

§ 相談所開設結果

8月20日、27日に弁護士、建築家と区による不燃化促進事業や建替えに関する相談所が開かれました。相談にいらした方は2日間で21名にのぼりました。主な質問は、不燃化促進制度（7名）、建替えの建築制限（7名）、借地権・更新料（5名）、環5の1（4名）などでした。相談例を御紹介しておきましょう。

Q 改築について地主の方の承諾を必要としますか。

A 必要です。話し合いで決めて下さい。同意を得られないときは、1.地方裁判所で訴訟事件手続きにより同意にかわる対価をきめてもらう。2.簡易裁判所の調停できめてもらう。

Q 相続人は借地権の名義変更料を支払う必要がありますか。

A 相続の場合は無断賃借権譲渡とはなりません。

§ 不燃化まちづくり研究会開催状況

今年の7月より地域の皆さんの自主的建替え計画等の研究会に対して、区から会議費を助成できるようになり、これまで8回の研究会が開催されました。いろいろな細かい質問点についても、質疑応答がなされ、この制度の理解が深まってきております。

しかし、地域全体から眺めますと研究会開催地区が片寄っております。建替え等について疑問をかかえている方はご近所の方とさそい合せの上懇談会形式でさしつかえありませんのでぜひご利用していただきたいと思います。

街づくりニュース NO.5

災害につよい街をめざして

企画・発行：雑司が谷地区不燃化促進協議会
豊島区企画部都市計画課
編集協力：財団法人 都市防災研究所
発行日：昭和58年10月



地域地区変更（原案）を縦覧しています

縦覧及び意見書の提出期間	昭和58年10月25日～昭和58年11月8日
縦覧及び意見書の受付場所	豊島区企画部都市計画課

豊島区では雑司が谷墓地周辺地区において、昭和59年4月から「都市防災不燃化促進事業」を実施するため、墓地周辺おおむね120mの範囲を「不燃化促進区域」に指定する計画を進めております。

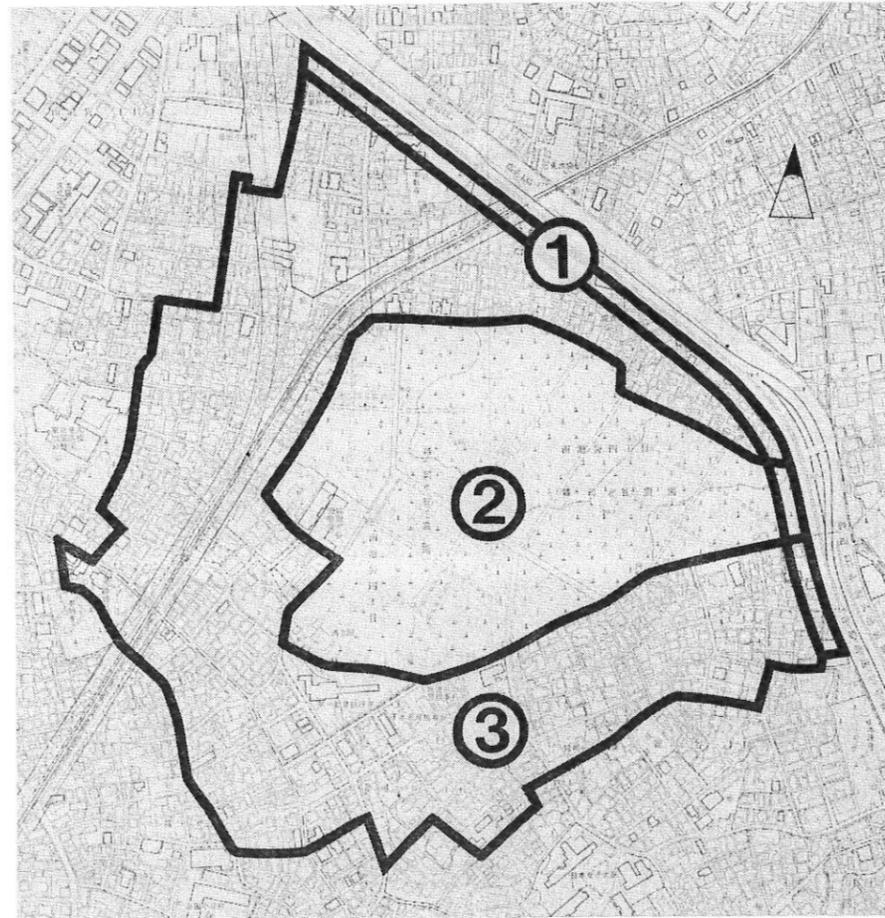
そのために、当該区域について「防火地域の指定」と「最低限度高度地区の指定」を行う必要があります。

