

3 老朽建築物除却支援

区域内で老朽建築物の全部を除却する場合、要する費用の一部を助成します。
 ※建築物を除却する前に、申請及び区の承認が必要です。

● **助成対象者** 次に掲げる要件を全て満たす方

- ア 個人又は中小企業者等が施主であること
- イ 住民税を滞納していないこと

老朽建築物除却助成の対象となる建築物※は別途お問合せください。

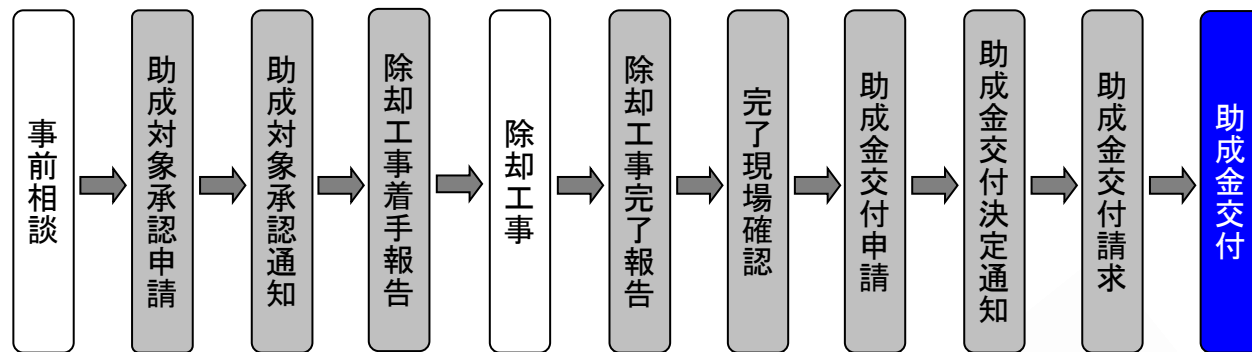
※昭和56年以前の本造建築物

● **助成額**

助成上限額 **100万円**
 (無接道建築物の場合 **150万円**)

次のア～イのうち小さい額を基に決定します。
 ア 除却工事及び整地に係る費用の請求額
 イ 除却単価(区が定める額)に延床面積を乗じた額

● **助成までの流れ(老朽建築物除却支援)**



4 専門家派遣支援

敷地が道路に接していないなど、建替えに課題のある地権者の方等に対し、区が専門家(建築士、弁護士、税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士等)を一定の範囲内で派遣し、建替えの実現を支援する制度です。

