

平成29年4月から
助成金を
拡充しました!!



品川区の 不燃化特区支援制度

- 拡充** 支援制度 1 老朽木造建築物の解体除却費用を助成します
- 支援制度 2 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)
- 支援制度 3 引越しにかかる費用を助成します
- 拡充** 支援制度 4 耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します
- 支援制度 5 固定資産税・都市計画税の減免が受けられます



《お問い合わせ》

品川区 都市環境部 もくみつ 木密整備推進課 〒140-8715 品川区広町2丁目1番36号(品川区役所本庁舎6階)

TEL 03-5742-6779(直通) または、03-5742-6925(直通) FAX 03-5742-6756

●各種申請書類は品川区HPからもダウンロードできます。



平成29年度版

不燃化特区支援制度を実施しています!

～木密地域不燃化10年プロジェクト～

品川区は、東京都が進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき、木造住宅密集地域のうち特に改善が必要な地区について不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)として指定を受け、地域の防災性や住環境を向上させる支援制度を実施しています。これにより、燃えない・燃え広がらないまちづくり(不燃化)をこれまで以上に強力に推進していきます。



- 支援制度 1 老朽木造建築物の解体除却費用を助成します**
- 支援制度 2 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)**
- 支援制度 3 引越しにかかる費用を助成します**
- 支援制度 4 耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します**
- 支援制度 5 固定資産税・都市計画税の減免が受けられます**

品川区不燃化特区MAP



支援制度のポイント
平成32年度までの期限付きの制度です。

お早めに!!

※特定整備路線(補助29号線・放射2号線・補助28号線)の道路区域内で特区の支援制度をご利用になる場合は、支援制度⑤が対象になります。

支援制度

1

老朽建築物の解体除却費用を助成します



- 助成内容**
下記の助成対象建築物およびこれに附随する工作物の**解体除却工事費用を助成**します。
- 助成対象建築物** ①・②いずれの要件にも該当するもの
 - ①不燃化特区内にあること
 - ②**平成17年3月31日以前に建築された木造建築物**(平成5年6月25日以降に建築された、階数が3以上の建築物および延べ面積が500m²を超える建築物を除く)であること
または昭和56年5月31日以前に建築された**軽量鉄骨造建築物**であること

■宅地建物取引業者が、除却後に建築する建築物の販売を行うために除却する場合は対象となりません。
- 拡充**
- 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**または**中小企業基本法第2条第1項各号のいずれかに該当するもの**
※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。
- 拡充**
- 助成限度額**
木造:延床面積1m²あたり**最大26,000円**かつ上限13,000,000円 **拡充**
軽量鉄骨造:延床面積1m²あたり**最大37,000円**かつ上限18,500,000円
※平成29年4月1日時点の助成限度額であり、今後変更の可能性があります。
- 工事内容に変更がある場合は除却内容の変更申請が必要になります。
- 他の助成金を重複して利用する(例:既存塀撤去費用について生垣助成の適用も受ける等)ことはできません。
- 解体除却工事以外の費用(例:官公庁手続き費用、家財処分費用等)は助成対象外です。
- 届出時点で既に解体工事の契約が結ばれていると助成が受けられません。

例えば

	単価計算金額	工事費	助成金額
Aさん(100m ²)	260万円	220万円	220万円
Bさん(80m ²)	208万円	220万円	208万円

【計算式】延べ床面積×26,000円=単価計算金額
※実際にかかる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となります。

POINT

耐震化支援事業*1と比較して、有利な助成を選べます!

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

	住宅用途	助成単価上限	助成金上限
支援制度1	全て	26,000円/m ²	1,300万円
耐震化支援事業	戸建て・長屋	なし	150万円*2
	共同住宅		300万円*2

*1 耐震化支援事業:耐震診断や耐震改修・除却等に要する費用の一部を助成する制度
*2 一部地域について、上限額が増額となる場合があります。詳しくは建築課耐震化促進担当(☎5742-6634)までお問合せください。

不燃化特区制度の方が有利になる場合

例えば	延床面積58m ² 戸建て住宅の場合	延床面積116m ² 共同住宅の場合
支援制度1	58m ² ×26,000円=150.8万円	116m ² ×26,000円=301.6万円
耐震化支援事業	150万円	300万円

