

専門家の出張相談

お近くに個別相談会の会場がない方や日程の都合がつかない方を対象に、ご自宅（原則として区内）へ専門家がお伺いします（不燃化特区内に老朽建築物をお持ちの方、及びその土地をお持ちの方に限ります）。

相談内容によっては、派遣できない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

○お申し込みは下記お問い合わせ先まで

二世帯住宅・共同住宅・賃貸併用住宅～建替えあれこれ～

昨年度のミニ講座では、狭小敷地でも二世帯住宅に建替えた事例や、共同住宅や賃貸併用住宅に建替えて、建替えと併せて資産運用する事例などが紹介されました。

ひとくちに二世帯住宅といっても、完全に世帯数分の機能を分離したタイプや、玄関とリビングのみを共有したタイプ、完全に共有したタイプなどさまざまな建て方があります。完全共有型はスペースの有効活用や光熱費の節約にメリットがあり、分離したタイプは各生活ゾーンが確保されることで、共同生活の気遣いに不安がある方におすすめのタイプです。

ライフプランがはっきりしなくても、子供の成長などを考慮して、いろいろな使い方のできる部屋や、将来、子供部屋に間仕切りを設けたり、取り外しができるようにするなど、計画に柔軟性を持たせることで対応する方法もあります。



ミニ講座・専門家による建替え相談会 会場案内

■キャロットタワー 5階
生活工房セミナールーム
世田谷区太子堂4-1-1

○最寄り駅
東急世田谷線又は東急田園都市線
「三軒茶屋駅」直結

■北沢タウンホール 2階 第1集会室
世田谷区北沢2-8-18

○最寄り駅
小田急線又は京王井の頭線
「下北沢駅」徒歩5分

■世田谷区役所 第3庁舎
3階 プライツホール
世田谷区世田谷4-22-33

○最寄り駅
東急世田谷線「松陰神社前駅」又は
「世田谷駅」各徒歩5分



※上記♀(バス停) はすべて「三軒茶屋」

この通信は、不燃化特区内にお住まいの方、土地・建物の権利をお持ちの方に世田谷区からお届けしています。

不燃化特区：池尻4（一部）、太子堂2・3・4・5、三宿1・2、若林1・2（一部）・3・4・5、世田谷3（一部）・4、宮坂2（一部）、赤堤1（一部）・2（一部）、梅丘2・3、豪徳寺1・2（一部）、松原6（一部）、北沢3・4・5、大原1丁目

お問い合わせ先

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課 〒155-8666 東京都世田谷区北沢2-8-18

電話：03-5478-8074（直通） FAX：03-5478-8019

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4-21-27

電話：03-5432-2871（直通） FAX：03-5432-3055

～世田谷区からのお知らせ～

◆令和元年8月号◆

防災

【不燃化特区】

街づくり通信

【発行】世田谷区 北沢総合支所 街づくり課
世田谷総合支所 街づくり課

世田谷区では防災街づくりの一層の推進を図るため、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトに基づく不燃化特区制度を導入し、安全で災害に強い街づくりを進めています。

令和元年6月、新潟県村上市で最大震度6強を観測した新潟・山形地震が発生しました。私たちの住む東京は「今後30年以内に震度6弱以上の地震が発生する確率は70%」と言われていています。不燃化特区では建替えや解体に関する助成制度などの支援を行っています。大地震に備え、今一度お住まいの安全性について考えてみませんか。

今ならまだ間に合う 不燃化特区制度のフル活用

○建替え費用の助成
(除却費+設計費+監理費)

令和3年
2月末まで

○除却費のみの助成
(除却工事費)

令和3年
2月末まで

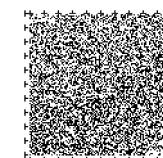
○固定資産税・都市計画税の減免

令和2年
12月末まで

※詳細は次頁をご覧ください。



この制度を最大限活用するためには、令和2年12月末までに建物の登記が終わっていないといけなから・・・もう計画を考えないと間に合わないな。



建替え・除却助成

令和3年2月までに工事完了報告ができるもの

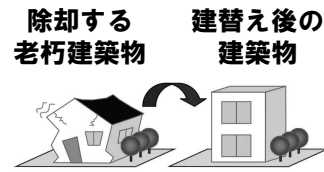
① 建替え助成

例えば延床面積100㎡の建物を建替えた場合
除却工事費 + **建築設計・監理費**
 約260万円 + 約140万円

約400万円

主な要件

- ・所有者が同一人であること 同居している又は同居予定の親族は同一人とみなします
- 除却する建築物
 - ・木造又は軽量鉄骨造
 - ・耐用年数3分の2以上経過（木造15年・軽量鉄骨造23年）
 - ・敷地分割を伴わないもの
 - ・耐火又は準耐火建築物でないもの
- 建替え後の建築物
 - ・耐火又は準耐火建築物に建替えるもの
 - ・住戸数4戸以下
 - ・1戸あたりの住戸面積25㎡以上 など



