

台東区住まいの共同化と安心建替え支援 ～共同化助成～

住まいの共同化と安心建替え支援には本制度以外に三世代住宅助成と安心助成があります。

台東区都市づくり部住宅課（台東区役所5階10番）

〒110-8615 台東区東上野4-5-6 電話03-5246-9028

台東区内では、小規模な敷地での建替えが多く、土地の有効な活用がなされていません。また消防活動がより円滑になるように防災性を高めることも、街づくりの課題となっています。区では、複数の敷地を一体的に利用して建築する地域貢献の高い建築物に対し助成をしています。

1 助成要件（①～⑨の全てに該当すること）

- ①敷地面積100㎡以上1,000㎡未満であること
- ②2以上の敷地の上に2以上の地権者が等価交換等により1棟の共同住宅を建築し、その建物を区分所有すること
- ③地上3階建て以上であること
- ④1棟あたり50㎡以上の住戸の合計面積が延べ面積※の1/2以上であること
※建築物の各階の床面積の合計（容積率対象の面積ではない）
- ⑤一部屋の面積は最低7㎡以上であること
- ⑥3～4ページに記載する空地を整備し、整備した空地に台東区が提供するプレート（縦8.5センチ×横18センチ）を埋め込むこと
- ⑦総合設計制度、都市計画による高度利用地区、特定街区等の地域地区の指定を受ける等による容積率の割増しを受けていないこと
- ⑧市街地再開発事業、優良建築物整備事業、特定優良賃貸住宅供給事業、密集住宅市街地整備促進事業、都心共同住宅供給事業、高齢者向け借り上げ公営住宅整備事業等により補助金の交付を受けていないこと
- ⑨個人にあっては前年度の住民税、法人にあっては前年度の事業税、法人税及び所得税を滞納していないこと

※地権者とは土地の所有権又は借地権を有する方です。着工前に権利を失う方及び工事完了後に建物の所有権を有しない方は対象外です。等価交換事業の場合、建築工事の着手前に従来の土地等と従後建築物の床等を各々の権利価格に基づいて交換する旨の契約を、建築主（事業者）と締結している方が対象です。

※複数の地権者で一の権利を共有する場合、権利者は1人とみなします。

※3親等以内の親族（親族が経営する法人名義も含む）は、権利者1人とみなします。

※遺産相続等により敷地分割された土地の共同化や、共同化の効果が1世帯又は1人に限定されると認められる場合は対象となりません。

※建築基準法等の法令や区の条例に違反する場合、助成対象とならない場合があります。要件等の詳細につきましては、住宅課にお問合せください。

2 助成金額

助成金額＝延べ面積㎡(※1) × 121,000円/㎡(※2) × 基本設計料率(※3) / 100 × 0.8

※1 確認申請書第三面【11.延べ面積】の【イ.建築物全体】の面積

※2 基準工事単価（平成29年4月1日現在）

※3 基本設計料率

延べ面積	計算式
～ 4,132㎡	3.03 － 0.0002662 × 延べ面積
4,132 ～ 8,264㎡	2.22 － 0.00007018 × 延べ面積
8,264㎡ ～ 16,529㎡	1.89 － 0.00003025 × 延べ面積

加算助成

(1) 人数加算 地権者の人数に応じて加算助成金を交付します。

人数	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人	11人以上
加算金額	200万円	360万円	560万円	800万円	1,080万円	1,400万円	1,760万円	2,160万円	2,600万円	3,000万円

(2) 仮住居費

従前の建築物に居住していた元地権者（等価交換者）が、引続き建替え後の建築物に居住する場合に、その間の居住にかかる費用として40万円/世帯を助成します。

3 申請について

- 1 申請前に図面の確認と必要書類の確認を窓口で受けてください。事前確認を経て申請が可能です。
- 2 事前確認の際に必要な書類
 - ①公図
 - ②現在の敷地の権利状態が分かるもの（土地・建物とも）
 - ③竣工後の権利状態が分かるもの
 - ④要件を満たしていることが分かる計画図面

