

不燃化特区事業のご案内

～燃えない・燃え広がらないまちづくり～

平成27年1月より取り組んでいる不燃化特区事業について、

引き続き5年間事業を継続しました。

○ 事業期間

令和3年度 から **令和7年度** まで

不燃化建替え促進助成について → P.1

住替え助成について → P.2

老朽建築物除却助成について → P.3

助成金交付申請手続きの流れについて → P.4

支援制度について → P.5

文京区では、災害時に火災等の危険性の高い大塚五・六丁目地区を対象に「燃えない・燃え広がらないまち」を目指し、東京都の不燃化特区制度を活用して文京区不燃化推進特定整備事業（不燃化特区事業）を実施しています。不燃化特区事業は、令和7年度で終了します。皆さまの積極的な活用をお待ちしております。



紋章

1951

文京区



シンボルマーク

2017

不燃化特区事業
区ホームページ



<https://www.city.bunkyo.lg.jp>

ホーム > 防災・まちづくり・環境 >
まちづくり・都市計画 > まちづくり > 不燃化特区事業

不燃化建替え促進助成

不燃化特区の指定区域において、不燃化建替えを行う場合、除却費、建築設計費及び工事監理費の一部を助成します。助成を受けるには、建築物を除却する前に交付申請をし、区の審査・交付決定が必要です。

助成金交付申請は予算の範囲内で通年受け付けます。お早目の事前相談、余裕を持った申請をお願いいたします。

助成対象者

老朽建築物を除却し、建替える方で、建替え後の建築物を所有する個人又は中小企業者（中小企業基本法第2条第1項）です。

ただし、住民税を滞納している方及び宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号）は除きます。

助成対象

除却建築物 (※1)	<ul style="list-style-type: none">木造建築物であること（耐火建築物又は準耐火建築物は除く。）耐用年数（22年）の2/3を経過していること
敷地面積	60㎡以上とする。ただし、当該敷地が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 <ul style="list-style-type: none">平成26年12月24日において、現に建築物の敷地として使用されている敷地平成26年12月24日以後において、公共施設の用地として土地を提供したことにより面積が減少し、60㎡未満となった敷地その他区長が助成対象建築物の敷地として適当であると認めた敷地
建替え後の建築物 (※2)	<ul style="list-style-type: none">耐火建築物又は準耐火建築物であること既存建築物を除却した後1年以内に建築工事が完了するものであること建築物の形状、外壁等の色彩等が周辺の環境に配慮するものであること
その他	<ul style="list-style-type: none">助成対象建築物に係る敷地に文京区細街路拡幅整備要綱第2条第8号の後退用地等が存するときは、同要綱第8条の規定により後退用地等に係る整備工事が行われること工事期間中、区が交付する書類を敷地内の見やすい場所に掲示すること

※1 建築物は区の交付決定通知を受けるまでは除却しないでください。

通知日の翌日から起算して90日以内に除却工事に着手してください。

※2 既存建築物を除却した日は解体証明書、建物滅失証明書等の日付で確認します。

助成金額

助成金の区分	助成金の算定基準	
	戸建て住宅	共同住宅・長屋
除却費助成金	次のうち、いずれか低い額	<ul style="list-style-type: none">除却建築物の延べ床面積×25,000円/㎡実際に除却に要した費用
建築設計費助成金 (※)	建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用として区が定める額。ただし、建替え後の建築物の助成対象床面積は地上1階から3階までとする。	イ) 建築設計及び工事監理に要した費用 ロ) 助成対象床面積に応じて区が定める額 $\begin{matrix} \text{イ、ロの} \\ \text{いずれか} \\ \text{低い額} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{助成対象床面積率} \\ \text{(住宅部分の割合)} \end{matrix} \times 2/3$

※ 助成対象床面積の合計は300㎡を上限とします。
区が定める額は年度により及び年度の途中に変更となることがあります。



住替え助成

不燃化特区の指定区域において、不燃化建替えを行う場合、仮住居へ移転する際の転居一時金、住居用家財移転費用及び家賃の一部を助成します。助成を受けるには、仮住居への移転前かつ建築物を除却する前に交付申請をし、区の審査・交付決定が必要です。

