

建替え・除却助成のご案内

不燃化特区支援制度[北砂三・四・五丁目地区]

江東区では、震災時に火災延焼等の危険性が高い北砂三・四・五丁目地区を対象に「燃え広がらない・燃えないまち」をめざし、東京都「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」を活用して、老朽建築物の除却や不燃化建替えの促進等の不燃化特区支援制度を実施しています。

対象地区

北砂三・四・五丁目地区
（北砂三丁目の一部）
北砂四丁目
北砂五丁目の一部



江東区観光キャラクター コトミちゃん

不燃化特区内の
建物限定



：不燃化特区

支援内容

支援 1

不燃化相談
ステーションの開設

老朽建築物



除却



更地

建替え



多世帯が同居する
建替えに対する加算助成

助成 4

助成 1

老朽建築物の除却
に対する助成

助成 5

住替えに対する助成

助成 2

不燃化建替え
に対する助成

耐火建築物等
準耐火建築物等

助成 3

耐火性能の向上
に対する助成



江東区

～江東区は東京都と連携して木造住宅密集地域の不燃化を推進しています～

令和8年4月作成

不燃化相談ステーションでは、不燃化特区支援制度のご案内や申請に必要な書類のご説明などをお手伝しています。

不燃化相談ステーションのご利用は無料です。お気軽にお問い合わせください。



1-1 専門家による無料相談

不燃化相談ステーションでは、専門家が老朽建築物の除却や不燃化建替え等に係る悩みについて無料でお答えし、問題解決の支援をする無料相談を実施しています。

■ 相談できる専門家（例）

- **建築士**
建替えや共同化に関すること
- **税理士**
建替え等に伴う税金に関すること
- **司法書士**
相続・登記、財産管理などに関すること

お気軽に
お問い合わせください



江東区観光キャラクター
コトミちゃん

■ 対象者

- 不燃化特区内に老朽建築物をお持ちで、建替え等を考えている方
- 不燃化特区内に老朽建築物が建っている土地をお持ちの方

注1) 相談場所は、原則として不燃化相談ステーションとなります。

注2) 専門家への相談には、受付から2週間程度かかります。

注3) 相談内容によって、受付できない場合がありますので、ご了承ください。

1-2 相談員による戸別訪問

不燃化相談ステーションでは、不燃特区支援制度についてのご案内と不燃化建替え等を促進するため、老朽建築物の所有者等を対象に戸別訪問を実施しています。

■ 訪問にあたって

- 江東区が委託した相談員（2名程度）が訪問します。
- 訪問の際に、江東区発行の身分証明書を提示します。
- 不燃化特区支援制度の内容をご説明し、建替え意向等をお聞きします。

ご協力をお願いします！



江東区観光キャラクター
コトミちゃん

助成 1

老朽建築物の除却に対する助成

不燃化特区内において、一定の要件を満たした老朽建築物を除却する場合に、除却費の一部を助成しています。

助成内容

- 「除却工事に実際にかかった費用（助成対象分※）」 または 「延べ床面積（㎡）× 2.3万円/㎡」のいずれか**少ない額**（千円未満切り捨て）
- 上限額230万円**まで

※ 建築物及びこれに付随する工作物の解体除却工事費用及び除却後の敷地の整地費用（地中障害物の除却費や植栽の撤去費などは対象外）



江東区観光キャラクター
コトミちゃん

例えば・・・

延べ床面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡) × 2.3万円/㎡	実際にかかった除却工事の費用 (助成対象分)	助成額
120㎡	120㎡×2.3万円/㎡=276万円	250万円	230万円
80㎡	80㎡×2.3万円/㎡=184万円	200万円	184万円

