

助成期間

最長で令和12年度まで

※助成制度の目的である不燃領域率70%を達成した年度で終了します。(地区ごと)

# 不燃化特区

## 不燃化に向けた 助成制度のご案内

不燃領域率は区HPをご参照ください

世田谷区ホームページ  
ページIDから探す

🔍 3921 検索



制度 ① 老朽建築物の建替えに伴う費用を助成します。

2・3ページへ

制度 ② 老朽建築物の除却費用等を助成します。

4ページへ

制度 ③ 専門家が問題解決をサポートします。(無料)

6ページへ

制度 ④ 固定資産税・都市計画税の減免を受けられます。

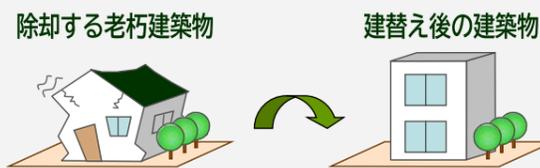
7ページへ

※建築物の建替え、除却をお考えの方は、工事着手前にご相談ください。

令和8年4月  
世田谷区

助成の対象となる建築物

不燃化特区内にある建築物であって  
以下の全ての要件を満たすことが必要です。



**除却する老朽建築物**

- 木造 又は 軽量鉄骨造
- 耐用年数 3分の2経過
- 敷地分割を伴わないもの
- 耐火 又は 準耐火建築物でないもの

①耐用年数の2/3以上とは？（住宅の場合の例）  
[木造] 約15年以上 [軽量鉄骨造] 約23年以上  
減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める年数の2/3以上となります。  
②耐火建築物等の判定においては、建築当時の建築基準法により耐火建築物及び準耐火建築物(簡易耐火建築物を含む)の性能が求められていた建築物又は準防火地域の地階を除く階数が3である建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とみなします。

**建替え後の建築物**

- 耐火 又は 準耐火建築物
- 耐火建築物又は準耐火建築物であること
- 共同住宅または長屋の場合は、住戸数が4戸以下のもの  
(世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の届出が必要な建築物は除きます。)
- 1戸あたりの住戸専用面積が25㎡以上のもの  
(住戸専用面積にパイプスペース、メーターボックス、デッドスペース、バルコニー等は含まれません。)
- 寄宿舍、下宿でないこと
- 棟数が増えるような敷地分割を伴わないこと
- 宅地建物取引事業者による販売目的の建築物でないこと
- 建築物の形状、外壁等の色彩が周辺の環境に配慮されたものであること
- 法令等に適合した建築物であること
- 世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画に適合した建築物であること

助成金の交付を受けられる方 以下のいずれかの要件を満たすことが必要です。

◇建替え助成金に類する補助金等の交付を受け、又は受けることになっている方は、対象外となります。

**老朽建築物の建替えを行う者**

(委任状、承諾書を求める場合があります)

- 建替え前の老朽建築物の所有者  
(建替え後の建築物の所有者と同一人である場合に限りです。)

ただし、建替え後の建築物の所有者が、建替え前の老朽建築物の所有者の親族である場合は、建替え前の老朽建築物の所有者と同一人とみなします。

**老朽建築物の建替えを行う法人**

- 建替え前の老朽建築物を所有している法人  
(建替え後の建築物の所有者と同一法人である場合に限りです。)

ただし、建替え後の建築物の所有者である法人が、当該法人と合併した法人である場合は、建替え前の老朽建築物を所有している法人と同一人とみなします。

助成の内容 1 2 どちらか一方のみの助成はできません。

老朽建築物除却助成金は、4ページをご確認ください。

**1 除却工事費**  
(老朽建築物の除却工事費の助成)

実工事費 額の少ない方 限度額:27,000円/㎡

- 老朽建築物及びそれに附属する工作物の除却工事費及び除却後の敷地の整地費を助成します。  
ただし、除却する老朽建築物の延床面積 1㎡あたり 27,000円を限度とします。(千円未満切捨て)
- 実際にかかった経費と限度額を比較して、**額の少ない方が助成金額**になります。
- 法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額になります。

