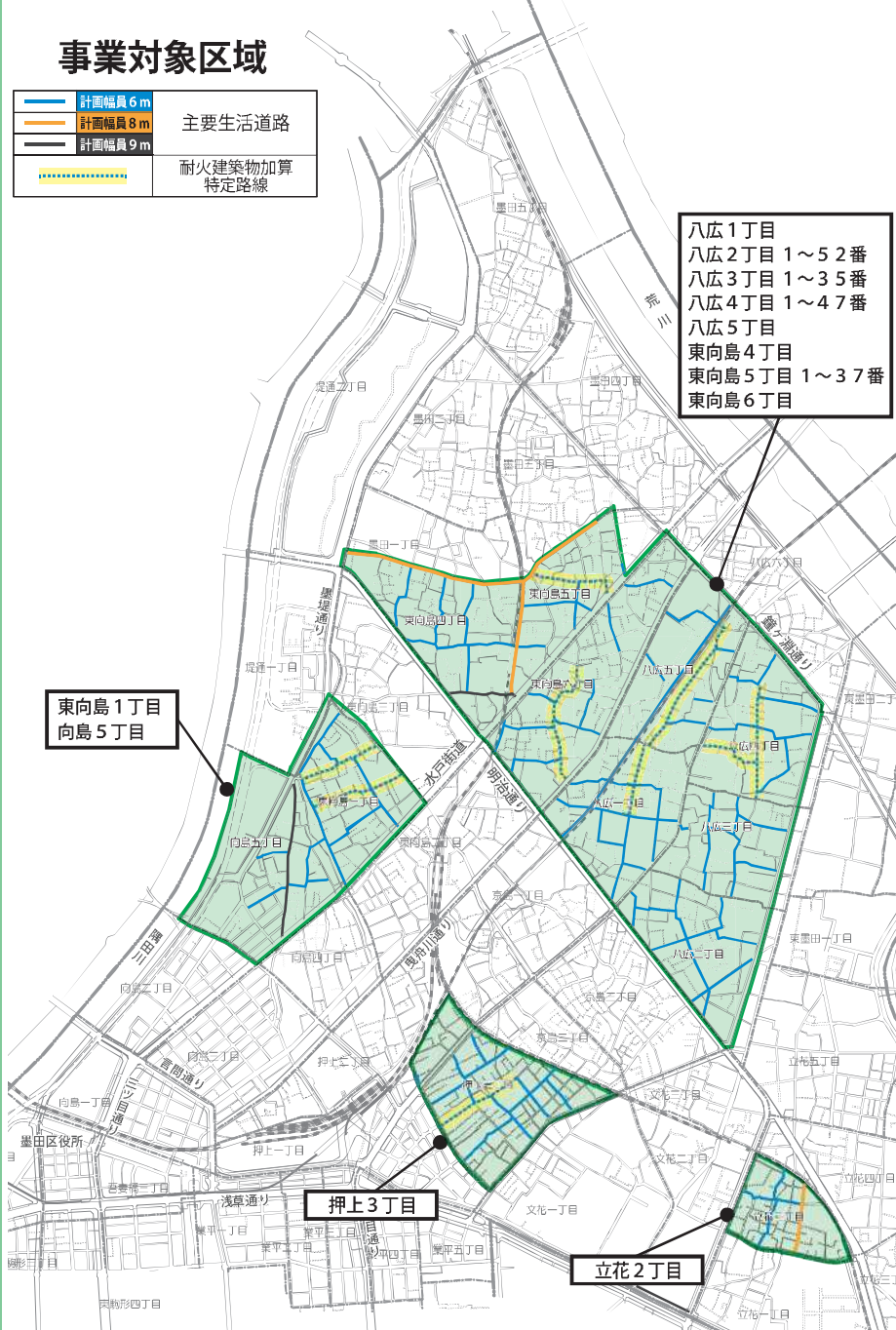
木造または軽量鉄骨造
不燃化特区内の敷地 → 不燃化特区内の敷地
最長5年間 8割減免
土地に対する固定資産税・都市計画税に関して8割減免となり住宅用地並みに！

※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。

墨田区は、震災時に甚大な被害が想定される整備地域のうち、重点整備地域（不燃化特区）を除く地域の不燃化を集中的に支援し、不燃化特区助成事業とあわせて、整備地域内における建物の不燃化を促進し、燃えないまちの実現を目指します。

