

不燃化特区の支援制度のご案内

「原町一丁目・洗足一丁目地区」・「目黒本町五丁目地区」

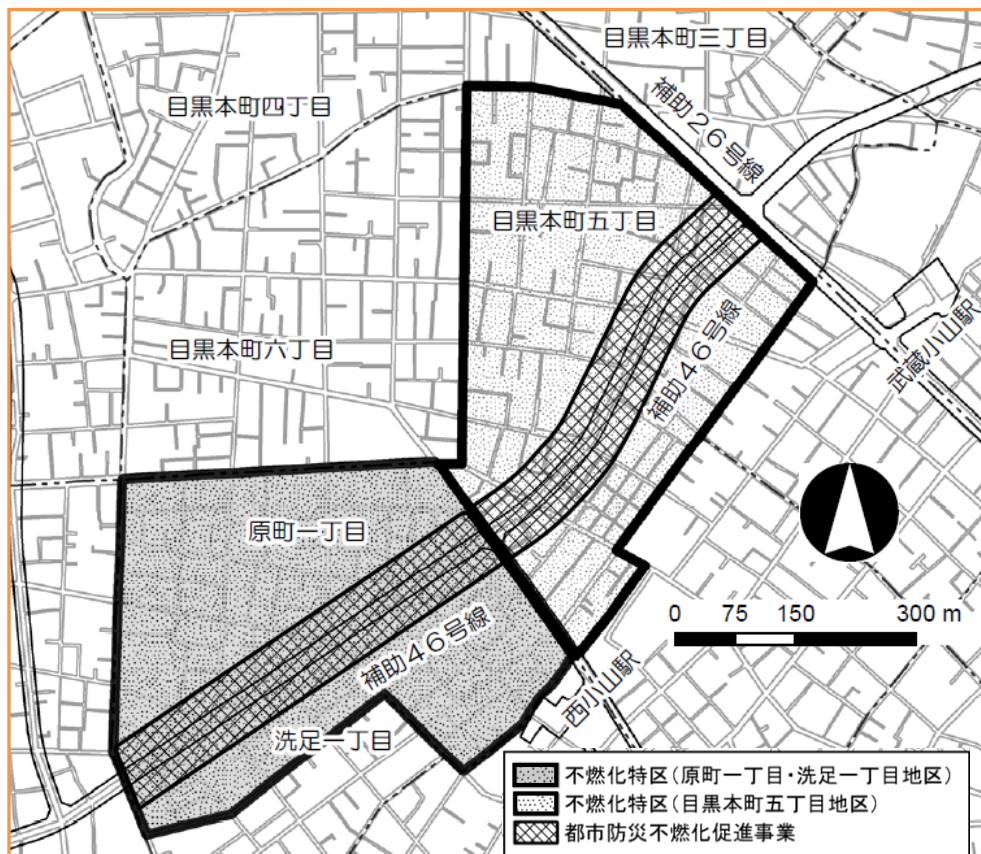
区では、災害危険度の高い木造住宅密集地域を「燃えないまち・燃え広がらないまち」にしてい
くため、不燃化特区制度を活用して、建築物の不燃化促進と各種支援に取り組んでいます。

❶ 今後、予告なく制度の詳細が変わることがあります。

※不燃化特区内の補助46号線沿道の都市防災不燃化促進事業でも、支援を行っています。
(別途パンフレットがあります。)

不燃化特区制度対象地区

- 目黒本町五丁目
 - 原町一丁目
 - 洗足一丁目の一部
(1～4・10～24番地)
- 右図を参照下さい。



事業期間

〔不燃化特区制度〕

～平成32年度

〔都市防災不燃化促進事業〕

- 目黒本町五丁目地区
～平成31年度
- 原町一丁目・洗足一丁目地区
～平成37年度

〔助成を受けることができる方〕

- 個人（区民税を滞納していない方）
- 中小企業基本法に規定する中小企業者
(専門家派遣制度・住替え助成は対象外となります)

〔助成できない場合〕

- 宅建業者が販売を目的とする建替え
- 都市計画道路内の建築・仮設建築物など
- 同種の補助金、補償費等を受けている場合

1. 専門家派遣制度

不燃化特区内で、建替え等に伴うさまざまなお困りごとを**専門家に無料で相談**できます。

〔派遣内容〕

権利の移転や建替え等に関する相談に対して、弁護士や一級建築士等を派遣します。
派遣の回数は**1年間に5回**までとなります。1回の相談時間は2時間程度です。
派遣場所は原則として相談地の周辺となります。

