



# まちづくり コンシェルジュたより

VOL.3

平成31年3月発行

## 自然災害大国 **日本**



北海道胆振東部地震の被害状況

かねてより世界有数の自然災害大国と言われているわが国ですが、ことに昨年は、世相を表す漢字が「災」となったことに象徴されるように、地震や水害、猛暑、台風等、例年にも増して規模の大きい多種多様な自然災害に見舞われることとなりました。幸いにして、私たちが暮らす首都圏では大きな被害は出なかったものの、テレビ等に映し出される生々しい被災地の状況を見て、普段からの備えの大切さを改めて感じた方も多かったのではないのでしょうか。

木造家屋が密集している鐘ヶ淵地区では、特に大規模地震発生時の建物倒壊や火災等による甚大な被害が懸念されることから、これらの被害を最小限に抑えるための様々な施策が講じられてきました。その施策は、避難路や学校等の重要な公共施設の整備・改修にとどまらず、鐘ヶ淵にお住まいの皆様への安全に対する意識の向上を図るための啓発活動、住宅や工場・店舗等この地域の根幹をなしている民間資産の耐震化・不燃化を進めるための各種の規制と支援措置の実施等々、ハード、ソフト両面において多岐

にわたっております。

今号ではこれらの数多くの施策の中から、皆様が建替えや新築等を行う際にご利用いただける、家屋の耐震化・不燃化に係る助成金の交付や税金の減免、融資を受けられる際の利子補給等の支援措置についてご紹介させていただいております。ただ、これらの支援措置には適用条件があり、その中には一般の方には理解しづらいものがあるかも知れません。「鐘ヶ淵まちづくりの駅」では、ご相談に来られた方が土地や建物をどのようにしたいとお考えなのかを十分にお聞きした上で、それに応じた規制や支援措置を出来るだけ分かりやすくご説明するように努めております。

「鐘ヶ淵まちづくりの駅」は、鐘ヶ淵にお住まいの方々のための施設です。お越しいただければ、ひょっとして皆様がこれまでご存知なかった支援措置に出くわすことになるかも知れません。自然災害による甚大な被害は明日起きないとも限りません。それらに対する備えを行うためにも、どうかお気軽に「鐘ヶ淵まちづくりの駅」をご利用いただきますよう、皆様のお越しをお待ち申し上げます。



鐘ヶ淵まちづくりの駅

# ご存知ですか？こんな助成制度を！

皆様がお住まいになっている「鐘ヶ淵周辺地区」(右図の青線内)は、東京都から不燃化特区に指定されています。特区内においては、一定の要件を満たす家の建替えや新築、不動産の売却等を行う場合には、助成措置を受けることが出来ます。ここでは、その中から主要なものをいくつかご紹介致しますが、これらの支援措置はあらかじめ制度の終了時期が決められていたり、年度毎の予算措置により実施されているものがほとんどです。中には制度の終了時期が間近に迫っているものもあります。以下に記載する助成制度をご覧ください。皆様の今後の生活設計等に照らしてこれらの制度のご利用を希望される場合には、タイミングを逸しないように申請等を行っていただく必要があります。



また助成制度には、ここにご紹介するもの以外にも、耐震改修に係る助成を始めとして様々なものがあります。これらに関してご不明な点がある場合には、まずは「鐘ヶ淵まちづくりの駅」までお気軽にお問い合わせ下さい。

なお、助成措置を受けるための条件は制度毎に設定されていますが、ここでは、それらの条件すべてを記載している訳ではないことをご承知おき願います。

## 利子補給を受けられます！

制度の名称：東京都個人住宅利子補給助成制度【所管：東京都 都市整備局】

キーワードは…

### 自己居住

既存の自己用住宅を除却して、耐火または準耐火構造\*1の住宅に建替える場合、銀行からの借入額の1%に相当する利子補給を東京都から受けることができます。



### ポイント!!

- 1 当初10年間、利子の補給が受けられます
- 2 自らがお住まいになっている住宅であることが必要です（貸家は対象になりません）
- 3 除却と新築のセット（建替え）であることが必要です
- 4 この制度の取扱いが出来るのは、東京都が指定する一部の金融機関に限られています

