

不燃化特区支援制度のご案内

北砂三・四・五丁目地区

「燃え広がらない・燃えないまち」をめざして

支援期間 令和8年（2026年）3月まで



江東区観光キャラクター コトミちゃん

不燃化特区内での
家の建替え・解体なら
今がチャンス！

- 支援1 老朽化した建物を除却したい [▶▶ 2ページ](#)
- 支援2 老朽化した建物を建て替えたい [▶▶ 3ページ](#)
- 支援3 老朽化した建物を除却するので移転したい [▶▶ 4ページ](#)
- 支援4 専門家に相談したい [▶▶ 5ページ](#)
- 支援5 支援制度について案内してほしい [▶▶ 5ページ](#)
- 支援6 固定資産税・都市計画税の減免を受けたい [▶▶ 6ページ](#)



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5年4月作成

はじめに

不燃化特区支援制度とは

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〕

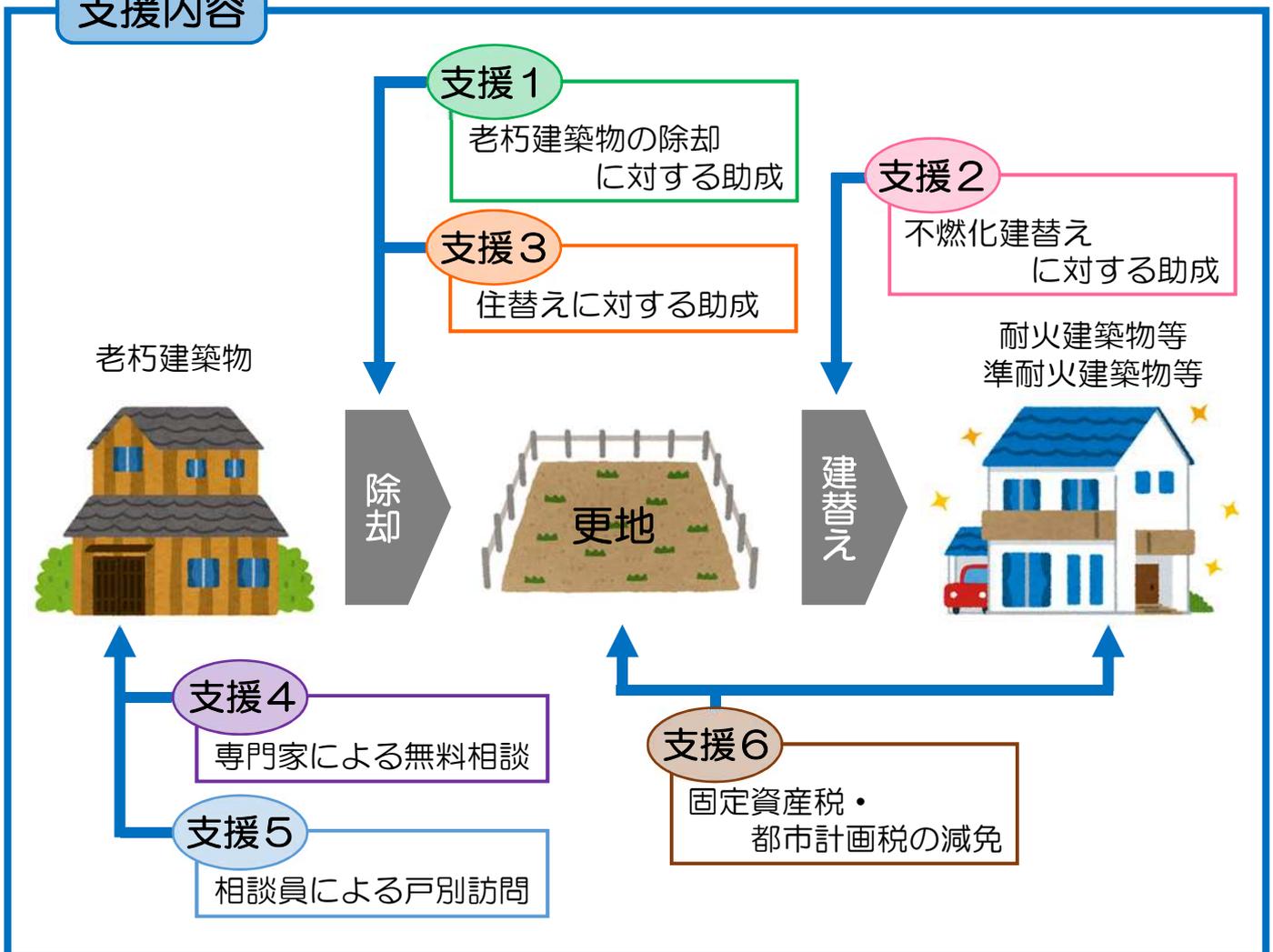


不燃化特区内の
建物限定



〔 〕：不燃化特区

支援内容



支援 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）



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

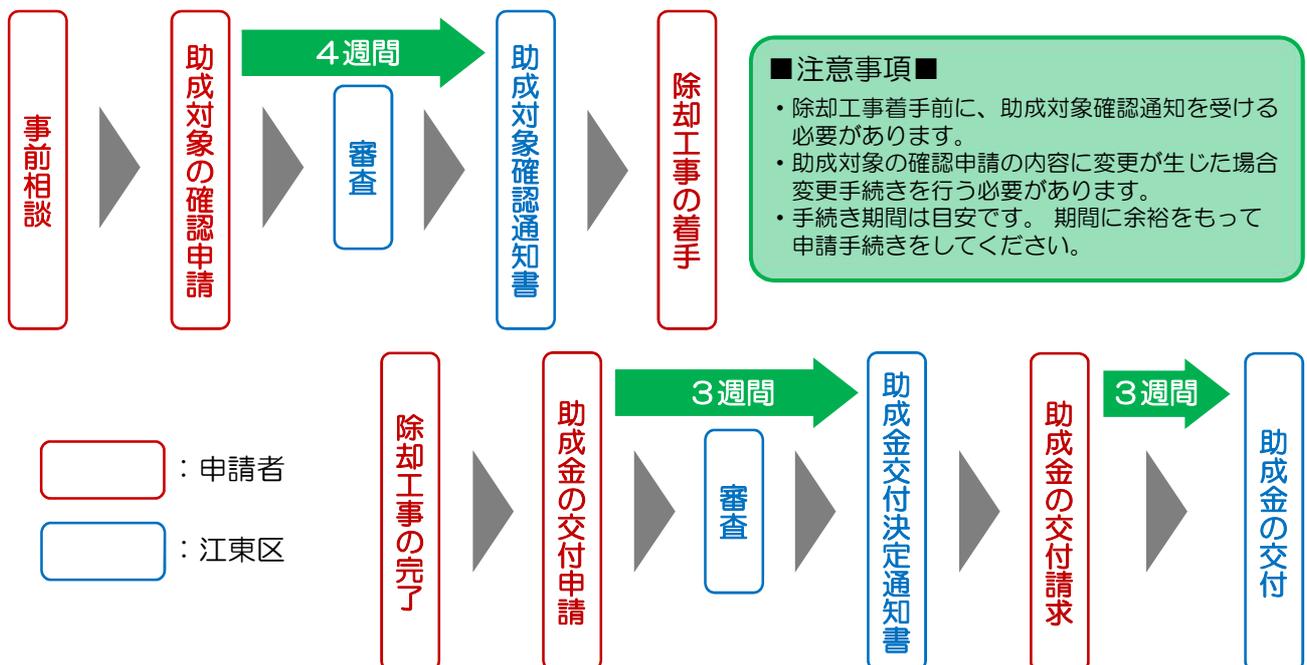
※ 耐用年数の3分の2：例えば、木造の住宅15年、鉄筋コンクリート造の住宅32年
耐用年数は建物の構造や用途により異なります。詳しくはお問い合わせください。

