

Ver.260529

荒川区主催
令和8年度 第1回

住まいの相談会 【ミニ講座】

『不燃化特区事業延伸におけるポイント』

2026年5月29日(金)・30日(土)
ランドブレイン株式会社



■ 本日の内容

不燃化特区の制度の期間が令和12年度末（令和13年3月31日）までに延伸されました。

本日のミニ講座では、活用可能な支援制度や、事業期間延伸に伴い新たに拡充された制度の内容についてご説明します。

【本日の内容】

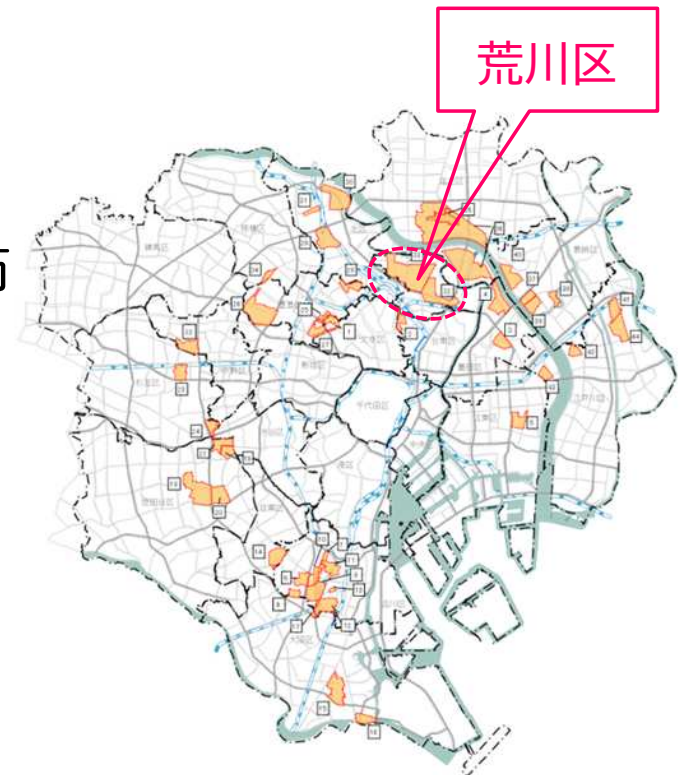
1. 不燃化特区とは？
2. 不燃化特区の支援制度について
3. 本日のポイント(まとめ)

