

# 不燃化特区制度

## 不燃化に向けた助成制度のご案内

—助成期間は令和7年度まで—

令和5年度より建築工事費助成が新設されました

助成金を受け取るには、  
**令和7年12月26日までに**  
助成金交付申請書の提出が必要です。

年度内に助成金を受け取るためには、  
10月までに交付申請をお願いします。  
11月以降に申請をした場合は次年度の  
受け取りになる可能性があります。



不燃化を促進しています。  
不燃化特区内では、老朽建築物の  
建替えや除却の経費を一部助成します。

災害危険度の高い木造密集地域を  
「燃え広がらない・燃えないまち」にするため、  
「不燃化特区制度」による建築物の

### 老朽建築物除却助成

→ 2~3ページ

### 戸建建替え促進助成(設計費助成・建築工事費助成NEW)

→ 4~5ページ

### 助成金額の計算方法

→ 6ページ

### 固定資産税・都市計画税の減免

→ 7ページ

### そのほかの制度・事業

→ 7ページ

### 助成対象地区

→ 8ページ

# 老朽建築物除却助成

老朽建築物の「解体・整地費用」を助成します



## 助成の対象となる建築物

不燃化特区内にある建築物で、以下のすべての要件を満たすことが必要です。

### 除却する老朽建築物

- 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第1に定める耐用年数の3分の2を超過している建築物。

例：住宅の法定耐用年数の3分の2

R C	鉄骨造	軽量鉄骨	木造
32年	23年	18年	15年

■年数は登記簿に記載された建築年月から起算して算出します。

■住宅以外の建物を除却する場合には、管轄の税務署等で細目（用途）ならびに法定耐用年数を確認の上、申請してください。

## 助成金の交付を受けられる方

除却する建築物の所有権を有する方で、以下のいずれかに該当することが必要です。

ただし、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号）を除きます。

除却助成金に類する補助金等の交付を受けている方、または受けることになっている方は対象外となります。

### ①建物の所有権を有する個人

例外として、建物所有者等の配偶者。または 建物所有者等の2親等以内の直系血族とその配偶者。（申請時には建物所有者全員の委任状が必要になります。）

### ②中小企業法第2条第1項各号に規定する中小企業者

### ③公益社団法人または公益財団法人の認定等に関する法律 第2条第3号に規定する公益法人

## 助成額

除却費 上限 1,000万円



- 老朽建築物及びそれに付属する工作物の除却工事費及び除却後の敷地の整地費を助成します。

ただし、限度額は1,000万円とします。

- 実際にかかった経費と区が別に定める単価を用いて算出した額を比較して、額の少ない方が助成金額になります。



● 助成金額の計算方法及び助成金のシミュレーションは6ページに掲載しています。

# 老朽建築物除却助成 手続きの流れ

助成を受けるには、解体工事着工前に  
事前の審査・認定が必要です。

申請内容に変更があった場合は  
内容変更申請書を提出してください。

建物滅失登記から3ヶ月以内に  
交付申請を行ってください。



## 事前相談



## 助成対象確認申請書(1回目)

およそ1ヶ月



## 審査・認定



## 助成対象確認通知書



## 建物の取り壊し



## 整地



## 閉鎖事項証明書

3ヶ月以内



## 助成金交付申請書(2回目)



## 審査



## 助成金交付決定通知書

およそ2ヶ月



## 請求書



## 助成金振込



除却  
→



更地



## 申請する際の注意事項及び関係のある必要書類

### 事前相談時

- 助成対象確認申請と助成金交付申請は、同一人が行ってください。除却する建築物の所有権者と助成金の振込先は、助成対象確認申請者、助成金交付申請者と同じでなければなりません。
- 全ての書類の押印は、全て同じ印鑑で行ってください。なお、シャチハタ等のインク浸透印は使用しないでください。
- 除却後の土地に建築物を建てる場合や、土地を売却する場合（売買契約や事前の販売活動を含む）には、助成金交付決定通知書を受領後に行ってください。
- 申請書は最新のものを使用してください。
- 申請書は内容を確認の上、窓口でお渡しします。
- 各申請書は自署したものをお持ちください。
- 制度内容は都の方針等に伴い隨時変わりますので、都度最新の制度内容をご確認ください。

### 助成対象確認申請書(1回目)

- 除却する建物所有権者と申請者が異なる場合には、事前に区までご相談ください。
- 申請手続きを申請者本人に代わって代理人が行う場合には、申請者本人の委任状（代理人）が必要です。
- 建物所有者等の配偶者、または建物所有者等の2親等以内の直系血族とその配偶者が申請者となる場合は関係が分かる戸籍謄本及び委任状（申請代表者）が必要です。
- 除却の1ヶ月以上前までに確認申請を行う必要があります。また、確認通知書発行日から1年内に除却する必要があります。