**2 建築設計・監理費**  
(建替え後の建築物に係る建築設計・監理費の助成)

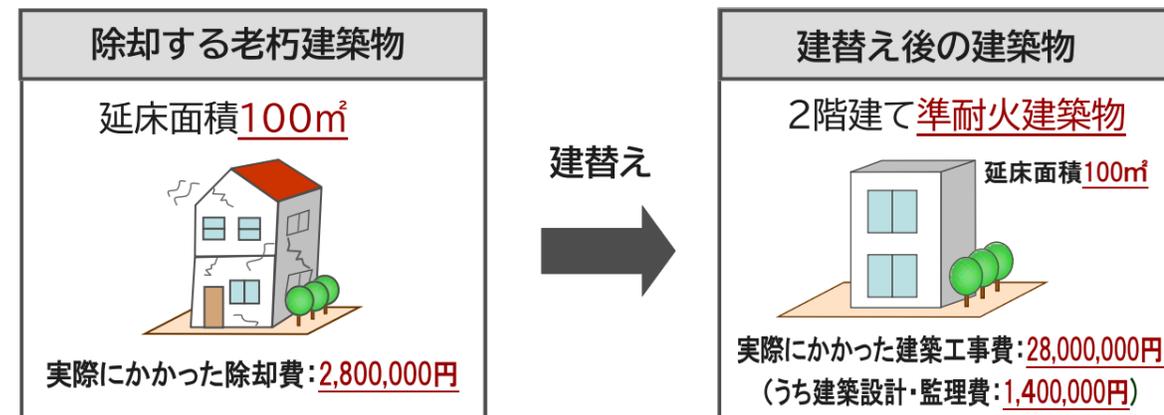
実費 額の少ない方 区が算出した額

- 建替え後の建築物の地上1階～地上3階までの建築設計及び工事監理にかかった費用を助成します。(共同住宅・長屋が含まれる場合は、住宅部分に係る額のみ) ただし、区が別に定める建替え後の建築物の補助対象床面積(地上1階～地上3階の延床面積(共同住宅・長屋が含まれる場合は、住宅部分に係る床面積のみ))に対する区が別に定める額を限度とします。(千円未満切捨て)
- 実際にかかった経費と限度額を比較して、**額の少ない方が助成金額**になります。
- 法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額になります。

※延床面積は、登記簿等公的機関により交付された書類に記載された数値とします。

着工日15日前(土日祝日除く)までに認定申請が必要です。(工事着手は認定後となります。着工後の申請はできません。)

(参考) 助成金のシミュレーション



建替え助成額 約410万円

1 除却工事費

(1)実際にかかった経費	2,800,000円	(千円未満切捨て)	助成額 A	2,700,000円
(2)除却費の限度額	2,700,000円	(千円未満切捨て)		