9月16日に都市計画審議会に諮問を行い、説明会を経てその意見書等を含めて審議した結果、区長に対して原案の答申がなされました。

なお、原案につきましては上記のとおり縦覧しておりますので、ご意見のある方は意見書をご提出ください。

地域地区変更（原案）の概要

これにつきまして、都市計画審議会の答申を受けて、区長は下図のとおり原案を作成いたしました。



防火地域に指定する区域 ② ③
 最低限度高度地区に指定する区域 ① ② ③
 （都市防災不燃化促進区域に指定する区域 ① ③）

注1. 街づくりニュース4号でお知らせした、不燃化促進区域拡大検討地域については、次の理由により編入することを見送りました。

- （理由）1. 原則として墓地周辺より不燃化に必要な120mの範囲を越えている地域であること。
- 2. この地域には説明会を一度開催しただけで、住民対応が不十分であること。

注2. 雑司が谷3丁目21番街区については、都市計画審議会で審議した結果、③の指定から除外した答申になっております。

防火地域、最低限度高度地区による制限は次に示すものです。

(1) 防火・準防火地域の構造制限

地域	規模	構造		
		耐火建築物としなければならないもの	簡易耐火又は耐火建築物としなければならないもの	木造（防火構造）でよいもの
防火地域	階数	階数が3以上のもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの	原則として木造建物は禁止されます
	延べ面積（階数にかかわらず）	100㎡をこえるもの		
準防火地域	階数	階数が4以上のもの（地下を除く）	階数が3のもの（地下を除く）	階数が2以下のもの
	延べ面積（階数にかかわらず）	1,500㎡をこえるもの	500㎡をこえ、1,500㎡以下のもの	500㎡以下のもの

- 注) ① 耐火建築物の例—鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、補強コンクリートブロック造など。
- ② 簡易耐火建築物の例—鉄骨造、プレハブ造（認定をうけたもの）など。
- ③ 防火構造の例—木造の外壁などを鉄網モルタル塗、しっくい塗、タイル張り、石綿スレート張り、などで規定の厚さ以上施したのもの。