### ご注意ください。

1. 募集戸数に上限があります。（平成30年度は30戸でした。）
2. 東京都の年度予算により設けられている制度のため、毎年、予算成立後に申込期間が設定されます。（平成30年度は、5月中旬から翌年2月末日まででした。）
3. 個人の年収に応じた融資上限額や4,590万円の融資限度額等が定められています。
4. この制度は不燃化特区のみに適用されるものではありませんが、特区内の場合には、敷地面積や住宅床面積の制限が撤廃される等、優遇されています。

この利子補給制度について更に詳しくお知りになりたい方は、東京都都市整備局発行の「東京都個人住宅利子補給助成のご案内」をご覧ください。または「鐘ヶ淵まちづくりの駅」までお問い合わせ下さい。



\*1 耐火構造、準耐火構造とは、一定時間以上火災に耐え崩壊しない建築構造のことで、その詳細は建築基準法で規定されています。

# 助成金を受けられます！

制度の名称：墨田区10年プロジェクト不燃化促進助成制度【所管：墨田区 都市計画部】

キーワードは…

## 不燃建築物 \*2

不燃化特区内で不燃建築物\*2を建てる場合、墨田区から次のような助成金を受けることができます。

150万円 (基本助成) + 100万円 (建築設計助成費) + その他加算



- その1
- 1 木造の建物は原則として対象になりません (但し、耐火建築物\*3とすればOKです)
  - 2 建替えではない新築の場合でもOKです
  - 3 住宅以外の用途の建物でもOKです
  - 4 平成33年3月31日までに完成し、墨田区から「助成交付決定通知」を受けることが必要です

キーワードは…

## 木造準耐火建築物 \*4

不燃化特区内で老朽建築物を除却して木造準耐火建築物\*4等へ建替える場合、墨田区から次のような助成金を受けることができます。

100万円 (建築設計助成費) + 上限90万円 (老朽建築物除却助成費) + その他加算



- その2
- 1 木造の建物でもOKです
  - 2 除却と新築のセット (建替え) であることが必要です
  - 3 住宅以外の用途の建物でもOKです
  - 4 平成33年3月31日までに完成し、墨田区から「助成交付決定通知」を受けることが必要です

制度の名称：墨田区都市防災不燃化促進助成制度【所管：墨田区 都市計画部】

キーワードは…

## 都市防災不燃化促進区域 \*5

右図の助成対象区域において、耐火建築物\*3かつ不燃建築物\*2を建てる場合、墨田区から次のような助成金を受けることができます。

1～3階までの対象床面積の合計に応じて定められた金額 + その他加算

例えば、120㎡以上130㎡未満の場合 236.4万円  
200㎡以上220㎡未満の場合 369.3万円  
500㎡以上550㎡未満の場合 664.8万円



- 1 上記の「10年プロジェクト不燃化促進助成制度」より手厚い助成が受けられます
- 2 建物の規模に応じて助成金の額が増減します
- 3 工事中の仮住居や引越しの費用も助成の対象となる場合があります
- 4 建物は2階以上かつ7m以上であることが必要です



次ページへつづく

**ご注意ください。**

1. これらの助成金を受けるには、必ず工事着工前（除却工事を含む）に墨田区へ申請書を提出することが必要です。
2. 敷地が墨田区の定める主要生活道路に面している場合は、道路後退しなければ助成を受けられません。
3. 大企業は対象となりません。
4. 不動産業者が業務として行うものは対象となりません。

へえ～

こんな助成制度があったのかあ。



色々あるんだなあ。

これらの助成金について更に詳しくお知りになりたい方は、墨田区発行のパンフレットをご覧くださいか、または「鐘ヶ淵まちづくりの駅」までお問い合わせ下さい。



- \* 2 不燃建築物とは、墨田区が定める基準を満たした火災に強い建築物のことをいいます。
- \* 3 耐火建築物とは、一定時間以上火災に耐え崩壊しない建築物のことで、その詳細は建築基準法で規定されています。
- \* 4 木造準耐火建築物とは、燃え難い材料で柱や梁などを覆うことにより一定時間以上火災に耐え崩壊しない木造の建築物のことで、その詳細は建築基準法で規定されています。
- \* 5 都市防災不燃化促進区域とは、大規模な地震等に伴い発生する火災に対して、住民の安全な避難と延焼の遮断を図るために避難路沿道において墨田区が指定した区域のことで、鐘ヶ淵周辺地区においては鐘ヶ淵通りと墨堤通りの沿道区域に指定されています。