助成対象建築物

- 不燃化特区内に所在し、耐用年数の3分の2 ※を経過している建築物

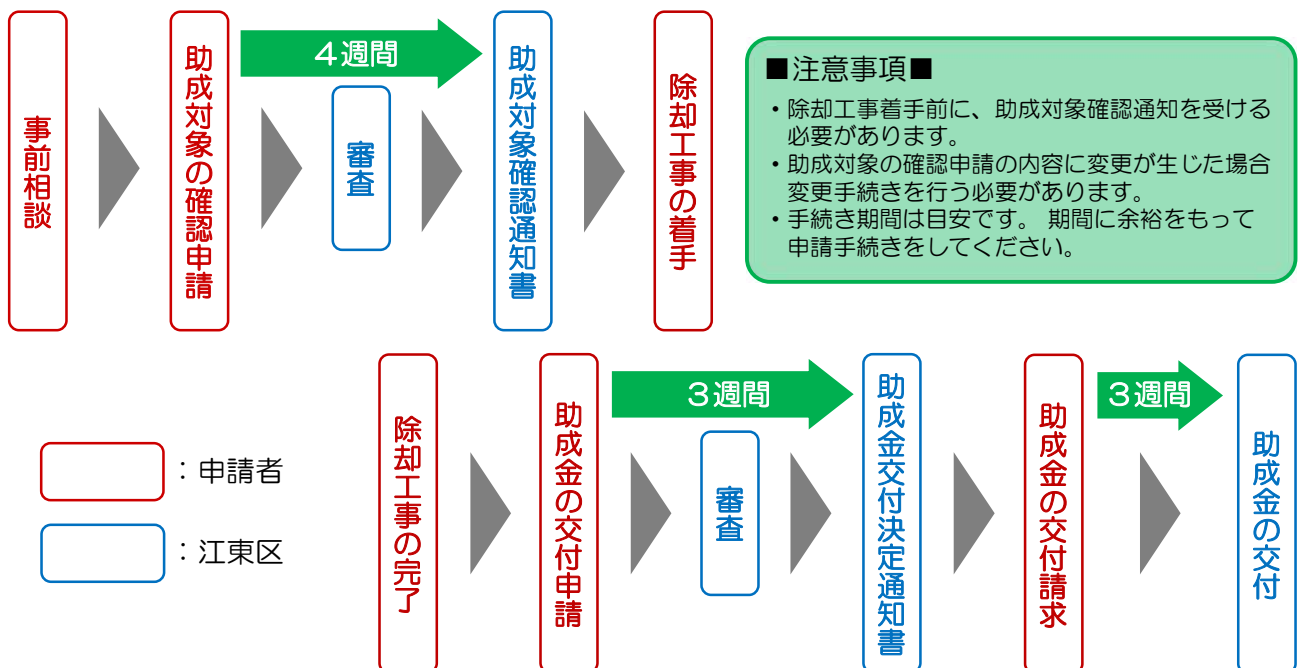
※ 耐用年数の3分の2：例えば、木造の住宅15年、鉄筋コンクリート造の住宅32年
耐用年数は建物の構造や用途により異なります。詳しくはお問い合わせください。

助成対象者

- 土地所有者等※
- 住民税を滞納していない方

※ 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有するもので次に掲げるもの（複数人いる場合はその代表者）
個人／中小企業者（中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者）／一般社団法人又は一般財団法人
公益社団法人又は公益財団法人／特定非営利活動法人

手続きの流れ



助成2

不燃化建替えに対する助成

不燃化特区内において、一定の要件を満たした老朽建築物を除却後に、不燃化建替えを行う建築物に対して、設計費及び監理費の一部を助成しています。

助成内容

- 設計費及び監理費（助成対象分※1）の**45%以内の額**（千円未満切り捨て）
- 戸建て住宅の場合 上限額：**設計費50万円、監理費40万円まで**
- 共同住宅等※2の場合 上限額：**設計費100万円、監理費80万円まで**

※1 住宅性能表示制度の評価を受けるために要した費用、長期優良住宅建築等計画の認定のために要した費用等は対象外
 ※2 共同住宅、長屋（重層長屋も含む）



例えば・・・

江東区観光キャラクター
コトミちゃん

	設計費及び監理費 (助成対象分)	助成上限額	助成額
戸建て住宅 の場合	設計費：100万円	100万円×45%=45万円<50万円	45万円
	監理費：100万円	100万円×45%=45万円>40万円	40万円

