

# 不燃化特区補助制度のご案内

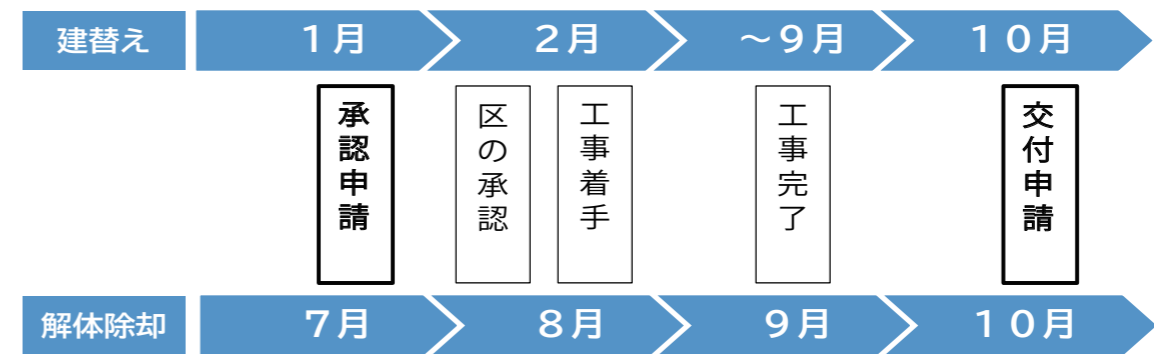
中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 発行：2023年12月

補助制度の期間終了が迫っています。補助金を受けるには、工事着手前に区の承認が必須です。補助制度利用の可能性のある方は、お早めに区へご相談ください。

## ■補助制度の承認申請・交付申請の締切り

補助制度の項目	承認申請の締切り	交付申請の締切り
老朽建築物の建替え費用の補助	2025年1月末まで	2025年10月末まで
老朽建築物の解体除却費用の補助	2025年7月末まで	

### 【承認申請から交付申請までのスケジュール】



※申請については、建替え後の建築物の確認済証や検査済証等、取得に時間がかかる書類があります。申請の締切りは、すべての書類が不備なく提出されることが条件ですので、書類の遅延は認められません。工事完了日等に十分ご注意ください。余裕をもって申請を行ってください。要件及び申請に必要な書類については、中面をご確認ください。

※不燃化特区制度は建替えや除却を強制するものではありません。※土地管理補助もごさいます。詳細はお問合わせください。

## ■不燃化特区の指定区域

**弥生町三丁目周辺地区**

弥生町一・二丁目の一部及び三丁目全域 (約21.3ha)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1の地形図(道路網図)を複製・使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)125都市基測第218号 平成26年1月21日 (利用許諾番号)MMT利用第009号-18 平成26年1月21日 (承認番号)125都市基測第220号、平成26年1月10日

**大和町地区**

大和町一丁目の一部、二丁目、三丁目、四丁目全域 (約67.5ha)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1の地形図(道路網図)を複製・使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)125都市基測第218号 平成26年1月21日 (利用許諾番号)MMT利用第009号-18 平成26年1月21日 (承認番号)125都市基測第220号、平成26年1月10日

## ◆Q & A

- Q1 所有している空き地に住宅を建築します。建替え補助は受けられますか？  
 A1 建替え補助としては受けられませんが、その土地で過去5年以内に本制度を利用して老朽建築物を除却した方が新しく建築する場合は、建築設計・工事監理費の補助が受けられます。
- Q2 住宅を店舗に建替えます。建替え補助の対象となりますか？  
 A2 対象となります。建替え後の建築物の用途に制限はありません。なお、この場合の建築設計・工事監理費の補助金額は面積別に定額です。
- Q3 親世帯だけで住んでいる住宅を息子の私が建替えて二世帯住宅にします。このときに親世帯の仮住居費は対象になりますか？  
 A3 対象となりますが、仮住居が必要な方と建替えを行う方が異なる場合は、別途必要書類や留意事項があるので、個別にご相談ください。
- Q4 1年前に老朽建築物の解体除却費の補助を受けた土地とその隣地を合わせた敷地で住宅を建築します。建築設計・工事監理費の補助は受けられますか？  
 A4 その除却の補助を受けた方であれば、受けられます。除却時と土地の形状が変わる場合は、変更の履歴がわかるような書類(公図及び土地登記簿等)を持って個別にご相談ください。
- Q5 1階が店舗、2階が事務所、3～4階を自己用含む共同住宅とした複合用途の建築物に建て替える計画があります。建築設計・工事監理費の補助金額はどのように計算されますか？  
 A5 共同住宅又は長屋の場合として上限を算出します。詳細は補助金額算定表をご参照ください。
- Q6 申請者と建築物の所有者が異なる場合等で必要な書類はありますか？  
 A6 下記表の追加書類を参考の上、個別にご相談ください。