※予算の範囲内での助成のため、年度途中で受付を締め切る場合があります。

4 申請に必要な書類

- ①承認申請書（区指定書式）
- ②建築確認申請書（第1面～5面）の写し・建築確認済証の写し
- ③案内図・配置図・立面図・各階平面図・仕様書
- ④空地の求積図
- ⑤土地の登記簿謄本（原本）
- ⑥公図の写し
- ⑦権利者全員の前年度（前々年中所得）住民税納税証明書（法人にあっては法人住民税・法人事業税の納税証明）
- ⑧仮住居費加算の申請を行う方の住民票
- ⑨等価交換確認書類（不動産売買契約書及び等価交換することが分かる書類）
- ⑩工事契約書（金額・建築主・施工者・内訳金額が確認できる部分の写し、原本は持参して提示）
- ⑪申請を業者（ハウスメーカー・設計事務所等）に委任する場合は委任状（区指定書式）
- ⑫相談内容確認リスト（事前の図面確認の際に渡す必要な申請書類のチェック表）

※ ⑦、⑧は発行後3か月以内のもの

※ 土地の所有者が申請者（建主）と異なる場合や、申請者を含む共有名義の場合は、所有者（共有者）からの承諾書（区指定書式）が別途必要です。

※ 地主と賃貸借契約を結んでいる土地については、賃貸借契約書（写し）も必要です。

※ 確認申請を連名で行う場合は、代表者1名が申請者となり、他の建築主からの委任状（区指定書式：要印鑑証明）が必要です。

※ その他必要な書類がある場合がありますので、詳しくはお問い合わせ下さい。

5 空地要件

環境空地のア～ウ又は計画空地のいずれかを整備してください。

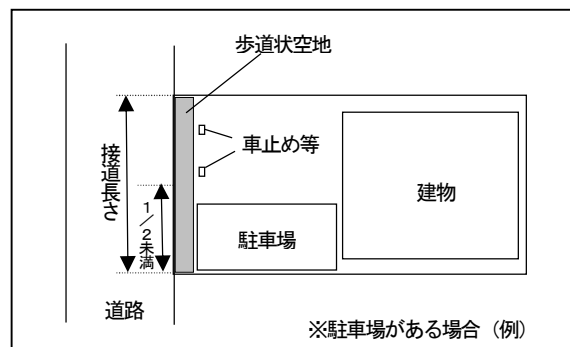
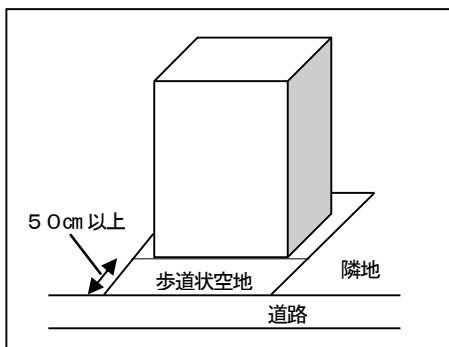
1 環境空地

任意的に設ける空地で、市街地環境の向上に役立つと認められる次のア～ウのような公開された空地です。なお計画道路及び、建築基準法第42条第2項の道路に面する敷地は、道路後退線の位置から環境空地を整備して下さい。

