

新制度③

取壊し・建替えに関するご相談に 専門家を派遣します（無料）

建物を取壊したいけれど…



- この歳でどんなローンが組めるかしら
- 今の敷地でどんな建物が建てられるかな
- 空き家になっている祖父母の家を取壊したいでも名義人変更や税金の事が心配
- 不動産の登記が亡くなった父のままになっているけど大丈夫かしら など

【専門家派遣の対象者】

○昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物または、その建築物が存する土地の所有権を有する個人

【派遣する専門家と派遣限度】

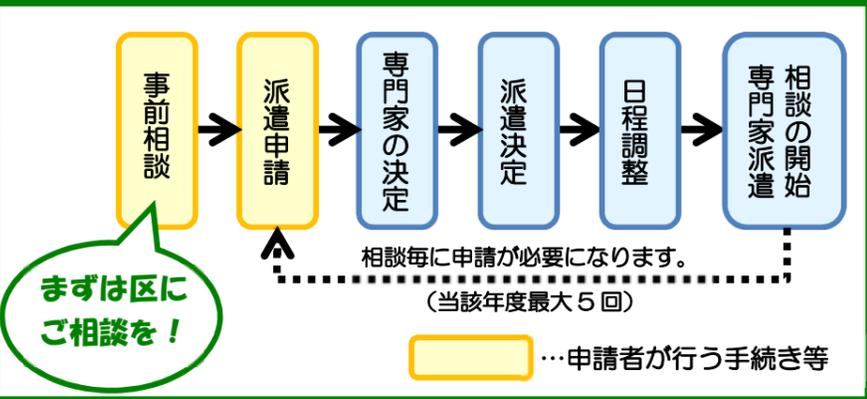
○権利の移転や建替え等に関する相談に対して、弁護士や税理士等の専門家を派遣します（無料）。

（原則として同一申請者につき、当該年度5回を限度）

専門家が
お答えします！



専門家派遣までの流れ



※専門家の例

弁護士、税理士、一級建築士
不動産鑑定士、公認会計士
不動産コンサルタント
ファイナンシャルプランナー
土地区画整理士 など、

相談内容に適した専門家を派遣します。

各種申請書類は品川区HPからもダウンロードできます。

品川区 木密地域不燃化10年プロジェクト

検索

〔問い合わせ先〕 電話：03-5742-6779 （担当：木密整備担当）

品川区都市環境事業部 都市計画課（本庁舎6階） 〒140-8715 品川区広町2-1-36

東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区を対象とした

新たな支援制度がスタートします！

平成25年度～平成32年度

～ 木密地域不燃化10年プロジェクト ～

平成25年8月発行

このたび東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区は、東京都が進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、木造住宅密集地域のうち特に改善を図るべき地区として、「不燃化特区（先行実施地区）」に指定されました。

そこで区では、当地区を「不燃化推進特定整備地区」と定め、地域の防災性や住環境を向上させる新たな助成制度がスタートします。これにより、燃えないまちづくり（不燃化）をこれまで以上に強力に推進していきます。

新制度①

老朽木造建築物の解体除却費用を助成します

老朽木造建築物（昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物）であれば、以下の場合も対象となります。※ただし、区の審査が必要です。

- アパート、商店、倉庫などを解体する場合もOK！
- 長屋の一部を切り取って解体する場合もOK！
- 解体後、更地にする場合も建替える場合もOK！



詳しくは2・3ページへ

新制度②

固定資産税・都市計画税の減免が受けられます

不燃化特区内で、老朽木造建築物の取壊しまたは建替えを行った場合、最大5年間減免を受けられます。

詳しくは2・3ページへ

新制度③

取壊し・建替えに関するご相談に 専門家を派遣します（無料）

老朽木造建築物の権利の移転や取壊し、建替えに関するご相談に、弁護士や税理士等の専門家を無料で派遣します。

詳しくは4ページへ

新制度のポイント

平成32年度までの期限付きの制度です

お早めに！

平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

新制度① 解体除却工事費用を助成します

【助成対象建築物】

- ① 区内（東中延1・2丁目、中延2・3丁目）の建築物
- ② 区の調査で延焼防止上危険であると認められた、昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物（除却の前に耐震診断を行う必要はありません。）

【助成内容】

○助成対象建築物およびこれに附属する工作物の解体除却工事費を助成します。

【助成限度額】

○1㎡あたり最大21,000円
かつ上限10,500,000円

【助成金の交付を受けられる方】

○助成対象建築物の所有権を有する個人

※ただし、共有者がいる場合は、共有者によって合意された代表者。
区分所有建築物の場合は、区分所有者によって合意された代表者。

例えば

	単価計算金額	工事費	助成金額
Aさん (100㎡)	210万円	200万円	200万円
Bさん (80㎡)	168万円	180万円	168万円

<計算式>

延べ床面積×21,000円＝単価計算金額

※実際にかかった工事費と単価計算金額を比べて、額の小さい方が助成金額になります

ポイント 耐震化支援事業*1と比較して、有利な助成を選べます！

ただし、新制度と耐震化支援事業との併用はできません。

耐震化支援事業との比較

■木造住宅（戸建て・長屋・共同住宅）の場合

	助成単価上限	除却助成金上限	耐震診断	建替え助成
新制度	21,000円/㎡	1,050万円	不要	助成なし
耐震化支援事業	なし	150万円（戸建て・長屋） 300万円（共同住宅）	（自己費用負担 約6万円） （自己費用負担 約12万円）	助成あり*2 除却助成との併用不可