(2) 最低限度高度地区の制限

原則として、建築物の高さ（地盤面からの高さによる）の最低限度は7mとする。

副参事 あいさつ

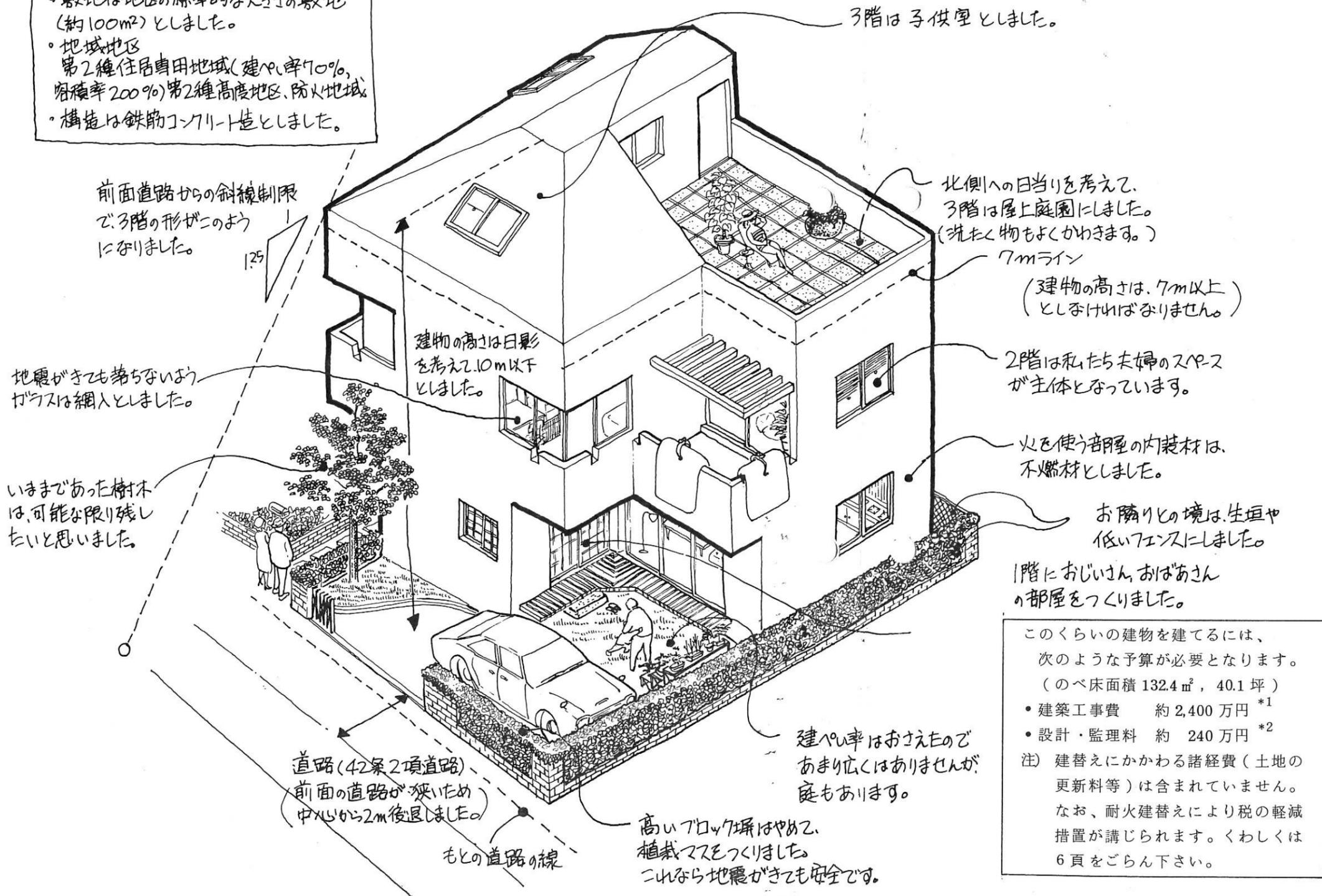
区が当地区に不燃化促進事業計画を立て、調査に着手してから2年半が経過しました。

アンケート調査に始まり、地元協議会の設置、説明会及び研究会又は相談所の開設等を実施し、できるだけ地域の皆様のご理解を得られるよう対応してまいりました。

ここにいたるまで、地域の皆様のご協力に対して厚くお礼を申し上げます。今後さらにきめ細かな対応に努力いたしたいと考えております。