助成対象建築物

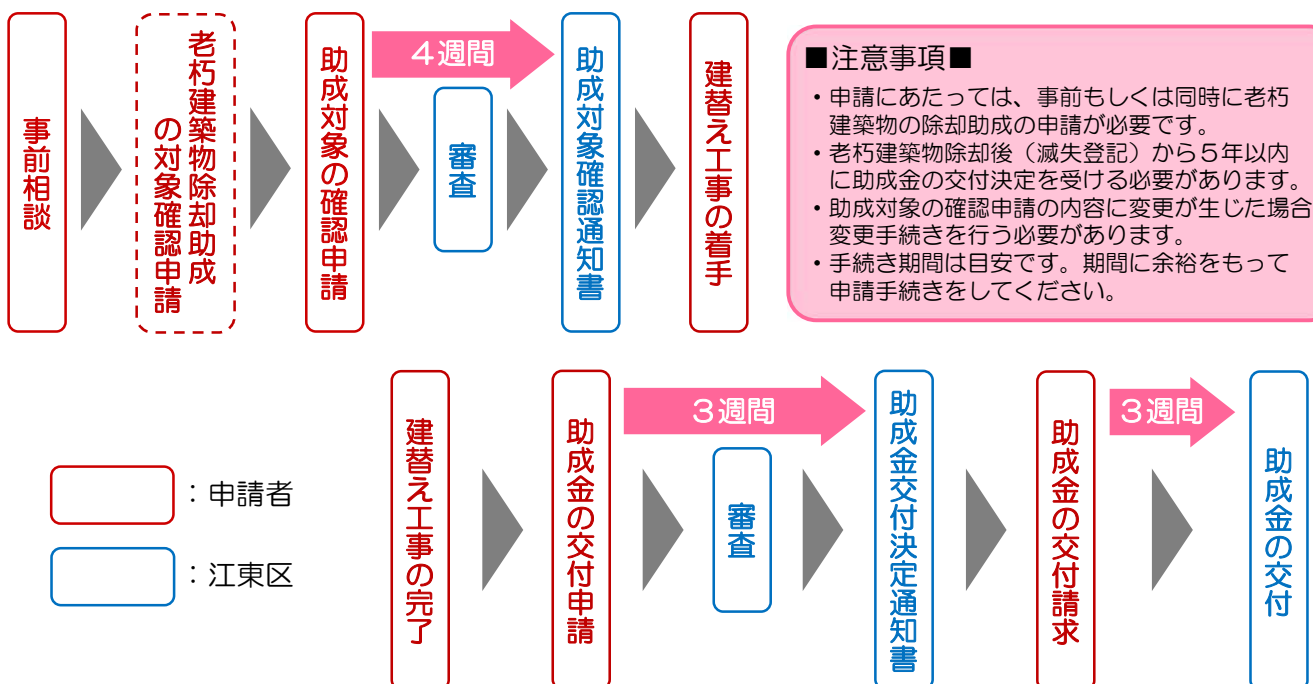
- 耐火建築物等または準耐火建築物等であること
- 自己所有の住宅であること
- 検査済証の交付を受けていること

助成対象者

- 土地所有者等※
- 住民税を滞納していない方

※ 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有するもので次に掲げるもの（複数人いる場合はその代表者）
 個人／中小企業者（中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者）／一般社団法人又は一般財団法人
 公益社団法人又は公益財団法人／特定非営利活動法人

手続きの流れ



助成3 不燃化建替えによる耐火性能の向上に対する助成

不燃化特区内において、一定の要件を満たした老朽建築物を除却し、耐火に関する性能を向上させる建替えを行う場合に、建築工事費の一部を助成します。

助成内容

- 建替え前後の建築物の“耐火に関する性能の差”
 - 建替え後の建築物の“地上1階から3階までの床面積”
- に於いて建築工事費を助成
- (例)

耐火に関する性能の差		建替え後の建築物 地上1階から3階までの 床面積	建築工事費の 助成額
建替え前	建替え後		
木造建築物等	準耐火建築物等	100㎡以上 ～ 110㎡未満	92.4万円
木造建築物等	耐火建築物等		99.5万円
準耐火建築物等	耐火建築物等		7.1万円

※助成額は令和8年4月1日時点のものです。変動する可能性があります。
 ※建替え前の建築物の耐火に関する性能については、申請前に書類等をご用意の上、必ず事前にご確認ください。

