

助成期間

2020年度まで

助成金を受け取るには2021年2月末までに完了報告書の提出が必要です。

不燃化特区

不燃化に向けた 助成制度のご案内

～ 木密地域不燃化10年プロジェクト ～

制度 ① 老朽建築物の建替えに伴う費用を助成します。

2・3ページへ

制度 ② 老朽建築物の除却費用等を助成します。

4ページへ

制度 ③ 建替え、除却などに関するご相談(無料)ができます。

6ページへ

制度 ④ 固定資産税・都市計画税の減免を受けられます。

7ページへ

建築物の建替え、除却をお考えの方は工事着手前にご相談ください。

平成31年4月
世田谷区

助成の対象となる建築物

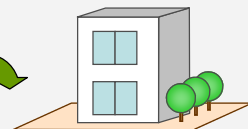
不燃化特区内にある建築物であって

以下の全ての要件を満たすことが必要です。

除却する老朽建築物



建替え後の建築物



除却する老朽建築物



木造 又は 軽量鉄骨造

耐用年数 3分の2経過

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

耐用年数の2/3以上とは？（住宅の場合の例）

[木造] 15年以上 [軽量鉄骨造] 23年以上

減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める年数の2/3以上となります。

耐火建築物等の判定においては、建築当時の建築基準法により耐火建築物及び準耐火建築物（簡易耐火建築物を含む）の性能が求められていた建築物又は準防火地域の地位を除く階数が3である建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とみなします。

建替え後の建築物



耐火 又は 準耐火建築物

耐火建築物又は準耐火建築物であること

共同住宅または長屋の場合は、住戸数が4戸以下のもの

（世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の届出が必要な建築物は除きます。）

1戸あたりの住戸専用面積が25㎡以上のもの

（住戸専用面積にパイプスペース、メーターボックス、デッドスペース、バルコニー等は含みません。）

寄宿舍、下宿でないこと

棟数が増えるような敷地分割を伴わないこと

法令等に適合した建築物であること

世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画に適合した建築物であること

宅地建物取引事業者による販売目的の建築物でないこと

建築物の形状、外壁等の色彩が周辺の環境に配慮されたものであること

助成金の交付を受けられる方 

以下のいずれかの要件を満たすことが必要です。

建替え助成金に類する補助金等の交付を受け、又は受けることになっている方は、対象外となります。

老朽建築物の建替えを行う者

建替え前の老朽建築物の所有者

（建替え後の建築物の所有者と同一人である場合に限りです。）

ただし、建替え後の建築物の所有者が、建替え前の老朽建築物の所有者の親族であって、当該老朽建築物で建替え前の老朽建築物の所有者と同居している場合又は建替え後の建築物で建替え前の老朽建築物の所有者と同居する場合は、建替え前の老朽建築物の所有者と同一人とみなします。

老朽建築物の建替えを行う法人

建替え前の老朽建築物を所有している法人

（建替え後の建築物の所有者と同一法人である場合に限りです。）

ただし、建替え後の建築物の所有者である法人が、当該法人と合併した法人である場合は、建替え前の老朽建築物を所有している法人と同一人とみなします。

助成の内容

1

2

どちらか一方のみの助成はできません。

老朽建築物除却助成金は、4ページをご確認ください。

1

除却工事費

（老朽建築物の除却工事費の助成）

実工事費 \longleftrightarrow 額の少ない方 \longleftrightarrow 限度額：26,000円/㎡

老朽建築物及びそれに附属する工作物の除却工事費及び除却後の敷地の整地費を助成します。

ただし、除却する老朽建築物の延床面積 1㎡あたり26,000円を限度とします。（千円未満切捨て）

実際にかかった経費と限度額を比較して、額の少ない方が助成金額になります。

法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額になります。

2

建築設計・監理費

（建替え後の建築物に係る建築設計・監理費の助成）

実費 \longleftrightarrow 額の少ない方 \longleftrightarrow 区が算出した額

建替え後の建築物の建築設計及び工事監理にかかった費用を助成します。ただし、区が別に定める建替え後の建築物の補助対象床面積（地上1階～地上3階の延床面積（共同住宅・長屋が含まれる場合は、住宅部分に係る床面積のみ））に対する助成額単価表の額を限度とします。（千円未満切捨て）