1. 不燃化特区とは？

■東京都が進める不燃化特区制度

都は、JR 山手線外周部を中心に広く分布している木造住宅密集地域（木密地域）において、特に重点的・集中的に改善を図る地区を「不燃化特区」に指定しています。

不燃化特区において、区との連携のもと、地域の不燃化を強力に推進するものとして取組みが進められています。



『東京都不燃化ポータルサイト』に基づき作成

■荒川区における不燃化特区の取組み

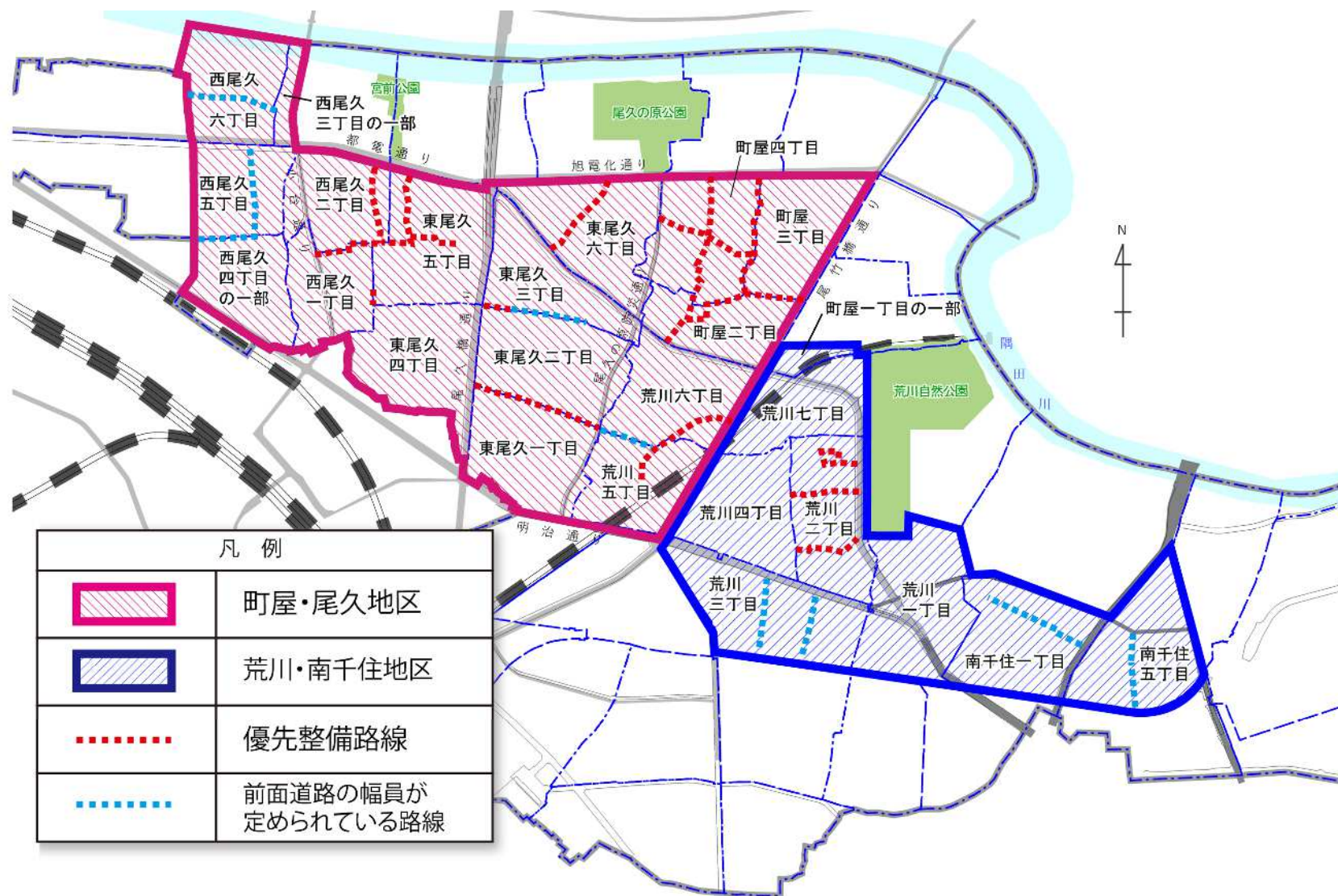
- 古い建物の建替え・解体に対する助成
- 古い建物の除却後の住み替えに対する助成
- 専門家派遣
- 固定資産税・都市計画税の減免（都）



本日概要を
ご紹介します。

1. 不燃化特区とは？

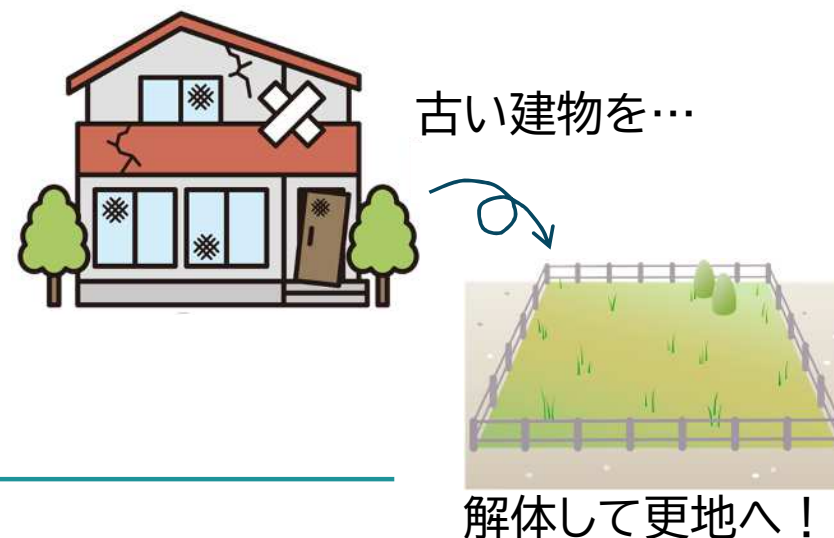
区内では、『町屋・尾久地区』、『荒川・南千住地区』の2地区が指定されています



2. 不燃化特区の支援制度について

古い建物を解体したい方に・・・

【支援制度①】 解体工事費の助成



対象となる建物

- 1 **木造**建築物で耐用年数の3分の2を経過したもの
(住宅の場合、**築15年以上**が目安です)
- 2 **非木造**建築物で**昭和56年5月31日以前**に建築され、区が危険と判定したもの