*2 建替え助成：150万円（戸建て・長屋）、300万円（共同住宅）

例えば

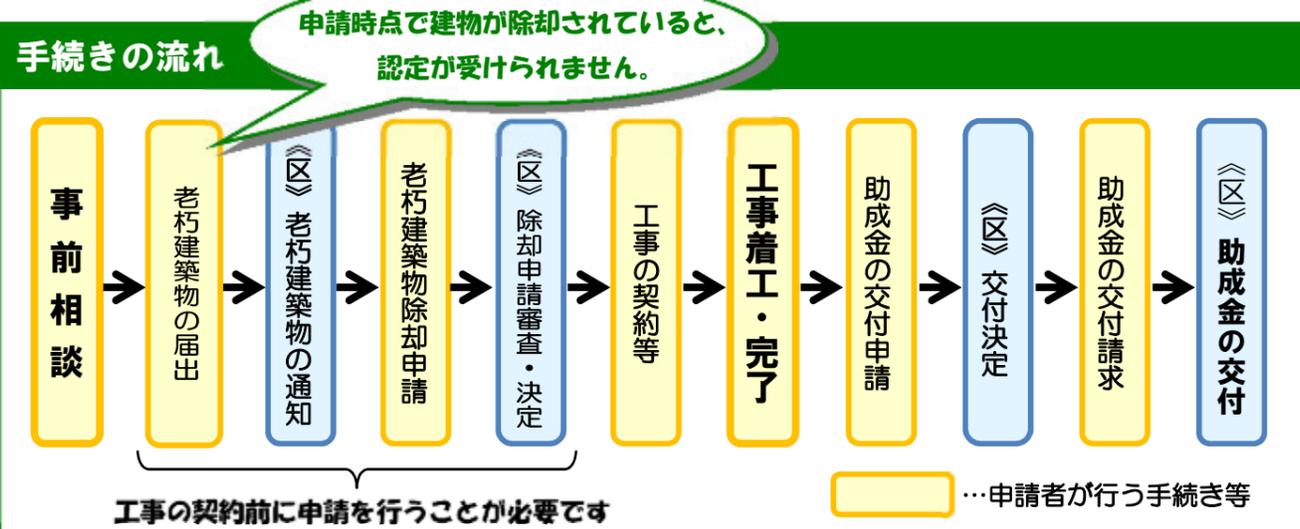
新制度の方が有利になる場合

■延べ床面積80㎡の戸建て住宅を取壊す場合

	助成金額
新制度	80㎡×21,000円＝168万円
耐震化支援事業	150万－約6万（自己負担）＝約144万円

概ね69㎡以上の場合は、新制度の方が上限額が有利です。

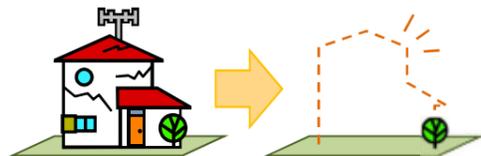
手続きの流れ



*1 耐震化支援事業：耐震診断や耐震改修・建替え等に要する費用への一部助成制度です。

新制度② 固定資産税・都市計画税の減免が受けられます！

(ア) 取壊して更地にした場合



土地に対する固定資産税・都市計画税について5年間、8割の減免が受けられます。

ただし、更地が適正に管理されていることを証する区の審査が必要です。

✗ 適正な管理がされていない例
ごみの不法投棄がされている・雑草の繁茂・駐車場や自動販売機の設置などの収益事業など

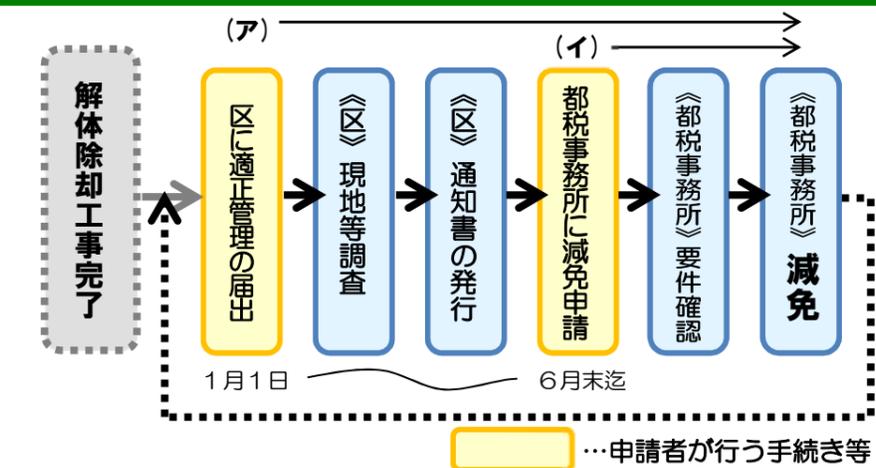
(イ) 住宅に建替えた場合



家屋に対する固定資産税・都市計画税について5年間、10割の減免が受けられます。

ただし、取壊した家屋と新築住宅の所有者が同一であること、居住部分が1/2以上などの条件があります。

手続きの流れ



・(ア) 更地と(イ) 建替えで減免申請の手順が異なります。
・(ア) については、毎年区と都税事務所に申請が必要になります。