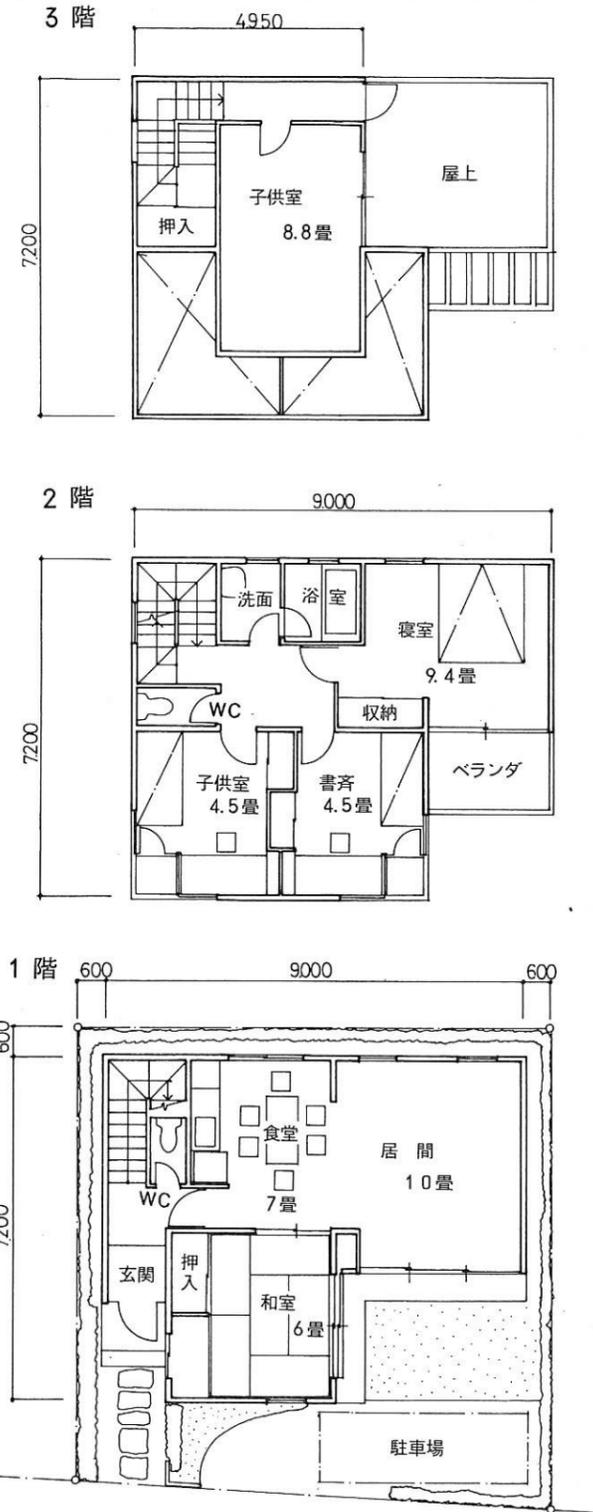
モデルの想定

- 敷地は地区の標準的な大きさの敷地 (約100㎡) としました。
- 地域地区
第2種住居専用地域 (建ぺい率70%, 容積率200%) 第2種高度地区、防火地域
- 構造は鉄筋コンクリート造としました。



間取りは、このようになっています。

縮尺 1/150 5M



このくらいの建物を建てるには、次のような予算が必要となります。
(のべ床面積 132.4㎡, 40.1坪)

