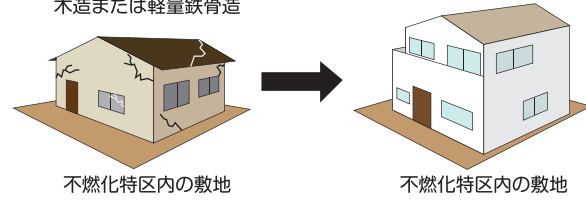


C. 固定資産税・都市計画税の減免

① 不燃化のために建替え*した場合 木造または軽量鉄骨造

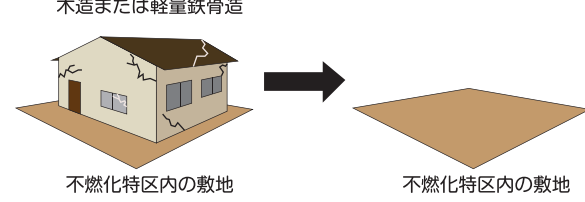


最長5年間 全額減免

家屋に対する固定資産税・都市計画税に関して全額の減免が受けられます！

※除却された建物と建替えられた建物の所有者が同一であること、住宅部分の割合が過半数以上であることなどの条件があります。

② 老朽建築物を除却し更地*にした場合 木造または軽量鉄骨造



最長5年間 8割減免

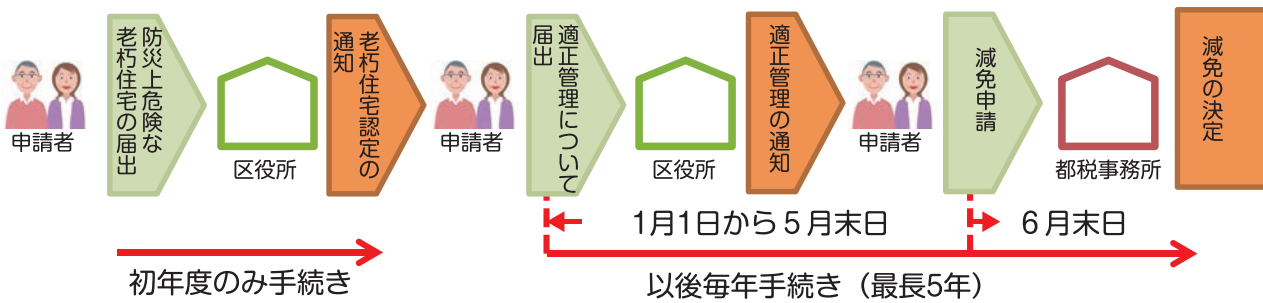
土地に対する固定資産税・都市計画税に関して8割減免となり住宅用地並みに！

※コインパーキングにするなど、収益事業に活用している、雑草が繁茂しているなど、適切に管理されていないと判断された場合は減免が受けられません。

申請の流れ

① 不燃化のために建替えした場合の手続きの流れ
申請者・都税事務所申請を進めます。

② 老朽建築物を除却し更地にした場合の手続きの流れ
申請者・墨田区役所・都税事務所申請を進めます。



※固定資産税・都市計画税の減免申請については、**墨田都税事務所** (電話:03-3625-5061) までお問い合わせください。

①の減免申請に関しては
都税事務所に
相談してね！



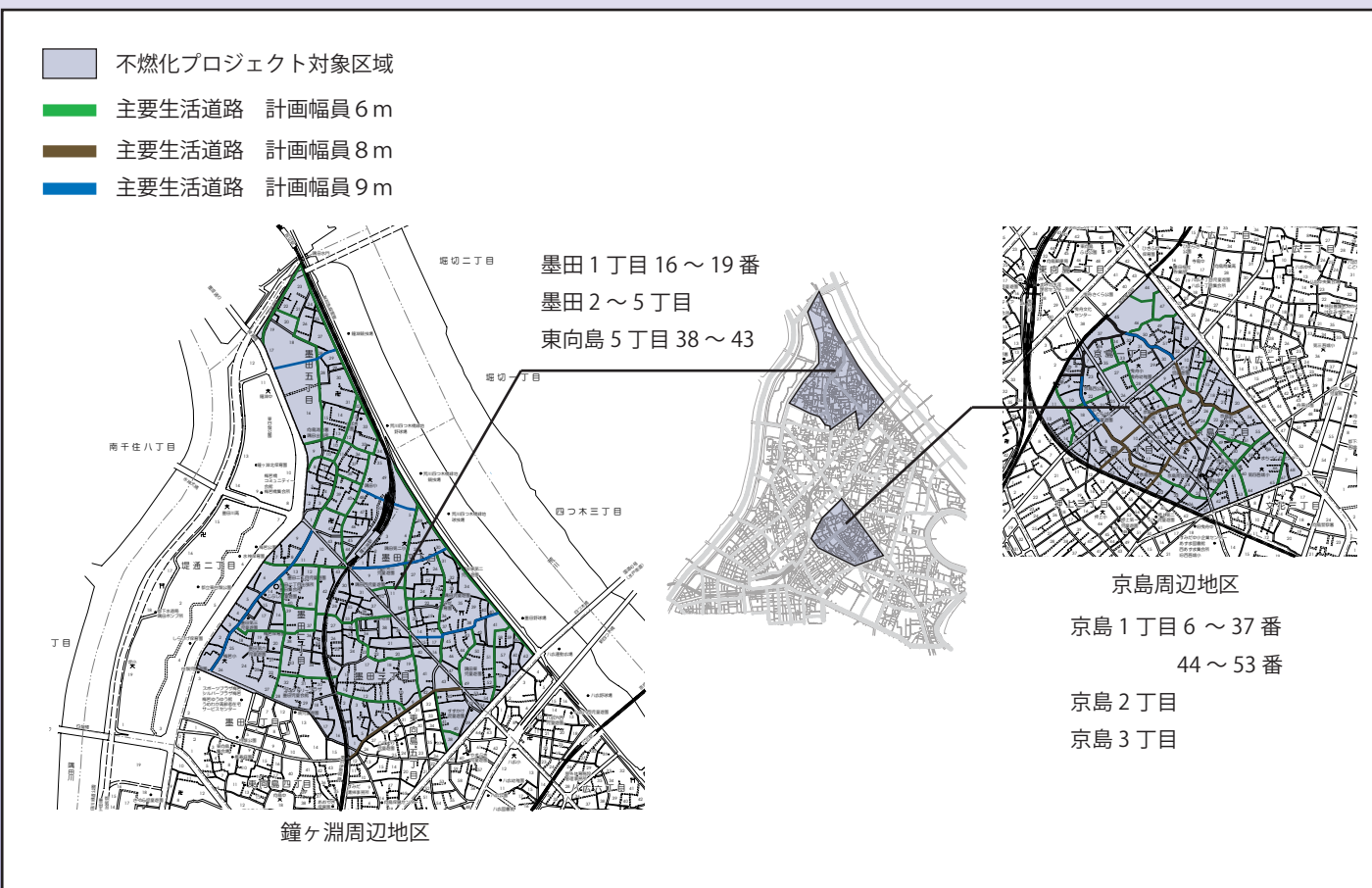
D. まちづくりコンシェルジュ

相談者の意向に沿った建替え等がスムーズに行えるよう、「まちづくりコンシェルジュ」が無料でアドバイスをしてくれます。