建替えをお考えの方はお問合せください。

● **支援の対象**

不燃化特区内で建替えに課題を持つ敷地での建替えを希望されている方で、区が認めた方

● **支援の内容**

- ア 建替えの課題に応じた専門家の斡旋・派遣
- イ 派遣費用の負担



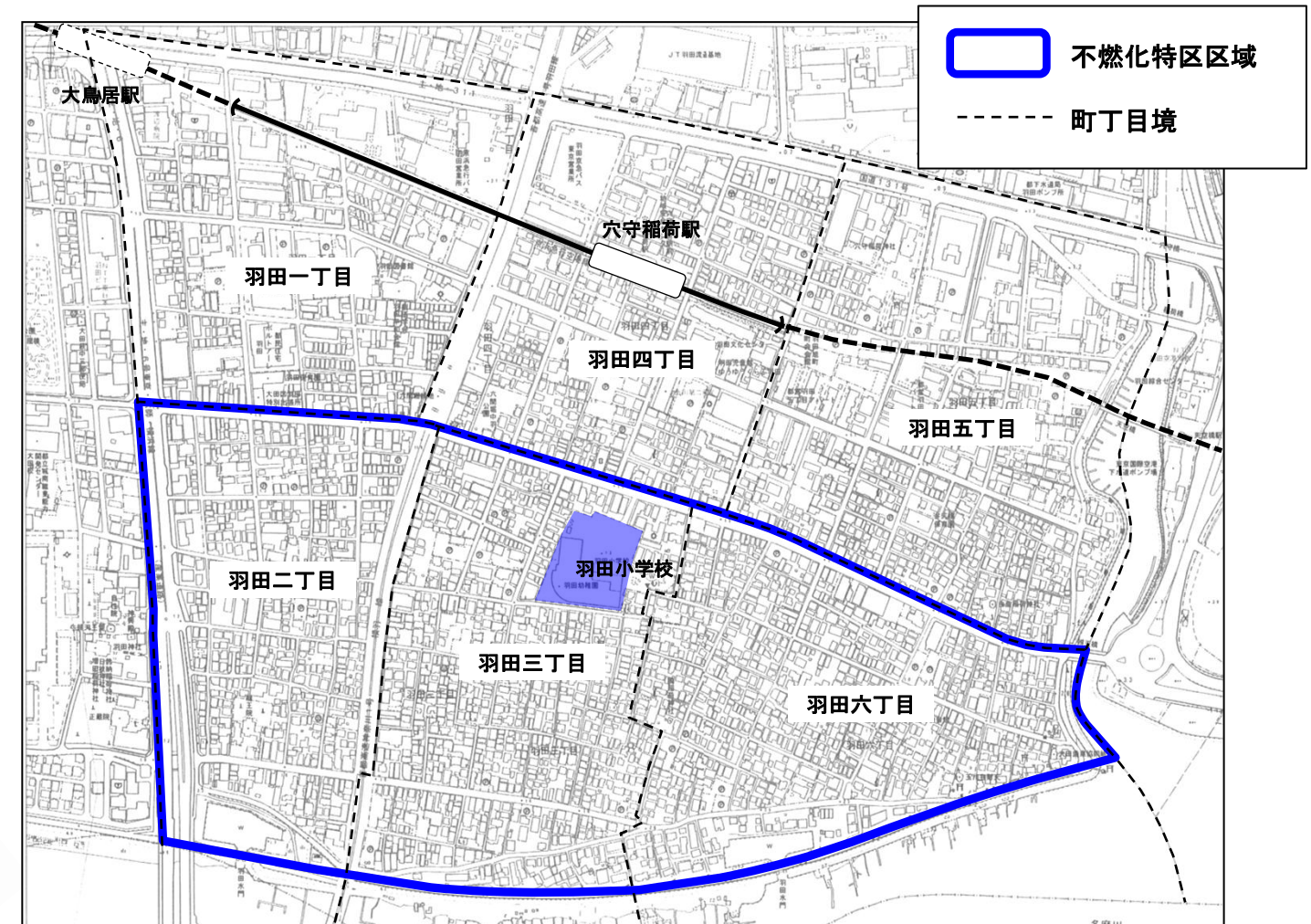
大田区 東京都

問い合わせ先
 大田区まちづくり推進部防災まちづくり課(市街地整備担当)
 〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号 電話 03-5744-1338(直通)

不燃化特区では、東京都の支援を受け大田区が老朽建築物の除却や建替え等の費用を助成しています

大田区 羽田二・三・六丁目地区 不燃化まちづくり助成事業のご案内

- 戸建て・共同建替え助成(単独建替え)
- 共同建替え助成(複数所有者共同建替え)
- 老朽建築物除却助成
- 専門家派遣支援
- 不燃化特区支援税制(東京都)



大田区は、木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと変えていくため、重点的・集中的な取組みを進めています。

この取組みの一環として、羽田二・三・六丁目地区について、平成27年4月1日に、東京都と区が連携して不燃化を強力に推進する「不燃化特区」の指定を受けました。

大田区は、この区域を対象に、平成32年度までの予定で、不燃化特区制度を活用した建替え等の助成事業を実施しています。

**無接道建築物を共同化する場合の助成制度を大きく拡充しました。
 この機会にぜひ建替えをご検討ください!!**

1 戸建て・共同建替え助成（単独建替え）

区域内で戸建て及び共同住宅への建替え工事（単独建替え）を行う建築主に対し、除却費及び建築設計・監理費の一部を助成します。

建替えを計画されている方は、お早めにお問合せください。

● 助成対象者 次に掲げる要件を全て満たす方

- ア 耐用年数の3分の2を経過した住宅を自己所有していること
- イ 個人、中小企業者等が建築主であること
- ウ 宅地取引事業者による販売目的で建築するものでないこと
- エ 住民税を滞納していないこと