## 譲渡所得税の減免を受けられます！

制度の名称：被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例【所管：国税庁】

キーワードは…

### 相続空き家

亡くなる直前まで一人暮らしをし、その後空き家となっていた住宅及び土地を相続人が売却した場合、一定の要件を満たせばその譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除を受けることができます。



- ① 長期及び短期のどちらの譲渡所得でもOKです
- ② 昭和56年5月31日以前に建築された住宅であることが必要です
- ③ マンション(区分所有建物)は対象になりません
- ④ 土地の権利は借地権でもOKです
- ⑤ 譲渡価格が1億円以下であることが必要です
- ⑥ 平成31年12月31日までに売却したものが対象になります

**ご注意ください。**

1. 税の減免を受けるには、必要書類を添えて確定申告をすることが必要です。
2. 相続開始直前において、被相続人以外に居住していた人がいないことが必要です。
3. 相続後、空き家となっていたことが必要です。
4. 相続日から3年目の年の年末までに売却することが必要です。
5. 親子や夫婦等、特別の関係がある人に売却した場合は対象になりません。
6. 空き家は除却してから売却するか、または建物付きで売却する場合は耐震補強してから売却することが必要です。
7. この制度は不燃化特区以外のエリアでも適用されます。

相続空き家の売却に係る譲渡所得の特別控除について更に詳しくお知りになりたい方は、国税庁のホームページをご覧くださいか、または「鐘ヶ淵まちづくりの駅」までお問い合わせ下さい。

# 固定資産税等の減免を受けられます！

制度の名称：不燃化特区内において不燃化のための建て替えを行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免【所管：東京都 主税局】

キーワードは…

## 5年間全額減免

木造または軽量鉄骨造の建物を除却して、耐火または準耐火建築物\*1の住宅に建替えた場合、固定資産税及び都市計画税が5年間全額減免されます。



- 1 特区内での除却と新築のセット（建替え）であることが必要です（新築住宅は、特区内のマンションの購入でもOKです）
- 2 建替え後の建物は住宅であることが必要です（除却する建物は非住宅でもOKです）
- 3 除却する建物が鉄筋コンクリート造等の場合は対象になりません
- 4 1戸の住宅を複数戸の住宅に建替えた場合、減免の対象となるのは1戸です
- 5 除却した年の1月1日の建物所有者と、新築した後最初に到来する1月1日の建物所有者が、同一であることが必要です
- 6 平成32年12月31日までに新築したものが対象になります

### ご注意ください。

1. 税の減免を受けるには、墨田都税事務所へ申請書を提出することが必要です。
2. 申請は、新築された年の翌々年の2月末日までに行うことが必要です。

固定資産税等の減免について更に詳しくお知りになりたい方は、墨田都税事務所発行のパンフレットをご覧ください。または「鐘ヶ淵まちづくりの駅」までお問い合わせ下さい。



制度の名称：不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免【所管：東京都 主税局】

キーワードは…

## 更地化しても固定資産税ほぼ不変

空き家等の老朽住宅を除却し更地化した土地が良好に管理されている場合は、土地の固定資産税及び都市計画税が最長5年間、住宅が建っていた時とほぼ同額まで減免されます。



- 1 除却前は、小規模住宅用地として課税されていることが必要です
- 2 除却する前に、防災上危険な老朽建築物であると墨田区に届け出、確認を受けることが必要です
- 3 除却後の土地は、防災上有効な空地として適正に管理されていると墨田区から証明されていることが必要です
- 4 除却時と減免を受けようとする年のそれぞれ1月1日の土地所有者が同一であることが必要です
- 5 平成32年12月31日までに除却したものが対象になります