助成金交付申請は予算の範囲内で通年受け付けます。お早目の事前相談、余裕を持った申請をお願いいたします。

助成対象者

不燃化建替え促進助成の助成対象除却建築物に継続して1年以上居住かつ除却建築物を所有している方で、除却に伴い移転する個人です。

助成対象

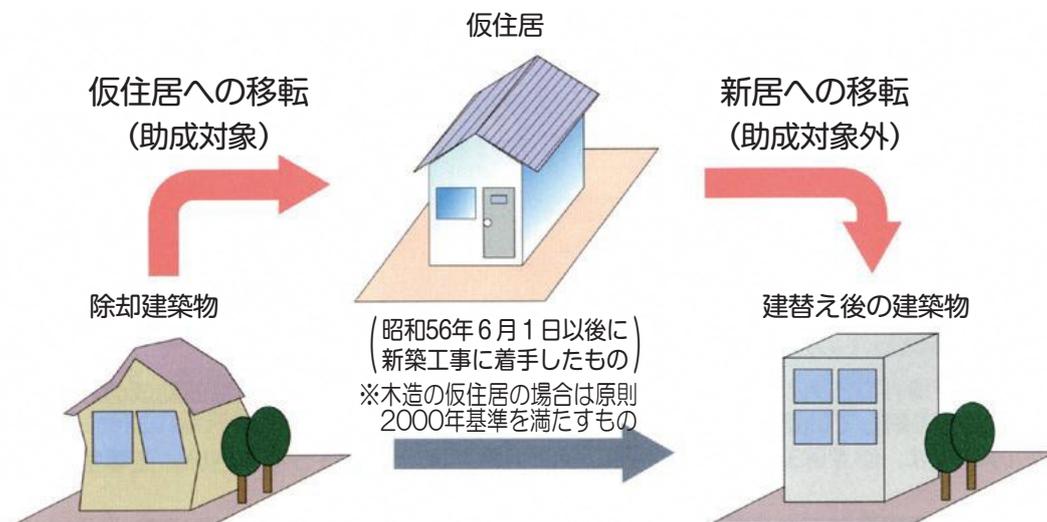
転居一時金	仮住居の賃貸借契約時に要する費用のうち、仲介手数料、礼金及び権利金
住居用家財移転費用 (※)	仮住居への移転に伴う住居用家財の運搬に要する費用のうち、一般貨物自動車運送業者等に支出した費用又はレンタカーの借り受けに要した費用
家賃	仮住居の賃借料の3月分（光熱水費、共益費等を除く。）

※ 仮住居が民間賃貸住宅以外の場合は、住居用家財移転費用のみが助成対象となります。

助成金額

助成金の区分	助成金の算定基準	
転居一時金	次のうち、いずれか低い額 (※)	→ ・世帯人数に応じて区が定める額 ・実際に移転に要した費用
住居用家財移転費用		
家賃		

