

### 3 老朽建築物除却助成

古くなった建物をお持ちの方の建物除却（全部除却）を支援し、不燃化を進めます。老朽建物の処分でお困りの方は、お早めにお問合せください。

#### ● 助成を受けられる方、除却建物の要件 次のア～ウ全て満たす方

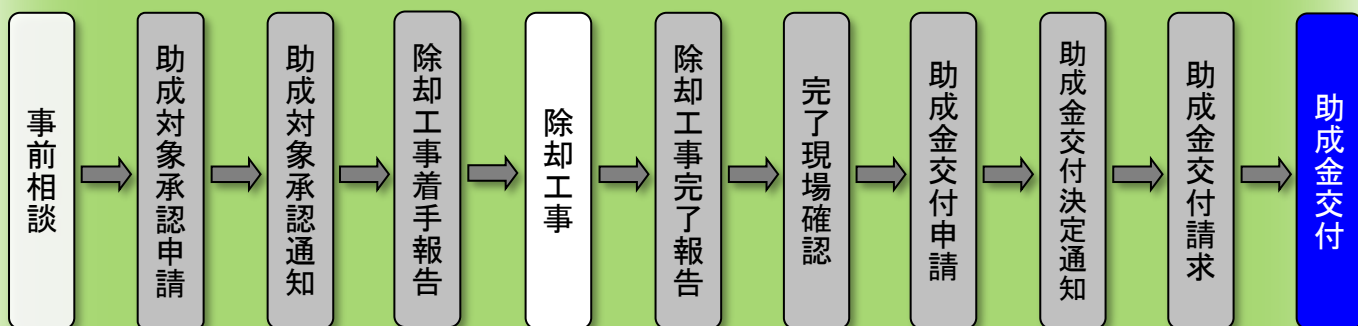
- ア 旧耐震基準（昭和56年5月31日までに建築）の木造建物を所有し除却する方  
イ 除却する方は個人又は中小企業者 ウ 住民税などの滞納がないこと

#### ● 助成額

助成上限額 100万円  
（未接道建築物の場合 150万円）

次のア、イどちらか小さい額  
ア 建物の除却工事及び整地費用（実費）  
イ 除却建物の延床面積から大田区が算定した金額

#### ● 助成までの流れ 工事の事前に大田区への申請、承認通知が必要です。お早めに事前相談をお願いします。



### 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建物をお持ちの方に、大田区が専門家（建築士、弁護士、税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士等）を派遣し、不燃化建替えにつなげます。

