

# 不燃化特区補助制度のご案内

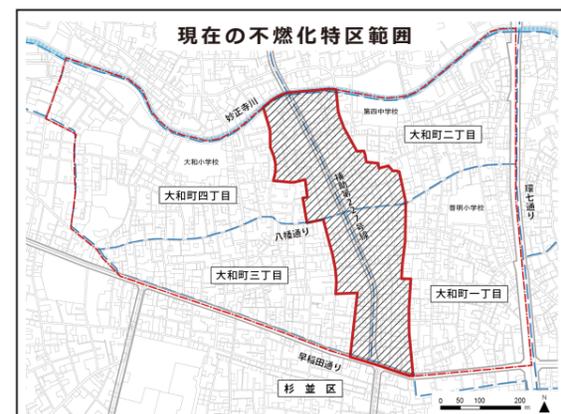
平成26年度～平成32年度

平成29年2月／発行：中野区都市基盤部地域まちづくり分野

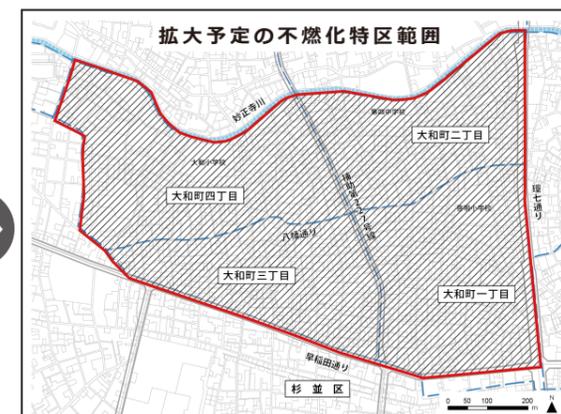
## 不燃化特区の区域拡大に向けた申請を行っています

大和町地区のまちづくりについては、大和町中央通りの拡幅整備を契機として平成25年度より取り組みを開始し、「大和町まちづくりの会」など地域での熱心な検討がされてきました。まちづくりの取り組みの一つとして、東京都と区が連携して不燃化を推進するための支援策を展開できる「不燃化特区」を「大和町中央通り沿道地区」において平成26年度より先行的に導入しています。

この度、災害に強いまちづくりを大和町地区全域にて推進するために、不燃化特区の区域を拡大するよう東京都に申請を行い、東京都との協議を重ねています。平成29年4月ごろに区域拡大の指定を受ける予定です。（事業期間平成32年度まで）



現在の不燃化特区範囲  
大和町一丁目、二丁目、三丁目、四丁目の各一部（約13.2ha）



拡大予定の不燃化特区範囲  
大和町一丁目の一部、二丁目、三丁目、四丁目の全域（約67.5ha）

### 次の費用の一部が補助されます

- 老朽建築物の建替え費用
- 老朽建築物の除却費用
- 老朽建築物除却後の土地の管理費用

※老朽建築物とは、例えば木造の場合、建築後15年を超過したものなどです。詳細は中面をご覧ください。

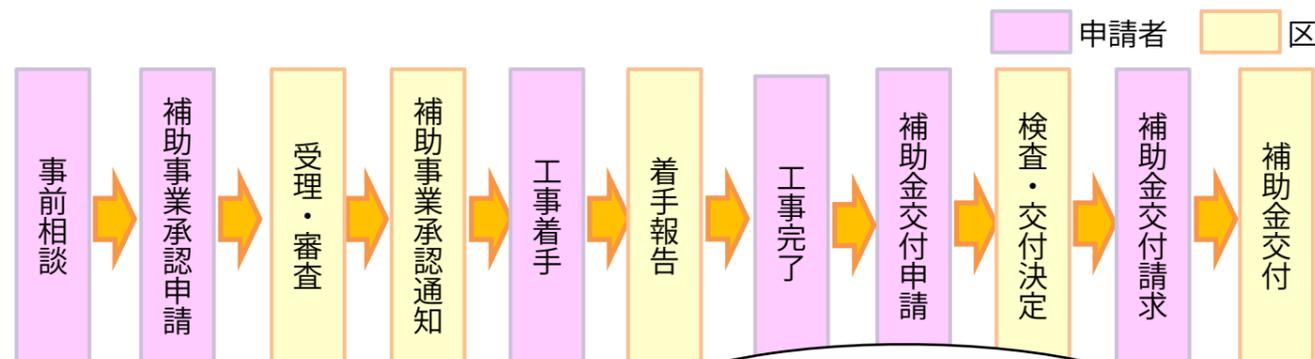
お考えのある方は、まずは区に相談して下さい。



防災まちづくりマスコットキャラクター「トクン」

## 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 この場合は補助を受けられません。申請時に老朽建築物が建っている必要があります。
- Q2 老朽建築物の除却後、一定期間更地として管理した後に住宅を建築する予定です。建替え補助と土地管理補助をどちらも受けられますか？  
A2 今回のようなケースは、解体除却費の補助と土地管理補助の対象となりますが、新築した建物についての補助は、解体除却から間をあげず一連の事業として建替えを行う場合に対象となりますので、対象外となります。
- Q3 除却後の土地をコインパーキングとして事業者へ貸し付ける予定ですが、補助は受けられますか？  
A3 老朽建築物の除却費の補助の対象となりますが、土地管理補助は除却後の土地を収益事業として使用する場合には対象とはなりません。
- Q4 建替え後の建物は共有名義になる予定です。補助は受けられますか？  
A4 個人の方であれば建替え補助の対象となります。
- Q5 区分所有の建築物に建替えます。建替え補助の対象となりますか？  
A5 ご質問にあるような、区分所有建築物は建替え補助の対象としていません。除却補助については個別にご相談下さい。
- Q6 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？  
A6 個人による建替えであれば、店舗への建替えも対象となります。
- Q7 父親所有の建物を息子の私が建替える場合、建替え補助は受けられますか？  
A7 建替え前の建物の所有の有無は問いません。建替えを行う個人の方なら対象となります。