助成対象となる方

- 1 建物所有者、又は当該建物が存する土地の所有者
- 2 個人又は中小企業等（宅地建物取引業者除く）
- 3 住民税・国民保険料等を滞納していないこと

※土地所有者が申請する場合は、建物所有者の承諾が必要です

【支援制度①】 解体工事費の助成

助成の内容



解体工事費

解体する建物の延べ面積（500㎡まで）に対して

1㎡ あたり 26,000円（上限）

※消費税相当額は除く



アスベスト除去費

拡充されました

解体する建物の延べ面積（500㎡まで）に対して

1㎡ あたり 7,000円（上限）

※アスベスト調査に係る費用及び消費税相当額は除く

【支援制度①】 解体工事費の助成

手続きの流れ



必ず事前相談を！！

内定前に工事着手すると
助成金の交付が受けられません

アスベスト除去費の加算を受ける
場合には着工報告が必要です

令和12年度末まで
に助成金を受け取れる
スケジュールで！

古い木造建物を建替えたい方に・・・

【支援制度②】 建替えに伴う費用の助成



古い建物を…



対象となる建物(解体する建物)

木造建築物で耐用年数の3分の2を経過したもの
(住宅の場合、**築15年以上**が目安です)

建替えて、
燃えにくい建物へ！

助成対象となる方



1 新築する建物の建築主、又は当該建物が存する土地の所有者



2 個人又は中小企業等（宅地建物取引業者除く）



3 住民税・国民保険料等を滞納していないこと

【支援制度②】 建替えに伴う費用の助成

助成の内容②-1

支援制度①除却と同内容です



解体工事費

解体する建物の延べ面積（500㎡まで）に対して

1㎡ あたり 26,000円（上限）

※消費税相当額は除く



アスベスト除去費

拡充されました

解体する建物の延べ面積（500㎡まで）に対して

1㎡ あたり 7,000円（上限）

※アスベスト調査に係る費用及び消費税相当額は除く

【支援制度②】 建替えに伴う費用の助成

助成の内容②-2



設計・工事監理費の一部

建築に必要となる設計・工事監理に要する費用が対象となります。

1

戸建建替えの場合

戸建て（戸建住宅、店舗併用住宅等）の建築に必要となる設計・工事監理に要する費用が対象

1～3階までの合計床面積に応じて定める額

2

共同建替えの場合

共同住宅等（長屋・共同住宅等）の建築に必要となる設計・工事監理に要する費用が対象で以下の①②のいずれか低い額

① 1～3階までの合計床面積に応じて定める額

② 建築設計・工事監理費の見積（建築確認申請に関わる費用を除く）



設計・工事監理費の一部助成について

補助対象面積（1～3階までの合計床面積）に応じた補助額

【助成金額の例】

木造住宅を建替える際の3階までの合計床面積が200㎡となる場合

補助対象床面積			金 額	補助対象床面積			金 額	補助対象床面積			金 額
㎡以上	㎡未満		千円	㎡以上	㎡未満		千円	㎡以上	㎡未満		千円
0	～	5	1,014	105	～	110	2,526	205	～	210	3,880
5	～	10	1,086	110	～	115	2,598	210	～	215	3,954
10	～	15	1,158	115	～	120	2,670	215	～	220	4,017
15	～	20	1,230	120	～	125	2,742	220	～	225	4,080
20	～	25	1,302	125	～	130	2,814	225	～	230	4,143
25	～	30	1,374	130	～	135	2,886	230	～	235	4,206
30	～	35	1,446	135	～	140	2,958	235	～	240	4,269
35	～	40	1,518	140	～	145	3,030	240	～	245	4,332
40	～	45	1,590	145	～	150	3,102	245	～	250	4,395
45	～	50	1,662	150	～	155	3,174	250	～	255	4,458
50	～	55	1,734	155	～	160	3,239	255	～	260	4,521
55	～	60	1,806	160	～	165	3,305	260	～	265	4,584
60	～	65	1,878	165	～	170	3,370	265	～	270	4,647
65	～	70	1,950	170	～	175	3,436	270	～	275	4,710
70	～	75	2,022	175	～	180	3,501	275	～	280	4,773
75	～	80	2,094	180	～	185	3,567	280	～	285	4,836
80	～	85	2,166	185	～	190	3,632	285	～	290	4,899
85	～	90	2,238	190	～	195	3,697	290	～	295	4,962
90	～	95	2,310	195	～	200	3,763	295	～	300	5,025
95	～	100	2,382	200	～	205	3,828	300	～		5,088
100	～	105	2,454								

