

## ○『住まいの建替え相談会』のご案内

事前予約制（先着順・無料）

個別ブースにて、ハウスメーカーが様々なご相談にお答えします。

【主なご相談内容】

- ・建替えの見積り・プランの無料作成
- ・不動産売却の相談
- ・建替え資金の融資相談 など

（協力）一般財団法人住宅生産振興財団



<相談会の様子>

	開催日	会場	時間
第1回	令和3年5月15日(土)	三軒茶屋分庁舎5階	①10:00~10:45 ②11:00~11:45
第2回	令和3年5月22日(土)	守山地区会館 第一会議室	①10:00~10:45 ②11:00~11:45

緊急事態宣言の発令により  
中止となりました。

※お申し込みは、下記お問い合わせ先までご連絡ください。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響で変更等する場合は、前日までに区のホームページでお知らせします。

### ■三軒茶屋分庁舎5階

#### 三茶しゃれなあとホール

東京都世田谷区太子堂 2-16-7

### ■守山地区会館 第一会議室

東京都世田谷区代田 6-21-5



### 新型コロナウイルス感染症の感染防止策について

<会場内での感染防止策>

- 室内の換気、筆記用具や机等物品の消毒の徹底 ●手指の消毒及びマスク着用 ●座席間の間隔の確保
- 相談ブースにアクリル板を設置 ●受付票記載のお願い

<ご参加予定の皆様へのごお願い>

- 体調のすぐれない方、ウイルス感染の可能性のある方はご来場をお控えください。●ご来場時の**マスク着用、筆記用具の持参**にご協力をお願いします。●会場入室時の手指の消毒、検温にご協力をお願いします。

※新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）について

厚生労働省は、新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）を提供しています。詳しくは厚生労働省のホームページをご覧ください。

⇒ [https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/cocoa\\_00138.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/cocoa_00138.html)



### ■お問い合わせ先■

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

電話：03-5432-2871（直通） F A X：03-5432-3055

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課

電話：03-5478-8074（直通） F A X：03-5478-8019

～世田谷区からのお知らせ～

# 防災

【不燃化特区】

# 街づくり通信

◆令和3年4月号◆

【発行】世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課  
北沢総合支所 街づくり課



世田谷区では、災害時に燃え広がらない、燃えない街を目指し、木造住宅密集地域の不燃化を推進しています。

令和3年4月1日より

令和3年度～7年度まで

## 新たな不燃化特区制度による

## 助成金の申請を受け付けています

区では、東京都の不燃化特区制度を活用し、「延焼による市街地の焼失率がほぼゼロになると言われる不燃領域率70%の達成」を目指し、建築物の不燃化を推進しています。

当初の制度終了予定であった令和2年度末までに、目標の達成が困難な地区があることから、令和2年10月号の防災街づくり通信では、不燃化特区制度の支援内容を見直したうえで、令和3年度以降も取組みを継続することをお知らせしました。本号ではその支援内容の詳細をご案内します。

なお、不燃化特区制度は令和7年度まで継続しますが、**老朽建築物の建替え・除却助成等の支援は、目標（不燃領域率70%）に到達した年度※1で終了となります。**

地区によって助成を受けられる期間が異なる場合がありますので、助成金の活用をご検討されている方はご注意ください。

※1 各地区の不燃領域率の推移は3ページをご参照ください。

### 【令和3年度以降の主な支援内容】

① 老朽建築物の建替えに伴う費用助成 ※2

② 老朽建築物の除却に伴う費用助成 ※2

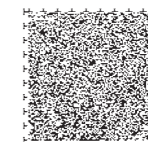
③ 固定資産税・都市計画税の減免

④ 無接道敷地対策 **新規**

※2 不燃領域率が70%に到達した年度で終了となります。

要件の変更

詳細は次ページをご覧ください。



## ① 建替え助成

### ▶ 除却工事費 + 建築設計・監理費

例) 延床面積100㎡の建築物を建替えた場合

除却工事費 + 建築設計・監理費  
約270万円 + 約165万円

**約435万円**

- \*除却工事費の限度額は延床面積1㎡あたり27,000円です。(千円未満切捨て)
- \*建築設計・監理費の助成限度額は建替え後の延床面積によって区が定めた額になります。

#### 主な要件

- ・建替え前後で所有者が同一人であること(親族も同一人とみなします)
- 除却する建築物
  - ・木造又は軽量鉄骨造
  - ・耐用年数3分の2以上経過(木造15年・軽量鉄骨造23年)
  - ・敷地分割を伴わないもの
  - ・耐火又は準耐火建築物でないもの
- 建替え後の建築物
  - ・耐火又は準耐火建築物であること
  - ・住戸数4戸以下であること(共同住宅・長屋の場合)
  - ・一戸あたりの住戸専用面積が25㎡以上

## ② 老朽建築物除却助成(変更)

### ▶ 除却工事費/土地管理用仮設費

例) 延床面積100㎡の建築物を解体した場合

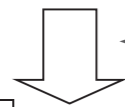
除却工事費

**約270万円**

- \*除却工事費の限度額は延床面積1㎡あたり27,000円です。(千円未満切捨て)
- \*更地のまま管理する方に土地管理用仮設費(柵の設置工事費)の助成もごさいます。