※(1)と(2)を比較し、額の少ない方が助成金額となります。

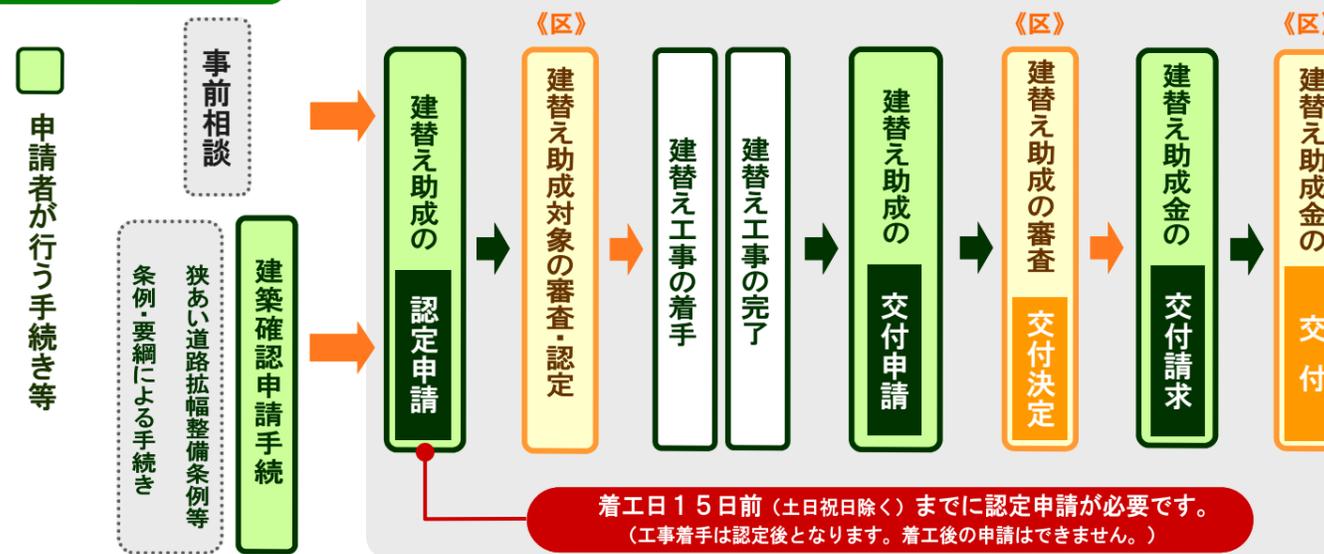
2 建築設計・監理費

(1)実際にかかった経費	1,400,000円	(千円未満切捨て)	助成額 B	1,400,000円
(2)建築設計・監理費限度額	1,657,000円	(区が別に定める額)		

※(1)と(2)を比較し、額の少ない方が助成金額となります。

建替え助成額(A+B) 4,100,000円

手続きの流れ

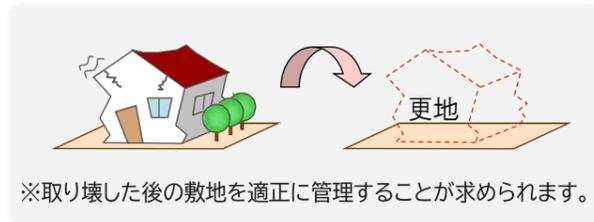


各申請に必要な添付書類については、「認定申請書」または「交付申請書」をご確認ください。  
建替えに伴い、家屋に対する固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。詳しくはP.7をご確認ください。

**1 老朽建築物除却助成**

助成の対象となる老朽建築物

耐用年数の3分の2を経過した  
木造又は軽量鉄骨造で  
耐火又は準耐火建築物でないもの



- 適正な管理がなされていない建築物で、区の調査により延焼防止上危険であると認められた、木造又は軽量鉄骨造として登記簿等に記録されている建築物であること
- 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第13条第1項に規定する延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準<sup>※3</sup>に該当するもので、木造として登記簿等に記録されている建築物であること
- 区長が除却が必要であると特に認めた建築物<sup>※4</sup>であること

不燃化特区にある建築物であって、  
以下の**いずれかの要件**を満たすことが必要です。

- 木造又は軽量鉄骨造として登記簿等に記録されている建築物であって、**建築後の経過年数が当該建築物の耐用年数の3分の2に達している<sup>※1</sup>**もので、耐火建築物又は準耐火建築物<sup>※2</sup>でないもの

※1 耐用年数の2/3以上とは？（住宅の場合の例）〔木造〕約15年以上 〔軽量鉄骨造〕約23年以上  
減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める年数の2/3以上となります。

※2 耐火建築物等の判定においては、建築当時の建築基準法により耐火建築物及び準耐火建築物（簡易耐火建築物を含む）の性能が求められていた建築物又は準防火地域の地階を除く階数が3である建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とみなします。

※3 以下に示す基準でイ又はロ及びハ又はニに該当する木造建築物  
イ 外壁又は軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造（建築基準法第2条第8号に規定する防火構造をいう。）でないものであること。  
ロ 屋根が不燃材料（建築基準法第2条第9号に規定する不燃材料をいう。）で造られ又はふかかれていないものであること。  
ハ 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合が10分の8を超えるものであること。  
ニ 建築基準法第43条第1項の規定に適合しないものであること。（建築基準法上の道路に、2m以上接道していないこと。）

※4 区長が除却が必要であると特に認めた建築物とは、昭和56年5月31までに着工した建築物で、I s 値（構造耐震指標）が0.6未満またはq値（保有水平耐力に係る指標）が1.0未満であると判定された建築物をいう。

助成金の交付を受けられる方 **老朽建築物の除却を行う者**（委任状、承諾書を求める場合があります）

◇老朽建築物除却助成金に類する補助金等の交付を受け、又は受けることになっている方は、対象外となります。

助成の内容

- 老朽建築物及びそれに附属する工作物の除却工事費及び除却後の敷地の整地費を助成します。  
ただし、除却する老朽建築物の延床面積 **1㎡あたり27,000円**を限度とします。（千円未満切捨て）
- 法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額となります。