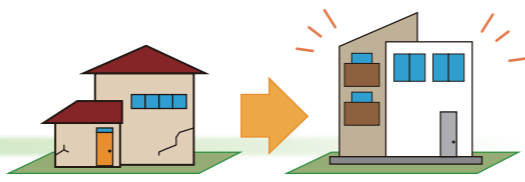
売買等により異なる場合	親族により異なる場合	相続により異なる場合
1. 売買契約書等	1. 建築物の所有者の承諾書(様式あり、要署名捺印) 2. 建築物の所有者との関係が分かる戸籍謄本	1. 建築物の所有者の同意書(様式あり、要署名捺印) 2. 建築物に関する遺産分割協議書、又は法定相続人が分かる戸籍謄本

## 固定資産税・都市計画税の減免制度があります

- ①木造家屋等から耐火建築物や準耐火建築物へ建替えた住宅⇒5年間、住宅に係る固定資産税・都市計画税を減免  
 ▶不燃化特区内で建替えた住宅については、新築した年の翌々年の2月末までに必要書類を提出してください。
- ②老朽住宅を除却し適正に管理している土地⇒最長5年間、小規模住宅用地並に固定資産税・都市計画税を軽減  
 ▶不燃化特区内で老朽住宅を除却した更地については、解体除却前に区から「老朽住宅認定」と「適正管理証明」を取得し、減免を受けようとする年度の6月30日までに必要書類を提出してください。  
 ※どちらも中野都税事務所に申請する必要があります。  
 詳細は「固定資産税・都市計画税の減免のご案内」と「老朽住宅の認定と適正管理証明のご案内」をご覧ください。

お問い合わせ先	・大和町地区 担当 窓口：区役所9階 電話：03-3228-8727 (直通) メールアドレス：yamatochou@city.tokyo-nakano.lg.jp
	・弥生町三丁目周辺地区 担当 窓口：区役所9階 電話：03-3228-8774 (直通) メールアドレス：yayoichou@city.tokyo-nakano.lg.jp

## 1. 老朽建築物の建替え費用の補助



○老朽建築物の建替え（解体＋建築）を行う方に、その費用の一部を補助するものです。

### ▶【補助の対象となる方】

老朽建築物の建替えを行う個人、法人（中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者）

### ▶【建替え後の建築物の要件】

1. 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が建築又は販売を目的とする建築物でないこと
2. 耐火建築物等又は準耐火建築物等で、法令に従い建築されるもの
3. 壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離が 50cm 以上（商業系の地域を除く）
4. 道路に面する垣や柵は、生け垣又はネットフェンスなどとする  
（道路面から高さ 60cm 以内のブロック塀、門柱、門柱に接続する長さ 1.2m 以下のブロック塀等は可）

