

～目黒区～

不燃化特区の支援制度のご案内

目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区

令和

7

年度まで

目黒区では、災害危険度の高い木造住宅密集地域を「燃えないまち・燃え広がらないまち」にしていくため、不燃化特区制度を活用して、建築物の不燃化促進と各種支援に取り組んでいます。

不燃化特区制度対象地区

- ・目黒本町五丁目全域
- ・目黒本町六丁目全域
- ・原町一丁目全域
- ・洗足一丁目の一部
(1～24・29・30番地)

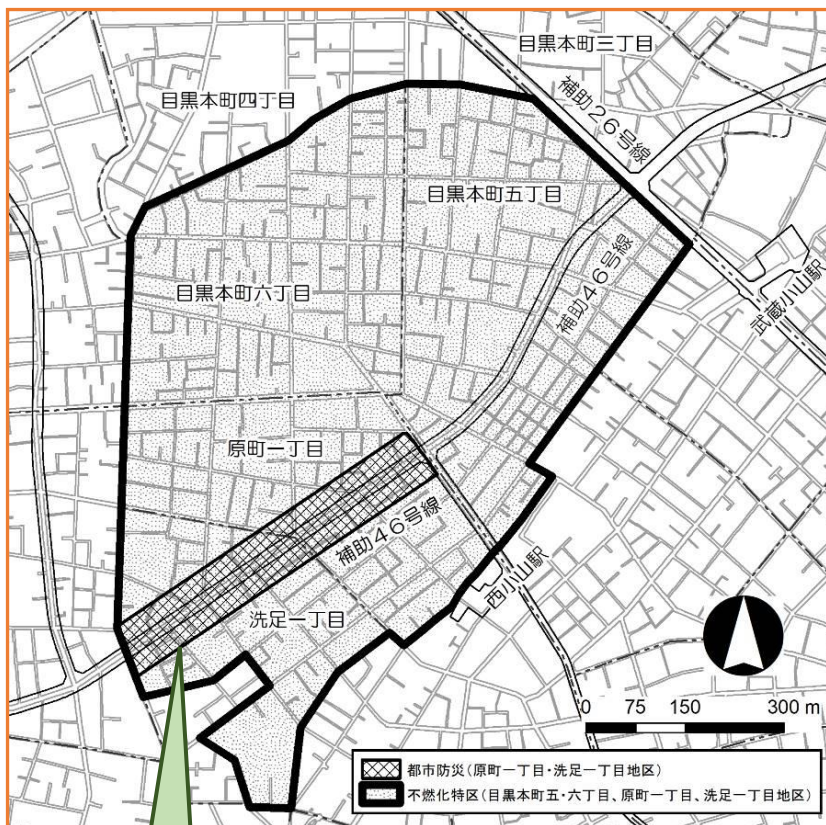
助成対象


〔助成を受けることができる方〕

- ・個人
- ・中小企業者（中小企業法第2条に規定）（※）
※専門家派遣・仮住居費助成・住替え助成は対象外

〔助成できない場合〕

- ・住民税・法人都民税を滞納している場合
- ・宅建業者が販売を目的とする建替え
- ・都市計画道路内の建築
- ・仮設建築物
- ・同種の補助金、補償費等を受けている場合



都市防災不燃化促進事業区域（）で耐火建築物を建てる場合、都市防災不燃化促進事業による助成制度があります。詳しくはお問合せください。



区では様々な助成制度を用意しています。建替え等をお考えの方は、ぜひ活用をご検討ください！

☞ 目黒区公式ホームページでも情報をご確認いただけます

専門家派遣

建替え等に伴うお困りごとを専門家に無料で相談できます！

建替え等に伴う相談を希望される方に、専門家を派遣します。
1回の相談時間は2時間程度で、**1年間に5回まで**利用できます。

派遣する専門家の例

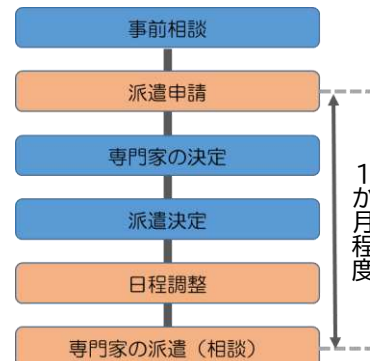
弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナー等

