

こんな建物はありますか？



長らく借り手がついてない貸家
相続したが住んでいない家



入居者がなくなったアパート

◆ 空家の放置は危険です！

住環境の悪化：雑草の繁茂や害虫などが発生
火災の危険：放火やネズミ等に配線をかじられるなどによる発火
▶ これらが進み、ご近所に延焼した場合、管理状況により所有者の過失が問われる可能性も！



◆ 制度を利用して空家の解体や建替えをしませんか？

小田周辺地区には、前ページでご案内した様々な支援制度があります。これまでも、空家を含めた共同化や、空家を解体除却し防災空地に整備するなど、空家の解消を行っています。利用には要件等がありますが、まずは、川崎市にご一報ください。

お気軽にお問い合わせ
合わせください。

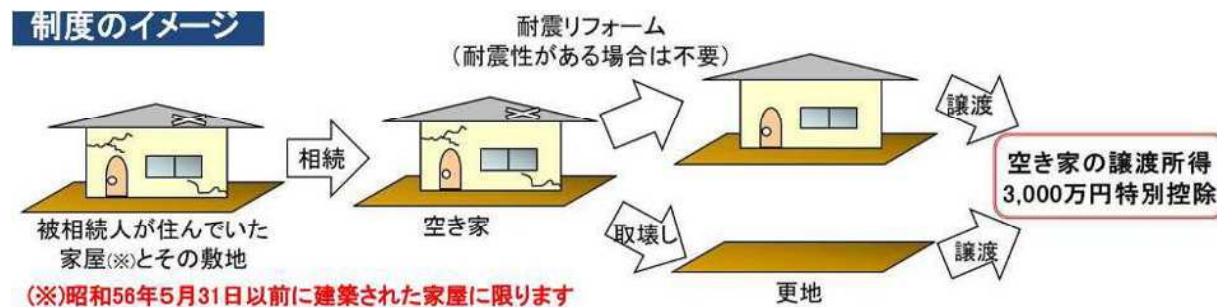


コラム

◆ 空家の譲渡所得 3,000 万円特別控除 (詳細については所管課へお問合せください。)

空家になった被相続人のお住まいを、相続した人が耐震リフォーム又は、取り壊しをして家屋や敷地を譲渡した場合、譲渡所得の金額から 3,000 万円が特別控除されます。

制度のイメージ



相続発生日を起算点とした適用期間の要件

特例の適用を受ける空家・敷地の譲渡日は、以下の 2 要件を共に満たす必要があります。

- ① 相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までであること。
- ② 特例の適用期限である 2023 年 12 月 31 日までであること。

出典：国土交通省「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除について)令和 3 年 4 月 1 日版」

【所管課お問合せ先】

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課 電話：044-200-2253

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000116859.html>

小田周辺地区の防災まちづくり お問合せ先

不燃化重点対策地区における支援制度の詳細は、右記のホームページをご覧ください。下記のお問合せ先へご連絡ください。

川崎市 不燃化 検索



<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000018063.html>

川崎市 まちづくり局 市街地整備部 防災まちづくり推進課 電話：044-200-2731 (直通)

