

不燃化特区制度を活用した「戸建て建替え助成」の改正について

区は、「燃えない、燃え広がらないまちづくり」を進めるため、東京都の不燃化特区の指定を受けて大森中地区、羽田二・三・六丁目地区などで建替え助成等を行っている。

東京都の不燃化特区制度の延長に伴い、さらなる不燃化を促進するため、戸建て建替えの際、設計・監理を中小企業者が行った場合の助成限度額を増額する制度改正を行う。

また、自己使用を目的としない共同住宅向けの建替えの助成については令和3年度末で終了する。

1 改正内容

助成の種類	助成上限額	
	変更前	変更後
戸建て建替え助成（設計） （中小企業者の場合）	耐 火：100万円 準耐火：50万円	耐 火：150万円 準耐火：100万円
共同建替え助成（設計）	耐 火：100万円 準耐火：50万円	令和3年度で終了

2 施行日

戸建て建替え助成増額：令和3年4月1日

共同建替えの助成終了：令和4年3月31日

3 周知用パンフレット

別添「不燃化まちづくり助成事業のご案内」のとおり

3 老朽建築物除却助成

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年以前の木造建築物

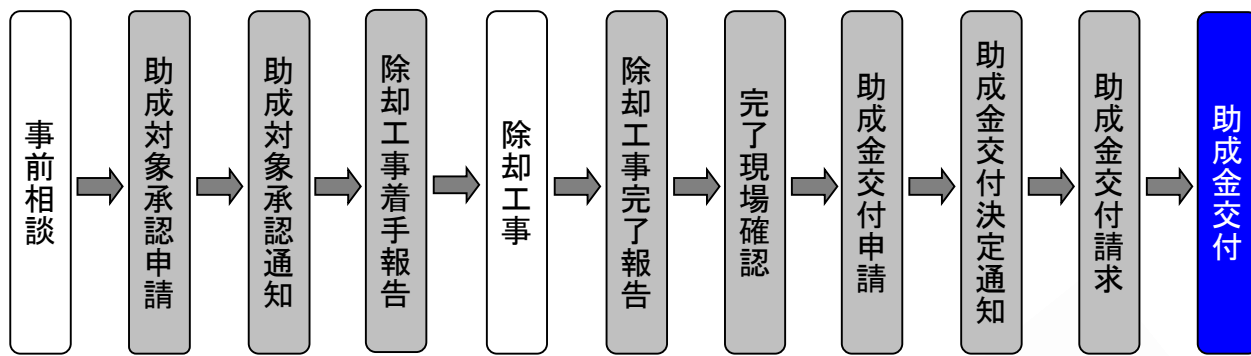
● 助成額

助成上限額 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

● 助成までの流れ



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 大森中地区（西糀谷・東蒲田・大森中） 不燃化まちづくり助成事業のご案内

- 壁面後退奨励金交付
- 老朽建築物除却助成
- 不燃化特区支援税制（東京都）
- 戸建て等建替え促進助成
- 専門家派遣支援



— 地区防災道路（幅員6m以上）
 地区防災道路（幅員6m未満）

助成内容を変更しました。 （令和3年度から）

NEW!

中小企業等が設計・監理を行う場合の助成額を増額しました。

お急ぎください!! 共同住宅への建替え助成が終了します（令和4年3月末まで）。

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

1 壁面後退奨励金の交付

区域内で、都市防災不燃化促進助成金（不燃化助成）を受けて建築工事を行う際、敷地に接する地区防災道路が6m未満（区域図の.....沿道）のため建物の壁面後退等を行う必要があるときは、都市防災不燃化促進助成金（不燃化助成）に上乗せして、壁面後退奨励金を交付します。

● 交付対象者 次に掲げる要件を全て満たす方

- ア 都市防災不燃化促進助成金（不燃化助成）を受けて建築工事を行うこと
- イ 不燃化特区の区域内であること
- ウ 壁面後退が必要な部分（幅員6m未満の地区防災道路に接する敷地）の長さが4m以上あること
- エ 防災街区整備地区計画に適合していること
- ※ 壁面後退部分に既存の工作物（塀等）がある場合、撤去していただく必要があります。