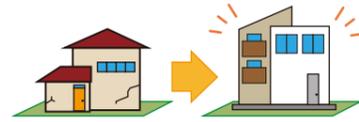
除却工事開始予定日の30日前までにご相談ください



問い合わせ先  
中野区 都市基盤部 地域まちづくり分野 大和町まちづくり担当  
電話：03-3228-8727（直通）／FAX：03-3228-8943  
★不燃化特区補助制度の情報は中野区ホームページでもご覧いただけます。  
（中野区トップページの検索から「不燃化特区」で検索）

## ■ 個人の方を対象

### 1 老朽建築物※の建替え費の補助



老朽建築物の建替えを行う個人の方にその費用の一部を補助するものです。

※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。(下表A欄)

#### ■補助の対象となる方

老朽建築物の建替えを行う個人の方  
(建物所有の有無は問いません)

#### ■建替え後の建築物の要件

1. 個人の方が所有する建築物  
(区分所有は除く)
2. 耐火建築物または準耐火建築物で、法令に従い建築されるもの
3. 壁また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. 道路に面する側の垣や柵は、生垣またはネットフェンス等とすること(ただし、高さ60cm以内のブロック塀や門柱及び門柱に接続する幅1.2m以下のブロック塀等は可)

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 A
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

#### ■補助金額(それぞれ限度額があります)

次の費用①②③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。)

- ① 解体除却・整地費  
老朽建築物(付属する工作物を含みます)の除却(解体)および整地に要する費用
- ② 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)
- ③ 建築設計・工事監理費  
建替え後の建物の1階から3階の延床面積の合計に応じて定めた額(定額)  
ただし、共同住宅または長屋の場合の補助額は、下記  $a \times b \times c \times 2/3$  か、建築設計・工事監理費の実費のどちらか低い方の額になります。

a: 建築本体工事費※と別紙「補助金額算定表」の④標準工事費の低い方

b: 別紙「補助金額算定表」の⑤の設計等料率

c: 住宅部分の床面積/建物の延べ床面積 ※建築の本体工事費です。外構工事費等は含みません。

固定資産税・都市計画税の減免制度があります!

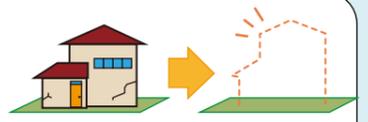
不燃化特区内で、次の場合申請により固定資産税・都市計画税の減免を受けることができます。

- ・木造家屋などから耐火建築物や準耐火建築物へ建替えた住宅  
⇒5年間、新築した住宅に係る固定資産税・都市計画税を減免
- ・老朽建築物を除去し適正に管理している土地  
⇒最大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

☆詳しくは「固定資産税・都市計画税の減免のご案内」のチラシがございますので、各担当へご連絡ください

## ■ 個人・法人を問わず対象

### 2 老朽建築物※の解体除却費の補助



老朽建築物の解体除却を行う方にその費用を補助するものです。

※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。(下表A欄)

#### ■補助の対象となる方

老朽建築物の解体除却を行う方(建物所有の有無、個人、法人は問いません)

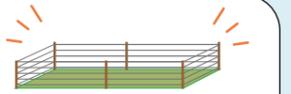
#### ■補助金額(限度額があります)

##### 解体除却・整地費

老朽建築物(付属する工作物を含みます)の除却(解体)および整地に要する費用  
(詳細は別紙「補助金額算定表」の①解体除却・整地費をご覧ください。)

## ■ 個人の方を対象

### 3 老朽建築物除却後の土地管理の補助



この補助により老朽建築物を除去した土地を土地の所有者の方が、更地として管理する場合、その管理に要する費用の一部を補助します。

#### ■補助の対象となる方

- ・老朽建築物の除却費補助を受け建物が除去された土地の所有者の方

#### ■土地の管理要件

1. 有料駐車場など土地が収益事業に使用されていないこと
2. ごみの不法投棄や雑草の繁茂などが無く、適正に管理がされること
3. 自動車、自動二輪車や可燃延焼のおそれのあるものが保管されていないこと

#### ■補助金額(限度額があります)

次の経費の合計額となります。(詳細は別紙「補助金額算定表」の⑥土地管理費をご覧ください。)

- ① 仮柵や雨水浸透柵等の設置、簡易舗装に要する費用
- ② その他土地の管理上必要と認められる費用

#### 【留意事項】

- ★補助は予算の範囲内で、それぞれ限度額があります(別紙「補助金額算定表」をご覧ください。)
- ★都、区の他の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。

※申請書類は事業完了後速やかに提出して下さい。申請がないと、補助を取り消しとさせて頂く場合があります。