### ▶【補助金額（限度額あり）】

次の費用の合計額となります。  
（詳細は別紙「補助金額算定表」の①～③をご覧ください）

#### 解体除却・整地費

・老朽建築物（附属する工作物を含む）の解体除却及び整地に要する費用  
補助金額は「限度額」と「解体除却・整地費の実費」のどちらか低い方の金額

#### 仮住居費

・建替えに伴い仮住居が必要となった場合にこれに要する費用（家賃及び引っ越し代）  
補助金額は「限度額」と「家賃及び引っ越し代の実費」のどちらか低い方の金額

#### 建築設計・工事監理費

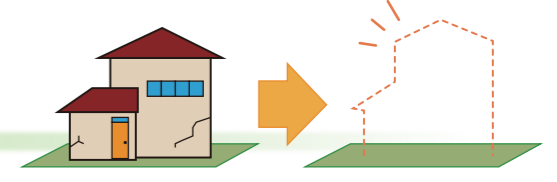
・建替え後の建築物の1階から3階の床面積の合計に応じて定めた額（定額）  
ただし、建替え後の建築物が共同住宅又は長屋となる場合の補助金額は、  
「下記  $a \times b \times c \times 2 / 3$ 」と「建築設計・工事監理費の実費」のどちらか低い方の金額

a: 「建築本体外工事費※」と「別紙「補助金額算定表」の⑦標準工事費」のどちらか低い方  
b: 別紙「補助金額算定表」の④設計費等率  
c: 住宅部分の床面積／建築物の延床面積

※建築物の本体にかかる工事費です。  
外構工事費等は含みません。

補助制度の項目	承認申請の締切り	交付申請の締切り
老朽建築物の建替え費用の補助	2025年1月末まで	2025年10月末まで
老朽建築物の解体除却費用の補助	2025年7月末まで	

## 2. 老朽建築物の解体除却費用の補助



○老朽建築物の解体除却を行う方に、その費用の一部を補助するものです。

### ▶【補助の対象となる方】

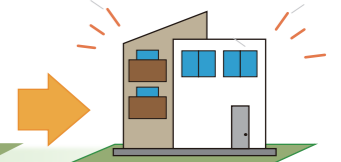
老朽建築物の解体除却を行う方（**個人、法人は問いません**）

### ▶【補助金額（限度額あり）】

#### 解体除却・整地費

・老朽建築物（附属する工作物を含む）の解体除却及び整地に要する費用  
補助金額は「限度額」と「解体除却費の実費」のどちらか低い方の金額  
（詳細は別紙「補助金額算定表」の①解体除却・整地費の限度額をご覧ください）

## 3. 建築設計・工事監理費用の補助



○老朽建築物の解体除却費用の補助を過去に受けた方が、その土地で新しく建築するとき  
その費用の一部を補助するものです。

### ▶【補助の対象となる方】

**過去5年以内に不燃化特区補助制度**を利用し、老朽建築物を除却した個人、  
法人（中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者）

### ▶【建築物の要件】

「1. 老朽建築物の建替え費用の補助」の【建替え後の建築物の要件】と同じです。

### ▶【補助金額（限度額あり）】

#### 建築設計・工事監理費

「1. 老朽建築物の建替え費用の補助」の【補助金額】の建築設計・工事監理費と同じです。  
（詳細は別紙「補助金額算定表」の③建築設計・工事監理費をご覧ください）