事業対象区域

| | | |
|---|---------|-------------|
|  | 計画幅員 6m | 主要生活道路 |
|  | 計画幅員 8m | |
|  | 計画幅員 9m | |
|  | | 耐火建築物加算特定路線 |



A. 木造建築物等を不燃建築物へ建て替える

対象となる建築物

- 1 不燃建築物（下段「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（裏表紙「主要生活道路の後退について」参照）。

助成額
230万円
+100万円
(建築設計助成費)
+加算助成あり

加算助成の内容については3~4ページ表をご覧ください。

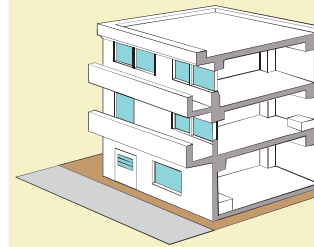
B. 木造建築物等の除却（取壊し）

対象となる建築物

- 1 平成15年9月30日以前に着工した木造建築物。
- 2 昭和56年5月31日以前に着工した鉄骨系建築物。

助成額
上限150万円

不燃建築物の建替えとは



- 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。また、軒裏の仕上げは準不燃材料以上にする。
- 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) 墨田区不燃建築物建築促進助成条例施行規則第3条参照。

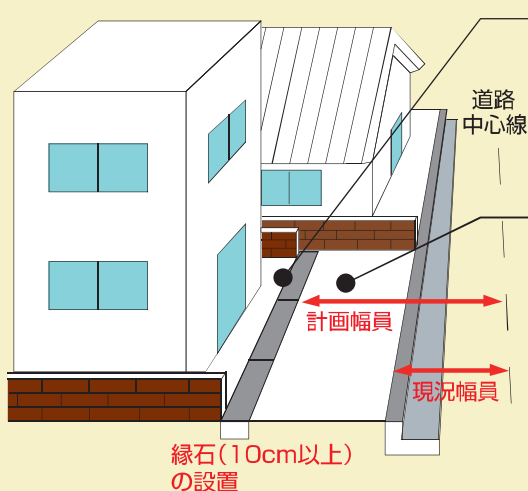
■ 2.不燃化特区 及び 3.整備地域等不燃化集中促進事業 の場合

- ・ 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。



詳しい内容は
こちらから

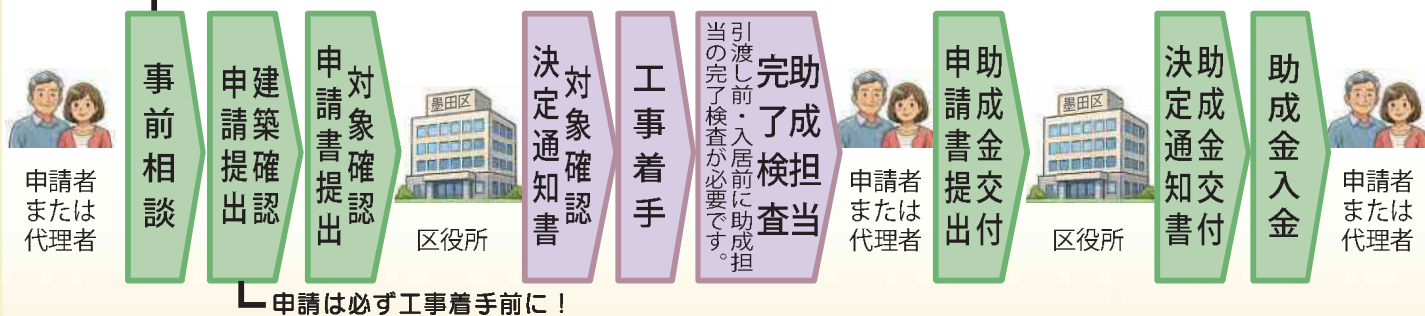
主要生活道路の後退について



- 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

申請の流れについて

事前相談フォームも活用ください（4ページ右下）



申請にあたっての留意事項

- ・ 助成金の申請は、必ず**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。
- ・ 除却助成及び除却加算を受ける場合は除却前に申請してください。
- ・ 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、各種条例等の適用を受ける必要があります。

● 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



令和8年4月発行