助成対象建築物

以下のすべての要件を満たす必要があります。

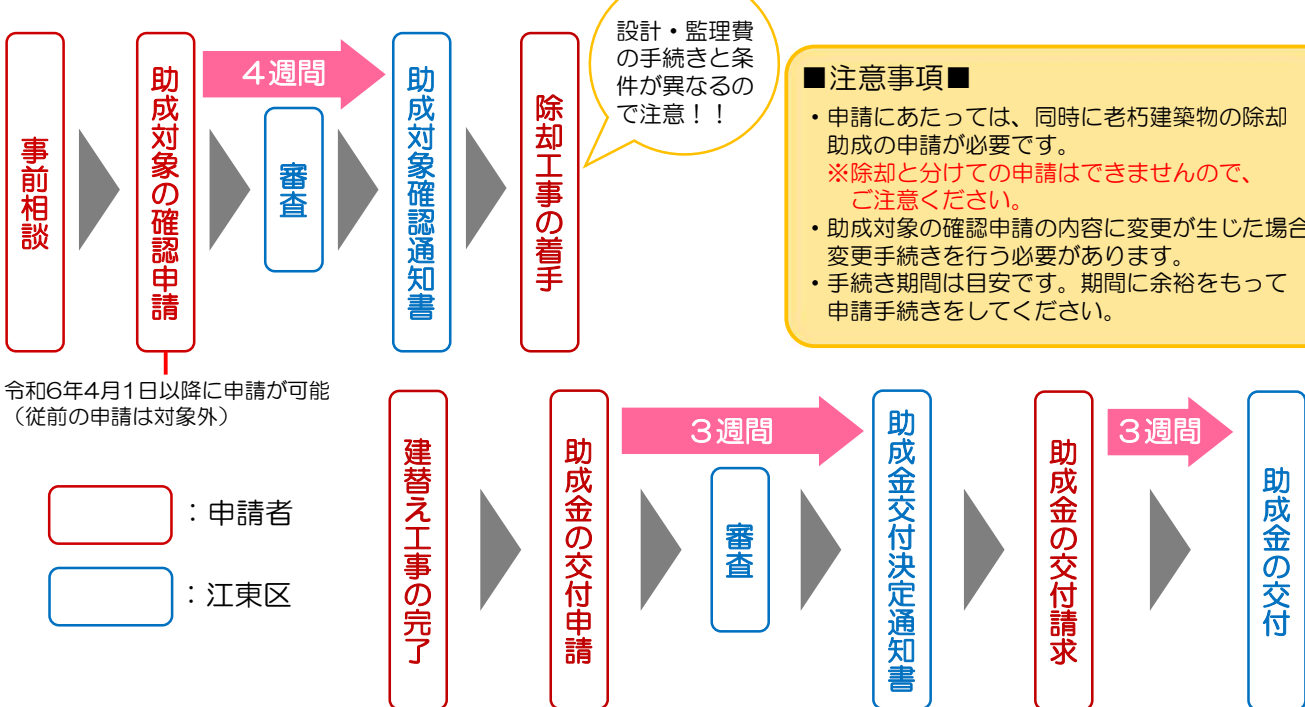
- 建替え前：耐用年数の3分の2を経過している建築物
- 建替え後：建替え前の建築物よりも耐火に関する性能が向上していること

助成対象者

- 土地所有者等※
- 住民税を滞納していない方

※土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有するもので次に掲げるもの（複数人いる場合はその代表者）
 個人／中小企業者（中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者）／一般社団法人又は一般財団法人
 公益社団法人又は公益財団法人／特定非営利活動法人