専門家派遣の対象者

不燃化特区における、耐用年数2/3を超えた建物※の所有者またはその建築物が建っている土地の所有権を有する**個人**

※減価償却資産の耐用年数の2/3（木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年）

【手続きの流れ】



老朽建築物除却助成

老朽建築物を除却(解体)する方に、除却に要した費用の一部を助成します。

助成上限額

80万円

助成額は延べ面積に応じて異なります。



助成の対象となる老朽建築物

減価償却資産の耐用年数の2/3を超過した建築物

例) 木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年

共同住宅(アパート等)の除却を検討されている方へ

除却に伴う賃借人の転居に対する助成制度があります！詳しくは「住替え助成」をご覧ください。

戸建建替え助成・共同住宅建替え助成

① 建築設計費等助成

老朽建築物の建替えを行う方に、建替えに要した設計費用・工事監理費用の一部を助成します。

助成上限額 (地上1~3階の床面積の合計が300㎡以上の場合)

約450万円

助成額は延べ面積に応じて異なります。詳細をご相談ください。

助成対象者

過去5年以内に老朽建築物を除却した所有者かつ右の条件に適合する建替えを行う方

建替え後の建物の条件

- ・耐火建築物等又は準耐火建築物等であること
- ・建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の環境に配慮したものであること
- ・外壁面と隣地境界線が50cm以上離れていること(商業地域、近隣商業地域の場合を除く)
- ・地区計画等が策定されている場合は、それらに適合していること

共同住宅建替えの場合は、以下の条件も満たす必要があります

- ・共同住宅、長屋の用途を含んだ施設であること
- ・生活用設備(台所、水洗便所、浴室等)を備えていること

条件を満たす場合には、以下②③の助成も併用可能です！

② 建築工事費助成

建替え前の老朽建築物を上回る耐火性能を有する建築物への建替えを行う方に、建築工事費用の一部を加算して助成します。

助成の条件 及び 助成上限額

- ・建替え前を上回る耐火性能を有する建築物への建替えを行うこと
- ⇒建替え前後の耐火性能と建替え後の延床面積に応じて助成額は異なります。

耐火性能		助成上限額
建替え前	建替え後	
木造(非耐火)	耐火建築物	約370万円
木造(非耐火)	準耐火建築物	約340万円
準耐火建築物	耐火建築物	約30万円

※上限額での助成となるのは延床面積が1,000㎡以上の場合です。

具体的な助成額は個別にお問合せください。

※建替え前後の耐火性能は、建築確認申請書等の資料で確認します。

③ 店舗等建替え加算助成

- ・店舗等の建替えを行う方
- ・地上1階に店舗等を含む建築物への建替えを行う方

に、店舗部分の建築工事費用の一部を加算して助成します。

助成の条件

- ・不燃化特区内の商業地域もしくは近隣商業地域に建て替えた建物であること
- ・地上1階部分に火気を使用する店舗等があって、火気を使用する部屋の壁及び天井を不燃性の材料で仕上げた建物であること

助成上限額

100万円

- ※ ③店舗等建替え加算助成のみでの助成はできません。必ず①②の助成と一緒に申請をしてください。



仮住居費助成（建替えを行う方が対象）

不燃化特区内で除却した土地で建替えを行い、建替え後の住居に引き続き居住する場合に、仮住居（一時移転先）への引越し費用および家賃の一部を助成します。

助成上限額（実費の方が低い場合は実費額にて助成）

引越し費用 10万円
仮住居での家賃費用 30万円（3か月分）
※仮住居先が民間賃貸住宅以外の場合は引越し費用のみ
※引越し先が複数あっても1申請のみ対象

助成の対象となる条件

- ・法人以外の**建物所有者**又は**借地上の建物所有者**であること
- ・除却する老朽建築物に**2年以上継続して居住**していること
- ・老朽建築物除却助成を申請し、除却を行うこと
- ・建替え後の住居に引き続き居住すること

