

支援制度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】

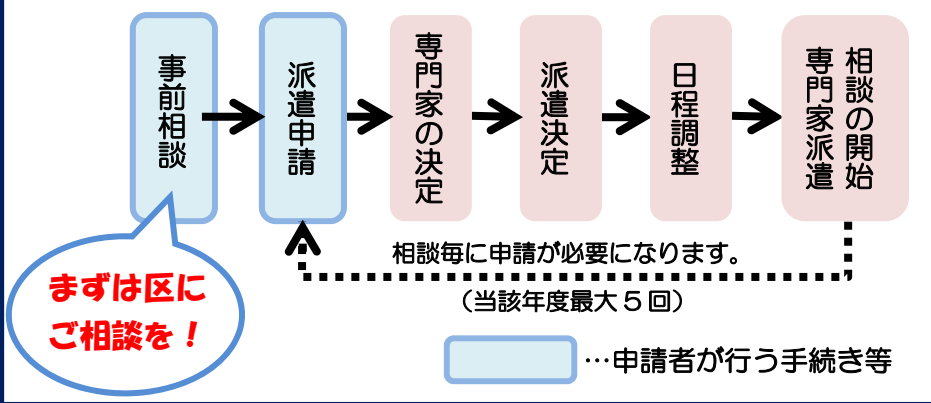
○権利の移転や建替え等に関する相談に対して、弁護士や税理士等の専門家を派遣します（無料）。

（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)

品川区都市環境部 木密整備推進課 (本庁舎6階) 〒140-8715 品川区広町2-1-36

資料3

# 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 ～

平成27年8月発行

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、燃え広がらない・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。

### 【品川区内の不燃化特区】 計9地区

- ・東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区
- ・補助29号線沿道地区（品川区）
- ・豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区
- ・旗の台4丁目、中延5丁目地区
- ・戸越2・4・5・6丁目地区
- ・西品川2・3丁目地区
- ・大井5・7丁目、西大井2・3・4丁目地区
- ・放射2号線沿道地区
- ・補助28号線沿道地区

※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②が対象になります。

※補助28号線沿道地区においては、防火地域または新防火区域内の建物に限り助成の対象になります。

## 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

詳しくは2・3ページへ

## 支援制度② 要件を満たす土地や建物の固定資産税・都市計画税の減免が受けられます

詳しくは2・3ページへ

## 支援制度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）

詳しくは4ページへ

### 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！

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

## 支援制度①

# 解体除却工事費用を助成します

【助成対象建築物】①・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 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であること
- ※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用を助成します。

平成 27 年 8 月 1 日から  
単価が引き上げられました！

【助成限度額】

○1㎡あたり最大 24,000 円  
かつ上限 12,000,000 円  
(条件によって 26,000 円となります)

【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㎡)	240万円	200万円	200万円
Bさん (80㎡)	192万円	200万円	192万円

<計算式> 延べ床面積×24,000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！

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	助成率
支援制度	全て	24,000円/㎡※2	1,200万円	1/1
耐震化支援事業	戸建て・長屋	なし	150万円	1/1
	共同住宅		300万円	1/1

※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

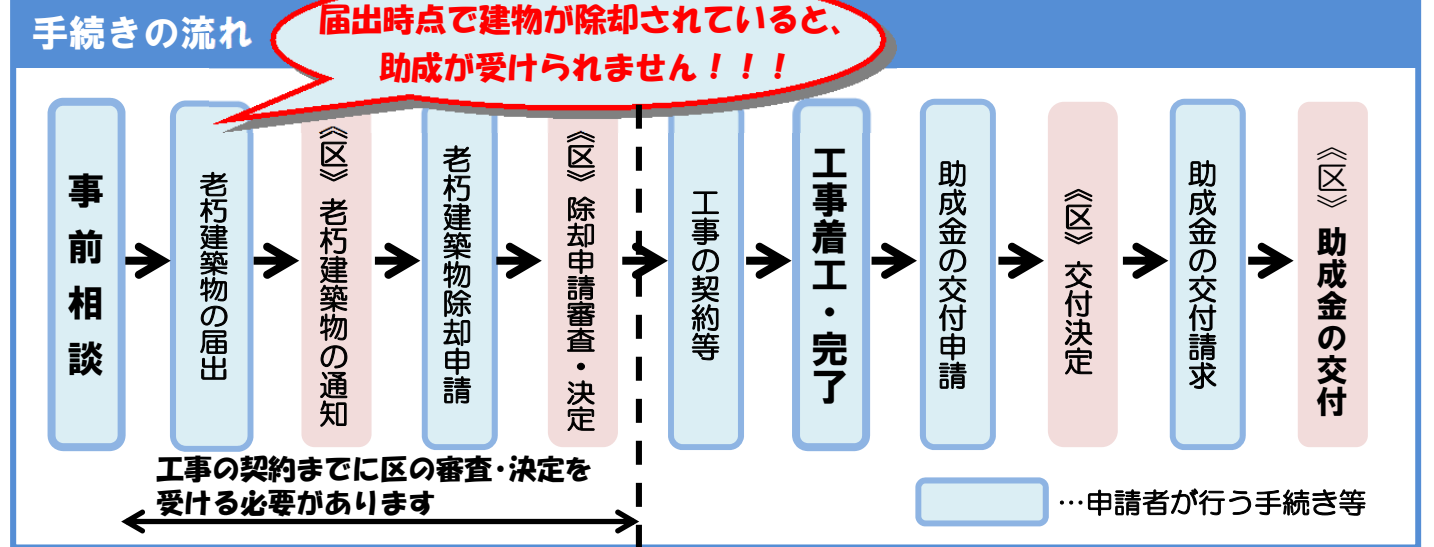
※2 接道状況（対象建築物の敷地について、接する通路の現況幅員が4m未満、または接する道路が建築基準法第42条第2項に該当する場合）によって工事が困難と認められた場合は26,000円/㎡となります。