手続きの流れ



助成4 多世帯が同居する建替えに対する加算助成

不燃化特区内において、一定の要件を満たした老朽建築物を除却後に、親世帯と子世帯等が同居するための住宅の建替えに対する加算助成を行います。

助成内容

- 親世帯と子世帯等の多世帯が同居する場合、一律**100万円**を加算助成



助成対象建築物

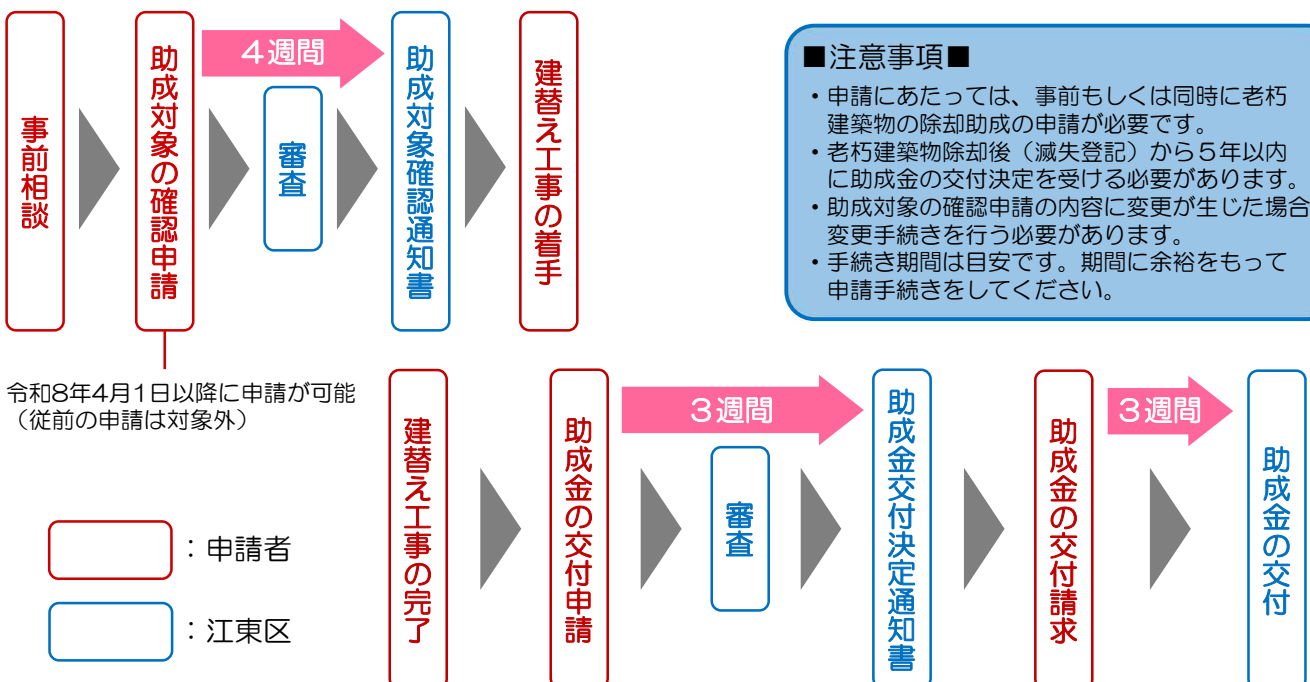
- 耐火建築物等または準耐火建築物等であること
- 親世帯の居住に要する床面積は20㎡以上であること
- 自己所有の住宅であること
- 検査済証の交付を受けていること

助成対象者

- 申請者と同居する親世帯もしくは子世帯等は二親等内の直系親族または直系姻族であること
- 親世帯は60歳以上の者を含む世帯とする
- 親世帯と子世帯等は、それぞれ独立して生計を営む世帯であること
- 建替え後の建築物に同居すること
- 土地所有者等* 住民税を滞納していない方

* 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有するもので次に掲げるもの（複数人いる場合はその代表者）
個人／中小企業者（中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者）／一般社団法人又は一般財団法人
公益社団法人又は公益財団法人／特定非営利活動法人

手続きの流れ



助成5

住替えに対する助成

不燃化特区内において、除却を行う老朽建築物にお住まいの所有者（借地人のみ）または賃借人が住み替える場合に、費用の一部を助成しています。

助成内容

- ・ 転居一時金* . . . 住替え先の不動産仲介手数料、礼金及び権利金
- ・ 住居用家財移転費 . . . 移転に伴う住居用家財の運搬等に要する費用
- ・ 家賃* . . . 住替え先の賃借料の3ヶ月相当分の費用

* 住替え先が民間賃貸住宅の場合のみ対象

住み替える人数	転居一時金	住居用家財移転費	家賃
1人	136,000円まで	99,000円まで	200,000円まで
2人以上	163,000円まで	113,000円まで	240,000円まで