川崎市からのお知らせ

川崎市
KAWASAKI CITY

2021

10月

第9号

小田周辺地区 防災まちづくり通信

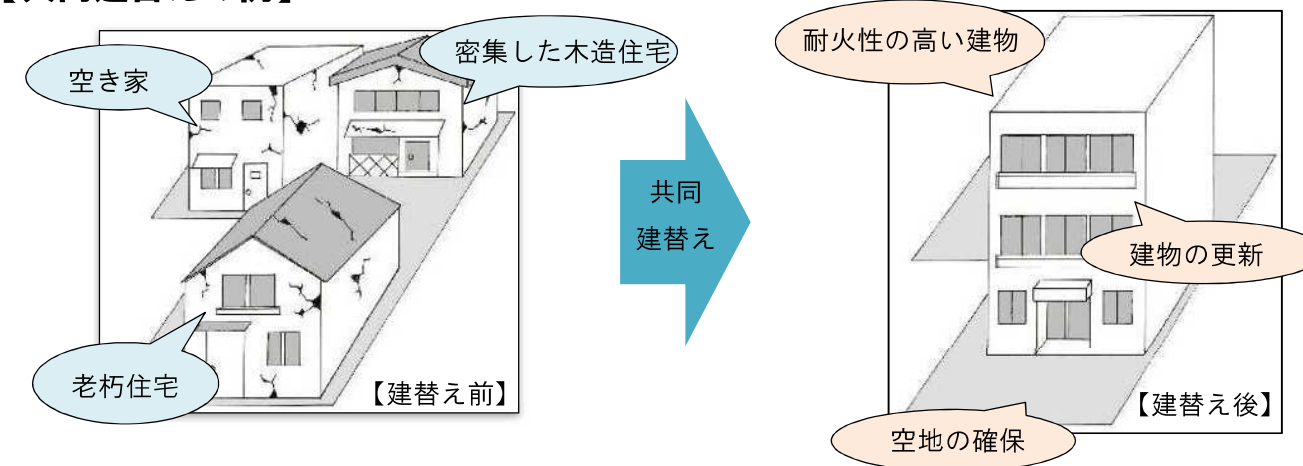
小田・浅田の不燃化重点対策地区内の皆さま

共同建替えについてご存知ですか？

不燃化重点対策地区は、老朽化した木造建築物が密集し、火災・地震等の災害が発生した際に大きな被害が懸念される「密集市街地」です。密集市街地の改善には、老朽化した木造建築物の建替えを行い、地域全体の不燃化を図らなければなりません。敷地が狭い、道路に接していないなど、様々な要因で個別での建替えが困難な建物があります。

「共同建替え」とは、隣接する複数の敷地やその敷地に建つ建物を、共同で一体的に建替えることにより、個別では建替えが難しい建物でも更新が可能となる方法の一つです。

【共同建替えの例】



【共同建替えのメリット】

- ・ 個別での建替えが困難な建物の建替えが可能となる
- ・ 住環境や耐火性の向上
- ・ 空地の確保 (敷地がまとまることで、敷地に余裕が出来る)

【期待される効果】

「共同建替え」を行うことによって、建物の更新がまとめて進み、より耐火性の高い建物が増えることで、まち全体での密集改善に繋がります。

一言メモ

小田周辺地区では、専門家派遣や共同建替えの補助制度などがあるんじゃない！

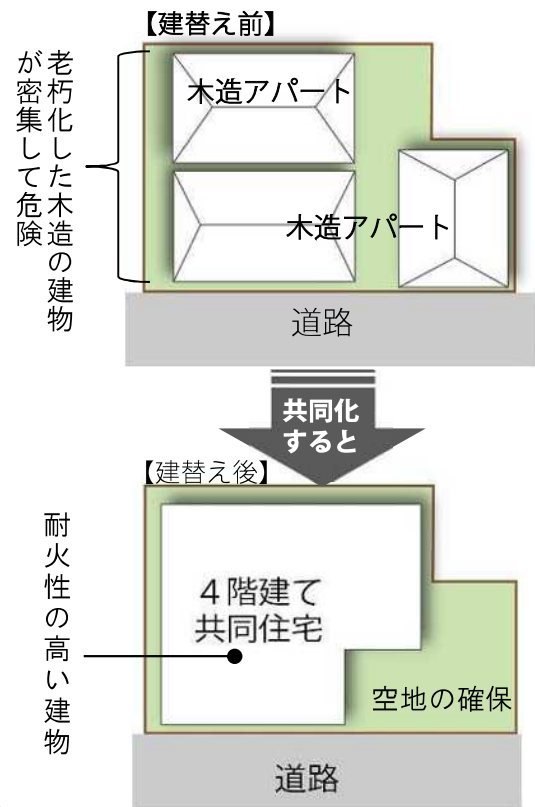


防災博士
たけお
川崎 文夫

詳しくは
次のページへ

支援制度を使って、共同建替えを検討してみませんか？

ケース1 【誘導建替えの例】 単独の土地所有者等による共同建替え



【困りごと】

- ・空室が多くなり稼働率が低下
- ・建物の老朽化による耐震性への不安
- ・木造の建物の密集による火災時の延焼の不安

【解決できること】

単独の土地所有者等が、複数の老朽化したアパートを一棟の共同住宅へ建替えることによって、建物の密集や住環境が改善されます。さらに耐火性も向上し、延焼抑制にも繋がります。