#### これまでの主な要件

「昭和56年以前に建築された木造又は軽量鉄骨造」



要件が変更になりました

#### 主な要件

- 除却する建築物
  - ・木造又は軽量鉄骨造
  - ・耐用年数3分の2以上経過(木造15年・軽量鉄骨造23年)
  - ・耐火又は準耐火建築物でないもの

## ③ 固定資産税・都市計画税の減免

① 不燃化建替え後の家屋 最長5年間 10割減免

② 老朽建築物除却後の更地 最長5年間 8割減免

○減免を受けるには条件があります。詳しくは以下のお問い合わせ先まで

【お問い合わせ先】世田谷都税事務所 固定資産税班 ☎03-3413-7117

## ④ 無接道敷地対策(新規)

無接道敷地とは、建築基準法に定める道路に2m以上接していない敷地のことをいいます。無接道敷地では、原則建築物の建替えをすることができません。

区では、令和3年度から無接道敷地の解消に関する調査・検討を行う予定です。対策内容の詳細は決定次第、防災街づくり通信にてお知らせします。

## ~各地区の不燃領域率について~



不燃領域率とは、公園や道路といった延焼を抑える場所、あるいはコンクリート製などの燃えにくい建築物がどれだけあるかを基に算出した「市街地の燃えにくさ」を表す指標のことです。不燃領域率が70%を超えると延焼による焼失率がほぼゼロとなることから、区では不燃化特区内での不燃領域率70%達成を目指しています。

なお、不燃化特区制度による、老朽建築物の建替え・除却助成等の支援は、目標(不燃領域率70%)に到達した地区はその年度で終了となります。

各地区の不燃領域率は、毎年4月頃に算定※します。その際、70%に到達していても、当該年度中は助成金等の支援は継続します。(例えば、令和3年4月に算定した不燃領域率が70%を超えていても、令和3年度中は助成が受けられます。ただし、当該年度の2月末までに建替え等が完了し、助成金の交付手続きができるものが対象です。)

令和3年度末の不燃領域率の見込みは、以下のとおりです。

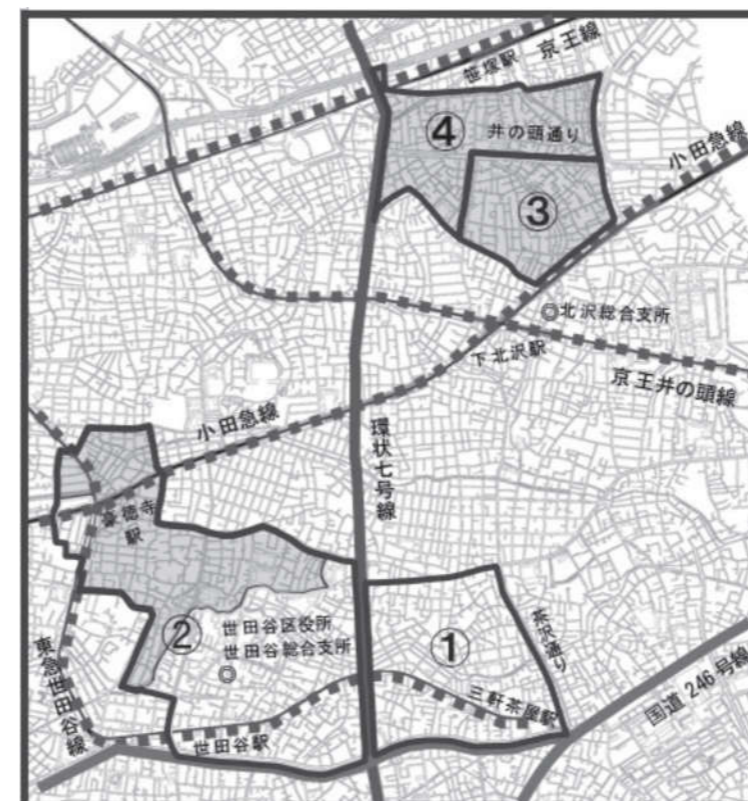
建替え・除却の計画を立てる際にお役立てください。

※算定次第、区ホームページで公表する予定です。

### ■各地区の不燃領域率の推移

年度	地区名	区役所周辺地区	北沢三・四丁目地区	太子堂・若林地区	北沢五丁目・大原一丁目地区
H23年度		57.4%	46.2%	54.4%	48.2%
H28年度		62.6%	55.3%	61.3%	55.2%
R3年度末(見込み)		68.8%	62.9%	68.9%	60.8%

### ■不燃化特区助成制度の対象地区図



### ■所在地

世田谷総合支所 街づくり課 管轄

- ① 太子堂・若林地区  
太子堂四・五丁目全域 若林一丁目全域  
若林二丁目1~36番
- ② 区役所周辺地区  
世田谷三丁目20番~26番  
世田谷四丁目全域  
宮坂二丁目1番の一部、2~9番、  
26番、27番、  
若林三・四・五丁目全域

北沢総合支所 街づくり課 管轄

- ② 区役所周辺地区  
赤堤一丁目1~5番  
赤堤二丁目1~6番  
梅丘二・三丁目全域、豪徳寺一丁目全域  
豪徳寺二丁目2~10番、25~31番  
松原六丁目42番、43番
- ③ 北沢三・四丁目地区  
北沢三・四丁目全域
- ④ 北沢五丁目・大原一丁目地区  
北沢五丁目全域、大原一丁目全域