### ◆留意事項

※老朽建築物とは、**耐用年数の2/3を超過している建築物**です。（右表参照）

※補助は予算の範囲内で、**限度額**があります。

※東京都、中野区の他事業で同一の費用に対する補助金を受けた場合は補助の対象となりません。

※申請書類は**工事着手・完了後速やかに**提出してください。申請がないと、補助を取り消しとさせていただきます。

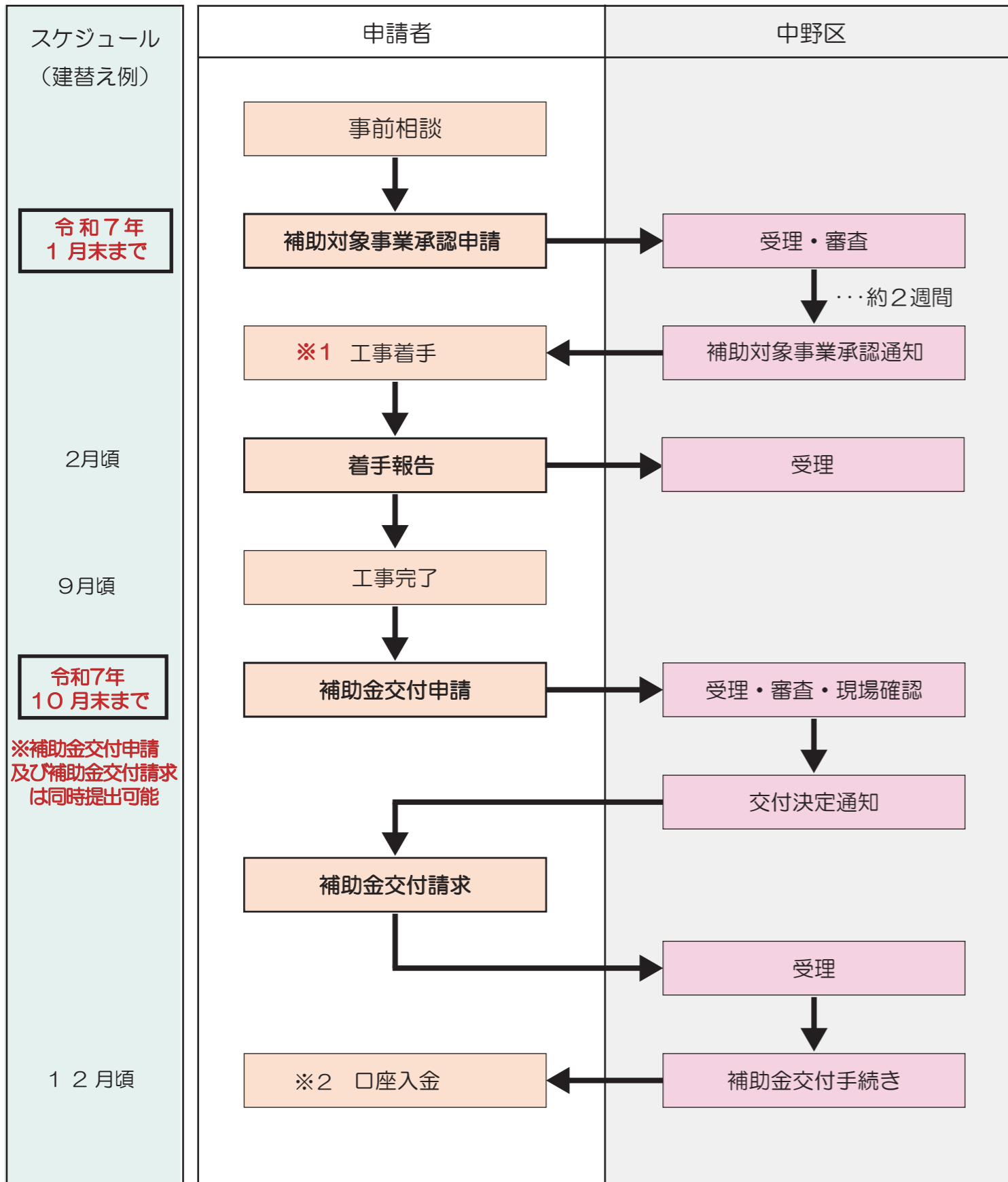
#### 構造別耐用年数（減価償却資産の耐用年数等に関する省令より）

構造	耐用年数	老朽建築物
RC造またはSRC造	47年	築32年以上
鉄骨造（骨格材4mm超）	34年	築23年以上
鉄骨造（骨格材3mm超4mm以下）	27年	築18年超
鉄骨造（骨格材3mm以下）	19年	築13年以上
木造	22年	築15年以上

# ■ 補助手続きの流れ

補助制度の項目	承認申請の締切り	交付申請の締切り
老朽建築物の建替え費用の補助	2025年1月末まで	2025年10月末まで
老朽建築物の解体除却費用の補助	2025年7月末まで	