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



支援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・・・

	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

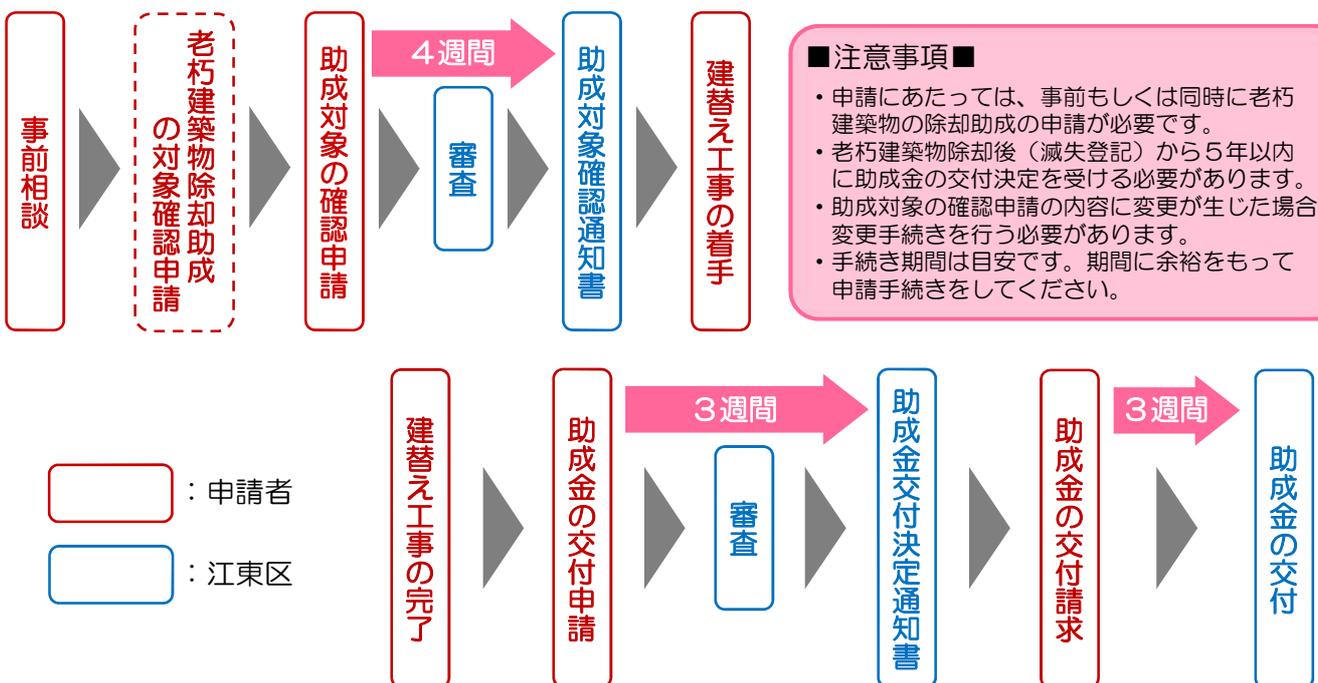
- 耐火建築物等または準耐火建築物等であること
- 自己所有の住宅であること / 検査済証の交付を受けていること

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



支援3

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



助成対象建築物

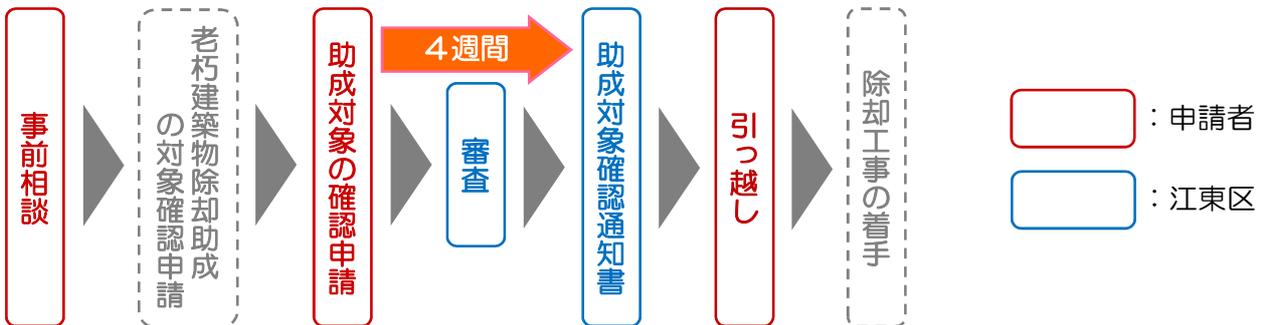
- ・ 不燃化特区内に所在する住替え前の老朽建築物の除却が行われること
- ・ 住替え先が、整備地域※または不燃化特区内にある耐用年数の3分の2を経過している建築物でないこと