まちづくりコンシェルジュの相談窓口

- 京島まちづくりの駅 (一般財団法人墨田まちづくり公社 京島事務所)
住所: 墨田区京島二丁目15番5号
電話: 03-3617-2262
- 鐘ヶ淵まちづくりの駅 (一般財団法人墨田まちづくり公社 鐘ヶ淵事務所)
住所: 墨田区墨田三丁目40番3号
電話: 03-6657-5968

不燃化プロジェクト対象区域



申請するにあたっての留意事項

- ・助成金の申請は、必ず除却工事の着手前に提出してください。工事着手後の申請受付は出来ません。
- ・敷地が幅員4m未満の道路に面している場合、建替えに際して区の細街路整備事業に協力し道路拡幅部分を道路状態に整備する必要があります。
- ・紛争予防条例及び集合住宅条例に該当する建築物の場合は、各条例の適用を受ける必要があります。
- ・指定確認検査機関により確認を受ける場合は、助成金申請の際に構造図の添付が必要となります。

●問い合わせ

墨田区 都市計画部 防災まちづくり課
不燃化・耐震化担当
TEL 03-5608-6268
FAX 03-5608-6409

不燃化推進キャラクター 火消し子ブタの3兄弟

「すみだのみんなで火の用心」を
合い言葉に、墨田区の木密地域の
不燃化をめざし活動をするユニ
ット。



墨田区木密地域

不燃化
プロジェクト



不燃化特区助成ガイド



墨田区都市計画部防災まちづくり課
不燃化・耐震化担当

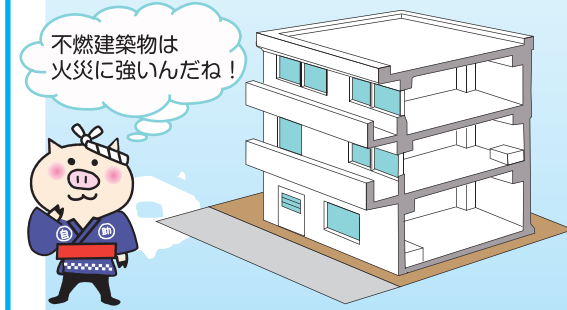


A. 不燃建築物の建築

➡ 助成額 **150**万円 + **100**万円 + **その他加算**
(建築設計助成費) (一定の要件を満たす場合)