実工事費 **限度額：27,000円/㎡**

※延床面積は、登記簿等公的機関により交付された書類に記載された数値とします。

- 着工日15日前（土日祝日除く）までに認定申請が必要です。（除却工事の着手は、認定後となります。着工後の申請はできません。）

（参考）助成金のシミュレーション

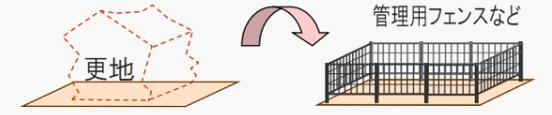
除却する老朽建築物 延べ床面積 <b>100㎡</b>  実際にかかった除却費：2,800,000円	<b>1 老朽建築物除却助成</b> (1) 実際にかかった経費…………… 2,800,000円（千円未満切捨て） (2) 除却費の限度額…………… <b>2,700,000円</b> （千円未満切捨て） (100㎡×単価27,000円) ※(1)と(2)を比較し、額の少ない方が助成金額となります。
<b>老朽建築物除却助成額 約270万円</b>	

**2 土地管理用の仮設費助成**

老朽建築物を除却した土地（更地）の、固定資産税・都市計画税の減免を受けようとする方が、土地（更地）を適正に管理するために設置する柵等の費用を一部助成します。

助成の対象となる土地

以下の**全ての要件**を満たすことが必要です。



管理放棄されていない

収益を得ていない

固定資産税及び都市計画税の減免要件を満たすもの<sup>※1</sup>

- 不燃化特区の指定日以降に老朽建築物（除却助成の対象となる要件を満たしているもの）を除却した後の土地であること
- 土地の権利者が、除却後の土地について、適正な管理<sup>※2</sup>を行うことを覚書等において区と取り交わしている土地であること

※1：不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要件については、世田谷都税事務所にてご確認ください。

※2：適正な管理が行われていない例：ごみの不法投棄がされている、雑草が繁茂している、駐車場や自動販売機設置等による収益を得ているなど。

助成金の交付を受けられる方 **老朽建築物を除却した土地の権利者**

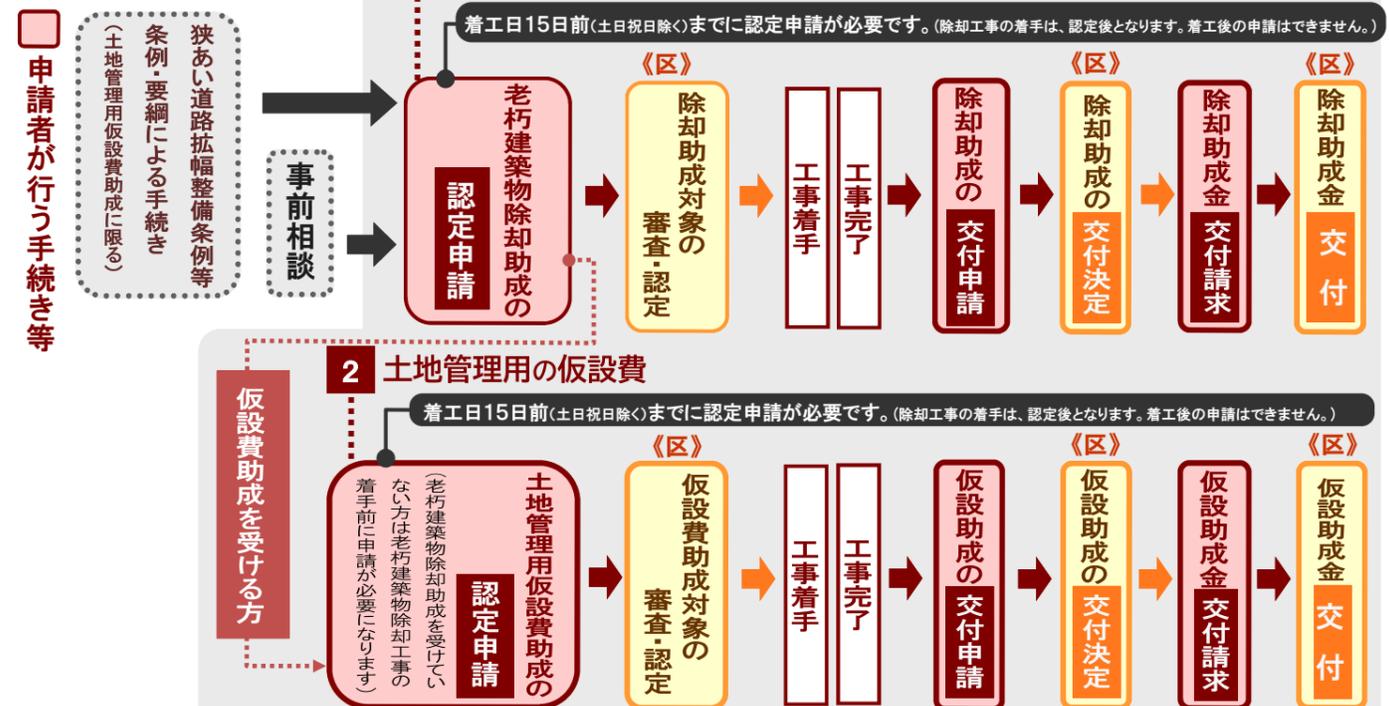
- ◇老朽建築物除却助成を受けていなくても、要件を満たしていれば土地管理用の仮設費助成を受けることができます。
- ◇宅地建物取引業者が販売する目的で管理する土地に柵等を設置する場合は、対象外となります。
- ◇土地管理用仮設物設置助成金に類する補助金等の交付を受け、又は受けることになっている方は、対象外となります。