支援制度 1 老朽建築物除却支援

【手続きの流れ】

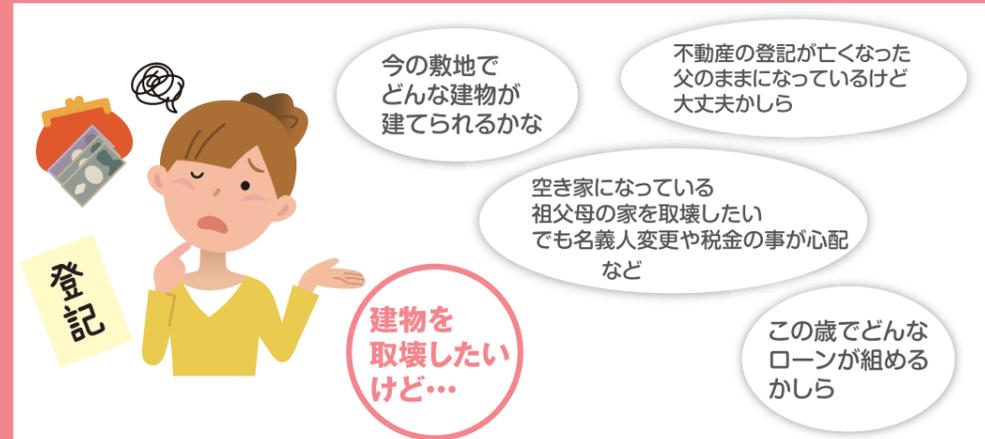
項目	申請者	区
① 老朽建築物除却支援助成申請	老朽建築物除却支援助成申請書を区に提出 〈添付書類〉 ・登記事項証明書（建物）（写し） ・固定資産税、都市計画税の納税通知書および課税明細書（写し） ・老朽建築物の状態が確認できる写真（1週間以内の日付入り） ・履歴事項証明書（申請者が個人以外の場合のみ必要） ・老朽建築物の所在がわかる地図 ・工事工程表 ・工事見積書（内訳書を含む） ・委任状（老朽建築物が共有名義の場合） ・その他必要な書類	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 ・延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書 +次の手続き様式
② 解体業者との契約	申請者が解体業者と契約 〈添付書類〉 特にありません ※区から延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書が届いてから契約して下さい	注意! 先に契約してしまうと、助成金の交付が受けられません!
③ 解体工事	着手届を区に提出 〈添付書類〉 ・除却工事に係る契約書（内訳書を含む） ・工事工程表（助成申請時点より変更のあった場合）	着手届の内容を確認
④ 助成金交付申請	老朽建築物除却支援助成金交付申請書を区に提出 〈添付書類〉 ・除却工事が実施されたことが確認できる写真（日付入り） ・除却工事費用に係る領収書 ・その他区長の必要と認める書類	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 ・延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成金交付決定通知書 +次の手続き様式
⑤ 助成金交付請求	老朽建築物除却支援助成金交付請求書を区に提出 〈添付書類〉 ・口座振替依頼書	○申請内容の審査 ○申請者に助成金を交付
⑥ 助成金の受理	入金の確認	

■手続き期間は目安になります。混雑具合により前後することがあります。
 ■添付書類は申請者の状況により異なります。

支援制度

2

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



制度内容

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

専門家派遣の対象者

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。

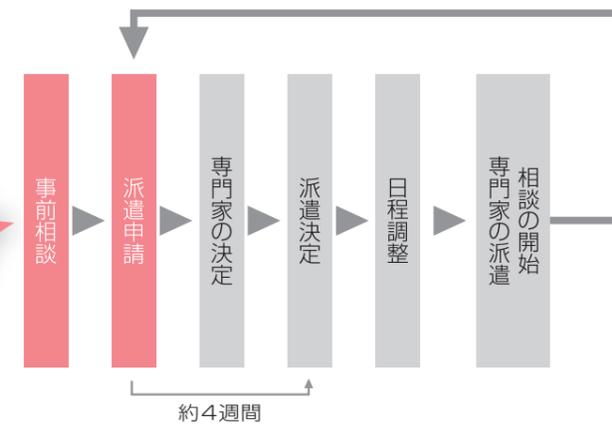
専門家 弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、公認会計士、不動産コンサルタント、ファイナンシャルプランナー、土地区画整理士
 …相談内容に適した専門家を派遣します。

専門家が
 为您解答します



専門家派遣までの流れ

まずは区にご相談を!