● 助成対象建築物 次に掲げる要件を全て満たす耐火又は準耐火建築物に建替えるもの

- ア 住宅・店舗等の用に供する建築物として建替えるもの
- イ 建築物の形状・外壁等の色彩が周辺の環境に配慮したものであること

● 助成額

除却費 + 建築設計・監理費 = 助成額

耐火の場合 最大 200万円
準耐火の場合 最大 150万円

1 除却費

上限額 100万円

次のア～イのうち小さい額を基に決定します。

- ア 除却工事及び整地に係る費用の請求額
- イ 除却単価（区が定める額）に延床面積を乗じた額

2 建築設計・監理費

上限額 耐火建築物 : 100万円
準耐火建築物 : 50万円

（参考）助成額のシミュレーション

〈地区内の平均的建物の場合〉

- ・ 除却建築物 延床面積 85㎡
- ・ 新築準耐火建築物 延床面積 98㎡

- ↓
- 1 除却費 100万円
 - 2 建築設計・監理費 50万円
 - ◎合計助成額（1+2） 150万円

（1）戸建ての場合

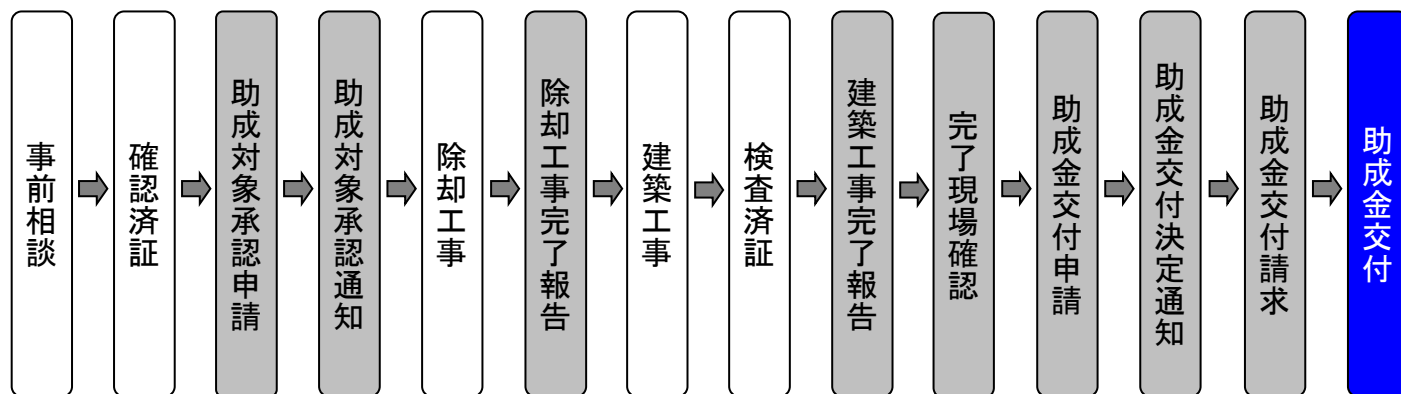
1階から3階までの延床面積の合計に応じて区が別に定める額表を基に決定します。

（2）共同住宅の場合

次のア～イのうち小さい額を基に決定します。

- ア 建築設計・工事監理費に係る費用の請求額
- イ 区が別に定める費用及び料率を用いて算出した額

● 助成までの流れ（戸建て・共同建替え） ※すでに除却済みの場合は建築設計・監理費のみ助成します。



2 共同建替え助成（複数所有者共同建替え）

区域内で複数の建築物所有者が共同して、一つの建築物（共同住宅）に建替える場合、除却費及び建築設計・監理費、共同施設整備費の一部を助成します。

また、無接道建築物を含む共同建替えには、助成上限額を割り増しします。

● 助成対象者・助成対象建築物

- ・ 助成要件は、戸建て・共同建替え助成（単独建替え）と同じです。
- ・ 共同建替えを行う代表者の方に一括して助成します。
- ・ 親族の方による場合は、「複数所有者共同建替え」の対象となりません。

● 助成額

除却費 + 建築設計・監理費 + 共同施設整備費 = 助成額

1 除却費

1棟あたり上限額 100万円
（無接道建築物の場合 150万円）

次のア～イのうち小さい額を基に決定します。

- ア 除却工事及び整地に係る費用の請求額
- イ 除却単価（区が定める額）に延床面積を乗じた額

2 建築設計・監理費

上限額 耐火建築物 : 500万円
準耐火建築物 : 250万円

次のア～ウのうち小さい額を基に決定します。

- ア 建築設計・工事監理費に係る費用の請求額
- イ 区が別に定める費用及び料率を用いて算出した額
- ウ 除却する建築物の所有者（除却建築物が複数名義の場合はその代表者）の人数に応じた合計額

- 耐火建築物に建替える場合 : 1人あたり100万円
- 準耐火建築物に建替える場合 : 1人あたり50万円

3 共同施設整備費 ※共用施設部分の建築費を助成します。

上限額 1,000万円

次のア～イのうち小さい額を基に決定します。

- ア 共同施設の建築に要する費用のうち区が別に定める共用部分等に係る費用を基に算出した額
- イ 除却する建築物の所有者（除却建築物が複数名義の場合はその代表者）の人数に応じた合計額

- 除却する無接道建築物の所有者 : 1人あたり400万円
- それ以外の方 : 1人あたり200万円

【例】2棟を除却し共同化する場合
耐火の場合 最大 1,050万円
準耐火の場合 最大 950万円

（参考）助成額のシミュレーション

- ・ 除却建築物 延床面積
A棟（接道） : 80㎡
B棟（無接道） : 70㎡
- ・ 新築耐火建築物 延床面積 260㎡
賃貸5戸、所有者住戸2戸

- ↓
- 1 除却費（A棟+B棟） 250万円
 - 2 建築設計・監理費 200万円
 - 3 共同施設整備費 600万円
 - ◎合計助成額（1+2+3） 1,050万円

