

〈よくあるご質問について〉

Q：不燃化建替えの設計・監理費と建築費の助成額は、どのように決まりますか。

A：既存の解体する建築物の構造及び新築する建築物の構造や1階から3階（塔屋や都市計画道路区域内は助成範囲外）までの床面積の合計により決まります。

解体する建築物が準耐火建築物等又は耐火建築物等以外で新築する建築物が準耐火建築物等の場合は、下表により算出されます。下表以外の場合は、建築防災課不燃化推進係へお問い合わせください。

設計・監理費と建築費例（一部抜粋） 【準耐火建築物等・耐火建築物等以外→準耐火建築物等】

助成対象床面積【設計・監理費】		金額	助成対象床面積【建築費】		金額
以上	未満	千円	以上	未満	千円
50㎡	～ 60㎡	238	50㎡	～ 60㎡	705
60㎡	～ 70㎡	286	60㎡	～ 70㎡	846
70㎡	～ 80㎡	334	70㎡	～ 80㎡	987
80㎡	～ 90㎡	382	80㎡	～ 90㎡	1,128
90㎡	～ 100㎡	430	90㎡	～ 100㎡	1,269
100㎡	～ 110㎡	477	100㎡	～ 110㎡	1,410
110㎡	～ 120㎡	525	110㎡	～ 120㎡	1,551
120㎡	～ 130㎡	573	120㎡	～ 130㎡	1,692
130㎡	～ 140㎡	621	130㎡	～ 140㎡	1,833
140㎡	～ 150㎡	669	140㎡	～ 150㎡	1,974
150㎡	～	700	150㎡	～ 160㎡	2,115
			160㎡	～ 170㎡	2,256
			170㎡	～ 175㎡	2,397
			175㎡	～ 180㎡	2,468
			180㎡	～ 200㎡	2,503

その他、ご不明な点がございましたら下記までお問い合わせください。

◆不燃化特区の助成制度についてのお問い合わせ先

足立区 都市建設部 建築防災課 不燃化推進係

TEL：03-3880-6269（直通） FAX：03-3880-5615 Email：kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

◆耐震助成制度についてのお問い合わせ先

足立区 都市建設部 建築防災課 耐震化推進係

TEL：03-3880-5317（直通） FAX：03-3880-5615 Email：kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp

◆固定資産税等の減免についてのお問い合わせ先

足立都税事務所 固定資産税班

TEL：03-5888-6211（代表） FAX：03-3849-8505

■助成対象について

Q：「区の調査によって危険であると認められた建築物」とは？

A：区にて過去実施した調査結果による老朽建築物となります。

詳しくは建築防災課または開発指導課にお問い合わせください。

Q：既に解体工事に着手している場合、助成対象となりますか？

A：工事着手後の建築物は助成対象となりません。

助成対象についての事前協議を受けた後に「助成申請書」を区にご提出いただき、「助成内定通知書」を受領してから解体工事に着手してください。

Q：未登記の建築物は、助成対象となりますか？

A：原則は登記されている建築物が対象となりますが、未登記の場合は新築や増築年月日が記載された固定資産評価証明書をご提出いただくことで助成対象となる場合があります。その際、都税事務所の窓口職員に必ず、築年月日及び面積を表記するよう依頼してください。

Q：登記面積と実際の面積が異なる場合に必要な書類はありますか？

A：増築年月日と面積が記載された固定資産評価証明書をご提出ください。その際、都税事務所の窓口職員に必ず増築年月日及び面積を表記するよう依頼してください。

Q：既存建築物や建替え後の建築物が共同住宅や工場、倉庫、店舗の場合でも、助成対象となりますか？

A：共同住宅や工場、倉庫、店舗の場合でも助成対象となります。

ただし、申請者は個人または中小企業基本法に該当する中小企業者が対象となります。

※宅地建物取引業者が販売を目的として建築する場合は、助成対象となりません。

Q：登記簿謄本に鉄骨造と記載されていますが、助成対象となりますか？

A：軽量鉄骨造であれば、助成対象となります。

軽量鉄骨や重量鉄骨の判断は、一定基準があります。鉄骨の柱、梁の写真や図面等をご提出いただき、現地確認の上判断します。

Q：借地している土地に建つ建築物の不燃化建替えや解体は、助成対象となりますか？

A：助成対象となります。

ただし、不燃化建替えの場合、「助成申請書」提出の際に土地所有者からの「土地使用承諾書」の添付が必要となります。

Q：親が所有する土地及び既存建物を親が解体し、子が新築する場合、建替えの助成対象となりますか？

A：建替え申請は、解体する方と新築する方が同じでなければなりません。

子が建替え申請する場合は、土地及び建物所有者である親の「同意書」、「土地使用承諾書」を添付することで申請が可能となります。

Q：既存建築物が共有名義の場合、助成申請を行うことは可能でしょうか？

A：申請者以外の共有名義人からの既存建築物の解体に対する「同意書」を添付いただくことで申請が可能です。

Q：既存建築物の所有者が亡くなっている場合、その親族が助成申請を行うことは可能でしょうか？

A：遺産分割協議書等で相続人が明確な場合、根拠資料を添付いただくことで、申請が可能です。

遺産分割協議書等がない場合は、既存建築物の所有者と相続人の関係を示す書類（家系図等※）、既存建築物所有者が亡くなっていること及び血縁関係を示す書類（戸籍謄本等）、既存建築物の解体に対する相続人の「同意書」、「住民票」等を添付いただくことで、申請が可能です。
※家系図等がない場合、作成してください。