仮住居費助成は、**建替えを行う方**への助成で、建替え後の住居への居住が必要です。

住替え助成は、除却される建物の**賃借人の方**への助成で、住替え先の地区や建物の要件があります。**必ず住替え先の賃貸借等の契約前に区へご相談ください！**



住替え助成（賃借人の方が対象）

老朽建築物の除却が行われることにより、移転が必要となった賃借人の方に、移転に要した引越し費用および家賃の一部を助成します。

助成上限額（実費の方が低い場合は実費額にて助成）

引越し費用 10万円
住替え先での家賃費用 30万円（3か月分）
※住替え先が民間賃貸住宅以外の場合は引越し費用のみ
※住替え先が複数あっても1申請のみ対象

助成の対象となる条件

- ・法人以外の**建物賃借人**又は**借地上の建物所有者**であること
- ・除却する老朽建築物に**2年以上継続して居住**していること
- ・老朽建築物の除却のための住替えであること
- ・住替え先が東京都防災都市づくり推進計画で指定されている「**整備地域または不燃化特区内の老朽建築物**」**以外**であること
※住替え先を契約する前に必ずご相談ください。

壁面後退奨励金（他の助成メニューとの併用不可）

西小山駅周辺の対象路線において、壁面後退を伴う除却を行った方で、道路境界線から壁面後退線までの面積に応じて奨励金（最大100万円）を交付します。

対象路線

- ・えびす通り（東西連絡路）
- ・にこま通り

よくあるお問合せ

Q 家が老朽化したので建替えを考えていますが、何から手を付ければいいのか分かりません…。

A 専門家派遣のご利用をお勧めします。税理士や建築士、弁護士の方を派遣します（無料）。資金計画や建替え手順など、お気軽にご相談ください。

Q 父が老朽建築物を除却した更地に、娘の私が新築予定です。助成の対象になりますか？

A 対象となる可能性があります。老朽建築物を除却した方の、**3親等以内の親族**が建替える場合は、助成の対象となる可能性があります。詳しくはお問合せください。

Q 更地を購入して新築する場合は助成の対象になりますか？

A 対象となりません。古家つきで土地を購入し、**申請者が古家の除却と新築を行う**場合は、助成の対象となります。

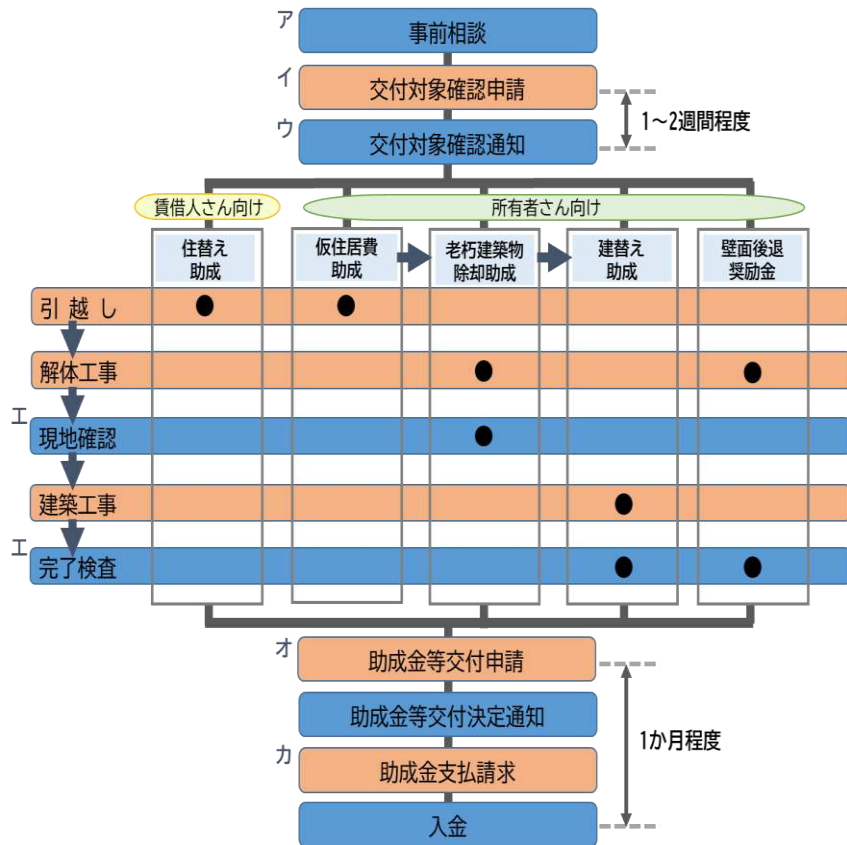


Q 同時に複数の建物を除却したいのですが、除却した棟数分の助成金がもらえますか？

A 老朽建築物の棟数分が助成されます。ただし老朽建築物ごとにそれぞれ申請が必要です。

ご不明点がありましたらお気軽にお問い合わせください！

お申込みから助成金受け取りまでの流れ



手続きの注意点

- ア 事前相談**
- ・ 助成条件の確認などを行いますので、区の窓口へ事前相談にお越しください。
- イ 交付対象確認申請**