200㎡の場合
3,828,000円
となります

【支援制度②】 建替えに伴う費用の助成

助成の内容②-3



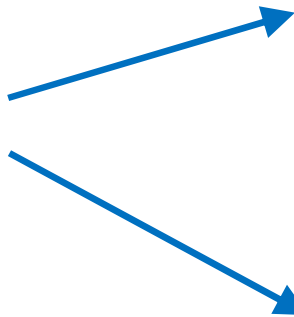
建築工事費の一部

1～3階までの合計床面積に応じて定める額
新築する建物の耐火性能に応じて助成額が大きくなります

【助成金額の例】

木造住宅を建替える際の3階までの合計床面積が200㎡となる場合

木造住宅を…



準耐火造とした場合
3,466,000円



耐火造とした場合
3,734,000円

※詳しくは区までお尋ねください

【支援制度②】 建替えに伴う費用の助成

助成の内容②-4



高齢者同居加算

拡充されました

高齢者（70歳以上）の世帯と子世帯の者等が新築の建築物に同居し、高齢者の居住部分の床面積が20m²以上ある場合 **1棟あたり2,000,000円**

※子世帯の者の要件など詳しくは区にお問い合わせください



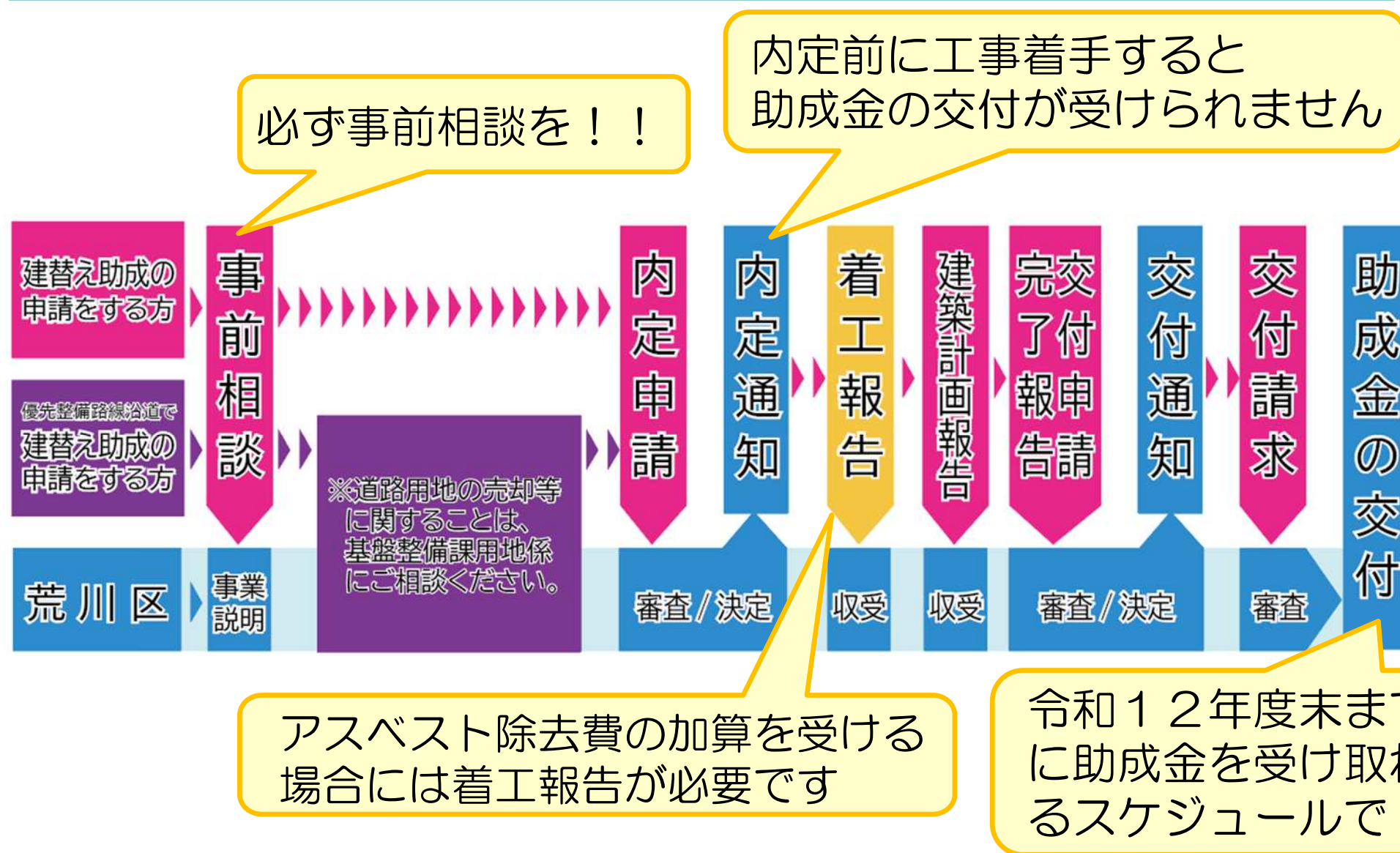
土地測量費

法定外公共物（水路など）の売払いを受けた場合
売払いの**申請に伴う土地測量等に要する費用**を
助成

※土地売買契約書に記載された売買代金が限度となります

【支援制度②】 建替えに伴う費用の助成

手続きの流れ



古い建物から民間賃貸住宅に住み替えをお考えの方に・・・

【支援制度③】 住み替えに伴う費用の助成

対象となる建物(解体する建物)

- 1 木造建築物で耐用年数の3分の2を経過したもの
〔住宅の場合、築15年以上が目安です〕
- 2 非木造建築物で昭和56年5月31日以前に建築され、区が危険と判定したもの

対象となる建物(住み替え住宅)

- 1 荒川区内にあること
- 2 整備地域内の場合は耐用年数の3分の2経過した老朽建築物ではないこと ※整備地域については区へお尋ねください



