

不燃化特区内に住宅をお持ちの方へ！



固定資産税・都市計画税の減免のための

# 老朽住宅の認定と適正管理証明のご案内

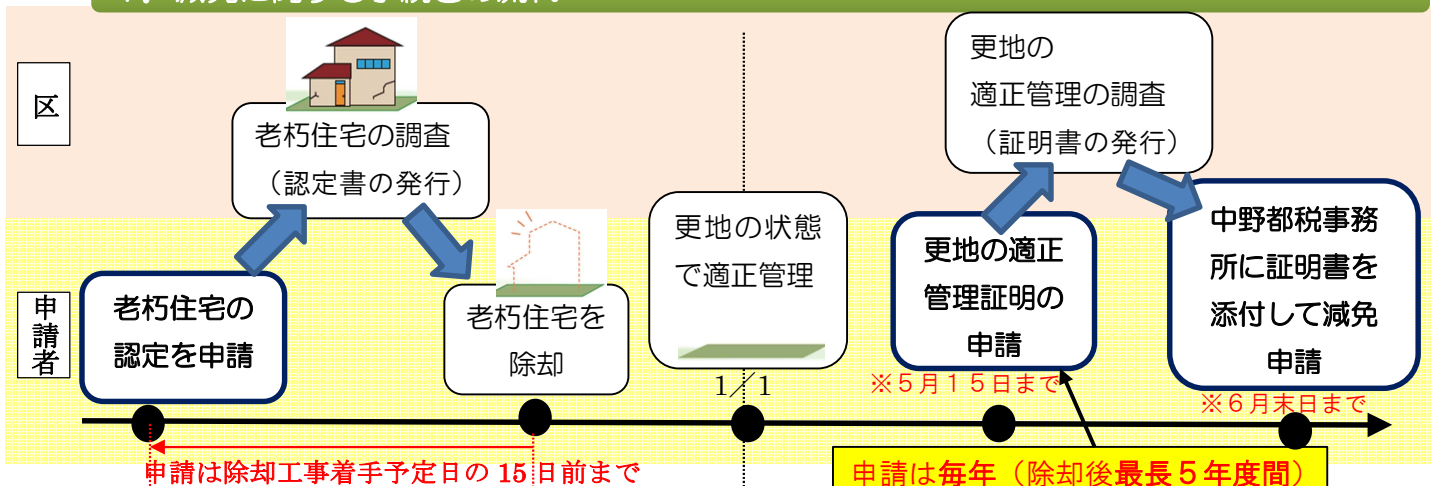
不燃化特区内<sup>※1</sup>では、老朽住宅取壊し後の更地が減免の要件を満たす場合、土地にかかる固定資産税・都市計画税が小規模住宅用地並みの税額に軽減<sup>※2</sup>されます。

減免申請には、対象建築物の除却前に中野区の「防災上危険な老朽住宅の認定」を受け、更に除却した次の年の1月1日以降に「更地の適正管理に係る証明」を受ける必要があります。

※1：木密地域のうち特に重点的・集中的な改善を必要としている地区で、従来の制度における取組よりも踏み込んだ取組を行う区に対して、都が不燃化のための特別の支援を行う地区の区域内

※2：減免の割合は8割

## 1. 減免に関する手続きの流れ



※証明書の発行後、認定基準に適合しないと認められた場合は、翌年度分の減免が受けられない場合があります。

## 2. 防災上危険な老朽住宅の認定

■認定基準 次の(1)～(4)のいずれかに該当する建築物。

- (1) 建築年が昭和56年以前のもの
- (2) 密集法<sup>※3</sup>第13条第1項第1号で規定する延焼防止上危険である木造建築物（次の①、②の全てを満たすもの）
  - ① 外壁または軒裏で、延焼のおそれのある部分が防火構造でないもの。  
または、屋根が不燃材料で造られていない、またはふかれていないもの。
  - ② 建ぺい率が80%を超えるもの。  
または、建築物の敷地が道路に2メートル以上接していないもの。
- (3) 次の①～③の全てを満たすもの。
  - ① 構造が鉄筋コンクリート造（RC）または鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）以外。
  - ② 耐用年数<sup>※4</sup>の2分の1を超過。
  - ③ 敷地に接する道路の幅員が2.7メートル未満。
- (4) 次の①～③の全てを満たすもの。
  - ① 耐用年数<sup>※4</sup>の2分の1を超過。
  - ② 継続して居住の事実がない（概ね半年）。
  - ③ 敷地に接する道路の幅員が4メートル未満