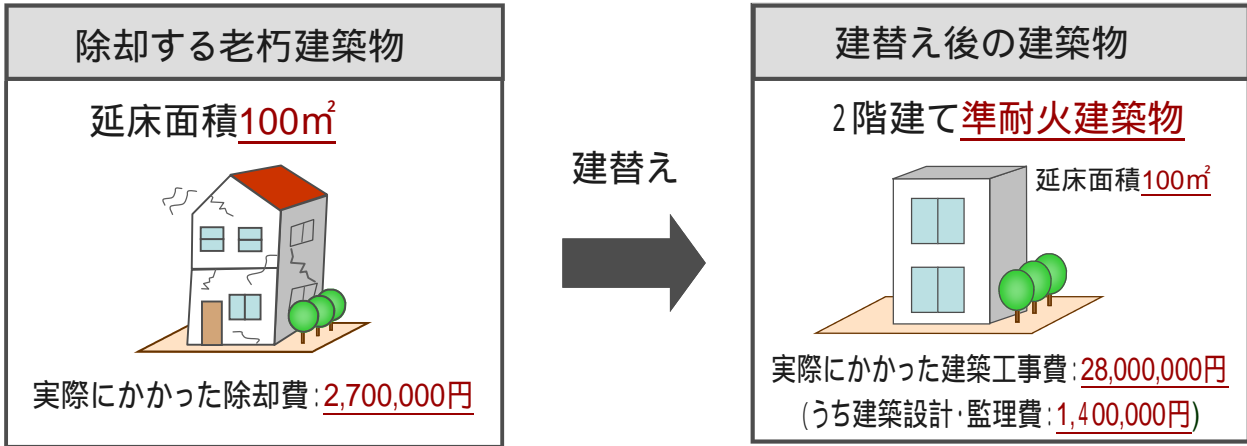
実際にかかった経費と限度額を比較して、額の少ない方が助成金額になります。

法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額になります。

延床面積は、登記簿等公的機関により交付された書類に記載された数値とします。

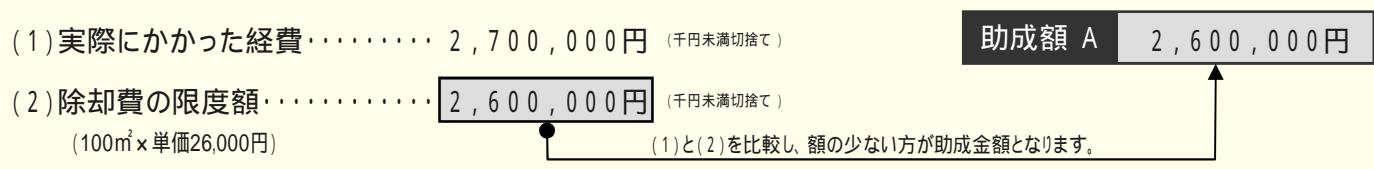
着工日15日前までに認定申請が必要です。（工事着手は認定後となります。着工後の申請はできません。）