助成の内容

- 老朽建築物を除却した後の土地を管理するための柵等の**設置工事費（資材費用は対象外）**を助成します。  
柵等の設置延長**1mあたり最大15,600円**を助成します。（千円未満切捨て）
- 法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額となります。

実工事費 **限度額：15,600円/m**

手続きの流れ



各申請に必要な添付書類については、「認定申請書」または「交付申請書」をご確認ください。  
除却した土地に対する固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。詳しくはP.7をご確認ください。

制度 3 専門家が問題解決をサポートします（無料）

弁護士、建築士、ファイナンシャルプランナーなどの専門家が様々なご相談についてお答えします。

例えば

- 今の敷地でどんな建物が建てられるの？
- 空き家になっている家を取り壊したいけれど・・・名義変更や税金のことが心配。
- この歳で建替えのローンが組めるかしら？
- 敷地が道路に面していないため、建替えたくても建替えられない。



1 個別相談会：専門家が会場で問題解決をサポートします

**対象** 不燃化特区内で老朽建築物の除却や建替えを検討されている方

- ・相談時間は45分程度です。
- ・相談内容によっては、複数の専門家に相談することも可能です。
- ・事前予約制です。担当の街づくり課までお問い合わせください。
- ・開催日程、会場、時間帯、専門家については、不燃化特区内にお配りする「防災街づくり通信」及び区ホームページにてお知らせします。

2 出張相談：専門家がご自宅まで伺い問題解決をサポートします

**対象** 不燃化特区内に老朽建築物をお持ちで建替え等をしようとしている方及びその老朽建築物が建っている土地をお持ちの方

- ・専門家が、ご自宅（23区内限定）へ伺います。
- ・相談時間は2時間以内です。
- ・同じ職種の専門家の派遣は、3回まで可能です。
- ・ご紹介可能な専門家、相談可能な内容は、担当の街づくり課までお問い合わせください。

相談できる専門家(例)

- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ◎建築士<br>建物の建替えや共同化に関すること          | ◎弁護士<br>土地、家屋の賃借、相続など法律に関すること     |
| ◎ファイナンシャルプランナー<br>資産運用や生涯設計に関すること | ◎税理士<br>建替えに伴う税金に関すること            |
| ◎不動産鑑定士<br>不動産鑑定評価に関すること          | ◎土地家屋調査士<br>土地の測量や調査、不動産の登記に関すること |
| ◎司法書士<br>相続・登記、財産管理、成年後見などに関すること  |                                   |

制度 4 固定資産税・都市計画税の減免を受けられます。

不燃化特区指定日以降、期間内に老朽住宅の除却または耐火または準耐火建築物への建替えをすると、下記の税の減免を受けられます。

<p>1 住宅特例を受けていた土地で老朽建築物を取り壊して更地にした場合</p> <p><b>最長5年間</b> <b>8割減免</b></p> <p>土地に対する固定資産税・都市計画税について最長5年間、住宅の敷地並みに軽減されます。</p>	<p>2 耐火または準耐火建築物への建て替えを行った場合</p> <p><b>最長5年間</b> <b>10割減免</b></p> <p>家屋に対する固定資産税・都市計画税について最長5年間、10割の減免が受けられます。</p>
--	--