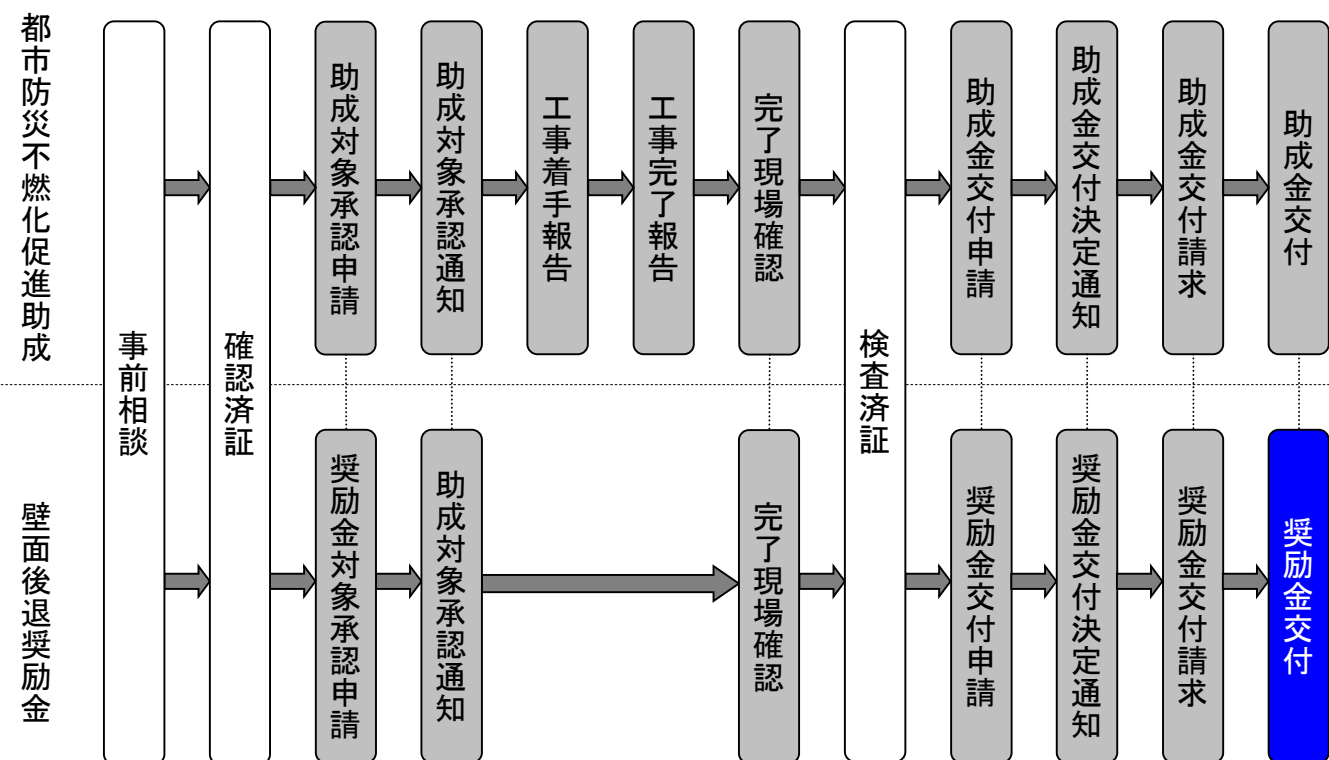
● 交付額

壁面後退が必要な部分（幅員6m未満の地区防災道路に接する敷地）の長さに応じ、次の額を交付します。

道路に接する長さ	奨励金交付額
4m以上6m未満	300,000円
6m以上12m未満	400,000円
12m以上	500,000円



● 交付までの流れ



2 戸建て等建替え促進助成

区域内で戸建て等への建替え工事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。【参考】

● 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

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

● 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 250万円
準耐火の場合 最大 200万円

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（中小企業者が行う場合）

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)

(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㎡
- ・ 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