(参考) 助成金のシミュレーション

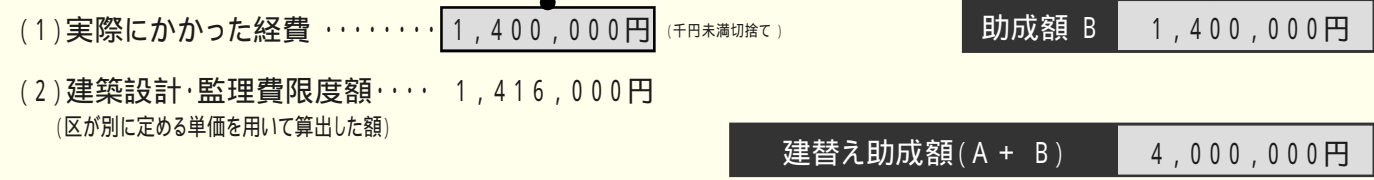


建替え助成額 約400万円

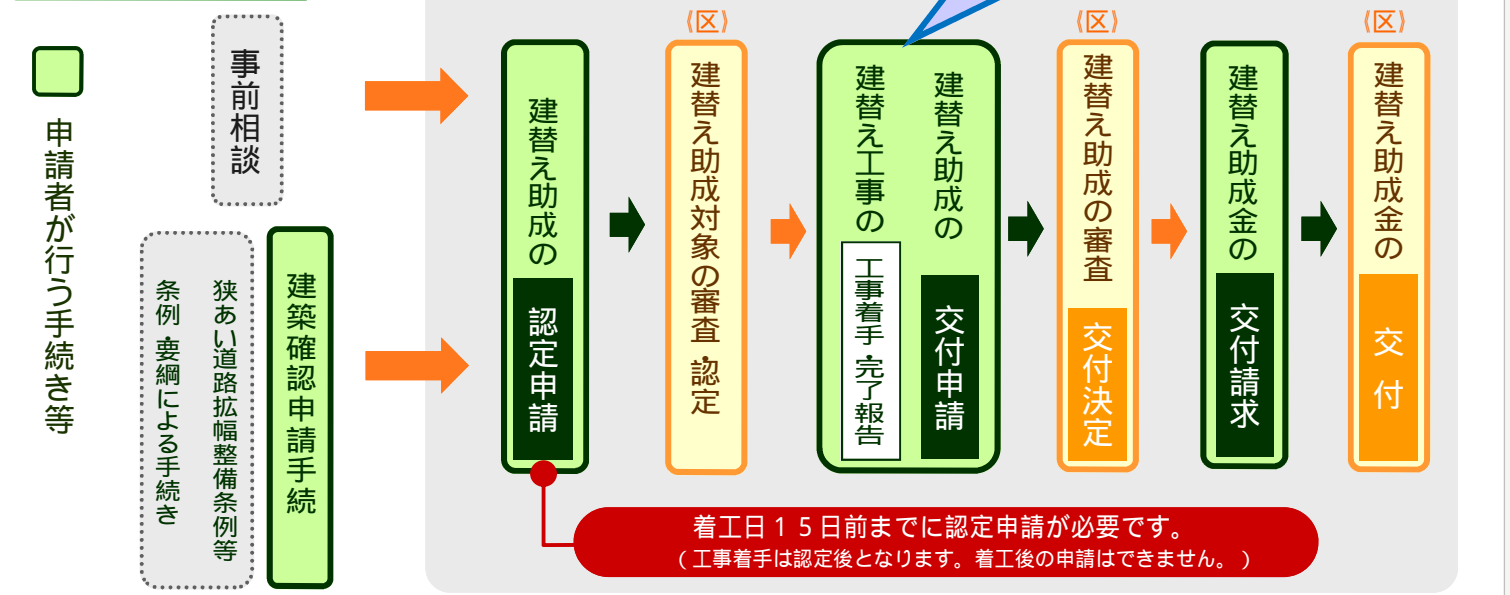
1 除却工事費



2 建築設計・監理費



手続きの流れ



建替えに伴い、家屋に対する固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。詳しくはP.7をご確認ください。

1 老朽建築物除却助成

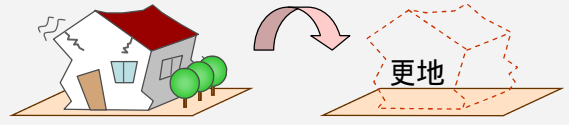
助成の対象となる老朽建築物

不燃化特区にある建築物であって、
以下のいずれかの要件を満たすことが必要です。

昭和56年以前に建築された 木造又は軽量鉄骨造

昭和56年5月31日までに新築工事に着工した建築物¹で、区が行った調査により延焼防止上危険であると認められた、木造又は軽量鉄骨造として登記簿等に記録されている建築物であること

- 昭和56年5月31日までに着工した建築物とは、昭和56年6月1日施行の建築基準法施行令の一部を改正する政令による改正前の建築基準法施行令の耐震基準に基づき建築されたものをいう。
- 以下に示す基準でイ又はロ及びハ又はニに該当する木造建築物
イ 外壁又は軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造(建築基準法第2条第8号に規定する防火構造をいう。)でないものであること。
ロ 屋根が不燃材料(建築基準法第2条第9号に規定する不燃材料をいう。)で造られ又はふか れていないものであること。
ハ 建築物の建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合が10分の8を超えるものであること。
ニ 建築基準法第43条第1項の規定に適合しないものであること。(建築基準法上の道路に、2m以上接道していないこと。)
- 区長が除却が必要であると特に認めた建築物とは、昭和56年5月31日までに着工した建築物で、s 値(構造耐震指標)が0.6未満またはq 値が(保有水平体力に係る指標)が1.0未満であると判定された建築物をいう。