- ・築15年以上（平成16年以前に建築）の木造建築物は対象となる可能性があります。
- ・二世帯住宅や賃貸併用住宅等も条件を満たせば助成対象になります。

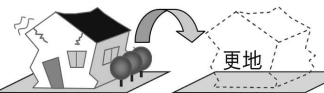
② 除却助成

例えば延床面積100㎡の建物を解体した場合
除却工事費

約260万円

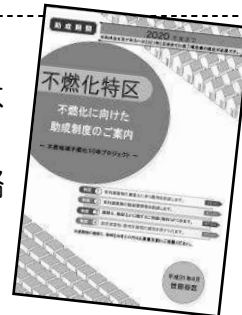
主な要件

- 除却する建築物
 - ・昭和56年以前に建築された木造又は軽量鉄骨造



- ・限度額は1㎡あたり26,000円です。（千円未満切捨て）
- ・更地のまま管理する方に土地管理用仮設費（柵の設置工事費）の助成もあります。

- 受けられる助成は①建替え助成②除却助成のどちらか1つです。
- 着工日15日前までに認定申請が必要です。（除却工事の着手は認定後となります。着工後の申請はできません。）
- 敷地が狭あい道路に接している場合、認定申請時に「狭あい道路拡幅整備事前協議済通知書」の添付が必要です。
- 詳しくは④面のお問い合わせ先までご連絡ください。



■世田谷区のホームページでパンフレットがダウンロードできます。

固定資産税・都市計画税の減免

令和2年12月までに登記できるもの

① 不燃化建替え後の家屋 **最長5年間 10割減免**

② 老朽建築物除却後の更地 **最長5年間 8割減免**

○減免を受けるには条件があります。詳しくは下記お問い合わせ先まで

【お問い合わせ先】世田谷都税事務所 固定資産税班 ☎03-3413-7117

ミニ講座・専門家による建替え相談会 **無料**

ミニ講座は参加無料・予約不要です。お気軽にお越しください。
 また専門家による建替え個別相談会は予約制です。（空きがあれば当日相談可）

○ ミニ講座

建替えをお考えの方に参考になるテーマで30分程度の講座を開きます。相談会の前には是非ご参加ください。ミニ講座のみの参加も出来ます。

第1回ミニ講座 講師：成宮 正和（ファイナンシャルプランナー）
 内容：二世帯住宅の資金計画など

第2回ミニ講座 講師：江國 智洋（一級建築士）
 内容：密集市街地での建替え事例など

○ 専門家による建替え相談会

一相談 30分～45分程度です。

先着順
 ご予約は
 お早めに



<昨年度の相談会の様子>

相談内容例

- ・狭小敷地での建築プランのご検討 など → **建築士**
- ・相続や借地のこと など → **弁護士**
- ・建替えに関わる税金の手続きについて など → **税理士**
- ・住宅ローンや無理の無い資金計画のこと など → **ファイナンシャルプランナー**

◇今年度から新たに **ハウスメーカー** の相談コーナーも併設します。（第1回、第3回）

協力：一般財団法人住宅生産振興財団

■ 開催スケジュール

	開催日	会場	内容	時間	専門家
第1回	8月24日 (土)	キャロットタワー 5階 生活工房セミナールーム	ミニ講座	9:30~10:15	建築士・弁護士 ファイナンシャルプランナー ハウスメーカー
			相談会	10:15~12:00	
第2回	9月4日 (水)	北沢タウンホール 2階 第1集会室	ミニ講座	9:30~10:15	建築士・弁護士 ファイナンシャルプランナー
			相談会	10:15~12:00	
第3回	10月14日 (月・祝)	北沢タウンホール 2階 第1集会室	ミニ講座	9:30~10:15	建築士・弁護士 ファイナンシャルプランナー ハウスメーカー
			相談会	10:15~12:00	
第4回	11月16日 (土)	キャロットタワー 5階 生活工房セミナールームB	ミニ講座	9:30~10:15	建築士・弁護士 税理士 ファイナンシャルプランナー
			相談会	10:15~12:00	
第5回	1月18日 (土)	世田谷区役所 第3庁舎 3階 フライトホール	相談会	10:00~12:00	建築士・税理士 ファイナンシャルプランナー
第6回	3月14日 (土)	北沢タウンホール 2階 第1集会室	相談会	10:00~12:00	建築士・税理士 ファイナンシャルプランナー

相談会のご予約は④面のお問い合わせ先まで