【支援制度③】 住み替えに伴う費用の助成

助成対象となる方

- 1 対象となる老朽建築物に引き続き2年以上居住
 - 2 対象となる老朽建築物の所有者又は賃貸借契約に基づき使用している賃借人であること（その者から同意を得た同居人を含む）
 - 3 対象住み替え住宅の貸主と締結する、契約期間を2年以上とした賃貸借契約の貸主であり、かつ、対象住み替え住宅に転居すること
 - 4 対象住み替え住宅に転居する前であること
 - 5 住民税・国民保険料等を滞納していないこと
- 対象住み替え住宅には助成対象者のほかどなたでも居住可。
ただし、住み替え前から同居している人のみが限度額の算定人数に含まれます。

【支援制度③】 住み替えに伴う費用の助成

助成の内容



転居一時金

対象住み替え住宅の賃貸借契約の契約時に要する礼金、権利金及び仲介手数料の実費の合計額



住居用家財移転費用

転居に伴う住居用家財等の運搬等に要した費用のうち、自動車運送事業者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

対象住み替え住宅の光熱水費、共益費等を除いた住戸の賃貸料の3ヶ月分（高齢者世帯は6ヶ月分）

【支援制度③】 住み替えに伴う費用の助成



助成金の限度額

額算定人数 ※2	転居一時金 の限度額	住居用家財移転費用 の限度額	家賃の限度額	
				高齢者世帯※1
1人	307,500 円	223,400 円	307,500 円	615,000 円
2人	369,000 円	351,100 円	369,000 円	738,000 円
3人	492,000 円	351,100 円	492,000 円	984,000 円
4人以上	615,000 円	446,800 円	615,000 円	1,230,000 円