- 建築工事費 約 2,400 万円 *1
- 設計・監理料 約 240 万円 *2

注) 建替えにかかわる諸経費(土地の更新料等)は含まれていません。なお、耐火建替えにより税の軽減措置が講じられます。くわしくは6頁をごらん下さい。

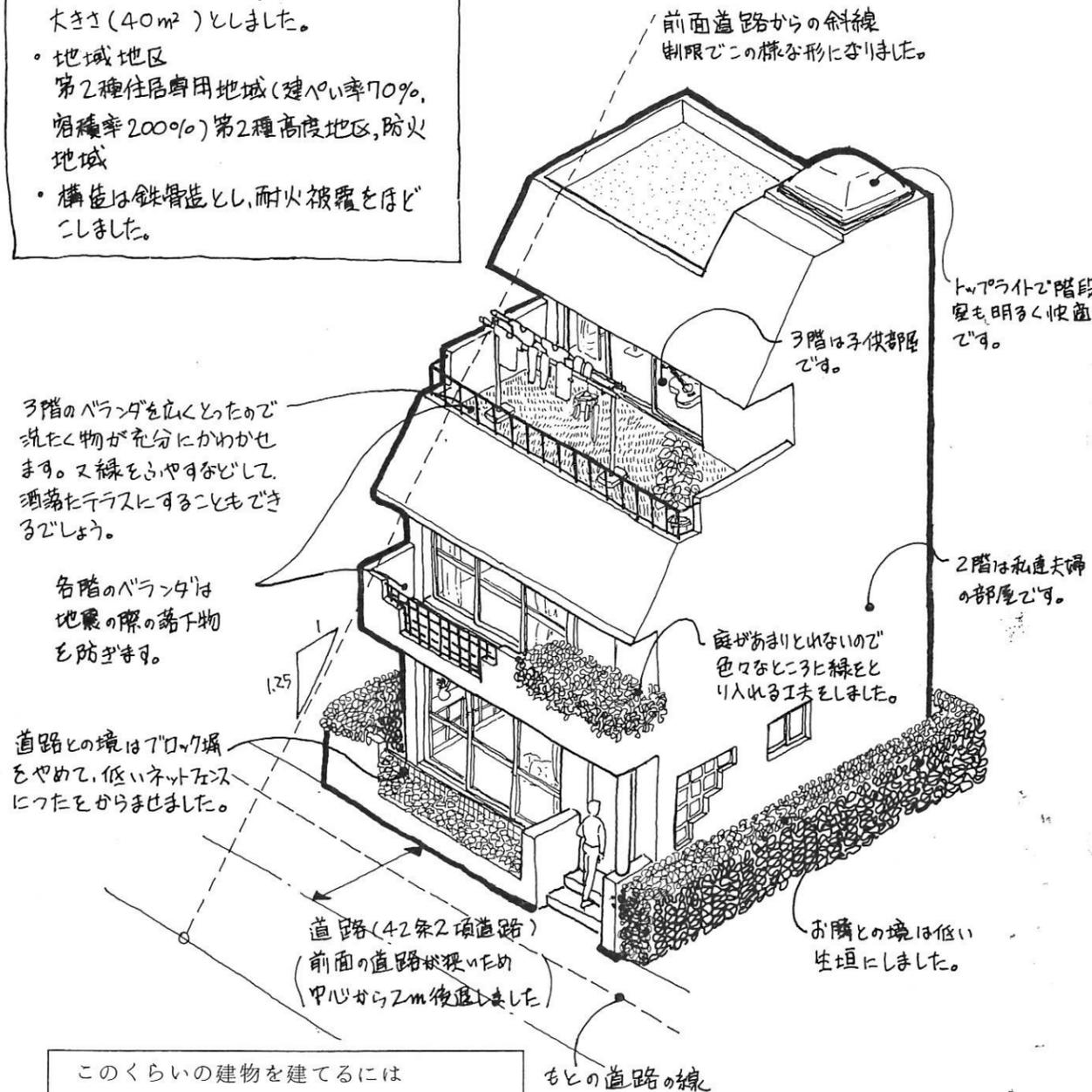
*1 建築費は坪当 60 万円で算出。
*2 「木造賃貸住宅地区総合整備事業制度」において定められた設計料率(約5%)に同額の監理料を見込み算出。



助成の対象となる建物の例—その2—

モデルの概要

- 敷地は、助成の対象となる最低限の大きさ(40㎡)としました。
- 地域地区
第2種住居専用地域(建ぺい率70%、容積率200%)第2種高度地区、防火地域
- 構造は鉄骨造とし、耐火被覆をほどこしました。