取り壊した後の敷地を適正に管理することが求められます。

適正な管理がなされていない建築物で、区の調査により延焼防止上危険であると認められた、木造又は軽量鉄骨造として登記簿等に記録されている建築物であること

密集市街地における防災街区の整備に関する法律第13条第1項に規定する延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準²に該当するもので、木造として登記簿等に記録されている建築物であること

区長が除却が必要であると特に認めた建築物³であること

助成金の交付を受けられる方 老朽建築物の除却を行う者 (委任状、承諾書を求める場合があります)

老朽建築物除却助成金に類する補助金等の交付を受け、又は受けることになっている方は、対象外となります。

助成の内容

老朽建築物及びそれに附属する工作物の除却工事費及び除却後の敷地の整地費を助成します。

ただし、除却する老朽建築物の延床面積 1㎡あたり26,000円を限度とします。(千円未満切捨て)

法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額になります。

実工事費

額の少ない方

限度額: 26,000円/㎡

延床面積は、登記簿等公的機関により交付された書類に記載された数値とします。

3の場合は、助成額が異なります。

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。)

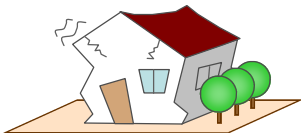
敷地が狭あい道路に接している場合、申請時に「狭あい道路拡幅整備事前協議済通知書」の添付が必要です。

(道路中心線から2mの部分を一一般の通行が出来るように整備する必要があります。整備しない場合は助成金が受けられません。)

(参考) 助成金のシミュレーション

除却する老朽建築物

延べ床面積 100㎡



実際にかかった除却費: 2,700,000円

1 老朽建築物除却助成

(1) 実際にかかった経費…………… 2,700,000円 (千円未満切捨て)

(2) 除却費の限度額…………… 2,600,000円 (千円未満切捨て)

(100㎡×単価26,000円)

(1)と(2)を比較し、額の少ない方が助成金額となります。

老朽建築物除却助成額

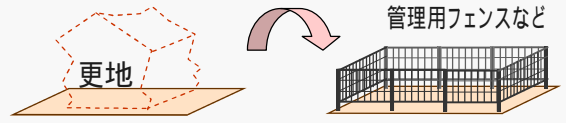
約260万円

2 土地管理用の仮設費助成

老朽建築物を除却した土地(更地)の、固定資産税・都市計画税の減免を受けようとする方が、土地(更地)を適正に管理するために設置する柵等の費用を一部助成します。

助成の対象となる土地

以下の全ての要件を満たす必要があります。



管理放棄されていない

収益を得ていない

固定資産税及び都市計画税の減免要件を満たすもの¹

不燃化特区の指定日以降に老朽建築物(除却助成の対象となる要件を満たしているもの)を除却した後の土地であること
土地の権利者が、除却後の土地について、適正な管理²を行うことを覚書等を区と取り交わしている土地であること

1: 不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要件については、世田谷都税事務所にてご確認ください。

2: 適正な管理が行われていない例: ごみの不法投棄がされている、雑草が繁茂している、駐車場や自動販売機設置等による収益を得ているなど。

助成金の交付を受けられる方 老朽建築物を除却した土地の権利者

老朽建築物除却助成を受けていなくても、要件を満たしていれば土地管理用の仮設費助成を受けることができます。

宅地建物取引業者が販売する目的で管理する土地に柵等を設置する場合は、対象外となります。

土地管理用仮設物設置助成金に類する補助金等の交付を受け、又は受けることになっている方は、対象外となります。

助成の内容

老朽建築物を除却した後の土地を管理するための柵等の設置工事費(資材費用は対象外)を助成します。

柵等の設置延長1mあたり最大15,600円を助成します。(千円未満切捨て)