※ 世帯人数により、各助成金の上限額が異なります。
仮住居から建替え後の建築物への移転は助成対象外です。



老朽建築物除却助成

不燃化特区の指定区域において、老朽建築物の除却を行う場合、除却費を助成します。助成を受けるには、建築物を除却する前に交付申請をし、区の審査・交付決定が必要です。

助成金交付申請は予算の範囲内で通年受け付けます。お早目の事前相談、余裕を持った申請をお願いいたします。

助成対象者

所有している老朽建築物を除却する個人又は中小企業者（中小企業基本法第2条第1項）です。ただし、住民税を滞納している方は除きます。

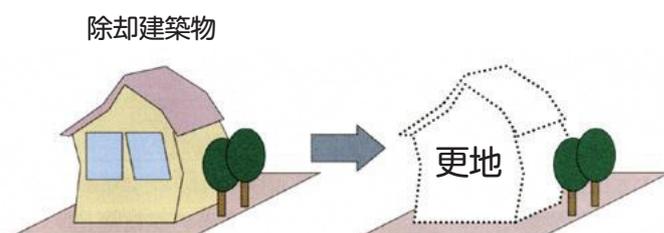
助成対象

除却建築物 (※)	<ul style="list-style-type: none">昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物であって、区の調査により危険であると認められるもの（耐火建築物又は準耐火建築物は除く。）密集市街地における防災街区の整備に関する法律（平成9年法律第49号）第13条第1項に規定する延焼等危険建築物区長が特に必要があると認める建築物
その他	工事期間中、区が交付する書類を敷地内の見やすい場所に掲示すること

※ 建築物は区の交付決定通知を受けるまでは除却しないでください。
通知日の翌日から起算して90日以内に除却工事に着手してください。
既存建築物を除却した日は解体証明書、建物滅失証明書等の日付で確認します。

助成金額

助成金の区分	助成金の算定基準
除却費助成金	次のうち、いずれか低い額  <ul style="list-style-type: none">除却建築物の延べ床面積×25,000円/㎡実際に除却に要した費用

