

## まちづくりニュース

住まいづくり  
支援制度  
特集号

平成20年7月 発行：練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部東部地域まちづくり課  
編集協力：(株)首都圏総合計画研究所（まちづくりコンサルタント）

北町地区では、災害に強く安全で住みよいまちをめざして、密集住宅市街地整備促進事業を進めております。今回のニュースでは、練馬区等で実施している住まいづくりに関する支援制度をまとめてご紹介します。

### 密集事業による 建替え促進助成（区）

一定の要件のもとに行われる良好な建替えについて、建替え費用の助成を行います。  
主に共同建替えが対象になります。

⇒詳しくは2頁へ

### 耐震改修工事 助成制度（区）

耐震性が足りない建物の耐震改修にかかる費用や、建替える場合の建物の除却費を助成します。

⇒詳しくは3頁へ

### まちづくり融資 （住宅金融支援機構）

一定の要件のもとに行われる建替えについて、所要資金の100%を融資します。  
併設の非住宅部分も対象になります。

⇒詳しくは4頁へ

これらの支援制度や建物の建替えについて、下記の通り相談会を開催しますのでお気軽にご来場ください。

## 住まいの相談会 開催のご案内

相談は無料です！ 防災グッズの展示・紹介も行います！

区の職員と専門のコンサルタントによる住まいに関する相談会を開催します。

今回のニュースでご紹介した支援制度に関するご相談や、道路整備に伴う建替えなど、どのようなことでも結構ですので、お気軽にご相談ください！



■日 時：平成20年7月29日（火）

午後2時～4時

■会 場：北町地区区民館

3階多目的室1・2

（北町2-26-1）

※当日直接会場へお越しください。なお、駐車場がありませんので、車での来場はご遠慮ください。

●案内図





## 密集事業による建替え促進助成（練馬区）

一定の要件のもとに行われる良好な建替えについて、建替えの支援・助成を行います。この助成は、地区内で老朽建築物等を耐火構造等の共同住宅に建替えをされる方に、その費用の一部を助成するものです。

### 《助成の対象者》

- 個人、財団法人、社団法人 ○住民税を滞納していないこと
- ※ただし、宅地建物取引業者の方、自ら営む事業の従業員住宅を建設する方は対象となりません。

### 共同建替えに対する助成（複数の土地所有者がまとめて共同住宅を建てる場合）

#### 助成を受けるための要件

##### 《建替え前》

- 敷地面積の合計が150㎡以上
- 建替え前の建物が「木造アパート」又は「耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場」

##### 《建替え後》

- 構造 — 耐火（鉄筋コンクリート造）又は準耐火（鉄骨造等）
- 階数 — 原則地上3階以上
- 住戸規模（専有面積）  
「家族世帯向け37㎡以上120㎡以下（2DK以上）」  
「単身者向け21㎡以上（1DK以上）」
- 空地等の確保  
「①建築物を道路境界線から50cm以上後退」又は  
「②敷地の5%以上のまとまりのある空地を前面道路に接して確保」
- ※ただし敷地面積が300㎡以上の場合、  
①及び「敷地面積の10%以上の有効空地を確保」など

#### 建替え促進助成の内容

##### 《建築費の助成》

- 建替えの設計費用の2/3
- 建物の取り壊し・整地費用等の2/3
- 引越し費用の2/3
- 居住者が共同で利用する施設・設備の整備費用の2/3
- ※助成額は建替え費用の概ね10%前後が見込まれます

##### 《家賃助成》

- 入居者の方のうち、区と協定を結んだ賃貸住宅に入居する場合、区の定める入居基準に当てはまる方に、家賃の差額を助成します。

### 個別建替えに対する助成（一人の土地所有者が共同住宅を建てる場合・密集事業の道路整備の計画路線沿いに限ります）

#### 助成を受けるための要件

##### 《建替え前》

- 敷地面積が100㎡以上（密集事業の道路整備の計画路線沿いに限ります）
- 建替え前の建物が「木造アパート」又は「耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場」

##### 《建替え後》 ※共同建替えの場合の要件に、以下の要件が追加されます。

- 自己用住宅以外に賃貸住宅を2戸以上付すること
- 賃貸住宅部分の延床面積が全体の概ね1/2以上
- 賃貸住宅部分のうち、世帯向け住宅の延床面積が、概ね1/2以上