#### ■住民税の納税証明書または非課税証明書・住民票

- 納税証明書は未納額がない（年税額 = 納付済額）直近のものをご用意ください。

- 住民票にマイナンバーは入れないでください。

#### ■建物の登記事項証明書（全部事項証明書、発行3ヶ月以内）

- 除却する建築物が未登記の場合、事前に登記する必要があります。除却する建築物は表示登記で申請が可能です。
- 抵当権等の第三者の権利が建替え前の建築物に設定されている場合には、第三者の権利を抹消登記した上で申請する必要があります。

- 複数の所有者がいる場合、全員から委任状（申請代表者）が必要です。

- 建築物等の年数について、増築の場合は最初の建築年次で確認します。

- 相続が発生している場合、名義変更を行い、申請者の本人名義となってから申請をしてください。

### 助成金交付申請書(2回目)

- 閉鎖事項証明書が必要になります。

- 11月以降に申請した場合、助成金の受け取りは次年度になる可能性があります。

#### ■住民票（発行3ヶ月以内）

#### ■契約書の写し／領収書の写し

- 除却工事の契約書、領収書が必要になります。

内訳書も必要となります。

■必要書類は上記が全てではありません。詳しくは地域まちづくり課までお問い合わせください。なお、必要に応じて書類は増える可能性があります。

# 戸建建替え促進助成



## ①設計費助成

建替えを行う方の費用負担を軽減するために、  
建替えに係る費用（除却費、設計費及び工事監理費）の一部を助成します

### 助成の対象となる建築物

不燃化特区内にある建築物で、以下のすべての要件を満たすことが必要です。（ただし、都市計画施設区域内はのぞく）

#### 除却する老朽建築物

- 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第1に定める耐用年数の3分の2を超過している建築物。

#### 建替え後の建築物

- 耐火建築物等または準耐火建築物等であること

耐火建築物等：建築基準法第53条第3項第1号イに規定する建築物

準耐火建築物等：建築基準法第53条第3項第1号ロに規定する建築物

例：住宅の法定耐用年数の3分の2

R C	鉄骨造	軽量鉄骨	木造
32年	23年	18年	15年

- 年数は登記簿に記載された建築年月から起算して算出します。
- 住宅以外の建物を除却する場合には、管轄の税務署等で細目（用途）ならびに法定耐用年数を確認の上、申請してください。

## ②建築工事費助成 NEW（令和5年度より）

建替えを行う方の費用負担を軽減するために、設計費助成に加えて、更に、建替えに係る費用（建築工事費）の一部を助成します

### 助成の対象となる建築物

- 不燃化特区（ただし、地区防災不燃化促進事業ならびに都市防災不燃化促進事業エリアは除く）において、設計費助成の要件を満たしたうえで、更に耐火性能の向上を伴う不燃化の建替えをした建築物

### 助成金の交付を受けられる方

建替え前後の建築物の所有権を有する方で、以下のいずれかに該当することが必要です。  
ただし、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法第2条第3号）を除きます。

#### ①建物の所有権を有する個人

例外として、建物所有者等の配偶者。または、建物所有者等の2親等以内の直系血族とその配偶者。（申請時には建物所有者全員の委任状が必要になります。）

#### ②中小企業法第2条第1項各号に規定する中小企業者

#### ③公益社団法人または公益財団法人の認定等に関する法律 第2条第3号に規定する公益法人

### 助成額

(1) 除却費  
上限 1,000 万円

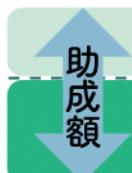
#### 除却費

(2) 設計費  
及び工事監理費

#### 設計費助成

(3) 建築工事費

#### NEW 建築工事費助成



●実際にかかった経費と区が別に定める単価を用いて算出した額を比較して、額の少ない方が助成金額となります。（P2、老朽建築物除去助成 助成額参照）

●建替え後の建築物の設計及び工事監理にかかる費用を助成します。ただし、建替え後の建築物の助成対象床面積※に対して区が別に定める額とします。

●建替え前後の建築物における耐火性能と、助成対象床面積※に応じて区が別に定める額を助成します

※地上1階から3階までの登記簿上の床面積の合計

例) 準耐火建築物等→準耐火建築物等  
耐火建築物等 → 耐火建築物等

●助成金額の計算方法及び助成金のシミュレーションは6ページに掲載しています。



戸建建替え助成金に類する補助金等の交付を受けている方、または受けることになっている方は対象外となります。

## 戸建建替え促進助成 ▶手続きの流れ▶



## 申請する際の注意事項及び関係のある必要書類

事前相談時

- 原則として建築物の敷地面積の最低限度は65m<sup>2</sup>です。…P8 参照
  - 助成対象確認申請と助成金交付申請は、同一人が行ってください。建替え前後の建築物の所有権者と助成金の振込先は、助成対象確認申請者、助成金交付申請者と同じでなければなりません。
  - 全ての書類の押印は、全て同じ印鑑で行ってください。なお、シャチハタ等のインク浸透印は使用しないでください。
  - 申請書は最新のものを使用してください。
  - 申請書は内容を確認の上、窓口でお渡しします。
  - 各申請書は自署したものをお持ちください。
  - 制度内容は都の方針等により随時変わりますので、都度最新の制度内容をご確認ください。