相談毎に申請が必要になります。(当該年度最大5回)

引越しにかかる費用を助成します



助成内容 老朽建築物の解体に伴う住替え等に必要となる転居一時金・移転費用・家賃
 ※実際にかかる費用と助成限度額を比べて、額の小さい方が助成金額となります。

助成金の交付を受けられる方 品川区の除却支援制度(支援制度1、不燃化促進助成制度、住宅・建築物耐震改修支援制度)を利用して除却される老朽建築物を平成28年5月31日以前から継続して使用している建物所有者または賃借人(個人に限る)

●助成対象者への助成限度額

建物所有者は(い)・(ろ)×往路と復路・(は)
 賃借人は(い)・(ろ)×往路のみ が対象となります。

対象老朽建築物の使用面積	(い)	(ろ)	(は)
	転居一時金 (礼金・権利金・仲介手数料)	移転費用 (運送業者やレンタカー費用)	家賃 (最大3ヵ月分)
30㎡未満	262,000円	100,000円	262,000円 (1ヵ月あたり87,500円)
30㎡以上60㎡未満	315,000円	130,000円	315,000円 (1ヵ月あたり105,000円)
60㎡以上	420,000円	160,000円	420,000円 (1ヵ月あたり140,000円)

- 申請書提出前に(い)の賃貸借契約を結んでいてもかまいません。ただし、(ろ)の引っ越しは必ず申請後、確認通知を受けてから行ってください。引っ越しをしてしまったあとでは助成が受けられません。
- 千円未満切りすてです。

【助成の流れ】 (所有者については現地建替えに伴い往復の移転費用の助成を受ける場合)

	項目	申請者		区
		所有者	借家人	
		支援制度①の「除却工事助成対象確認通知書」が届いたらスタートしてください。(所定の書類をご提出いただければ、その前からの手続きも可能です。)	建物所有者(大家さん等)から、移転計画書を提出したお知らせがあったら、スタートしてください。	
		<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約は行ってかまいませんが、引越し日の前に申請手続きを行う必要があります。 ・今後の手続きのため、見積書・契約書・領収書等は大切に保管してください。 ・様式に記載の注意事項をご確認ください。 		
①	助成対象確認申請	移転助成対象確認申請書を区に提出 (添付書類) ・延焼防止上危険な老朽建築物除却工事助成対象確認通知書(写し)など	移転助成対象確認申請書を区に提出 (添付書類) ・除却支援対象建築物の賃貸借契約書(写し) ・除却支援対象建築物の場所がわかる地図	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 (発行書類) 移転助成対象確認通知書 +次の手続き様式
		約2週間		
②	引越し	引越しをしてください。		注意! ①の申請なく引越した場合、助成は受けられません。
		仮住まい		
③	移転助成金交付申請	支援制度④の「不燃構造化支援助成金交付決定通知書」が届いたら手続きをしてください。 移転助成金交付申請書を区に提出 (添付書類) ・住替えや移転に係る契約書、領収書、見積書など ・不燃構造化支援助成金交付決定通知書(写し)	引越しが終わりましたら、手続きをしてください。 移転助成金交付申請書を区に提出 (添付書類) ・住替えや移転に係る契約書、領収書、見積書など	○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 (発行書類) 移転助成金交付決定通知書 +次の手続き様式
		約2週間		
		移転助成金交付申請は、申請に必要なすべての契約書や領収書がそろえば、一度に行うことができます。		
④	交付請求	移転助成金交付請求書を区に提出 (添付書類) 口座振替依頼書		○申請内容の審査 ○申請者に助成金を交付
		約4週間		
⑤	助成金の受理	入金の確認		

■手続き期間は目安になります。混雑具合により前後することがあります。

■添付書類は申請者の状況により異なります。

耐火・準耐火建築物にするための費用を助成します

助成内容

老朽建築物を解体し、耐火・準耐火建築物を建てる際に、不燃構造化するために必要な費用および**建築設計費・工事監理費**。

建築設計費・工事監理費とは…国土交通省の定める「設計に関する標準業務」「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」といいます。

品川区の除却支援制度を利用した方が対象となります。



助成金の交付を受けられる方

品川区の除却支援制度（不燃化特区／都市防災不燃化促進／耐震化）を利用して老朽建築物を除却した方

建築設計費・工事監理費の助成額表（抜粋）

対象床面積		金額
㎡以上	㎡未満	千円
5	5	399
60	65	1,009
65	70	1,060
70	75	1,111
75	80	1,162
80	85	1,213
85	90	1,264
90	95	1,315
95	100	1,365
100	105	1,416
105	110	1,467
110	115	1,518
115	120	1,569
120	125	1,620
125	130	1,671
130	135	1,721
135	140	1,772
140	145	1,823
145	150	1,874
150	155	1,925
155	160	1,965
160	165	2,005
165	170	2,045
170	175	2,085
175	180	2,125
180	185	2,165
185	190	2,205
190	195	2,245
195	200	2,285
300	~	3,124