法人の助成金交付額は消費税相当額を控除した金額になります。

実工事費



限度額: 15,600円/m

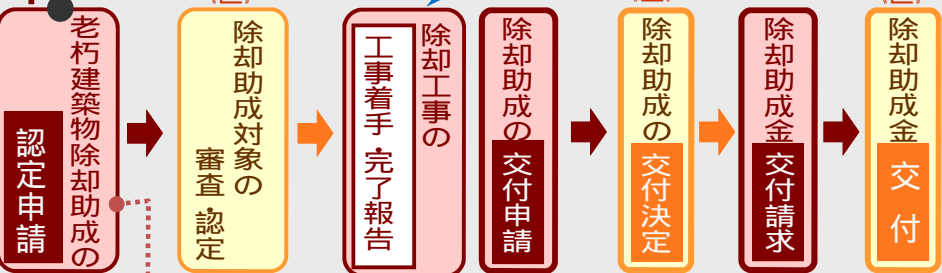
手続きの流れ

申請者が行う手続き等

狭あい道路拡幅整備条例等
条例要綱による手続き
事前相談

1 老朽建築物除却助成

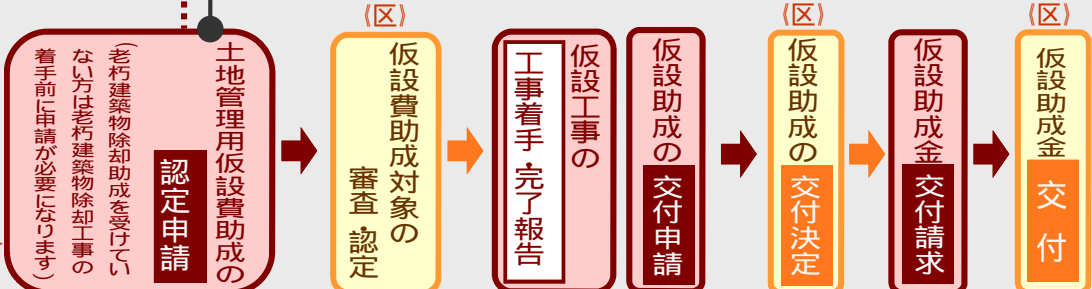
着工日15日前までに認定申請が必要です。(除却工事の着手は、認定後となります。着工後の申請はできません。)



助成金を受け取るには2021年2月末までに完了報告書の提出が必要です

2 土地管理用の仮設費

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。)



仮設費助成を受ける方

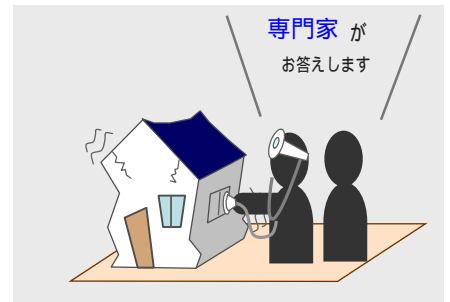
老朽建築物除却助成を受けていない方は老朽建築物除却工事の着手前に申請が必要になります

除却した土地に対する固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。詳しくはP.7をご確認ください。

弁護士、建築士、ファイナンシャルプランナーなどの専門家が様々なご相談についてお答えします。

例えば

今の敷地でどんな建物が建てられるの？
空き家になっている家を取り壊したいけれど・・・
名義変更や税金のことが心配。
この歳で建替えのローンが組めるかしら？



1 個別相談会: 専門家が会場で問題解決をサポートします

助成の対象 不燃化特区内で建築物の除却や建替えを検討されている方

- ・相談時間は50分です。
- ・相談内容によっては、複数の専門家に相談することも可能です。
- ・事前予約制です。担当の街づくり課までお問い合わせください。
- ・開催日程、会場、時間帯、専門家については、防災街づくり通信でお知らせします。

2 出張相談: 専門家のご自宅まで伺い問題解決をサポートします

助成の対象 不燃化特区内に老朽建築物をお持ちで建替え等をしようとしている方
及びその老朽建築物が建っている土地をお持ちの方

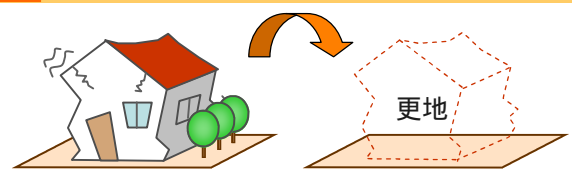
- ・お近くに会場がない方や日程の都合がつかない方を対象に、ご自宅(23区内限定)へ伺います。
- ・相談時間は2時間以内です。
- ・同種の専門家の派遣は、3回まで可能です。
- ・相談内容によっては、派遣ができない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