※不燃化特区の助成は受けずに、税の減免を受けるには除却工事前に老朽建築物の認定申請が必要になります。

※ただし、取り壊した家屋と建替えた住宅の所有者が同一であること、住居部分が1/2以上などの要件があります。

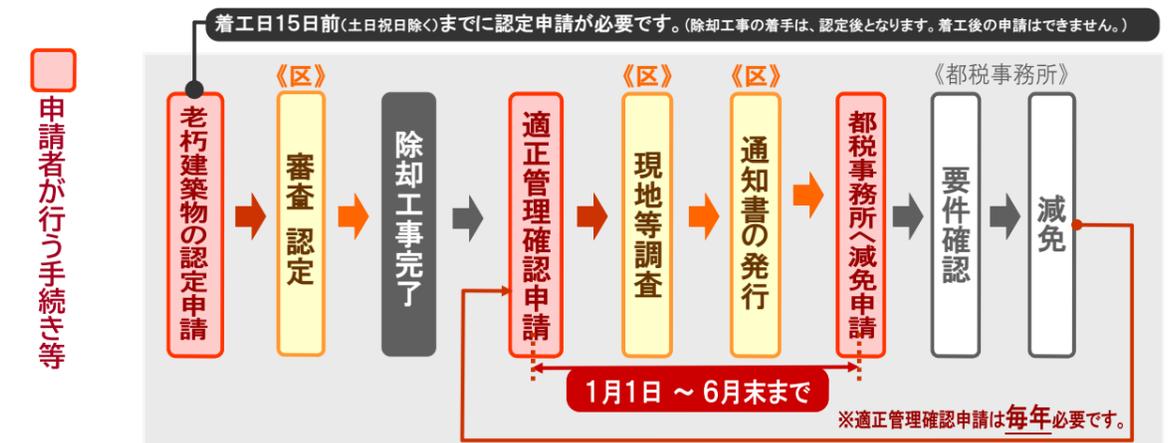
※ただし、更地にした土地が適正に管理されていること、収益事業を行っていないことが要件となります。