個人のみ

一般建築助成額表（工事費など）
（耐火建築物・準耐火建築物）（抜粋）

対象床面積		耐火建築物 金額	準耐火建築物 金額
㎡以上	㎡未満	千円	千円
5	5	0	0
60	70	1,182	906
70	80	1,379	1,057
80	90	1,576	1,208
90	100	1,773	1,359
100	110	1,970	1,510
110	120	2,167	1,661
120	130	2,364	1,812
130	140	2,561	1,963
140	150	2,758	2,114
150	160	2,955	2,265
160	170	3,152	2,416
170	175	3,349	2,567
175	180	3,447	2,642
180	200	3,496	2,680
200	220	3,693	2,831
1,000	~	9,603	7,361

■対象床面積とは、地上1階から3階までの床面積の合計です。
■申請書提出前に新築に関する契約を結んでいてもかまいません。

支援制度4 不燃構造化支援

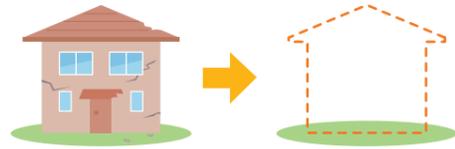
【手続きの流れ】

項目	申請者	区
<p>支援制度①の「除却工事助成対象確認通知書」が届き、かつ「建築確認済証」が発行されたら、スタートしてください。</p> <p>・契約は行ってかまいませんが、新築工事着工の前に申請手続きを行う必要があります。 ・今後の手続きのため、見積書・契約書・領収書等は大切に保管してください。 ・様式に記載の注意事項をご確認ください。</p>		
① 助成対象確認申請	<p>不燃構造化支援助成対象確認申請書を区に提出 〈添付書類〉 ・建築確認済証・契約書・明細書 など ・見積書 ・支援制度①の除却工事助成対象確認通知書の写し など</p>	<p>○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 不燃構造化支援助成に係る結果通知書 +次の手続き様式</p> <p>約2週間</p>
② 建築工事	<p>工事をしてください。</p>	
<p>新築工事の「領収書」が発行されたら手続きをしてください。</p>		
③ 移転助成金交付申請	<p>不燃構造化支援助成金交付申請書を区に提出 〈添付書類〉 ・建築確認検査済証・完成写真 ・領収証 ・支援制度①の助成金交付決定通知書の写し など</p>	<p>○申請内容の審査 ○審査結果を申請者に発行 〈発行書類〉 不燃構造化支援助成金交付決定通知書 +次の手続き様式</p> <p>約2週間</p>
④ 交付請求	<p>不燃構造化支援助成金交付請求書を区に提出 〈添付書類〉 ・口座振替依頼書</p>	<p>○申請内容の審査 ○申請者に助成金を交付</p> <p>約4週間</p>
⑤ 助成金の受理	<p>入金の確認</p>	

■手続き期間は目安になります。混雑具合により前後することがあります。
■添付書類は申請者の状況により異なります。

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

更地が継続して適正に管理されていることが要件であるため、毎年の手続きを行う必要があります。(申請は毎年6月30日まで)

- 適正に管理されていると認められない場合の例
- ごみが投棄されている
 - 雑草が繁茂している
 - 駐車場や自動販売機などの収益事業に使われている等

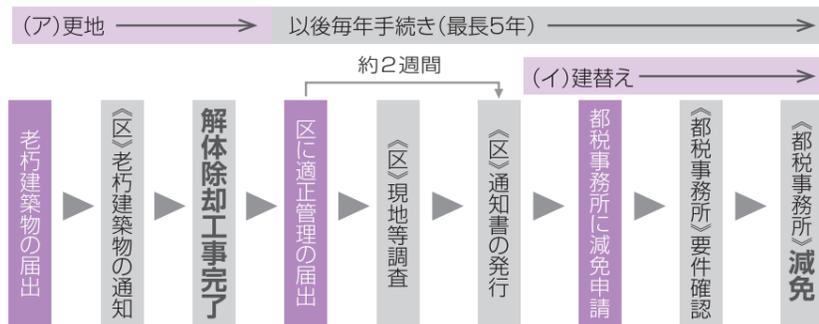
(イ) 住宅に建替えた場合



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

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以上であることなどの条件があります。(申請は新築した年の翌々年の2月末日まで)