※1 高齢者世帯

対象建築物に居住する者の構成が以下のいずれかに該当

- ・70歳以上の単身者
- ・70歳以上の者及びその配偶者
- ・70歳以上の者及びその兄弟姉妹
- ・70歳以上の者のみで構成された世帯

※2 額算定人数

対象老朽建築物に居住する者で、かつ、対象住み替え住宅に転居する者の人数

【助成金額の例】

ケース①

家族4人の場合



3LDK（約70m²）
に引越し

	想定金額	助成金の上限	助成金額
転居一時金 (礼金・権利金・仲介手数料)	400,000円	615,000円	400,000円
引っ越し費用	200,000円	446,800円	200,000円
家賃(3か月分)	720,000円 (月240,000円)	615,000円	615,000円
計	1,320,000円	1,676,800円	1,215,000円

ケース②

高齢者世帯の場合
(夫婦2人)

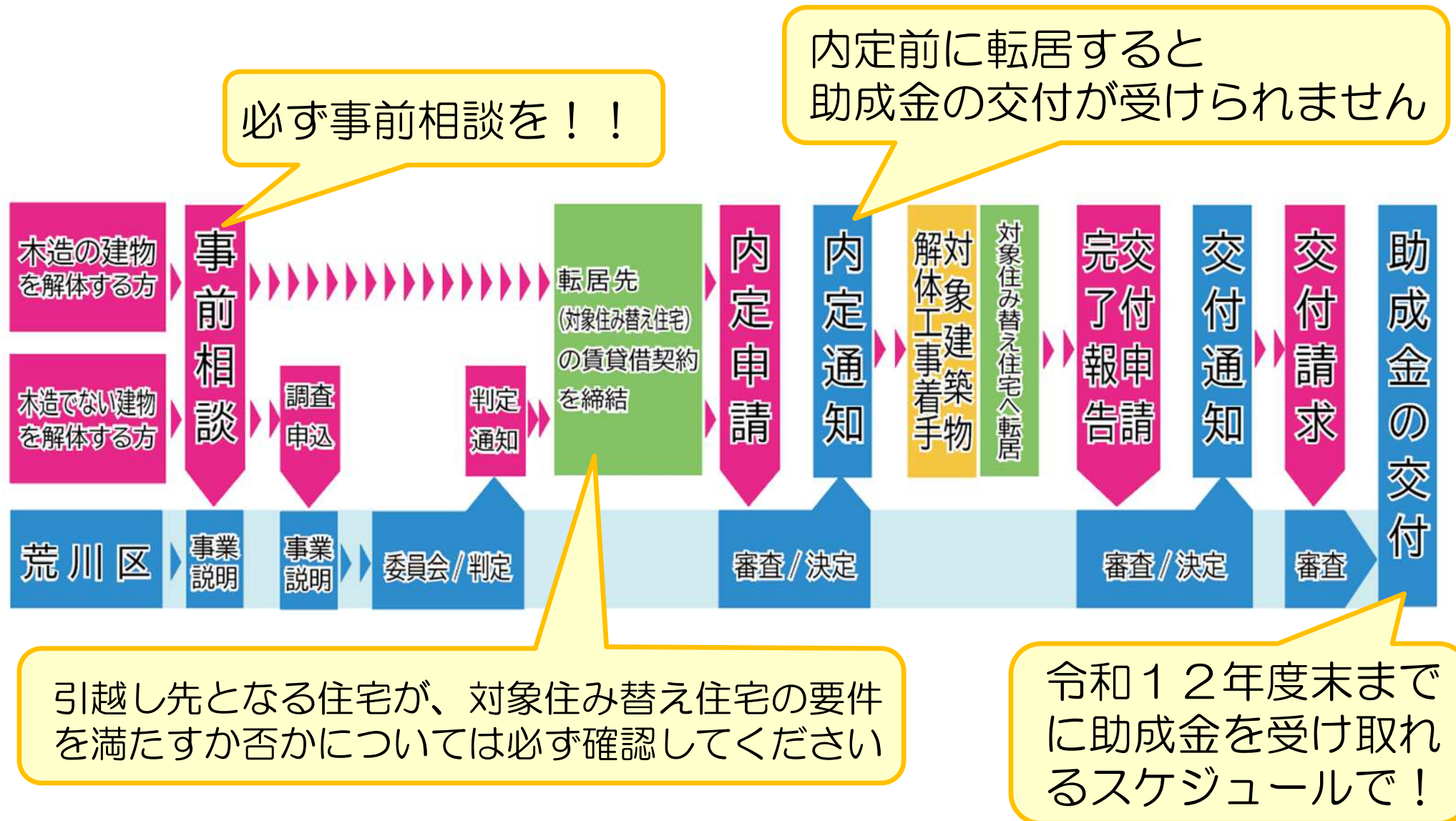


1DK（約30m²）
に引越し

	想定金額	助成金の上限	助成金額
転居一時金 (礼金・権利金・仲介手数料)	220,000円	369,000円	220,000円
引っ越し費用	120,000円	351,000円	120,000円
家賃(6か月分)	840,000円 (月140,000円)	738,000円	738,000円
計	1,180,000円	1,458,000円	1,078,000円

【支援制度③】 住み替えに伴う費用の助成

手続きの流れ



【支援制度④】 専門家派遣支援制度

不燃化特区内であれば、専門家の派遣を受けることができます。



利用できる方

以下の所有者等、または下記が存する土地の所有者等

- ・ 築15年以上の木造建築物
- ・ 昭和56年5月31日以前に建築された建築物

制度の内容

建替え・除却のための権利の移転や建替え等に関する相談に対し、専門家を無料で派遣します。

相談時間：2時間

相談回数：同一年度に5回まで

専門家派遣先：荒川区内

派遣できる専門家

弁護士、税理士、司法書士、建築士、土地家屋調査士、
ファイナンシャルプランナー

【東京都の制度】 固定資産税・都市計画税の減免