- ※1 補助対象事業承認通知前に工事着手した場合、補助対象外となります。
- ※2 時期により補助金交付請求から口座入金まで1ヶ月以上かかる場合があります。



# ■ 補助金額算定表

### ① 解体除却・整地費の限度額 (円)

延床面積 (建替え前)	木造	非木造
60㎡未満	960,000	1,400,000
60㎡以上80㎡未満	1,440,000	2,100,000
80㎡以上100㎡未満	1,920,000	2,800,000
100㎡以上120㎡未満	2,400,000	3,500,000
120㎡以上140㎡未満	2,880,000	4,200,000
140㎡以上160㎡未満	3,360,000	4,900,000
160㎡以上180㎡未満	3,840,000	5,600,000
180㎡以上200㎡未満	4,320,000	6,300,000
200㎡以上220㎡未満	4,800,000	7,000,000
220㎡以上240㎡未満	5,280,000	7,700,000
240㎡以上	5,760,000	8,400,000

### ② 仮住居費

限度額 400,000円  
(建替えに伴い仮住居が必要となった場合)

### ③ 建築設計・工事監理費 (円)

#### 【戸建住宅等の場合】 (定額)

1～3階の床面積の合計 (建替え後)	補助金額 (定額)
60㎡未満	詳細はお尋ねください。
60㎡以上65㎡未満	1,009,000
65㎡以上70㎡未満	1,060,000
70㎡以上75㎡未満	1,111,000
75㎡以上80㎡未満	1,162,000
80㎡以上85㎡未満	1,213,000
85㎡以上90㎡未満	1,264,000
90㎡以上95㎡未満	1,315,000
95㎡以上100㎡未満	1,365,000
100㎡以上105㎡未満	1,416,000
105㎡以上110㎡未満	1,467,000
110㎡以上115㎡未満	1,518,000
115㎡以上120㎡未満	1,569,000
120㎡以上125㎡未満	1,620,000
125㎡以上130㎡未満	1,671,000
130㎡以上135㎡未満	1,721,000
135㎡以上140㎡未満	1,772,000
140㎡以上145㎡未満	1,823,000
145㎡以上150㎡未満	1,874,000
150㎡以上155㎡未満	1,925,000
155㎡以上160㎡未満	1,965,000
160㎡以上	詳細はお尋ねください。

### ③ 建築設計・工事監理費 (円)

#### 【共同住宅又は長屋の場合】 (限度額)

$$a \times b \times c \times \frac{2}{3}$$

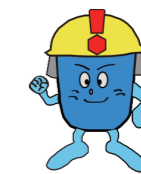
「建築本体工事費」と「標準工事費の低い方」 × ④設計費等率 (%) × 住宅部分の床面積 / 延床面積 × 2/3

#### ㊦ 標準工事費 (円) (注) 補助金の額ではありません。

延床面積 (建替え後)	耐火建築物等	準耐火建築物等
100㎡未満	20,502,000	16,092,000
100㎡以上110㎡未満	22,780,000	17,880,000
110㎡以上120㎡未満	25,058,000	19,668,000
120㎡以上130㎡未満	27,336,000	21,456,000
130㎡以上140㎡未満	29,614,000	23,244,000
140㎡以上150㎡未満	31,892,000	25,032,000
150㎡以上160㎡未満	34,170,000	26,820,000
160㎡以上170㎡未満	36,448,000	28,608,000
170㎡以上180㎡未満	38,726,000	30,396,000
180㎡以上200㎡未満	41,004,000	32,184,000
200㎡以上220㎡未満	45,560,000	35,760,000
220㎡以上240㎡未満	50,116,000	39,336,000
240㎡以上260㎡未満	54,672,000	42,912,000
260㎡以上280㎡未満	59,228,000	46,488,000
280㎡以上300㎡未満	63,784,000	50,064,000
300㎡以上320㎡未満	68,340,000	53,640,000
320㎡以上340㎡未満	72,896,000	57,216,000
340㎡以上360㎡未満	77,452,000	60,792,000
360㎡以上380㎡未満	82,008,000	64,368,000
380㎡以上400㎡未満	86,564,000	67,944,000
400㎡以上	91,120,000	71,520,000