(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。

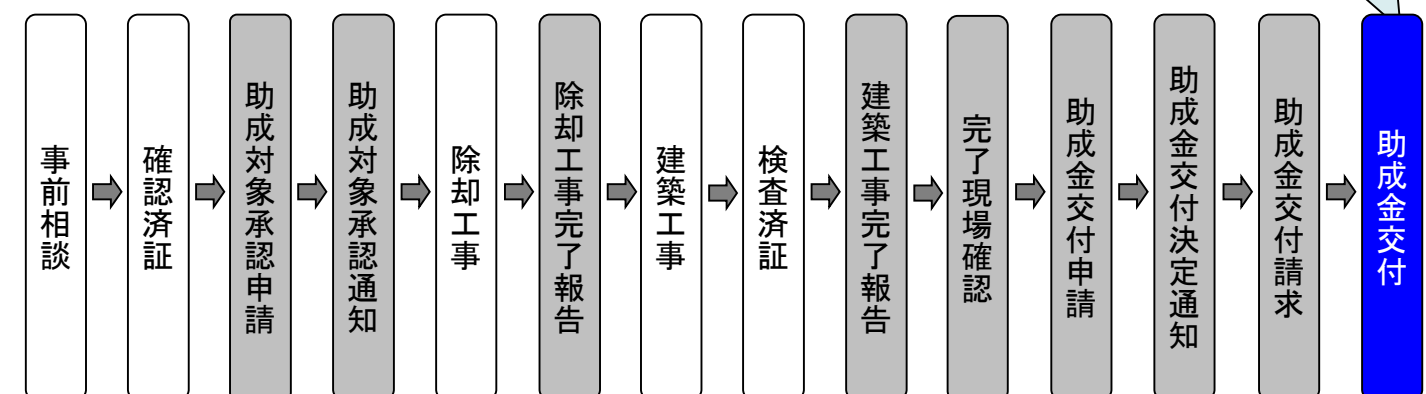
(2) 共同住宅の場合 →令和4年3月末終了

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を基に算出した額
- イ 区が別に定める費用及び料率を用いて算出した額

共同住宅は、令和4年3月末までにすべての手続きを完了している必要があります！！

● 助成までの流れ ※建築設計・監理費は本制度で除却費用の助成を受けた方が対象です。



3 老朽建築物除却助成

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。

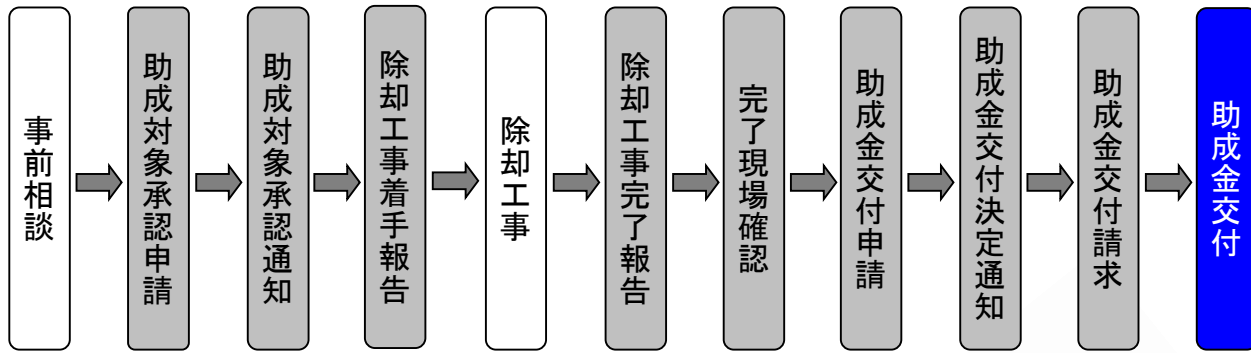
※昭和56年以前の本造建築物

● **助成額**

助成上限額 **100万円**
 (未接道建築物の場合 **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

建物の不燃化を進めます!



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)

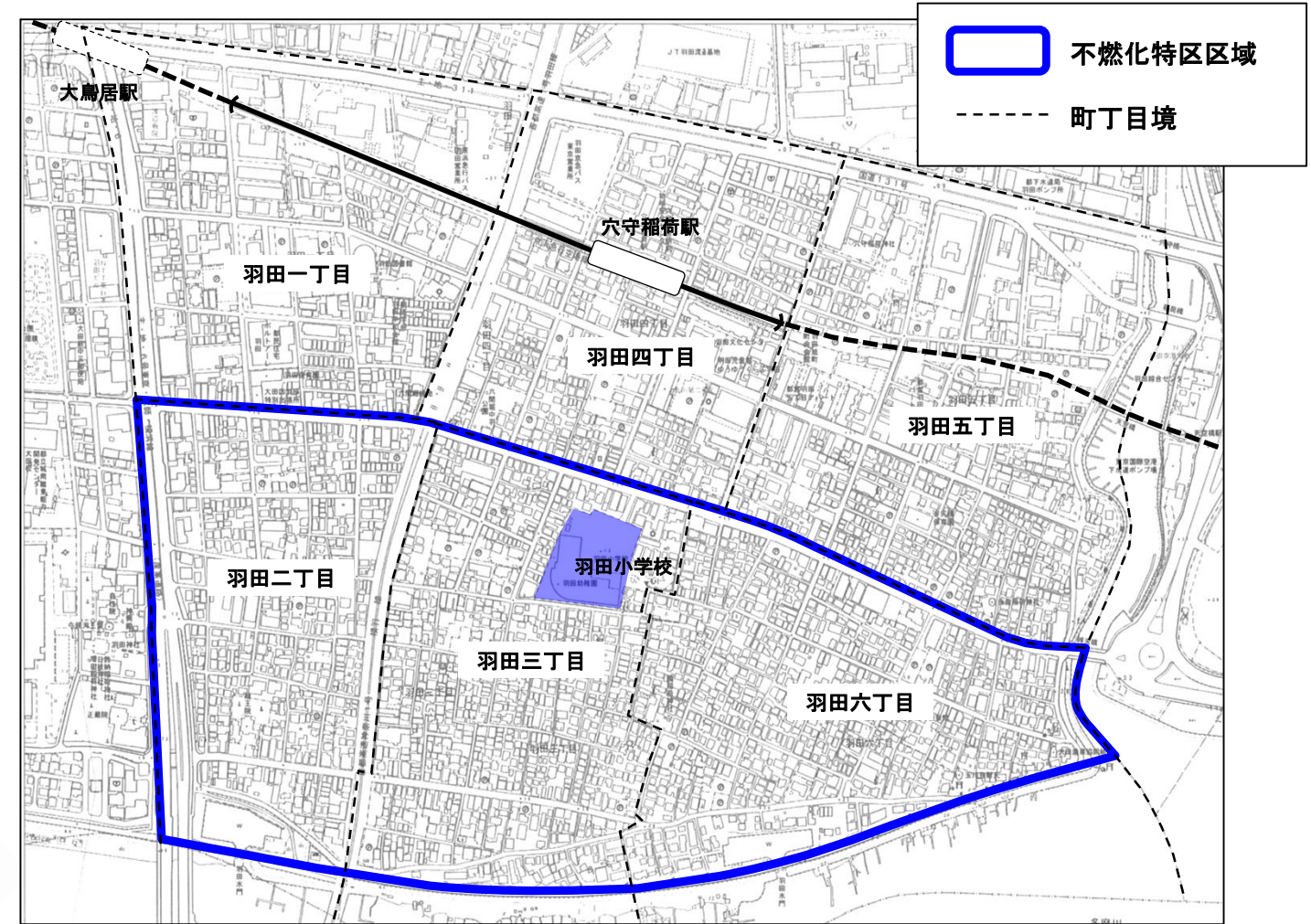
〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号 電話 03-5744-1338(直通)