## 助成対象確認申請書(1回目)

- 土地建物の所有権者と申請者が異なる場合、事前に区へご相談ください。
  - 申請手続きを申請者本人に代わって代理人が行う場合には、委任状（代理人）が必要です。
  - 建物所有者等の配偶者、または建物所有者等の2親等以内の直系血族とその配偶者が申請者となる場合には、関係の分かる戸籍謄本及び委任状（申請代表者）が必要です。
  - 分筆を伴う場合や、1棟解体複数棟建築の場合には、確認申請時に区に報告しなければなりません。報告していない場合助成対象外となる可能性があります。
  - 除却の1ヶ月以上前までに確認申請を行う必要があります。また、確認通知書発行日から1年以内の除却及び老朽建築物の滅失の日から1年以内に建築工事が完了している必要があります。

■建築確認済証

- 助成対象確認申請時に建築確認済証が必要です。
  - 住民税の納税証明書または非課税証明書・住民票
  - 納税証明書は未納額がない（年税額＝納付済額）直近のものをご用意ください。
  - 住民票にマイナンバーは入れないでください。
  - 土地の登記事項証明書（全部事項証明書、発行3ヶ月以内）
  - 土地の所有権を全てお持ちでない場合「建築に関する申告書」が必要です。（例：借地の場合等）
  - 建物の登記事項証明書（全部事項証明書、発行3ヶ月以内）
  - 除却する老朽建築物が未登記の場合、事前に登記する必要があります。除却する老朽建築物は表示登記で申請が可能です。
  - 抵当権等の第三者の権利が建替え前の建築物に設定されている場合には、第三者の権利を抹消登記した上で申請する必要があります。
  - 複数の所有者がいる場合、全員から委任状（申請代表者）が必要です。
  - 増築の建築物等の年数は、最初の建築年次で確認します。
  - 相続が発生している場合、名義変更を行い、申請者の本人名義となってから申請をしてください。
  - 建築工事費助成を受ける方
  - 一部の例外を除いて、従前建物の検査済証・確認申請書ならびに区の指定する耐火性能を証明する書類が必要となります。

## 助成金交付申請書（2回目）

- 11月以降に申請した場合、助成金の受け取りは次年度になる可能性があります。
  - **住民票**（発行3ヶ月以内）
  - **契約書の写し／領収書の写し**
  - 除却工事ならびに建物本体工事の契約書、領収書が必要になります。除却費は更に内訳書も必要となります。
  - **建物の登記事項証明書**（全部事項証明書、発行3ヶ月以内）
  - 建替え前の建築物は滅失登記を行った上で申請してください。
  - 建替え後の建築物は所有権保存登記を行った上で申請してください。

■必要書類は上記が全てではありません。詳しくは地域まちづくり課までお問い合わせください。なお、必要に応じて書類は増える可能性があります。

# 助成金額の計算方法



- シミュレーションに使用している単価（除却費／設計費／建築工事費）は令和5年度4月時点のものです。  
単価は更新される可能性がありますのでお気を付けください。
- 老朽建築物除却助成・戸建建替え促進助成の詳しい内容は地域まちづくり課までお問合せください。