手続きの流れ



(ア) 更地と(イ) 建替えて手続きが異なります。

(ア) 更地については毎年、区と都税事務所への申請が必要になります。

詳細は、品川都税事務所固定資産税班へお問い合わせください。

お問い合わせ

03-3774-6677

Q&A

よくあるご質問

- Q01** すでに新築の請負契約を締結しましたが、助成の対象になりますか？
- A01** 支援制度4については確認済証発行から着工までの期間内に、助成申請していれば対象となります。支援制度1については解体工事の契約前、3については引越し前に、助成申請・確認通知まで完了していれば対象となります。詳しくは支援制度のページをご覧ください。
- Q02** 登記簿上の延べ床面積は50㎡ですが、固定資産課税台帳の面積は80㎡(増築後)となっています。今回の制度の基礎になる面積はどちらになりますか？
- A02** 80㎡です。
- Q03** 1階店舗100㎡、2階住居80㎡ですが解体除却の助成は受けられますか？
- A03** 建築物の使いみちは問いません。2ページの条件により助成は受けられます。
- Q04** 現在アパートに住んでいますが、引越しかかる費用の助成は受けられますか？
- A04** 要件に適合すれば、借家人の方も助成が受けられます。詳しくはお問い合わせ下さい。
- Q05** 支援制度3は、どのような費用が助成の対象になりますか？
- A05** 引越し業者へ支払う費用またはレンタカー代・転居先への礼金・仲介手数料・家賃(老朽建物所有者に限る)などが対象になります。
- Q06** 現在、特区外に居住しており、特区内の老朽建物を購入し建替え予定です。住替え支援の助成は受けられますか？
- A06** 受けられません。住替え支援の助成を受けられるのは除却支援を受ける建築物の使用者・居住者に限ります。
- Q07** 引越しのに伴い、荷物を一時的に引越し業者に預かってもらう際に発生する保管料は対象となりますか？
- A07** 引越し業者に支払う費用であれば対象になります。
- Q08** 支援制度3の「家賃」には駐車場料金も含まれますか？
- A08** 今回の老朽建築物を解体するにあたり、新たに駐車場を賃借するのであれば、助成対象となります。ただし、解体前から月極駐車場等を使用していた場合は、対象となりません。
- Q09** 賃料とは別の「管理費」は助成の対象になりますか？
- A09** 対象になりません。
- Q10** 「火災保険料」や「家財保険料」は助成の対象になりますか？
- A10** 対象になりません。
- Q11** 「鍵交換費用」は助成の対象になりますか？
- A11** 対象になりません。
- Q12** 国の補助制度である「住宅ストック循環支援事業(エコ住宅への建替え等)」と併用できますか？
- A12** 不燃化特区支援制度は併用できます。(耐震化支援事業については併用できません。)

防災建替え相談窓口

品川区は、不燃化特区内にある老朽建築物の建替えや解体除却を促進するために、資金・税制・建築計画などについてのご相談を無料で承る窓口を開設しています。建替え・解体についてのお悩みがありましたら、是非ご利用下さい。

所在地

品川区豊町3丁目2番1号(シルバー高山101号室)



〈最寄駅:東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約2分〉

専門家(弁護士・税理士・一級建築士)が《無料》で個別相談承ります

予約制

《弁護士》

土地、家賃の賃借、相続などの法律に関するご相談

毎週木曜日(10:00~12:00)

《税理士》

建替えに係る税金に関するご相談

毎週土曜日(13:00~17:00)

《一級建築士》

建替えや解体・除却に関するご相談

毎週木曜日(13:00~17:00) / 毎週土曜日(10:00~12:00)

相談窓口

相談場所:品川区豊町3丁目2番1号(シルバー高山101号室)
〈最寄駅:東急大井町線「戸越公園」駅より徒歩約2分〉

営業時間:午前10時~午後6時(水曜・日曜・祝祭日・年末年始を除く)

電話: **03-6421-6777**

※当相談窓口は品川区から委託を受けた大成建設株式会社が運営しております。

※当相談窓口は東京都市整備局による「補助第29号線(戸越公園駅周辺)相談窓口」と同じ場所で運営しています。