例えば 不燃化特区制度の方が有利になる場合

	延床面積 65㎡ 戸建て住宅の場合	延床面積 130㎡ 共同住宅の場合
支援制度	65㎡×24,000円=156万円	130㎡×24,000円=312万円
耐震化支援事業	150万円	300万円

※戸建て住宅で延床面積が概ね63㎡以上または共同住宅で延床面積が概ね125㎡以上の場合に、新制度の単価計算金額の方が有利（高額）になります。

- 支援制度と耐震化支援事業を重複して利用することはできません。
- 耐震化支援事業の対象とならない区域が一部にあります。
- 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。

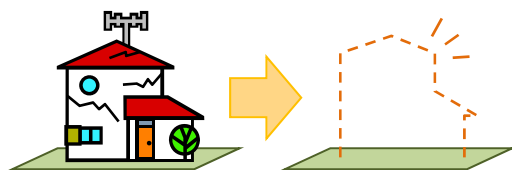


## 支援制度②

# 固定資産税・都市計画税の減免が受けられます！

詳細は、品川都税事務所固定資産税係へお問い合わせください。  
〔お問い合わせ〕 03-3774-6677

(ア) 取壊して更地にした場合

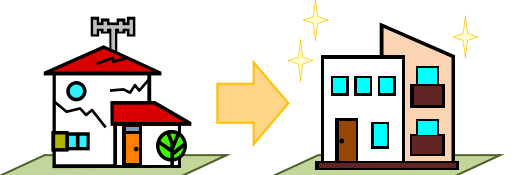


土地に対する固定資産税・都市計画税について  
5年間、8割の減免が受けられます。

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、  
毎年の手続きが必要です。（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置場などの収益事業に使われている等

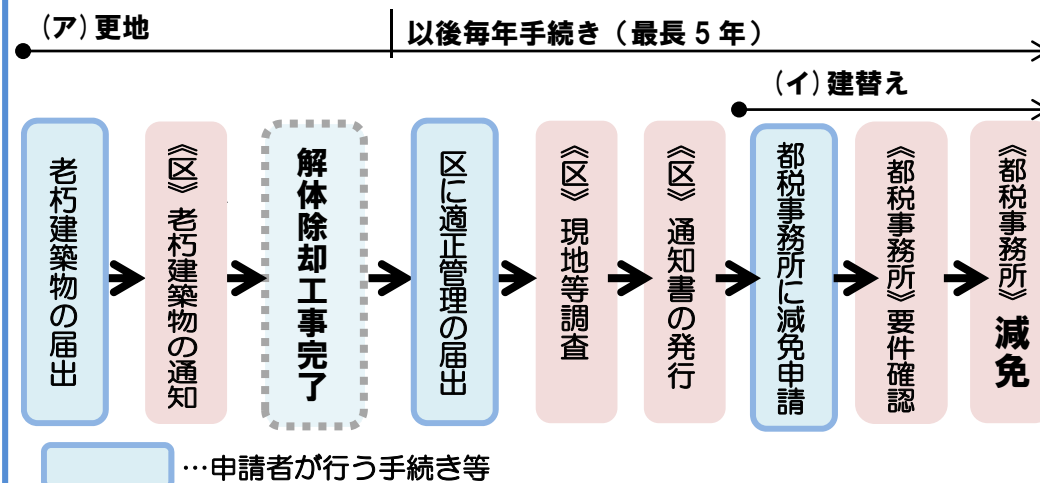
(イ) 住宅に建替えた場合



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) 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。