#### ① 設計費等率 (%)

a (建築本体工事費と㊦標準工事費の低い方)	設計費等率 (%)
1,000万円未満	14.185
1,000万円以上2,000万円未満	11.877
2,000万円以上3,000万円未満	10.708
3,000万円以上4,000万円未満	9.949
4,000万円以上5,000万円未満	9.398
5,000万円以上6,000万円未満	8.971
6,000万円以上7,000万円未満	8.625
7,000万円以上8,000万円未満	8.336
8,000万円以上9,000万円未満	8.090
9,000万円以上10,000万円未満	7.876



防災まちづくりマスコットキャラクター「トクケン」

# 申請に必要な書類

※原本以外は原則、メールでご提出ください。様式については、中野区ホームページ「不燃化特区補助制度の申請について」よりダウンロードしてください。

申請者の本人確認方法	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●個人の申請者:申請者の運転免許証等の本人確認書類の写しを提出(委任の場合も同様に提出)</li> <li>●法人の申請者:登記上の「代表取締役」及び申請手続きを行う「担当者」の名刺を提出</li> </ul>	
申請手続き	必要書類 ※6※7
補助対象事業承認申請(1部)	1. 補助対象事業承認申請書(第1号様式) 2. 建替計画書(第2号様式) 3. 建替え後の建築物の確認済証の写し 4. 確認申請書の写し(隣地境界線から壁端までの寸法が記載された配置図含む) 5. 次のいずれか ①建替え前の建築物に係る登記事項証明書の原本 ②前年度分の固定資産税・都市計画税課税明細書の写し 6. 申請者の住民票の原本 ※1 (マイナンバーが記載されていない住民票で発行後3ヶ月以内のもの) 7. 申請者の前年度における住民税の納税証明書の原本 ※2 8. 建替え前の建築物の全体写真 9. 生活道路拡幅整備協議書の写し ※3 10. 整備承諾書の写し ※3 11. 建替え事業に要する費用の種類及び金額を特定できる書類 12. 建替え時の申請者の資格等に係る申告書(第2号様式の2) ※4 13. 消費税仕入税額控除確認書(様式あり) ※4 14. 委任状の原本(様式あり、要署名捺印) ※5
着手報告(1部)	1. 工事着手報告書(第9号様式) 2. 工程表(申請者名、施工場所、施工会社名、工事の内容、工事開始日、工事完了日がわかるもの)
補助金交付申請(1部)	1. 補助金交付申請書(第12号様式) 2. 次のいずれか ①解体証明書の写し ②滅失登記に係る登記完了証の原本 ③閉鎖登記に係る登記事項証明書の原本 3. 建替え後の建築物の検査済証の写し 4. 仮住居に係る賃貸借契約書の写し及び移転に係る契約書等の写し 5. 仮住居に係る領収書又はその写し及び移転に係る領収書又はその写し 6. 建替え事業に係る契約書の写し 7. 建替え事業に係る領収書又はその写しで、除却に要した費用のわかるもの(建替え後の建築物が共同住宅又は長屋の場合は、除却に要した費用及び建築本体工事費と建築設計・工事監理費がわかるもの) 8. 建替え後の建築物の登記事項証明書の原本(登記官の印があるもの) 9. 建替え後の建築物の全体写真
補助金交付請求(1部)	1. 補助金交付請求書(第15号様式) 2. 支払金口座振替依頼書(様式あり)

- ※1 申請者が法人の場合は、会社の法人登記簿謄本又は抄本若しくは登記事項証明書(履歴事項全部証明書、現在事項全部証明書、代表事項証明書いずれでも可)の原本を提出してください。
- ※2 申請者が法人の場合は、会社の法人住民税の納税証明書の原本を提出してください。
- ※3 生活道路整備事業が完了している場合又は当該事業に該当しない場合は、提出の必要はありません。
- ※4 申請者が法人の場合は、提出してください。
- ※5 申請者に代わり申請手続きをする場合は、提出してください。(申請者名の代理はできません。)
- ※6 原本と記載のある書類は、窓口か郵送でご提出ください(コピー不可)。なお、返却はいたしません。
- ※7 解体前の建築物が共有名義の場合は、同意書の原本(様式あり、要署名捺印)を提出してください。所有者以外の方が申請される場合は、承諾書の原本(様式あり、要署名捺印)を提出してください。