※ 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。（令和3年4月時点）
 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

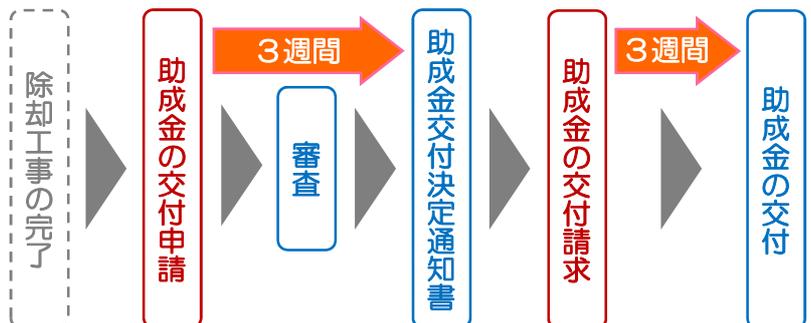
手続きの流れ



申請者 : 申請者
 江東区 : 江東区

■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。



支援4

専門家による無料相談

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、問題解決を支援しています。

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
- **弁護士**
土地、家屋の賃借、相続など法律に関すること
- **税理士**
建替え等に伴う税金に関すること
- **土地家屋調査士**
土地の測量や調査、不動産の登記に関すること
- **司法書士**
相続・登記、財産管理などに関すること
- **ファイナンシャルプランナー**
建替え等に伴う資産運用や生涯設計に関すること

お気軽に
お問い合わせください



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

注意事項

- 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。
- 専門家への相談には、受付から2週間程度かかります。
- 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。

支援5

相談員による戸別訪問

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！



不燃化特区内において、老朽住宅を除却した後の土地や不燃化建替えを行った住宅に対して、一定の要件を満たした場合、固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。

老朽住宅を除却した後の土地

減免を受けるためには、**江東区へ土地の適正管理証明の申請**後、6月末までに、**都税事務所に減免の申請**を行う必要があります。

(申請は**毎年**する必要があります)

・減免される税額

老朽住宅を除却した後の土地にかかる**固定資産税・都市計画税の8割**

・減免期間

老朽住宅を除却した翌年度から**最長5年度分**

・主な要件

- ・除却する老朽住宅が、耐用年数の3分の2を経過していること※
- ・令和8年3月31日までに老朽住宅が滅失していること
- ・老朽住宅を除却した日の土地所有者が、減免を受けようとする年の1月1日時点において土地を引き続き所有していること
- ・防災上有効な空地として、江東区から土地の適正管理証明を受けていること

※ 除却前に区から認定を受けている必要があります。



■ 防災上有効な空地として適正に管理されていない例 ■

- ・ 駐車場や自動販売機などに活用して収益を得ている
- ・ 雑草等の繁茂やごみが散乱している

不燃化建替えを行った住宅

減免を受けるためには、新築された年の翌々年（新築が1月1日の場合は翌年）の2月末日までに、**都税事務所に減免の申請**を行う必要があります。

・減免される税額

新築した住宅に対する**固定資産税・都市計画税の全額**

・減免期間

新たに課税される年度から**最長5年度分**

・主な要件

- ・ 令和8年3月31日までに新築された住宅であること
- ・ 取り壊した家屋が耐用年数の3分の2を経過していること
- ・ 新築した住宅の居住部分が1/2以上であること
- ・ 取り壊した家屋と新築した住宅の所有者が同一であること

税の減免に関する問合せ先

東京都江東都税事務所固定資産税課固定資産税班

〒136-8533 東京都江東区大島三丁目1番3号

03-3637-7121 (代表) / 03-3637-7128 (直通)

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8年3月までの期間限定の支援制度です。令和8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

■ 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@urlk.co.jp

お気軽に
ご相談ください