(ア) 歩道状空地

接道面の端から端までの幅員0.5m以上の歩道状の空地。敷地面積が300㎡以上の場合、敷地面積に対して10%以上の面積の空地が必要です。

必須要件	<ul style="list-style-type: none"> ①段差を設けない。勾配を設ける場合は、道路に向かって5/100以下 ②空地の隣地境界部分に塀を設置しない。 ③緑化スペースを含め何も設置しない。 ④空地の地面から上空まで何もない状態とする。 ⑤空地部分が他の部分と区別できるような仕上げとする。 ⑥空地の路面はコンクリート又はインターロッキングブロックによる整備以上の舗装とする。
駐車場がある場合	<ul style="list-style-type: none"> ①駐車場出入口の幅は歩道状空地の接道長さの1/2未満とする。 ②整備した空地に、停止した車がかからないこと。 ③車路の歩道状空地手前に、一時停止線又は「止まれ」を表示する。 ④駐車場としていない前庭等で、車を置くと上記の条件に合わなくなる建物配置の場合には車止め等を設置する。
複数面接道の敷地	<ul style="list-style-type: none"> ①接道長さが長い面に対して、全ての部分を歩道状空地とする。 ②角地の場合は隅切り部分も空地とする。

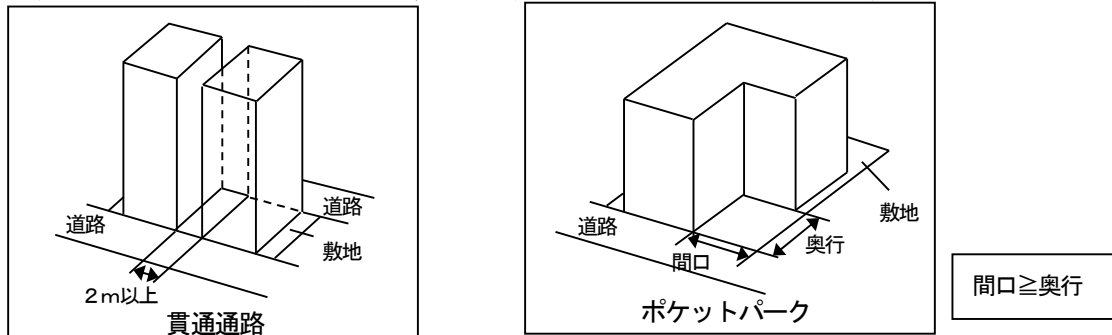


(イ) 貫通路

敷地内を通り道路等を結んだ、建物に覆われていない幅員2m以上の通路。

(ウ) ポケットパーク

10㎡以上の面積を有し、かつ間口が奥行と同じ長さ以上の小広場的な空地。
敷地面積が300㎡以上の場合は、敷地面積に対して10%以上の面積の空地が必要です。