個別相談会・出張相談で相談できる専門家のご紹介

建築士	弁護士
建物の建替えや共同化に関すること	土地、家屋の賃借、相続など法律に関すること
ファイナンシャルプランナー	税理士
資産運用や生涯設計に関すること	建替えに伴う税金に関すること
不動産鑑定士	土地家屋調査士
不動産鑑定評価に関すること	土地の測量や調査、不動産の登記に関すること
司法書士	
相続・登記、財産管理、成年後見などに関すること	

不燃化特区指定日以降2020年12月31日までに**老朽住宅の除却**または**耐火または準耐火建築物への建替え**をすると、下記の税の減免を受けられます。

1 住宅特例を受けていた土地で老朽建築物を取り壊して**更地にした場合**



最長5年間 **8割減免**

土地に対する固定資産税・都市計画税について最長5年間、住宅の敷地並みに軽減されます。

2 耐火または準耐火建築物への**建て替えを行なった場合**



最長5年間 **10割減免**

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

不燃化特区の助成は受けずに、税の減免を受けるには**除却工事前に老朽建築物の認定申請が必要になります。**

ただし、取り壊した家屋と建替えた住宅の所有者が同一であること、住居部分が1/2以上などの要件があります。

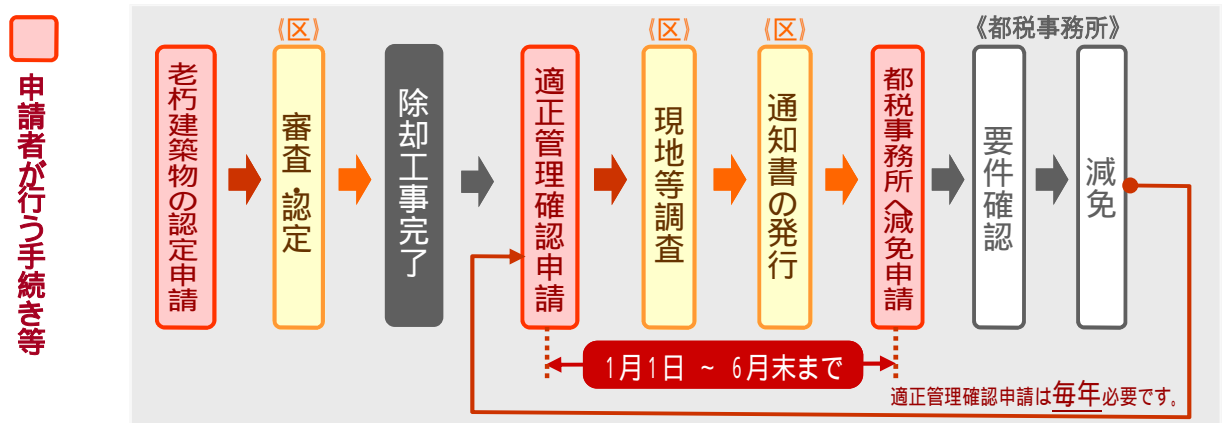
ただし、更地にした土地が**適正に管理されていること**、**収益事業を行っていないこと**が要件となります。

× 要件を満たさない例

ごみの不法投棄がされている、雑草が繁茂している。駐車場や自動販売機設置等による収益を得ているなど。

1 更地にした場合の税の減免手続き

世田谷区へ適正管理の確認申請後、6月末までに都税事務所に税の減免申請が必要です。



2 建替えを行った場合の税の減免手続き

新築した年の翌々年(1月1日新築の場合は翌年)の2月末日までに、都税事務所に税の減免申請が必要です。

税の減免を受けるにはお手続きが必要です

減免の要件や必要書類については、世田谷都税事務所にてご確認ください。

世田谷都税事務所固定資産税班 03 - 3413 - 7117