#### 建替え促進助成の内容

共同建替えの場合と同じ内容になります

【担当窓口】練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 TEL: 03-5984-4749

## 耐震改修工事助成制度（練馬区）

耐震性が足りない建物の耐震改修工事にかかる実施設計費や改修工事費、建替える場合の建物の除却費を助成します。

### 耐震改修に対する助成

#### 助成を受けるための要件

（次の条件すべてに該当する建物が対象）

- 昭和56年（1981年）5月以前に建築され、診断の結果、現在の耐震基準を満たさない以下の用途の建築物
- ①戸建住宅
- ②分譲マンション
- ③主として3階以上かつ床面積1,000㎡以上の店舗・事務所・賃貸マンション等
- 建築物に違反がないこと（詳細は担当にご確認ください）
- 住民税等を滞納していないこと

※都市計画などによる建築制限がある一部の区域では、助成対象外になることがあります。

#### 耐震改修助成の内容

建築物の種類	項目	助成率	助成限度額
①戸建住宅	耐震診断	2/3	8万円
	実施設計	2/3	22万円
	改修工事	2/3	100万円*1
②分譲マンション	耐震診断	2/3	150万円
	実施設計	2/3	200万円
	改修工事	1/3	2,000万円
③主として3階以上かつ床面積1,000㎡以上の店舗・事務所・賃貸マンション等	耐震診断	2/3	150万円
	実施設計	2/3	200万円
	改修工事	1/6	1,000万円

\*1 世帯所得が一定以下でそれを証明できる場合、助成額は120万円  
\*2 ②③については、上記表の制限の他、面積に関する制限もあります

### 建替えに対する助成

#### 助成を受けるための要件

- ※耐震改修の場合の要件に、以下の要件が追加されます。
- 対象の建築物を建替えること

#### 除却工事助成の内容

- 除却費用の2/3または12,000円/㎡ また100万円のうちの最も低い額

☆まずは耐震診断で、建物の基本的な耐震性を確認することをお勧めします☆

#### 戸建住宅の場合、建築士による簡易耐震診断を無料で行っています。

区と提携した建築士を派遣し、無料の耐震診断を行うとともに、耐震補強工事の大まかな工事費その他の具体的なアドバイスをします。

また、診断実施時には、耐震改修工事等に対する助成条件についての調査も行います。

#### 《対象となる建築物》

- ・昭和56年（1981年）5月以前に着工した建築物
- ・延べ面積の半分を住宅の用途が占める建築物
- ※木造、鉄筋造などの構造は問いません



このほか、耐震改修の施工業者の情報提供なども行っています。

【担当窓口】練馬区 都市整備部 建築課 建築安全係 TEL: 03-5984-1938



# まちづくり融資（住宅金融支援機構）

一定の要件のもとに共同住宅を建替える場合等について、所要資金の100%を融資します。住宅に併設の店舗・工場などに対しても融資を受けることができます。

## 融資のポイント

- 所要資金の100%を融資できます。
  - \* 住宅に併設の店舗・工場なども対象になります。
  - \* 借地権・底地権の取得費用なども対象になります。
- 35年の長期返済が可能です。
- 再開発事業などで初動期に必要な資金の借入れも可能です。
- 高齢者向けの返済特例があります。



## まちづくり融資（複数の建物が建つ敷地をまとめて共同住宅を建てる場合）

### 融資を受けるための要件

#### 《建替え前》

- 敷地面積の合計が100㎡以上
- 建替え前の敷地に2以上の建物があること
  - \* 建物は、建築確認が別々であれば、同一所有者でも可
  - \* 建替え前が賃貸住宅でなくても可
  - 自宅、店舗、倉庫も可
  - \* 建物を除却済みでも、駐車場などに転用されていなければ可

#### 《建替え後》

- 構造 — 耐火（鉄筋コンクリート造）又は準耐火（鉄骨造等）
- 容積 — 法定容積率の1/2以上を利用
- 住宅の確保
  - 「住宅部分が建物全体の1/2を超えること」
  - 「建替え後の住宅の戸数又は述べ面積が建替え前以上であること」
- 住戸規模 — 戸当たり床面積24㎡～280㎡

### 融資内容

- 融資額  
建設費、土地取得費（借地権取得費含む）、諸費用等の合計100%
- 金利  
35年固定金利、15年固定金利
- 返済期間  
最長35年
- 返済方法  
元利均等返済又は元金均等返済

### 高齢者向け返済特例

融資申込み時に満60歳以上で、建設された住宅（マンションを含む）に自ら居住される方のうち、通常の返済方法では返済が困難な方が対象。  
利息のみ毎月返済し、元金は死亡時に一括返済。

このほか、個人住宅の建替えに対しては長期固定金利住宅ローン「フラット35」があります。

【担当窓口】独立行政法人 住宅金融支援機構 まちづくり推進部  
まちづくり業務グループ、まちづくり支援グループ  
TEL：03-5800-8104

問い合わせ先



練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課  
TEL：03-5984-4749（ダイヤルイン） 担当：関谷・二森・竹内