

練馬区密集住宅市街地整備促進事業による 老朽建築物等建替え助成の内容

1 助成の対象者

助成対象者については、つぎの(1)または(2)のいずれかの方で、(3)の要件に該当している場合となります。ただし、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者または自ら営む事業の従業員用住宅を建設する方は助成の対象になりません。

- | |
|-------------------------------------|
| (1) 個人 |
| (2) 財団法人および社団法人(民法第34条に規定する公益法人をいう) |
| (3) 住民税を滞りなく納税していること |

2 助成を受けるための要件

(1) 敷地の規模	<p>ア 共同建替え 敷地面積150㎡以上。</p> <p>イ 協調建替え 複数の敷地面積の合計が150㎡以上であり、その各々の敷地が60㎡以上であること。</p> <p>ウ 個別建替え 敷地面積100㎡以上であり、以下のどちらかに該当する建替えであること。</p> <p>①ガイドライン等で整備する路線に位置づけられた道路に接する住宅の建替え。</p> <p>②練馬区密集住宅市街地整備促進事業による公園等の整備に寄与することによる建替え。</p>
(2) 建物の用途と構造	<p>[共通事項]</p> <p>ア 建替え前</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽木造賃貸住宅(共同建て、長屋建ておよび重ね建て)または耐用年数の3分の2を経過した住宅、店舗または工場であること。 <p>イ 建替え後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重ね建て住宅、連続住宅または共同住宅であり、耐火構造または準耐火構造の建物であること。 ・原則として、地上3階建て以上であること。
(3) 住宅の規模と設備	<p>[共通事項]</p> <p>ア 各戸が原則として、37㎡以上120㎡以下の床面積を有し、かつ2以上の居室を有すること。ただし、単身者用の住宅にあつては、原則として21㎡以上の床面積を有し、かつ1以上の居室を有すること。</p> <p>イ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること。</p> <p>[個別建替えの場合の追加事項]</p> <p>ウ 自己用住宅以外に賃貸住宅を2戸以上有すること。</p> <p>エ 賃貸住宅部分の延べ床面積は、建築物の延べ床面積の概ね2分の1以上であること。</p> <p>オ 賃貸住宅部分に占める世帯向け住宅の延べ床面積の割合が、賃貸住宅部分の概ね2分の1以上であること。</p>

(4) 住環境に関する こと	<p>[共通事項]</p> <p>ア 道路境界線から建物を50cm以上後退するか、敷地面積の5%以上の一定のまとまりのある空地进行を前面道路に接して確保すること。</p> <p>イ 敷地面積が300㎡以上の場合、道路境界線から建物を50cm以上後退し、敷地面積の10%以上を区長の指示する道路、広場、屋外駐車場等の有効空地として確保すること。</p> <p>ウ ア、イの空地または後退部分について、区長が敷地面積の1%を限度として公共用地として必要とする場合は、買収に応じること。</p> <p>エ 道路境界線までは、敷地を道路または道路状に整備し、あわせて、公道化の促進および狭あい道路拡幅整備に協力すること。</p>
(5) 建築物等の形態 に関する こと	<p>[共通事項]</p> <p>建築物の形状、外壁等の色彩は、周辺環境に配慮したものであること。</p>
(6) その他	<p>[共通事項]</p> <p>ア 建替えが整備計画、事業計画およびガイドラインに定める土地利用方針、地区整備方針、老朽住宅等建替え方針、従前居住者に関する方針等に適合していること。</p> <p>イ 区長が必要とする場合は、事業制度要綱第10条に規定する協定を結ぶこと。</p>

※建替え形態については、ほかに認定建替え制度があります。詳しくは東部地域まちづくり課までお問合せください。

3 建替え促進助成の内容

(1) 建築費の助成	<p>設計費、除却費、建替えに伴う補償費、共同施設整備費の一部を助成します。</p> <p>ア 建物の設計費 建替えの設計費用の3分の2以内を助成。</p> <p>イ 既存建築物の除却費 建物の取り壊し、整地費などの3分の2以内を助成。</p> <p>ウ 建替えに伴う補償費 引越し費用の3分の2以内を助成。</p> <p>エ 共同施設整備費(共用部分、供給設備、空地整備) 建替え後の建物の共同施設部分に要する費用の3分の2以内を助成。</p>
(2) 家賃助成	<p>従前住宅の入居者のうち、高齢であることや公営住宅入居資格の収入基準内であることなどの要件を満たす方が、区と協定を締結した賃貸住宅に入居する場合は、家賃の差額を助成します。(限度額 月50,000円)</p>

4 その他の建替え支援

(1) 建替え計画の 相談	<p>東部地域まちづくり課の窓口で、随時、建替え相談を受け付けます。</p>
------------------	--

(2) コンサルタントの派遣	事業の趣旨にあった建替えについては、一級建築士などの専門家を無料で派遣し、建替えを支援します。
(3) 住宅のあっせん	この事業の施行に伴い、賃貸住宅を退去する場合、入居要件を満たす方については、従前居住者用住宅(区立練馬住宅、区立小竹住宅)および都営住宅への入居をあっせんします。また、建替え時に一時的に住宅を必要とする方に従前居住者用住宅をあっせんします。