〔派遣する専門家の例〕

弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナーなど。

〔専門家派遣の対象者〕

昭和56年5月31日以前の基準で建築された木造建築物または、
その建築物が建っている土地の所有権を有する個人です。

2. 老朽建築物除却費助成制度

※2、3及び4の併用はできません

不燃化特区内で、老朽化した建物を除却する場合に、その費用の一部を助成します。

〔助成金の内容〕

老朽建築物の延べ面積に応じての除却に要した費用の一部を助成します。

上限 80万円

〔助成の対象となる老朽建築物〕

昭和56年5月31日以前の基準で建築されたものなど、延焼防止上危険と認められる建築物となります。



3. 戸建建替え費助成制度

※2、3及び4の併用はできません

不燃化特区内にお住まいの方が、ご自宅を建替える場合に、その費用の一部を助成します。

〔助成金の内容〕

建替えに要した費用の一部（除却費、設計費・工事監理費などの一部）を、**新築する建物の延べ面積（地上1階～3階まで）に応じた基準額**を助成します。

合計最大 約390万円（計算例が4ページにあります。基準額の詳細はお問合せ下さい。）

〔助成の対象となる建替え〕

自己使用の住宅で**耐用年数の2/3を超えた建物**(※)から、自己使用の住宅への建替え

※ 耐用年数の2/3とは：木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年です。

建替え後の建物の条件

- 耐火建築物又は準耐火建築物である
- 建築物の延べ面積の1/2以上が自己使用住宅である
- 建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の環境に配慮したものである
- 台所、水洗便所、収納設備、洗面所及び浴室を備えたものである
- 外壁面と隣地境界線は、50cm以上離す
- 地区計画等が定められている場合は、それに適合する



4. 共同住宅建替え費助成制度

※2、3及び4の併用はできません

不燃化特区内で、共同住宅等に建替える場合に、その費用の一部を助成します。

〔助成金の内容〕

建替えに要した費用の一部（除却費、設計費・工事監理費などの一部）を、**新築する建物の延べ面積（3階層を限度とする）に応じた基準額**を助成します。

合計最大 約390万円（計算例が4ページにあります。基準額の詳細はお問合せ下さい。）

〔助成の対象となる建替え〕

土地所有者等が住宅の用にある**耐用年数の2/3を超えた建物等**から共同住宅等へ建替える場合

建替え後の建物の条件

- 共同住宅等（共同住宅、長屋）の用途を含んだ建設である
- 耐火建築物又は準耐火建築物である
- 建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の環境に配慮したものである
- 台所、水洗便所、収納設備、洗面所及び浴室を備えたものである
- 外壁面と隣地境界線は、50cm以上離す
- 地区計画等が定められている場合は、それに適合する



5.老朽建築物からの住替え助成制度

不燃化特区内で、老朽化した建物を除却する場合に、移転費用の一部を助成します。

〔助成金の内容〕

老朽建築物の除却に伴う、移転に要した引越し費用及び家賃費用の一部を助成します。

上限 引越し費10万円、家賃費30万円(※)

※ 住替え先が民間賃貸住宅以外は引越し費用のみ助成

〔助成の対象となる住替え〕

老朽建築物の除却に伴い移転する建物賃借人又は借地上の建物所有者
 該当者の条件（以下の全てに該当）

- ・法人以外の建物賃借人又は借地上の建物所有者
- ・現在の老朽建築物に2年以上継続して居住
- ・老朽建築物の除却が行われる
- ・住替え先が老朽建築物以外であること