Q：既存建築物に根抵当権等が付いている場合、助成申請を行うことは可能でしょうか？

A：銀行等の根抵当権者の弁済証明書又は同意書等を提出することで、申請が可能です。弁済証明書等が提出できない場合は、担当者にご相談ください。

■助成金の申請・交付について

Q：事前相談をする上で必要なものはありますか？

A：事前相談にご来庁いただく際は、下記の書類を可能な限りご準備の上お越しください。できれば事前に日時をご連絡ください。

- (1) 現況の写真（敷地の状況、建築物の外観、壁の構造が分かるもの等）
- (2) 敷地と建物の面積が分かる図面（建物図面（各階平面図等）、地積測量図等）
- (3) 建物と土地の権利が分かる書類（全部事項証明書、固定資産税・都市計画税の課税明細書等）
- (4) 所有者の血縁関係が分かる書類（家系図、戸籍謄本等）※所有者がお亡くなりになっている場合

Q：助成内定は、「助成申請書」を提出してからどれくらいで受けることができますか？

A：申請書を正式に受理してから、1か月程度で助成内定通知書をお渡ししています。
工事着手日を考慮し、余裕をもった申請をお願いします。

Q：複数棟の建築物を解体し、1棟の建築物に建替える場合、解体費は複数棟分助成されますか？

A：助成対象の建築物であり、かつ独立した建築物であることが確認できれば各棟に対して助成します。
その場合、1棟は不燃化建替えについての申請、その他は解体についての申請となります。

■その他

Q：「全部事項証明書」とはなんですか？

A：いわゆる登記簿謄本と同様です。不動産登記記録簿に記録された事項の全部を証明した書面で、所有者が不動産の権利を持っていることを証明するものです。東京法務局城北出張所等の各出張所にて取得できます。

Q：「固定資産評価証明書」とはなんですか？

A：固定資産課税台帳に登録されている固定資産評価額を証明する書類で、土地や建物、企業所有の機械や建築物などの資産評価額が記載されている書類です。足立都税事務所にて取得できます。

Q：建替えをした際の固定資産税等のサポートはありますか？

A：対象となる場合、建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税を、最長5年間、全額減免を受けることができます。減免の詳細内容については、足立都税事務所へお問い合わせください。

Q：解体をして土地が更地になった際の固定資産税等のサポートはありますか？

A：対象となる場合、更地にかかる固定資産税・都市計画税を、最長5年間、敷地に建築物がある状態の税額程度（8割）にまで減免を受けられる可能性があります。

～減免を受けるためには～

通常「防災上危険な老朽建築物に係る認定申請書」を区にご申請いただき「認定通知書」を受けの必要がありますが、不燃化特区の助成を受けた場合、申請は不要です。ただし、不燃化特区の助成を受けずに、解体する場合は、必ず解体前に申請が必要になりますので事前にご相談ください。

また、解体後は下記のとおり更地を「適正に管理」していただき、解体をした翌年の1月から6月までに「防災上危険な老朽建築物除去後の更地の適正管理届出書」をご提出いただきます。その後、「適正管理状況結果通知書」を受けて都税事務所の手続きとなります。2年目以降も引き続き減免を受ける場合、毎年同様に書類をご提出いただく必要があります。

なお、減免を受けるためには、条件がありますのでお気をつけください。

「適正に管理」されている状態とは、下記の(1)～(7)のすべてを満たしている状態をいいます。

- (1) 無断で立ち入りされないように、管理用の柵などが設置されている
- (2) ゴミが不法投棄されていない
- (3) 雑草が繁茂していない
- (4) 駐車場や自動販売機設置等により収益を得ていない
- (5) 自転車、自動車などの一時駐車場に利用されていない
- (6) 簡易な倉庫や資材等の置き場所になっていない
- (7) 家屋等の建設用地として利用されていない

減免の詳細内容については、足立都税事務所へお問い合わせください。

Q：解体工事業者の選定にあたり業者の条件はありますか？

A：建設業許可又は解体工事業登録をしている業者を選定してください。
また、業者はホームページをご覧ください、選定してください。（区内業者の制約はございません。）

Q：重量鉄骨造や不燃化特区区域外でも助成制度はありますか？

A：既存建築物の耐震診断、耐震改修、解体工事の助成制度が別途ございます。
詳しくは裏面の建築防災課耐震化推進係までお問合せください。