江東区観光キャラクター
コトミちゃん

助成対象建築物

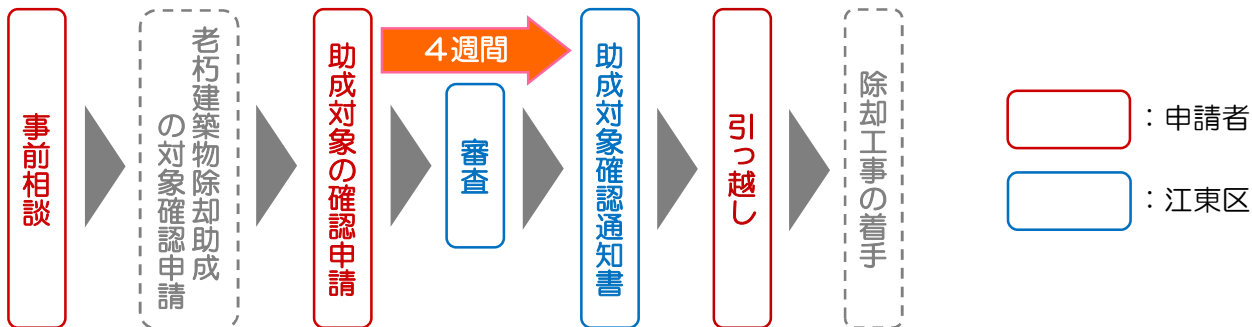
- ・ 不燃化特区内に所在する住替え前の老朽建築物の除却が行われること
- ・ 住替え先が、整備地域*または不燃化特区内にある耐用年数の3分の2を経過している建築物でないこと

* 江東区では、北砂三丁目、四丁目、五丁目、亀戸三丁目が指定されています。
詳細な対象地域については、区担当窓口もしくは不燃化相談ステーションにお問い合わせください。

助成対象者

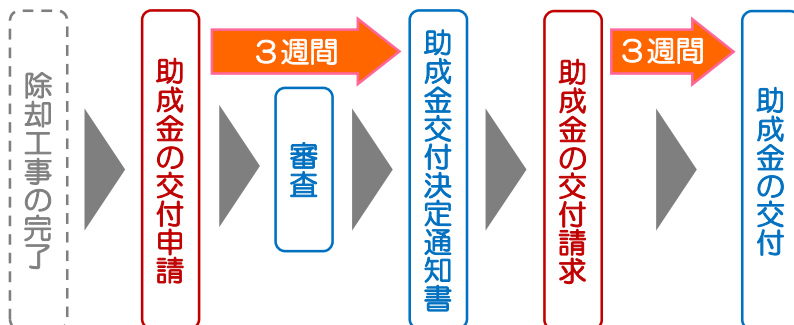
- ・ 除却を行う老朽建築物の所有者（借地人のみ）または賃借人で、除却工事により住み替える方
- ・ 住民税を滞納していない方
- ・ 除却を行う老朽建築物に1年以上継続して居住している方

手続きの流れ



■注意事項■

- ・ 引っ越し前に、助成対象確認通知を受ける必要があります。
- ・ 助成対象の確認申請の内容に変更が生じた場合変更手続きを行う必要があります。
- ・ 手続き期間は目安です。期間に余裕をもって申請手続きをしてください。



よくある質問

Q：建物の除却工事に着手してしまったが、老朽建築物の除却に対する助成の申請はできますか？

A：工事着手後の申請はできません。除却工事着手前に、区から助成対象確認通知を受ける必要があります。

Q：二世帯住宅は共同住宅等として申請できますか？

A：建物内部に共用部分がない二世帯住宅であれば、共同住宅等として申請していただける場合があります。まずはお気軽にご相談ください。

Q：申請に必要な書類を教えてください。

A：不燃化相談ステーションで、不燃化特区支援制度のご案内や申請に必要な書類のご説明などをお手伝いしています。まずはお気軽にご相談ください。

Q：支援制度の申請に受付期限はありますか？

A：令和13年3月までの期間限定の支援制度です。令和13年3月までに助成金の交付を受けられるよう、余裕をもった期間で申請をお願いします。なお、年度毎の予算額には限りがありますので、助成金の交付請求にあたってはご注意ください。

問合せ先

■ 江東区都市整備部安全都市づくり課不燃化推進係

〒135-8383

江東区東陽四丁目11番28号（5階22番）

TEL：03-3647-9491

FAX：03-3647-9009

E-mail：hunenka@city.koto.lg.jp

お気軽に
ご相談ください



江東区観光キャラクター
コミちゃん

■ 不燃化相談ステーション

開設時間：10：00～18：00

定休日：水、日曜日及び祝日、年末年始等

〒136-0073

江東区北砂四丁目24番3号 宗清水ビル2階

TEL：03-6666-0580

FAX：03-6666-0521

E-mail：funenka.koto@urik.co.jp