対象となる建築主	対象となる建築物
(1) 個人 (2) 中小企業者 (3) 公益社団法人 及び 公益財団法人等 ・宅地建物取引業者で、販売するために建築する建築物は対象から外れます。	(1) 不燃建築物（※「不燃建築物とは」参照） (2) 延べ面積40㎡以上 (3) 2階建て以上 (4) 防災上有効な建築物であること。 ・1階は三方向以上、2階は四方向閉鎖されていること。 ・敷地に対して、建築物の幅が50%以上であること。 (5) <u>主要生活道路沿道で道路後退のあるものは、後退しなければ助成対象とはなりません。</u>

※不燃建築物とは



- 耐火構造または、鉄骨準耐火構造。
- 屋根及び外壁を、耐火構造にする。
- 火気使用室（台所など）及び避難上重要な場所（玄関、廊下及び階段など）の天井、壁は、準不燃材料以上。
- ガス設備には、マイコンメーターなどを設置し、ガス漏れ防止の対策を行う。
- 道路に面した開口部は、網入りガラスまたは合わせガラスにする。
(ガラスの落下を有効に防止するベランダ等を設けた場合はこの限りではない) また、複層ガラスとする場合は、これらのガラスを屋外側に設ける。

助成金の例

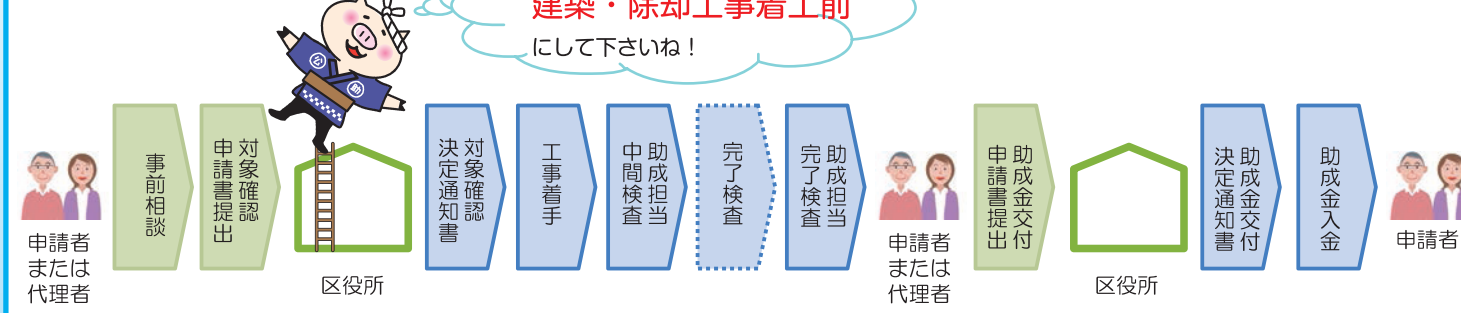
老朽建築物 → 不燃建築物

構造：鉄骨耐火建築物
階数：3階
建築面積：90㎡
延べ面積：235㎡
の場合

(助成金例)
150万円 (基本助成) + 100万円 (建築設計助成費) + 90万円*1 (老朽建築物除却助成費) = 340万円
その他、一定の要件を満たす場合③~⑧の加算助成が受けられます。

※1 解体費が90万円以内の場合は、実際にかかった費用になります。

申請手続き



B. 老朽建築物を木造準耐火等へ建て替える

➡ 助成額 **100**万円 + 上限**90**万円 + **その他加算**
(建築設計助成費) (老朽建築物除却助成費) (一定の要件を満たす場合)

対象となる建築主	対象となる建築物
(1) 個人 (2) 中小企業者 (3) 公益社団法人 及び 公益財団法人等 ・宅地建物取引業者で、販売するために建築する建築物は対象から外れます。	(1) 老朽建築物から建て替えられた耐火建築物または準耐火建築物であること（※「老朽建築物の建替えとは」参照）。 (2) ガス設備には、マイコンメーターなどを設置し、ガス漏れ防止の対策を行う。 (3) <u>主要生活道路沿道で道路後退のあるものは、後退しなければ助成対象とはなりません。</u>