申請手続き	必要書類 ※6※7
●老朽建築物の解体除却費用の補助	補助対象事業承認申請(1部) <ol style="list-style-type: none"> <li>補助対象事業承認申請書(第1号様式)</li> <li>老朽建築物除却計画書(第3号様式)</li> <li>次のいずれか               <ol style="list-style-type: none"> <li>建替え前の建築物に係る登記事項証明書の原本</li> <li>前年度分の固定資産税・都市計画税課税明細書の写し</li> </ol> </li> <li>申請者の住民票の原本 ※1 (マイナンバーが記載されていない住民票で発行後3ヶ月以内のもの)</li> <li>申請者の前年度における住民税の納税証明書の原本 ※2</li> <li>除却前の建築物の全体写真</li> <li>老朽建築物除却事業に要する費用の種類及び金額を特定できる書類</li> <li>消費税仕入税額控除確認書(様式あり) ※4</li> <li>委任状の原本(様式あり、要署名捺印) ※5</li> </ol>
着手報告(1部)	1. 工事着手報告書(第9号様式) 2. 工程表(申請者名、施工場所、施工会社名、工事の内容、工事開始日、工事完了日がわかるもの)
補助金交付申請(1部)	1. 補助金交付申請書(第12号様式) 2. 次のいずれか <ol style="list-style-type: none"> <li>解体証明書の写し</li> <li>滅失登記に係る登記完了証の原本</li> <li>閉鎖登記に係る登記事項証明書の原本</li> </ol> 3. 老朽建築物除却事業に係る契約書の写し 4. 老朽建築物除却事業に係る領収書又はその写しで、除却に要した費用のわかるもの 5. 除却後の土地の全体写真
補助金交付請求(1部)	1. 補助金交付請求書(第15号様式) 2. 支払金口座振替依頼書(様式あり)
●建築設計・工事監理費用の補助	補助対象事業承認申請(1部) <ol style="list-style-type: none"> <li>補助対象事業承認申請書(第1号様式)</li> <li>建築計画書(第5号様式)</li> <li>建築物の確認済証の写し</li> <li>確認申請書の写し(隣地境界線から壁端までの寸法が記載された配置図含む)</li> <li>申請者の住民票の原本 ※1 (マイナンバーが記載されていない住民票で発行後3ヶ月以内のもの)</li> <li>申請者の前年度住民税の納税証明書の原本 ※2</li> <li>建築事業に要する費用の種類及び金額を特定できる書類</li> <li>建築事業を行う土地の全体写真</li> <li>老朽建築物除却事業に係る補助金の交付決定通知の写し</li> <li>次のいずれか               <ol style="list-style-type: none"> <li>老朽建築物除却事業で除却した建築物の解体証明書の写し</li> <li>老朽建築物除却事業で除却した建築物の滅失登記に係る登記完了証の原本</li> <li>老朽建築物除却事業で除却した建築物の閉鎖登記に係る登記事項証明書の原本</li> </ol> </li> <li>生活道路拡幅整備協議書の写し ※3</li> <li>整備承諾書の写し ※3</li> <li>建築時の申請者の資格等に係る申告書(第6号様式) ※4</li> <li>消費税仕入税額控除確認書(様式あり) ※4</li> <li>委任状の原本(様式あり、要署名捺印) ※5</li> </ol>
着手報告(1部)	1. 工事着手報告書(第9号様式) 2. 工程表(申請者名、施工場所、施工会社名、工事の内容、工事開始日、工事完了日がわかるもの)
補助金交付申請(1部)	1. 補助金交付申請書(第12号様式) 2. 建築物の検査済証の写し 3. 建築事業に係る契約書の写し 4. 建築事業に係る領収書又はその写し(建築物が共同住宅又は長屋の場合は、建築本体工事費と建築設計・工事監理費がわかるもの) 5. 建築物の登記事項証明書の原本(登記官の印があるもの) 6. 建築物の全体写真
補助金交付請求(1部)	1. 補助金交付請求書(第15号様式) 2. 支払金口座振替依頼書(様式あり)