建替えでお困りの方はお問合せください。

#### ● 支援の対象

地区内で建替えを希望しており、敷地などに建替え課題がある方（大田区の事前認定が必要）

#### ● 支援の内容

建替え課題に応じた専門家の斡旋・派遣  
※派遣費用は無料です



区役所にご相談いただければ、相談内容に応じた専門家を無料で派遣しております。

### 5 不燃化特区支援税制（東京都）

不燃化特区内で制度を利用して建替えした方、建物を除却し更地で管理する方に、東京都の家屋・土地への固定資産税や都市計画税を5年間減免する制度です。

条件、必要書類、手続等は、お近くの都税事務所に確認ください。

- 1 家屋に係る減税（建替えへの減税）
- 2 土地に係る減税（老朽住宅除却への減税）

【お問合せ先】

大田都税事務所 電話 03-3733-2411  
（対象要件・必要書類・手続等）

※大田区での手続きは、下のお問合せ先へ

大田区



東京都



お問合せ先

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）

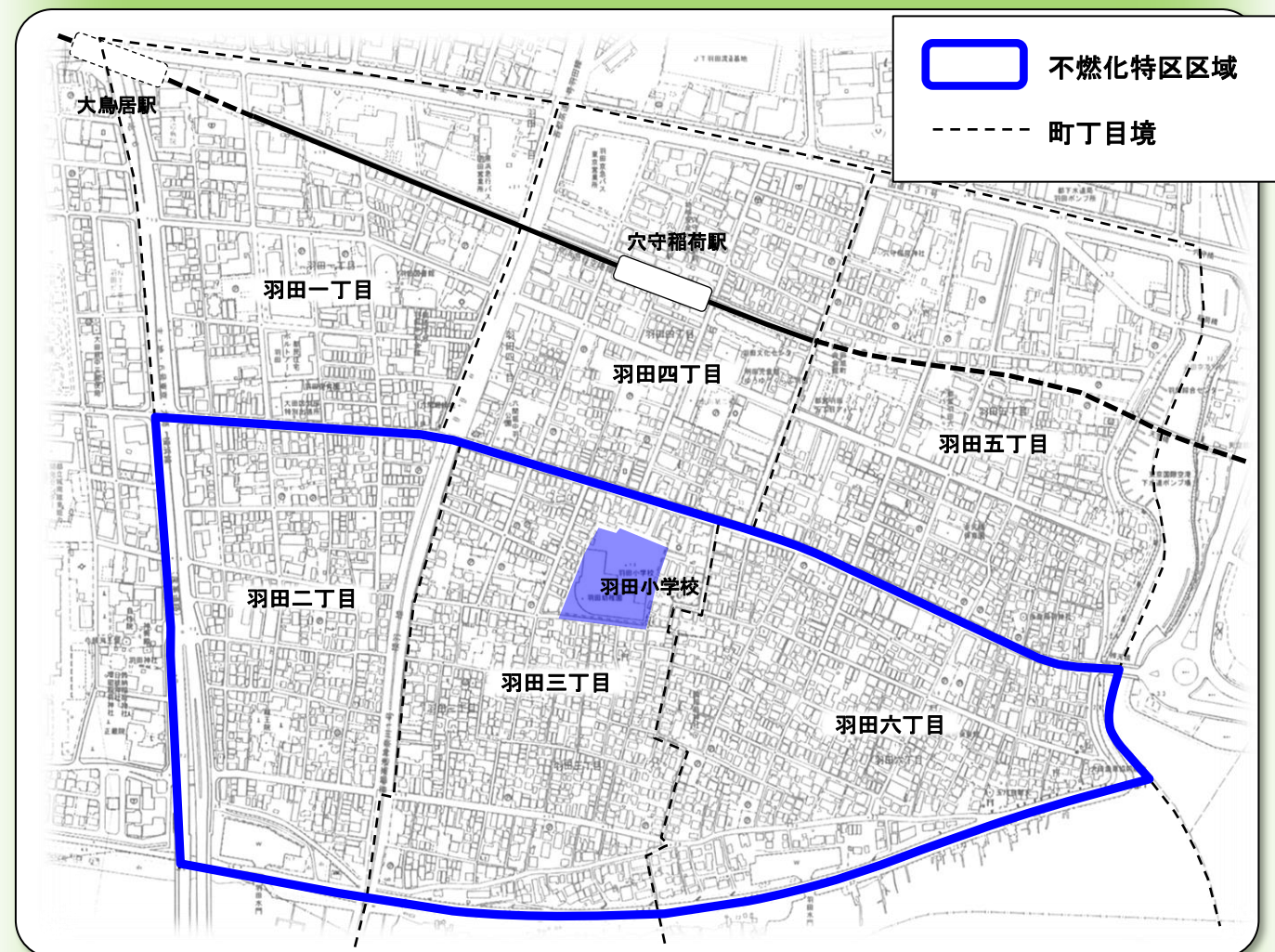


不燃化特区では、東京都の支援を受け大田区が老朽建築物の除却や建替え等の費用を助成しています。

不燃化特区制度を活用した

## 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

- 戸建て等建替え促進助成
- 複数所有者共同建替え助成
- 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）



# 建替え・除却の申請はお済みですか？

## ぜひこの機会に建替え等をご検討ください

羽田二・三・六丁目地区では、未接道建築物を共同化する場合、建築費の一部を助成する大変有利な制度があります。

この機会にぜひ建替えをご検討ください！！





## 1 戸建て等建替え促進助成

古くなった住宅をお持ちの方の戸建て建替えを支援し、不燃化を進めます。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。

### ● 助成を受けられる方 次のア～エ全て満たす方

- ア 古くなった住宅（耐用年数2／3超）を所有し建替える方
- イ 建替える方は個人又は中小企業者
- ウ 計画建物（新築建物）は販売目的ではない
- エ 住民税などの滞納がないこと

### ● 建替えの要件 次のア～ウ全て満たす建替えに助成します

- ア 耐火又は準耐火建築物への建替え
- イ 戸建て（2世帯住宅含む）の住宅または店舗等への建替え
- ウ 地区計画や条例に沿い、周囲の環境に調和した建物形状、外壁等色彩になっている