老朽住宅を除却後に更地にした場合、不燃化のための建替えを行った場合に税の減免を受けられる場合があります。



老朽住宅を解体した更地に関するもの

1

減免される期間と割合

- ・減免される期間：老朽住宅を解体した翌年から最大5年度分
- ・減免される割合：住宅を除却した後の土地（設定が変更された面積）にかかる固定資産税・都市計画税額の8割

2

主な減免要件

- ・取壊した住宅が耐用年限の3分の2を超過している老朽建築物であること
- ・防災上有効な空地として適正に管理されていると区から証明されていること

※所有者やその他の要件など詳細は荒川都税事務所まで

【東京都の制度】 固定資産税・都市計画税の減免



不燃化のための建替えを行った住宅に関するもの

1

減免される期間と割合

- ・ 減免される期間：新たに課税される年度から5年度分
- ・ 減免される割合：新築した住宅に対する固定資産税・都市計画税額の全額

※減免の対象となる戸数は建替え前の家屋により異なります。

2

主な減免要件

- ・ 解体した家屋と新築した住宅の所有者が同一であること

※取り壊す家屋や新築住宅の要件など詳細は荒川都税事務所まで

【東京都の制度】 固定資産税・都市計画税の減免

手続きの流れ



3. 本日のポイント



事業期間が令和12年度末までとなりました。



建物の解体に関してアスベスト除去に伴う加算助成される場合があります。



建替えを行う際、高齢者世帯と子世帯等が同居する場合に加算助成される場合があります。



工事等の実際の額と助成額の上限額のうち、低い額が助成額となります。



建替えや解体、住み替えを行うならまずは事前に相談をしてください。内定していなければ助成金の交付が受けられなくなる恐れがあります。



都の税金減免については申請の時期に注意。

更地→毎年申請が必要

建物→新築した年の翌々年の2月末日まで



不燃化特区全般について

荒川区 防災都市づくり部

住まい街づくり課 防災街づくり係

電話 03-3802-4079



税の減免について

荒川都税事務所

固定資産税課 固定資産税班

電話 03-3802-8116

ご清聴ありがとうございました