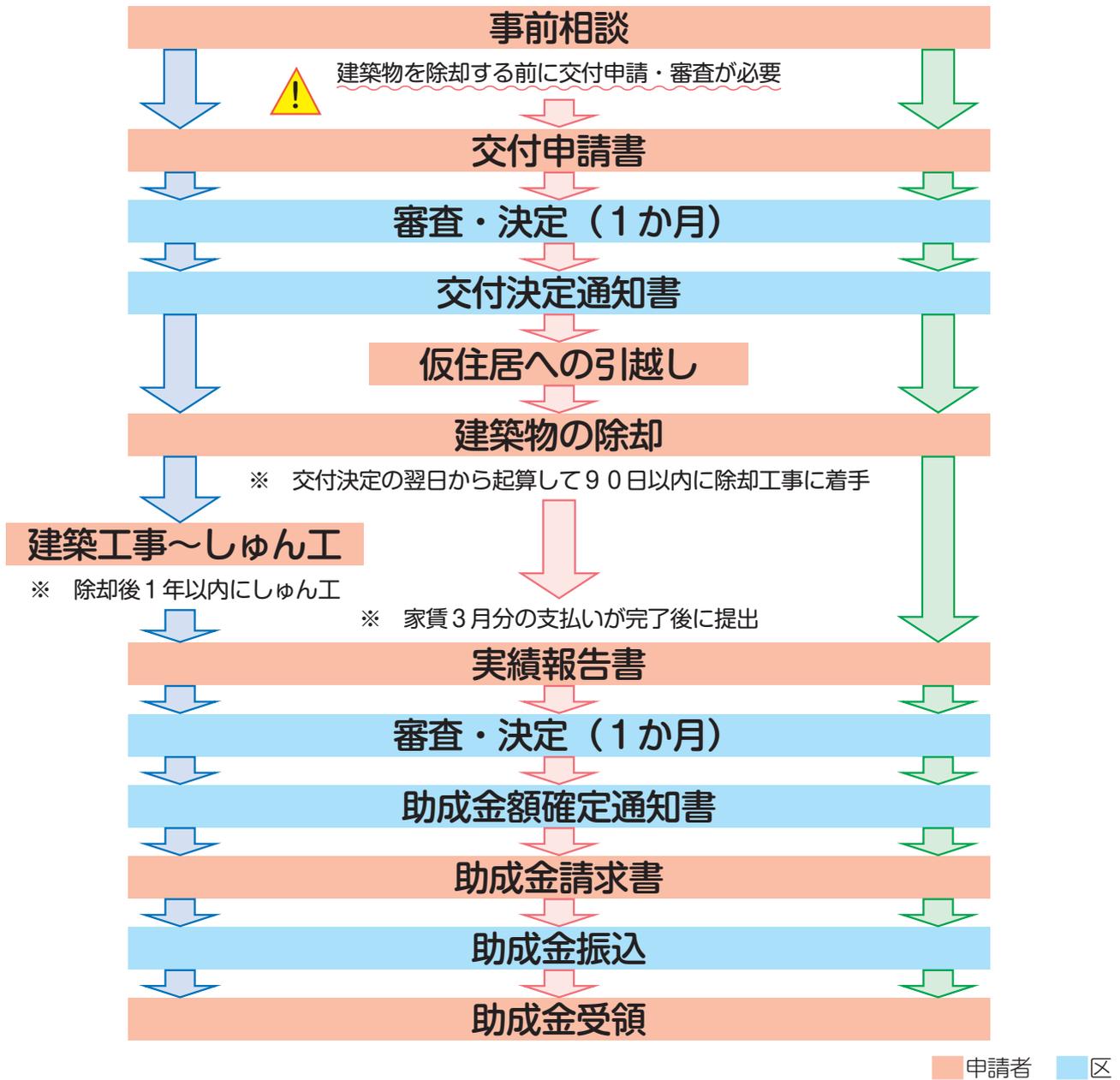


助成金交付申請手続きの流れ

不燃化建替え促進助成

住替え助成

老朽建築物除却助成



～ 申請するにあたっての注意事項 ～

共通事項	<ul style="list-style-type: none"> • 手続きには時間がかかります。通常の建替え、除却、住替えの計画よりも余裕をもったスケジュールでお考えください。 • 住民税を滞納している場合及び除却工事着手後は申請できません。 • 他の助成制度を利用している（利用する予定である）場合など、当該助成制度を活用できないことがあります。 • 工事前、工事中、工事後の写真が必要となります。 • 交付決定後、申請内容に変更があった場合は変更申請書を提出してください。
不燃化建替え促進助成・老朽建築物除却助成	<ul style="list-style-type: none"> • 不燃化建替え促進助成と老朽建築物除却助成は併用して申請できません。
住替え助成	<ul style="list-style-type: none"> • 仮住居の建築物は昭和56年6月1日以後に新築工事に着手したものに限りです。

支援制度

専門家派遣制度

不燃化特区の指定区域において、老朽建築物の建替えや除却を検討されている方を対象に建築士等の専門家による無料相談を行っています。

【派遣内容】

相談時間：1回2時間以内（事前予約制）

相談場所：ご自宅、不燃化相談ステーション、文京区役所

専門家：建築士、弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー

※ 相談内容に適した専門家を派遣します。

不燃化相談ステーション

不燃化特区の指定区域において、老朽建築物の建替えや除却を検討されている方を対象に相談窓口を開設しています。助成制度についてのご案内、申請手続きの説明などについて、個別に対応します。お気軽にご利用ください。

【場所】

大塚北会館（文京区大塚6-15-3）

【開設日】

毎週火曜日・木曜日（事前予約制）

午後1時から午後4時30分まで

（12月29日から1月3日及び祝日を除く。）

※ 開催日等について変更になる場合があります。
詳細は、区ホームページをご確認ください。



固定資産税・都市計画税の減免制度

助成金交付申請の有無に関わらず、

- 不燃化特区の指定区域において、不燃化のための建替えを行った場合、住宅に対する固定資産税・都市計画税について、減免が受けられる可能性があります。
- 不燃化特区の指定区域において、老朽建築物を取り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、減免が受けられる可能性があります。ただし、小規模住宅用地から非住宅用地に認定変更した面積に限りです。