2 計画空地

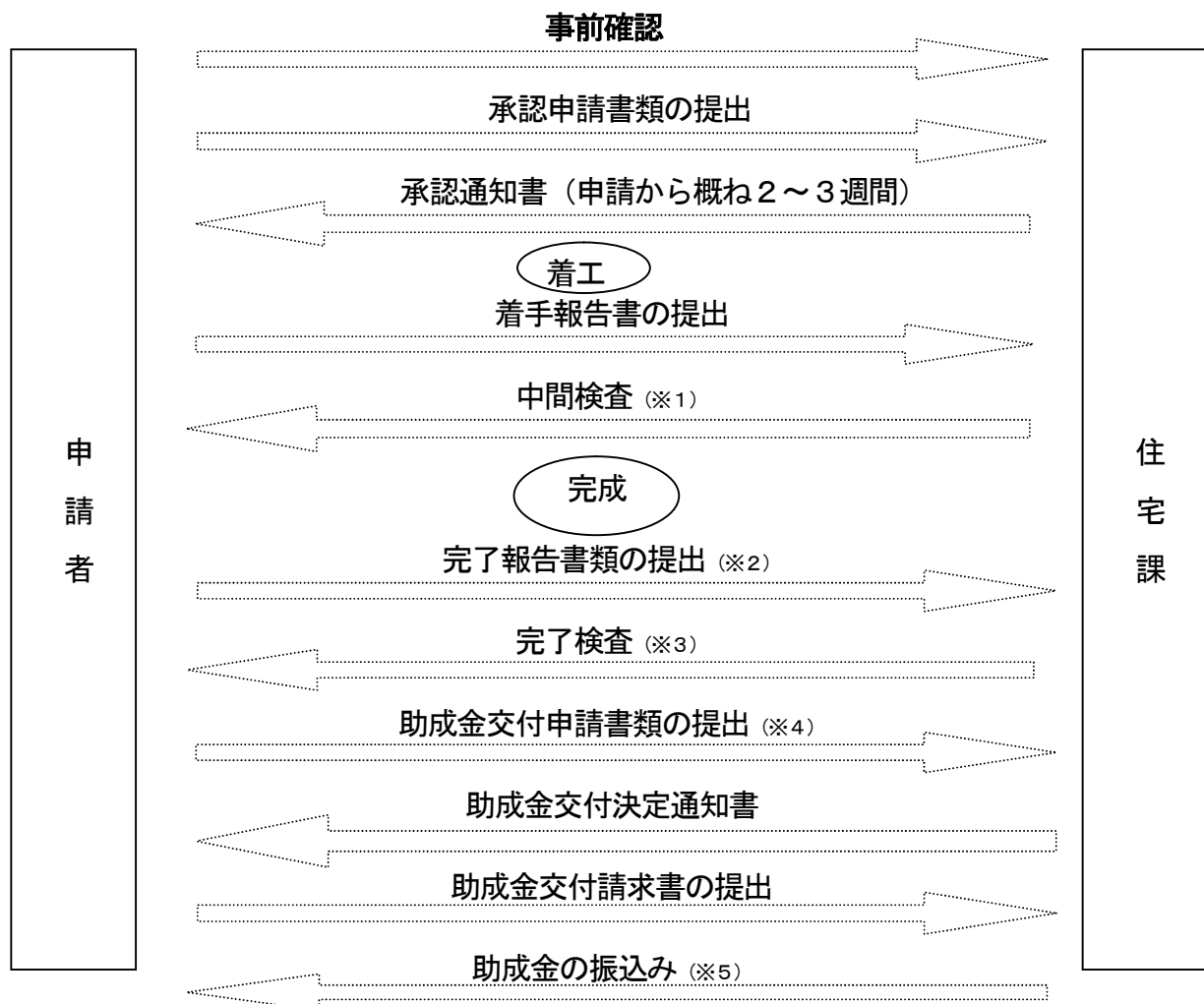
地区計画又は建築基準法などで定める壁面線の指定によって設けられた歩道状空地で、環境空地と同等以上の幅員、面積が確保されるもの。

3. 注意事項

- ①助成後も空地を維持すること（建物を売買する場合は、義務を継承すること）
- ②空地の歩行者の通行・立ち入りを了承すること
- ③空地に常時物を置かない（植木鉢を置いたり、自転車置き場等にすることはできません）
- ④建築課が実施している「狭あい道路拡幅整備事業」の対象となる場合は、その整備を行うこと

6 助成の流れ

工事着手前に申請し、かつ助成金の承認を受けることが必要です。着工してからの受付はできません。



- ※1 担当者の立会いのもと、承認時の図面どおりに建築されているか、建物内部を確認します。足場がとれ、間取りが確認でき、設備が取り付けられた状態で、外構工事前にご連絡ください。
- ※2 台東区狭あい道路拡幅整備条例の対象となる整備（建築基準法第42条第2項道路等）がある場合は、整備後に完了報告書を提出してください。狭あい道路の整備の関係で、完了報告が遅れる場合は、必ず住宅課に相談してください。完了報告書には完成図面の添付が必要です。
- ※3 外構等の確認ですので、立会いは必要ありません。
- ※4 建物の外観・空地・室内の写真、検査済証の写し、誓約書、建物の登記簿謄本、住民票（仮住居費対象の場合）等の添付書類が必要です。詳しくは中間検査の際にご案内します。
- ※5 助成金の振込は、助成金交付申請書類の提出から概ね4～5週間かかります。

平成31年4月1日改定