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)



助成内容を変更しました。

(令和3年度から)

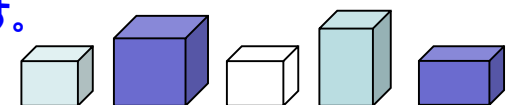
NEW!

中小企業等が設計・監理を行う場合の助成額を増額しました。

お急ぎください!! 共同住宅への建替え助成が終了します(令和4年3月末まで)。

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

区域内で戸建て等への建替え工事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

【参考】

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

● 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 250万円**
準耐火の場合 **最大 200万円**

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（中小企業者が行う場合）

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）**

（参考）助成額のシミュレーション

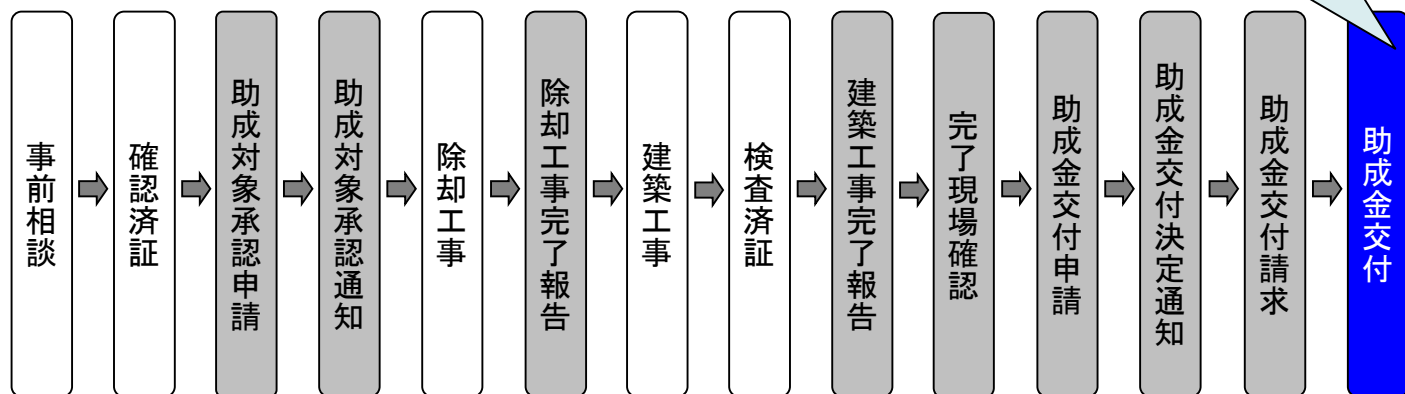
〈地区内の平均的建物の場合〉

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

共同住宅は、令和4年3月末までにすべての手続きを完了している必要があります！！

● 助成までの流れ ※建築設計・監理費は本制度で除却費用の助成を受けた方のみが対象です。



2 複数所有者共同建替え助成

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、未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

【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㎡
- ・ 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**