※ 適用には一定の要件があります。詳細は、下記へお問い合わせください。

文京区税事務所 固定資産税課 固定資産税班（シビックセンター6階南側）
電話 03-3812-3469

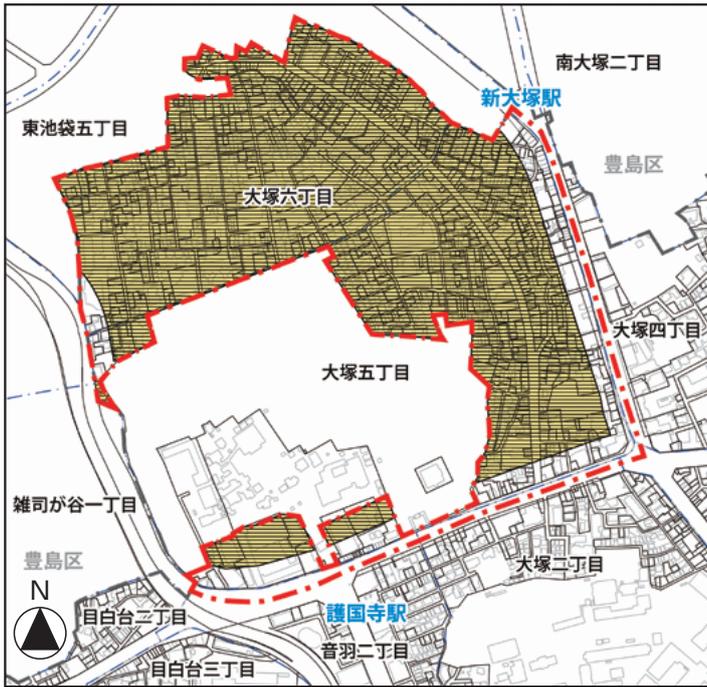
【フラット35】地域連携型

不燃化特区の指定区域において、不燃化建替え促進助成又は老朽建築物除却助成の交付決定を受け、住宅の建築等を行う方は、住宅金融支援機構の【フラット35】を利用する場合に金利を引き下げます。

※ 適用には一定の要件があります。詳細は、下記へお問い合わせください。

住宅金融支援機構（文京区後楽1-4-10）
お客様コールセンター 0120-0860-35

不燃化特区および新たな防火規制の指定区域



新たな防火規制の内容

新たな防火規制とは、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、東京都知事が指定する災害時の火災による危険が高い区域において、建築物の耐火性能を強化するものです。

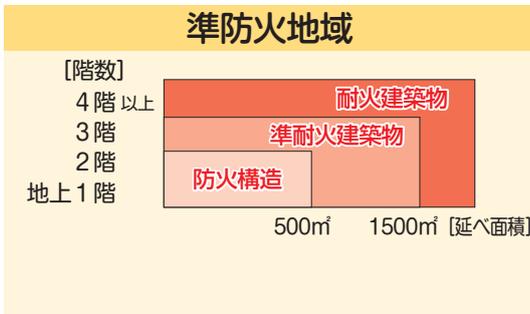
大塚五・六丁目の準防火地域の一部に「新たな防火規制」の区域が指定されています。

新たな防火規制の区域で建築物の新築や増改築をする場合は、準耐火建築物や耐火建築物などの燃えにくい構造とする必要があります。

- 不燃化特区の指定区域
- 新たな防火規制の指定区域

規制内容

- 原則として、準耐火建築物または耐火建築物にする必要があります。
- 4階建て以上又は延べ面積500㎡を超える建築物は、耐火建築物にする必要があります。



建築物の構造の種類

建築物の構造は、大きく3種類に分類することができます。

建築物の燃えにくさの順序

強

防火構造

例：木造
(外壁がモルタル塗など一定の防火性能を有するもの)

火災が発生しても、30分程度は建物を支える部材が変形や溶融しない。

準耐火建築物

例：鉄骨造、木造
(準耐火性能を有するもの)

火災が発生しても、45分程度は建物を支える部材が変形や溶融しない。

耐火建築物

例：鉄筋コンクリート造

火災が発生しても、1～2時間程度は建物を支える部材が変形や溶融しない。

お問い合わせ先

不燃化特区事業について

都市計画部 地域整備課 耐震・不燃化担当（シビックセンター18階北側）
電話 03-5803-1844（直通）

固定資産税・都市計画税の減免について

文京区税事務所 固定資産税課 固定資産税班（シビックセンター6階南側）
電話 03-3812-3469（直通）

【フラット35】地域連携型について

住宅金融支援機構（文京区後楽1-4-10）
お客様コールセンター 0120-0860-35

※ 不燃化特区事業の助成制度、支援制度等は変更になる場合があります。