### ● 助成額

除却費 + 建築設計・監理費 = 助成額

#### 1 除却費

上限額 100万円

次のア、イどちらか小さい額

- ア 建物の除却工事及び整地費用（実費）
- イ 除却建物の延床面積から大田区が算定した金額

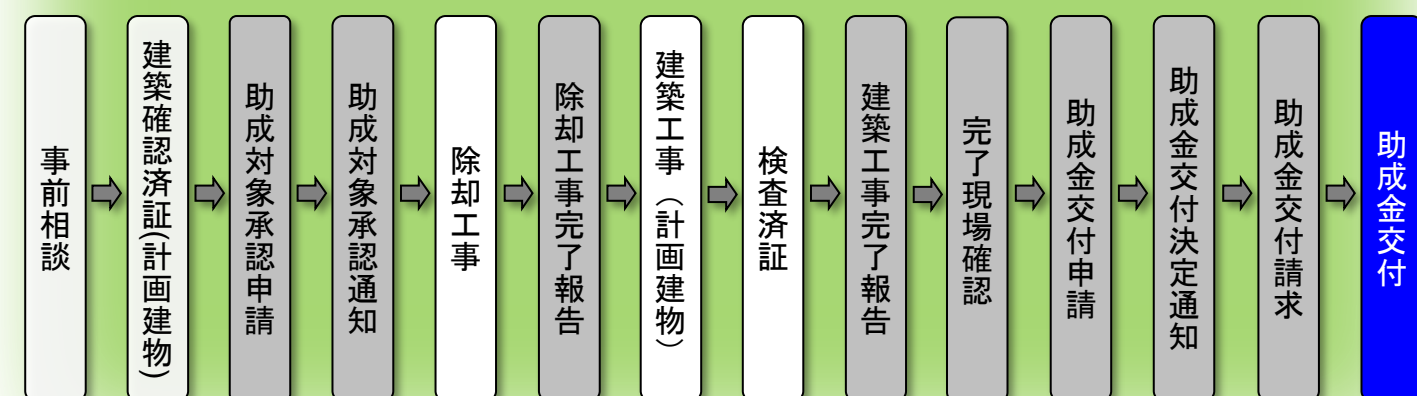
#### 2 建築設計・監理費

※（ ）内は中小企業等が設計・監理を行う場合の額

上限額 耐火建築物 : 100万円（150万円）  
準耐火建築物 : 50万円（100万円）

計画建物（新築建物）の延床面積（1階～3階）から大田区が算定した金額を基準に、上限額までの範囲で助成します

### ● 助成までの流れ 工事の事前に大田区への申請、承認通知が必要です。お早めに事前相談をお願いします。



※除却工事のスケジュール早めで建築確認済証が間に合わない場合は、除却工事のみ先に「老朽建築物除却助成」で実施し、建替えを後で「戸建て等建替え促進助成」で実施できる場合があります。お早めにご相談ください。



【耐用年数表】

構造	耐用年数
木造	22年
鉄骨造(骨格材4mm超)	34年
鉄骨造(骨格材3～4mm)	27年

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令より

2世帯住宅もOK

耐火の場合 最大 250万円  
準耐火の場合 最大 200万円

#### （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㎡
- ・ 計画建物（準耐火）：延床面積 98㎡
- ・ 建築設計・監理を中小企業が行う

↓

- 1 除却費 100万円
- 2 建築設計・監理費 100万円
- ◎合計助成額（1＋2） 200万円

## 2 複数所有者共同建替え助成

羽田二・三・六丁目地区限定の  
大変有利な助成制度です

2棟以上の建物所有者がまとまり、除却し1棟の建物に共同化（共同建替え）することを支援し、不燃化を進めます。

未接道建築物を含む共同建替えは助成をさらに割り増しします。

### ● 助成を受けられる方・建替えの要件

- ・ 助成要件は、戸建て等建替え促進助成と同じです。
- ・ 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、イどちらか小さい額

- ア 建物の除却工事及び整地費用（実費）
- イ 除却建物の延床面積から大田区が算定した金額

#### 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

- ア 計画建物（新築）の建築設計・工事監理費（実費）の金額
  - イ 計画建物（新築）の延床面積から大田区が算定した金額
  - ウ 共同建替えする方（除却建物所有者）の人数から大田区が算定した金額
- 〔計画建物（新築）が耐火建築物 : 1人あたり100万円  
計画建物（新築）が準耐火建築物 : 1人あたり50万円  
※ただし除却建物が複数人名義の場合は、1棟あたり1人とみなします〕

#### 3 共同施設整備費

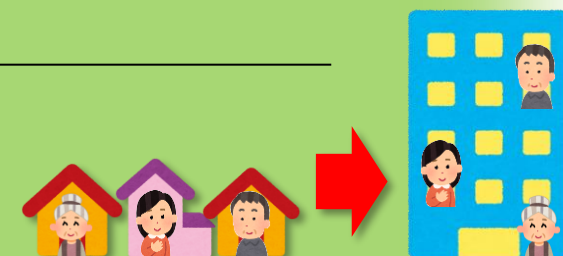
※共用施設部分の建築費を助成します。

上限額 1,000万円

次のア、イどちらか小さい額

- ア 計画建物（新築）の共用施設部分建築費の額（実費）から大田区が算定した金額
  - イ 共同建替えする方（除却建物所有者）の人数から大田区が算定した金額
- 〔除却建物（未接道建築物）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  
※ただし除却建物が複数人名義の場合は、1棟あたり1人とみなします〕

◆共同住宅（単独所有者）への助成は令和4年3月で終了しました。



#### 【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（未接道） : 70㎡
- ・ 計画建物（耐火） 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