- ・ 申請時期や必要書類は、助成内容や除却～建替えまでのスケジュールによって異なるため、事前にご相談ください。
 - ※ 仮住居費助成は、老朽建築物除却助成と合わせて申請する必要があります。
- ウ 交付対象確認通知**
- ・ 必ずこの通知を受けてから工事等に着手してください。
 - ※ この通知前に工事に着手した場合、助成金の交付ができません。
- エ 現地確認・完了検査**
- ・ 完了後、現地確認や完了検査を行います。完了時期が明確になりましたら、速やかに担当者までご連絡ください。
 - ※ 建築基準法に基づく完了検査とは別に、助成金のための検査を行います。
- オ 助成金等交付申請**
- ・ 必要書類は助成内容によって異なります。詳細はお問合せください。
- カ 助成金支払請求**
- ・ 助成金等交付決定通知にもとづき、助成金の請求をしてください。

固定資産税・都市計画税の減免

建替えを行った住宅にかかる減免

要件を満たしている場合に、新築した住宅に対する**減免**を、新たに課税される年度から5年度分受けることができます。

- ・ 手続きについては、取り壊した家屋の滅失登記を行っていることが必要となります。
- ・ また、新築した年の翌々年(1月1日新築の場合は翌年)の2月末日までに申請する必要があります。
- ・ 要件や申請等の詳細は、目黒都税事務所までお問い合わせください。



老朽住宅を除却した更地にかかる減免

要件を満たしている場合に、老朽住宅を除却した更地に対する住宅の敷地並みの税額への**減免**を、除却した翌年度から最長5年度分受けることができます。

- ・ 手続きについては、老朽住宅が令和8年3月31日までに取り壊されていること、除却後の更地が適正に管理されている証明を受けていることが必要となります。
- ・ また、減免を受けようとする年度の第1期の納期限(通常、6月30日)までに目黒都税事務所申請する必要があります。

減免手続き(減免の要件や申請)について

目黒都税事務所 固定資産税班

03-5722-9056

老朽家屋の認定、更地の適正管理の証明について

目黒区 木密地域整備課 木密地域整備係

03-5722-9657

お問い合わせ

目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係
 〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 (目黒区総合庁舎 本館6階)
 電話: 03-5722-9657 (直通) FAX: 03-5722-9239
 メールアドレス: tosei02@city.meguro.tokyo.jp

不燃化特区の支援制度は、東京都の補助金を活用しています。今後、予告なく制度の詳細が変わることがあります。

令和6年7月1日改定