6.壁面後退奨励金

対象路線で、既存の建築物の除却を行う場合に、奨励金を交付しています。

〔奨励金の金額〕

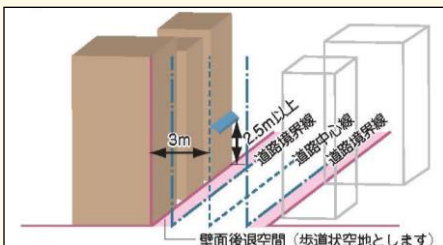
道路境界線から壁面後退線までの面積に応じて奨励金を交付します。

面積	4㎡未満	4㎡以上 6㎡未満	6㎡以上 8㎡未満	8㎡以上
金額	40万円	60万円	80万円	100万円

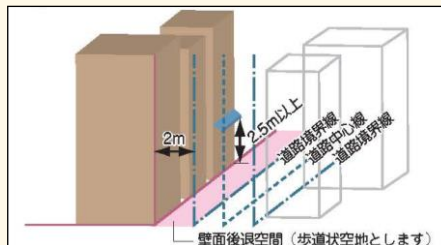
〔助成対象路線〕

東西連絡路・にこま通り・駅前通り東

東西連絡路及びにこま通り



駅前通り東

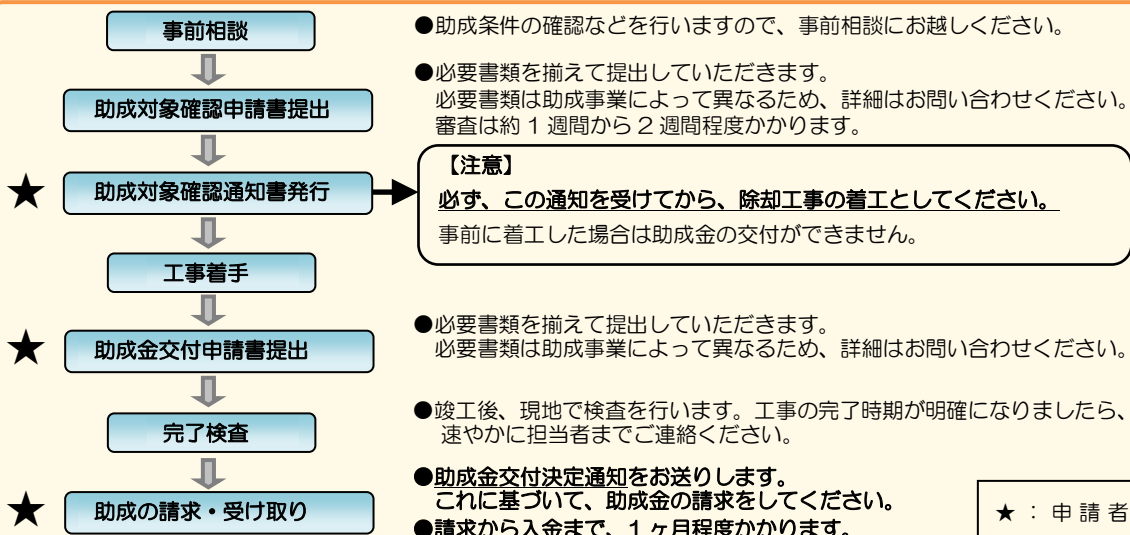


(壁面後退イメージ図)



↔ : 対象路線

お申し込みから助成金の受け取りまでの流れ



固定資産税・都市計画税の減免

不燃化特区内で固定資産税・都市計画税に対する減免を受けることができます。

【建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免】

要件を満たしている場合に、新築した住宅に対する**全額免除**を、新たに課税される年度から5年度分受けることができます。

手続きについては、新築した年の翌々年（1月1日新築の場合は翌年）の2月末日までに申請する必要があります。

要件や申請等の詳細は、目黒都税事務所までお問い合わせください。

【老朽住宅を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の減免】

要件を満たしている場合に、老朽住宅を除却した更地に対する住宅の敷地並みの税額への**減免**を、除却した翌年度から最長5年度分受けることができます。

手続きについては、除却前に区から防災上危険な老朽建築物の認定を受けていること、除却後の更地が適正に管理されている証明を受けていることが必要となります。

また、減免を受けようとする年度の納期限（通常、6月30日）までに目黒都税事務所申請する必要があります。

（要件や申請に関する詳細は下記までお問い合わせください。）

減免手続きについて

目黒都税事務所 固定資産税係 03-5722-9056

老朽家屋の認定、更地の適正管理の証明について

目黒区役所 木密地域整備課 木密地域整備係 03-5722-9657

参考資料 助成額の計算例

老朽建築物除却費助成



老朽建築物 延べ面積 120㎡ の場合	
標準単価による算定	
120㎡×25,000円（除却単価）＝	300万円 ①
実際に要した費用	350万円 ②
上限額	80万円 ③
《助成額》 ①・②・③のうち最小の額	80万円

建替え費助成



老朽建築物	延べ面積 80㎡	
不燃化住宅	延べ面積 135㎡ の場合	
○除却工事費（老朽建築物除却費の計算と同様）		80万円
○新築建物の設計費・工事監理費		
延べ面積 135㎡の場合		177.2万円
《助成金の合計額》		
80万円 + 177.2万円 =		257.2万円

（注意） 助成額の計算例は参考です。実際の助成額については、具体的にご相談ください。

お問い合わせ

目黒区 街づくり推進部 木密地域整備課 木密地域整備係
〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15（目黒区総合庁舎 本館6階）
電話：03-5722-9657（直通） FAX：03-5722-9239
メールアドレス：tosei02@city.meguro.tokyo.jp

不燃化特区の支援制度は、東京都の補助金を活用しています。

平成30年3月30日改定