このくらいの建物を建てるには
次のような予算が必要となります。

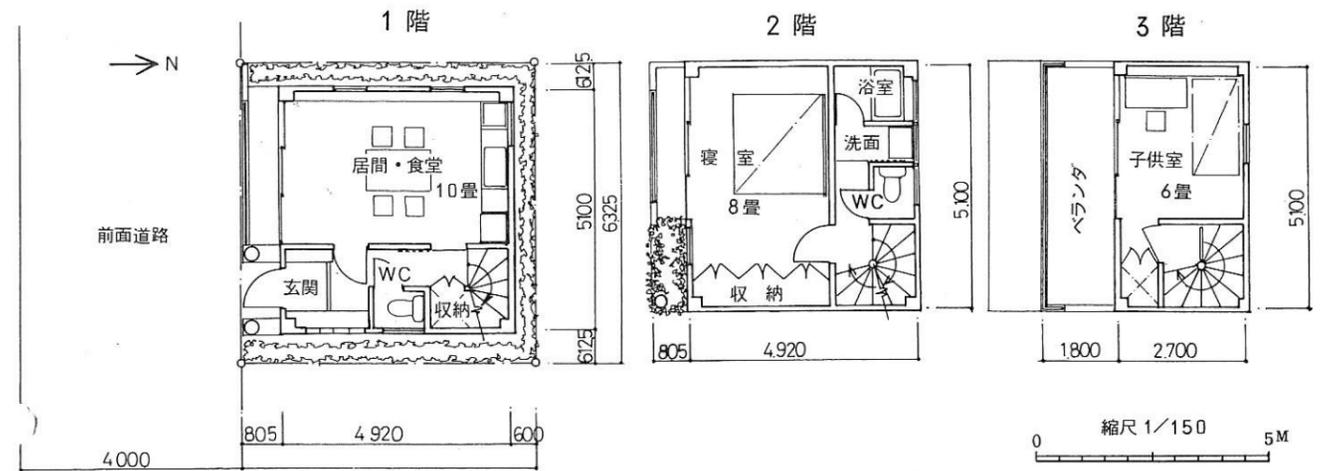
- (のべ床面積 63.95㎡, 19.4坪)
- 建築工事費 約 1,160万円 *1
- 設計監理料 約 120万円 *2

注) 建て替えにかかわる諸経費(土地の更新料等)は含まれていません。
なお、耐火建て替えにより、税の軽減措置が講じられます。くわしくは6頁をごらん下さい。

*1 建築費は坪当60万円で算出。

*2 「木造賃貸住宅地区総合整備事業制度」において定められた設計料(約5.3%)に同額の監理料を見込み算出。

間取りは、このようになっています。



助成の対象となる建物は、次のことを守らなければなりません。

項目	内容
建築物の構造等	建築物は、2階建て以上の耐火構造とし、火器を使用する天井及び壁の仕上げは、不燃性のものとする。
敷地面積、延床面積	敷地面積 40㎡以上 延床面積 50㎡以上
落下物の防止措置	道路に面する外壁の開口部は網入ガラスを使用するか、又は、ベランダ等を設けることとする。
危険物施設	危険物施設は、防災上安全な設計とする。

税の軽減措置は以下のとおりです。

- 登録免許税(租税特別措置法第72条、第74条)
住居(延床面積40㎡~165㎡)を新築した場合の所有権の保存登記に係る登録免許税は、新築後1年以内に登記を受けるものに限り不動産価格の3/1,000とする。(通常は6/1,000)
上記の住居を新築するための資金の貸付けにおいて、その貸付けに係る債権を担保するために受ける抵当権の設定の登記に係る登録免許税は、新築後1年以内に登記を受けるものに限り債権金額の2/1,000とする。(通常は4/1,000)
- 不動産取得税(地方税法附則第11条の2、地方税法第73条の14)
住居を新築した場合、住居の取得に対して課する不動産取得税の標準税率は3/100とする。(通常は4/100)

- 延床面積165㎡以下の住宅を109,000円/㎡以下の建築費で新築した場合、課税標準を420万円引き下げる。
- 固定資産税(地方税法附則第16条)
延床面積40㎡以上、165㎡以下の住宅を109,000円/㎡以下の評価額で新築した場合、固定資産税のうち100㎡に相当する額について、2階建以下のものにおいては3年間、中高層耐火建築住宅にあっては、5年間/2を減額する。
- 所得税(所得税法第42条)
居住者が固定資産の取得、改良に充てるため補助金の交付を受けたときは、その補助金は、その者の総収入額に算入しない。