### ご注意ください。

1. 税の減免を受けるには、墨田都税事務所へ申請書を提出することが必要です。
2. 毎年、決められた期日までに墨田区へ土地が適正に管理されていることを届け出ることが必要です。
3. 毎年、決められた期日までに墨田都税事務所へ減免申請する必要があります。
4. 土地所有者が変更された場合には減免措置は終了します。

よし！  
こんど  
相談に  
行って  
みよう！



\*1 耐火建築物、準耐火建築物とは、一定時間以上火災に耐え崩壊しない建築物のことで、その詳細は建築基準法で規定されています。

## 鐘ヶ淵まちづくりの駅 これまでの取り組み

※平成26年度は事務所開設（平成26年7月）から平成27年3月までの9ヶ月間を、また、平成30年度は平成30年4月から平成31年2月までの11ヶ月間を計上しています。

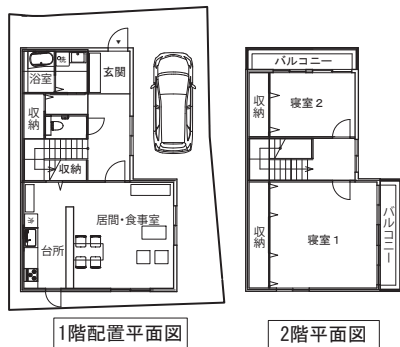
### 建替え等相談への対応

住民の方からの家屋の建替えや耐震改修等を始めとする様々なご相談に対応しております。平成30年度の延べご相談件数は116件です。

（平成26年度：43件、平成27年度：123件、平成28年度：140件、平成29年度：110件）

### 間取図の作成

家屋の建替えや新築を計画されている方に対して、間取りのご希望をお聞きした上で敷地の形状に合わせた参考間取図を作成しております。



平成30年度の作成件数は15件です。

（平成26年度：13件、平成27年度：25件、平成28年度：14件、平成29年度：15件）

### 安全・安心防災マップ作成の支援

鐘ヶ淵地区内の町会と連携して、消火器や消火栓の位置等を地図上に表示した防災マップを作成し住民の方々へ配布しています。平成30年度は「玉の井」、「梅若」の2町会で作成・配布しました。

（平成28年度は「梅若」、「隅田西」、「隅田中睦」、「隅田町東」、「鐘ヶ淵」の5町会、平成29年度は「隅田中央」、「梅若西」、「東向島親交」の3町会）

### 防災連絡会の運営支援

地域の防災・減災を実現するため、平成29年度に創設した鐘ヶ淵地区内の住民主体の「防災連絡会」の運営及び支援を行い、地域の防災意識の向上に努めました。

### 地域情報地図の作成

平成29年度から引き続き、土地・建物の情報を一元化した「地域情報地図」を作成し、相談対応がワンストップでできる態勢を整え進めています。

### 地域のイベントへの参加等

#### ① 合同防災訓練への参加

町会・自治会等が合同で行った2カ所の防災訓練に参加し、簡易消火機材（ハリアー）の紹介・実演等を行いました。

#### ② 地域のお祭りへの参加

地域の祭礼や商店会主催のお祭り（サンバカーニバル）、町会主催の子供祭り等に参加して、子供向けにバルーンアートの実演・配布やうちわの絵付け教室を行い賑わいの醸成に努めると共に、PRチラシを配布してまちづくりの駅の周知・宣伝に努めました。

#### ③ PRチラシの配布

地域の皆様に気軽にご相談にお越しいただけるように、まちづくりの駅の業務等を紹介したPRチラシを作成して、昭和55年以前に建てられたと思われる建物に配布しました。

### 一般財団法人 墨田まちづくり公社 鐘ヶ淵事務所 鐘ヶ淵まちづくりの駅

住所：墨田区墨田3-40-3 1F

電話：03-6657-5968

月～金曜日（祝日は除く）午前9時～午後5時

まちづくりコンシェルジュ：島田 能澤



「鐘ヶ淵まちづくりの駅」は、墨田区が出資して設立された「一般財団法人 墨田まちづくり公社」の現地事務所です。お問い合わせ、ご相談、間取り図作成等無料です。