また、複数の建物をまとめることで、敷地に空間が生まれ、空地の確保が出来ます。空地は災害時の避難にも役立ちます。

- 共同建替えの支援制度で使える補助
- ・調査設計費
 - ・建物の除却費
 - ・空地の整備費



他にもこんなことにも支援制度が使えます

今住んでいる住宅が老朽化してきたので建替えたい

老朽建築物除却や耐火性能強化工事に補助金が出るので活用をご検討ください。

詳しくは解体除却・耐火性能強化の支援制度をご覧ください

建物を相続したけど利用予定がない

空家となった被相続人のお住まいを相続人が除却し、更地にして土地を売る場合は、今なら条件が合えば譲渡所得の特別控除が受けられます。

特別控除について詳しくは裏面のコラムをご覧ください

長年使ってない空地がある

市では、災害時の延焼抑制や避難・消防活動の場、平時の地域交流の場として活用が出来る防災空地の整備を進めています。市への空地の提供をご検討ください。

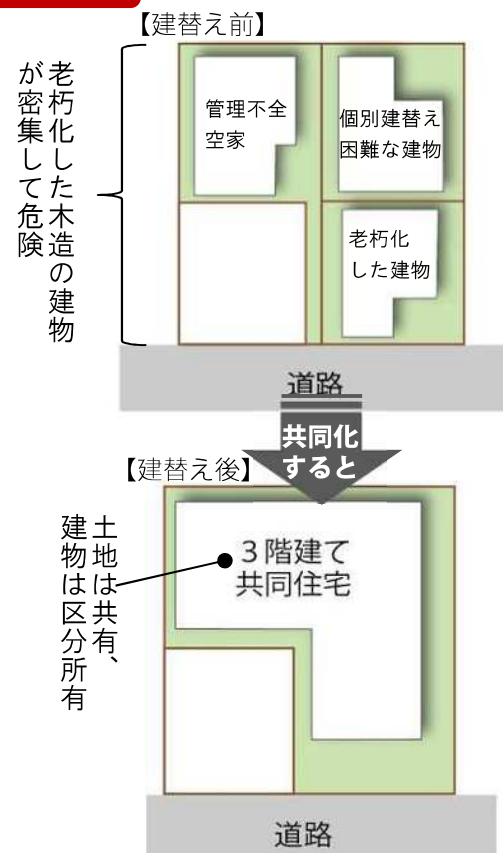
詳しくはその他の支援制度の防災空地をご覧ください

支援制度を活用しよう！

小田周辺地区には、様々な支援制度があるのじゃ。ぜひ、相談してみよう。



ケース2 【まちづくり建替えの例】 複数の土地所有者等による共同建替え



【困りごと】

- ・個別での建替えが困難な建物が更新されないことや空家で放置され管理不全による住環境の悪化
- ・建物の老朽化による耐震性への不安
- ・木造の建物の密集による火災時の延焼の不安

【解決できること】

個別での建替えが困難な建物や管理不全の空家を含む共同建替えることによって、建物の密集や住環境が改善されます。さらに耐火性も向上し、延焼抑制にも繋がります。

まちづくり建替えの場合は複数の土地所有者等がいるため、合意形成などの面で調整事項が必要となるので、まずは、市の専門家派遣などの活用をご検討ください。

- 共同建替えの支援制度で使える補助
- ・調査設計費
 - ・建物の除却費
 - ・空地の整備費
 - ・共同施設の整備費



支援制度のご案内

共同建替え等の支援制度

	補助要件	補助対象	補助率
誘導建替え	土地所有者等による老朽建築物の耐火・準耐火構造の共同住宅への建替え 敷地面積 <u>200㎡以上</u>	調査設計費※ 建物の除却費 空地の整備費	費用の 3分の2
まちづくり建替え	複数の土地所有者等による老朽建築物の耐火・準耐火構造の共同住宅への建替え 敷地面積 <u>200㎡以上</u>	調査設計費※ 建物の除却費 空地の整備費 共同施設の整備費	

※調査設計費は補助の限度額があります。

解体除却・耐火性能強化の支援制度

	補助要件	補助対象	補助率・上限額
老朽建築物の解体除却工事	旧耐震基準または耐用年数を経過した老朽建築物	建物の除却費	次のうち最も低い金額 ①実費×3分の2 ②延べ面積×2万円×3分の2 ③上限100万円
耐火性能強化工事(新築等)	耐火性能の基準を満たす建物で 準防火地域の2階建て以下・延べ面積500㎡以内 防火地域の1階建て以下・延べ面積50㎡以内	新築等の工事費	延べ面積に応じて8~200万円

その他の支援制度

	内容
防災空地	地震災害時の火災延焼被害を抑制するために空地を確保することが重要です。市では、民有地を一定期間、無償でお借りし地域へ開放する防災空地の整備を進めています。防災空地は固定資産税・都市計画税が非課税となります。
専門家派遣	お住まいの建替えなどに関するお悩みをお持ちの方に、無料で専門家が相談に伺います。

●補助は、予算の範囲内で行います。詳細については裏面のお問合せ先へご連絡ください。