※3：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（平成9年法律第49号）

※4：減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第1に定める耐用年数（耐用年数の例：RC（またはSRC）住宅47年、木造住宅22年、木造モルタル住宅20年）

裏面に続きます

■必要書類 次の①の申請書に、②か③（共に写し可）のいずれかを添付して申請してください。

- ① 防災上危険な老朽住宅認定申請書（第1号様式）
- ② 前年度分の固定資産税・都市計画税課税明細書（発行元：東京都主税局）
- ③ 当該建築物に係る登記事項証明書（発行元：法務局）

■申請方法と認定書の発行

- 土地所有者の方が、**除却工事着手予定日の15日前まで**に、必要書類を区の窓口（9階22番窓口）に申請して下さい。（共有名義等の場合は、代表者の方で構いません。）
- 申請書類の審査及び現地確認の後、認定書を発行します。  
（認定書の郵送をご希望の方は、申請時に切手を貼った封筒を担当者にお渡し下さい。）

**【重要】老朽住宅の認定だけでは税の減免は受けられません。「3. 更地の適正管理にかかる証明」を受けて、必ず中野都税事務所へ減免の申請を行って下さい。**

### 3. 更地の適正管理にかかる証明

■認定基準 次のいずれにも該当しない土地で、令和7年12月31日までに老朽住宅を除却した更地が対象となります。

- (1) 有料駐車場、自動販売機等の設置、物品の販売その他の収益事業に利用されているもの
- (2) ゴミの不法投棄、雑草の繁茂があるなど延焼防止上有効な更地としての管理が不十分なもの
- (3) 自動車、自動二輪車などが保管され、または可燃延焼のおそれのあるものが設置、もしくは保管されているもの
- (4) 建築または建設工事を行っているなど、延焼防止上有効な更地として認められないもの
- (5) 前各号に掲げるもののほか延焼防止上有効な更地として適正に管理されていないもの

■必要書類 次の①の申請書に、②と③（共に写し可）を添付して申請してください。

- ① 防災上危険な老朽住宅除却後の更地の適正管理証明申請書（第3号様式）
- ② 土地の所在地がわかるもの（下記のいずれか）
  - ・前年度分の固定資産税・都市計画税課税明細書（発行元：東京都主税局）
  - ・名寄帳（閲覧先：中野都税事務所）
  - ・土地登記事項証明書（発行元：法務局）
- ③ 除却年月日がわかるもの（下記のいずれか）
  - ・当該老朽住宅の解体証明書（発行元：解体業者）
  - ・登記完了証（発行元：法務局）
  - ・閉鎖登記記録に係る登記事項証明書（発行元：法務局）

■申請方法と認定書の発行

- 土地所有者の方が、**毎年1月1日から5月15日まで**に、必要書類を区の窓口（9階22番窓口）に申請して下さい。（共有名義等の場合は、代表者の方で構いません。）
- 申請書類の審査及び現地確認の後、証明書を発行します。  
（証明書の郵送をご希望の方は、申請時に切手を貼った封筒を担当者にお渡し下さい。）

#### ◆お問い合わせ◆

認定、証明：中野区役所 まちづくり推進部 まちづくり事業課

大和町まちづくり担当 ☎03-3228-8727 / 弥生町防災まちづくり担当 ☎03-3228-8774

減免申請：中野都税事務所 固定資産税係 ☎03-3386-1116