× 要件を満たさない例

「ごみの不法投棄がされている」「雑草が繁茂している」「駐車場や自動販売機設置等による収益を得ている」など。

1 更地にした場合の税の減免手続き

世田谷区へ適正管理の確認申請後、6月末までに都税事務所に税の減免申請が必要です。



2 建替えを行った場合の税の減免手続き

新築した年の翌々年(1月1日新築の場合は翌年)の2月末日までに、都税事務所に税の減免申請が必要です。

税の減免を受けるには手続きが必要です

減免の要件や必要書類については、世田谷都税事務所にてご確認ください。

世田谷都税事務所固定資産税班 03-3413-7117

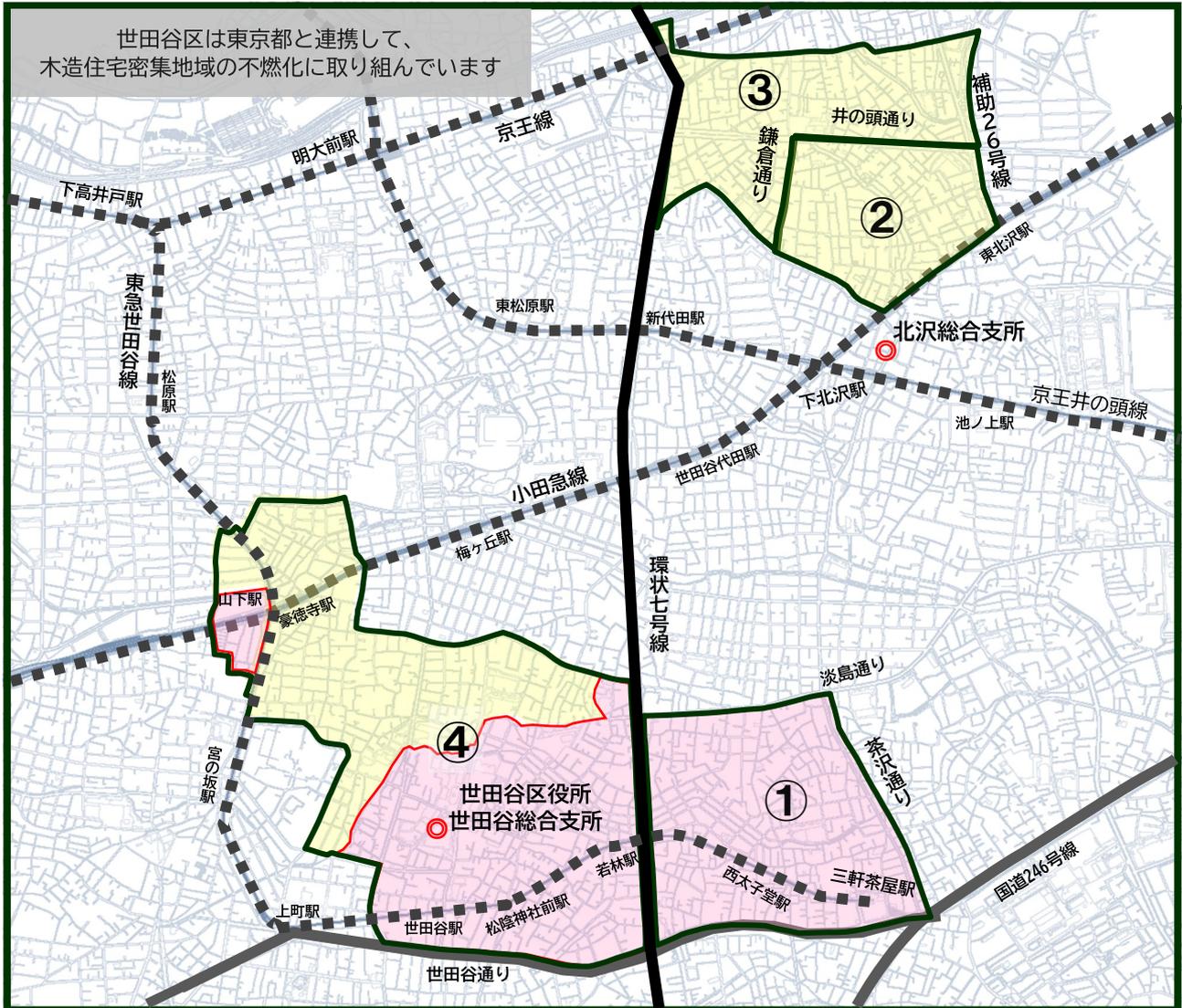
## 不燃化特区制度の期間について

区では東京都の不燃化特区制度を活用し、延焼による市街地の延焼率がほぼゼロになると言われる不燃領域率70%の達成を目指し、建築物の不燃化を推進しています。

不燃化特区制度は、令和7年度で終了予定でしたが、最長で令和12年度まで継続します。なお、不燃化特区制度による老朽建築物の建替え及び除却助成等の支援は、目標(不燃領域率70%)を達成した年度で終了します。(地区ごと)

助成制度について詳しい説明をご希望の方は、下記担当地域の各総合支所街づくり課までお問合せください。

### 不燃化特区対象地区図



この地図の作成に当たっては、国際航業株式会社の承諾を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用しています。

### 所在地・問い合わせ先

#### ①太子堂・若林地区

太子堂四・五丁目全域 若林一丁目全域  
若林二丁目1番～3番

#### ④区役所周辺地区

世田谷三丁目20番～26番  
世田谷四丁目全域 宮坂二丁目1番  
の一部、2番～9番、26番、27番  
若林三・四・五丁目全域

#### ②北沢三・四丁目地区

北沢三・四丁目全域

#### ③北沢五丁目・大原一丁目地区

北沢五丁目全域 大原一丁目全域

#### ④区役所周辺地区

赤堤一丁目1番～5番  
赤堤二丁目1番～6番  
梅丘二・三丁目全域 豪徳寺一丁目全域  
豪徳寺二丁目2番～10番、25番～31番  
松原六丁目42番、43番

世田谷総合支所街づくり課  
TEL 03-5432-2871

北沢総合支所街づくり課  
TEL 03-5478-8074