※老朽建築物の建替えとは

耐火建築物または準耐火建築物を建築

解体後一年以内

【例】

- 木造 おおよそ築15年
- 鉄骨造 おおよそ築23年
- RC造 おおよそ築32年

助成金の例

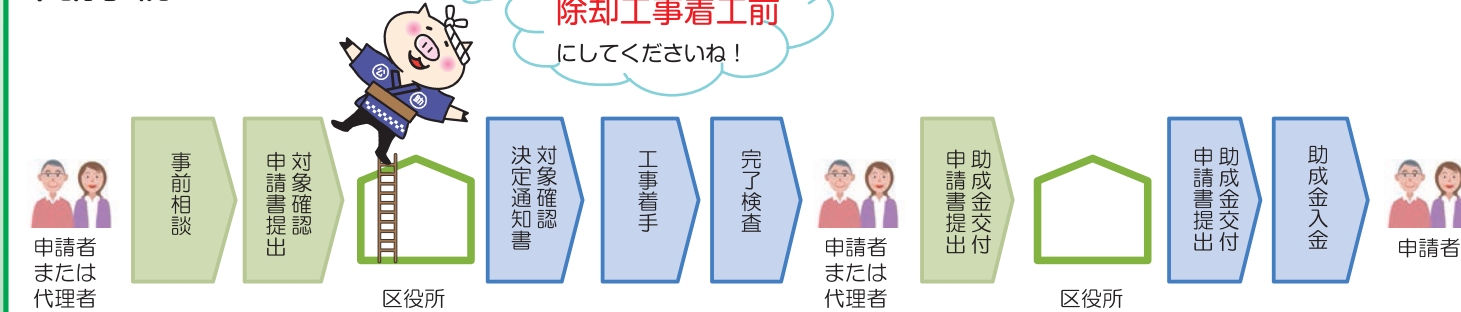
老朽建築物 → 木造準耐火建築物

構造：木造準耐火建築物
階数：2階
建築面積：50㎡
延べ面積：90㎡
の場合

(助成金例)
100万円 (建築設計助成費) + 90万円*1 (老朽建築物除却助成費) = 190万円
その他、一定の要件を満たす場合③、④の加算助成が受けられます。

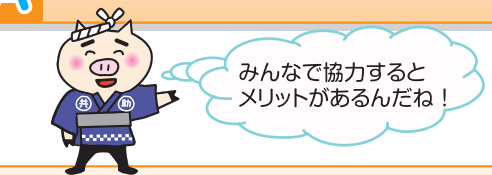
※1 解体費が90万円以内の場合は、実際にかかった費用になります。

申請手続き



そのほか「加算助成制度」があります。

- 老朽建築物除却加算**（※1）
 (1) 老朽建築物（耐用年限の3分の2を経過している建築物または、これと同程度の機能の低下を生じている建築物）を除却する
 (2) 助成対象確認時に除却対象建築物が存すること
 上限 **90**万円
- 建築設計加算**
 地上1階から地上3階までの床面積の合計から算定する
100万円/1棟
- 主要生活道路沿道後退加算**（※2）
 以下の条件を全て満たすこと
 (1) 道路計画に沿って、建築物を後退する
 (2) 道路部分の維持管理の念書を提出する
 (3) 後退距離（現況線から後退線までの距離）が10cm以上の場合のみ
60~100万円/1棟
- 主要生活道路角地隅切り加算**（※3）
 以下の条件を全て満たすこと
 (1) 二方向以上、主要生活道路に接している
 (2) その全ての道路計画に沿って建築物を後退する
 (3) 隅切り後退をする
60万円/1棟
- 火気使用店舗等建築加算**
 火気使用の店舗等を、不燃建築物へ建替える
50万円/1棟
- 賃貸用共同住宅建築加算**
 以下の条件を全て満たすこと
 (1) 専用面積が50㎡以上の複数の部屋を有する賃貸用住戸が4戸以上ある
 (2) 1住戸につき1台以上の自転車が収容できる自転車駐輪場を設置する
 (3) 共同のごみ保管施設を設置する
100万円/1棟
- 協調建替え建築加算**（※4）
 一団の土地に、まちづくりに配慮した一体性のある設計に基づく建築物を同時期に建てる
100万円/1棟
- 共同化建築加算**
 一定の権利を持つ複数の建築主が、従前の敷地を共同利用して建築する
100万円/権利者1名



主要生活道路について