## ①老朽建築物除却助成金のシミュレーション（令和5年4月時点の単価で計算）



例) 助成対象確認申請の単価

・木造……28,000 円   ・非木造……41,000 円

### ●老朽建築物除却助成

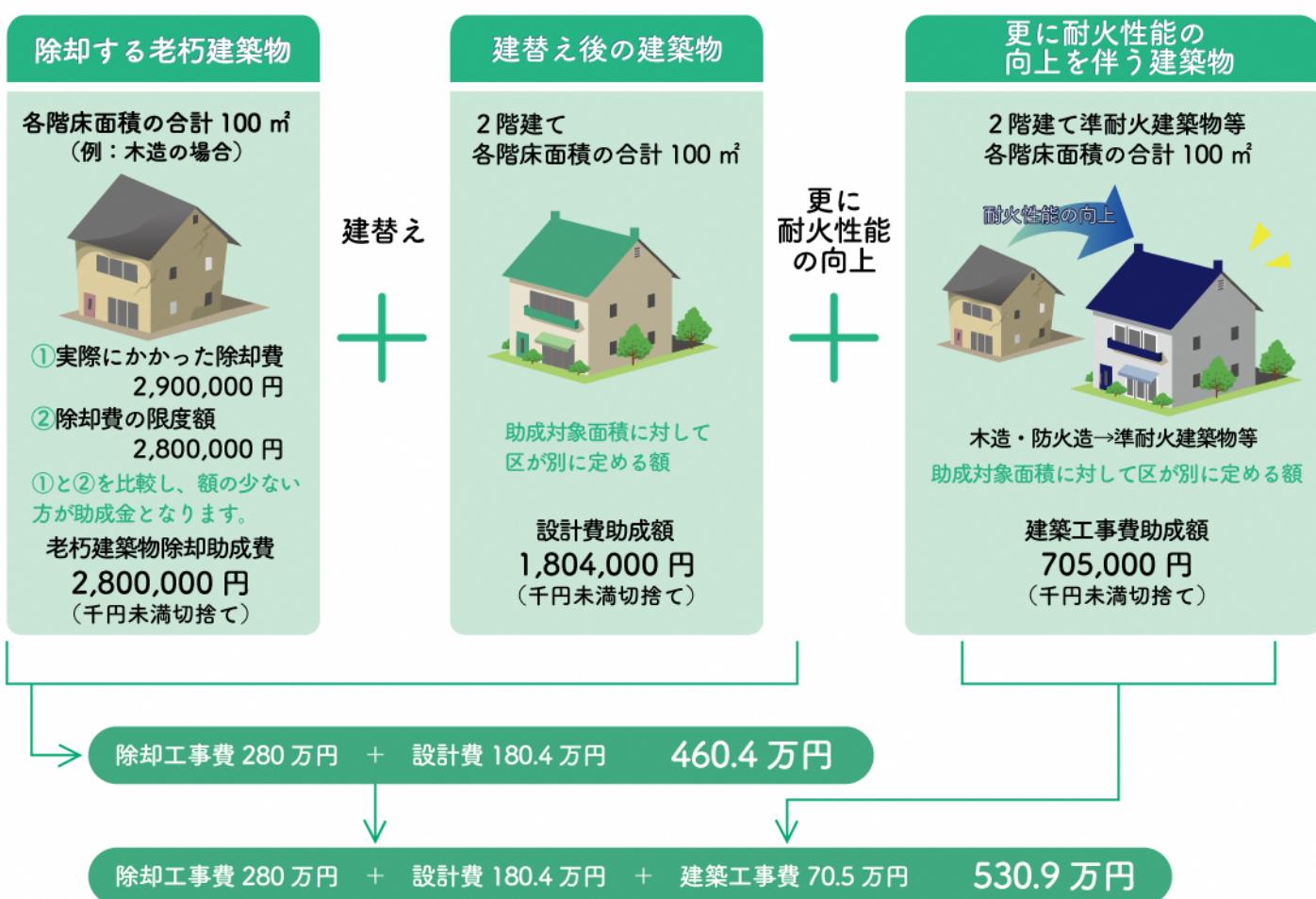
①実際にかかった経費………2,900,000 円 (千円未満切捨て)

②除却費の限度額………2,800,000 円 (千円未満切捨て)  
(100 m<sup>2</sup> × 単価 28,000 円)

①と②を比較し、額の少ない方が助成金となります。

老朽建築物除却助成額   **280 万円**

## ②戸建建替え促進助成金のシミュレーション（令和5年4月時点の単価で計算）



■除却に関する床面積は「課税床面積」で計算してください。

■建築に関する床面積は「登記床面積」で計算してください。

# 固定資産税・都市計画税の減免を受けられます



要件を満たす場合、最長5年間の税制優遇を受けることができます

- 不燃化特区内において建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免
- 老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免

※詳しくは都税事務所へお問い合わせください。

豊島都税事務所 固定資産税班 ☎ 03-3981-5336

〒171-8506 豊島区西池袋1-17-1 東京都豊島合同庁舎

不燃化特区内では、以下の制度・事業も実施しています。  
区までご相談ください



## 都市防災不燃化促進事業

- 東京都により事業中の特定整備路線（都市計画道路）の沿道30mで、耐火建築物等を建築する方に対して、建築費等を助成する制度です。不燃化特区助成との併用はできません。後退奨励金制度とは併用可能です。
- 対象路線：補助73号線、82号線、26号線、172号線、81号線（南池袋地区を除く）[8ページ参照](#)

## 地区防災不燃化促進事業

- 地区内の防災上重要な道路である「防災生活道路」に面する敷地において、不燃化建替えを行う方に対して、建築費を助成する制度です。なお、後退奨励金制度対象路線に面する場合は、耐火建築物等の建築に伴い、建築物等の後退が必要となります。戸建建替え促進助成のうち、設計費助成とは併用可能ですが、建築工事費助成は対象エリアが異なるため利用できません。ご注意ください。

## 建築物等後退奨励金制度

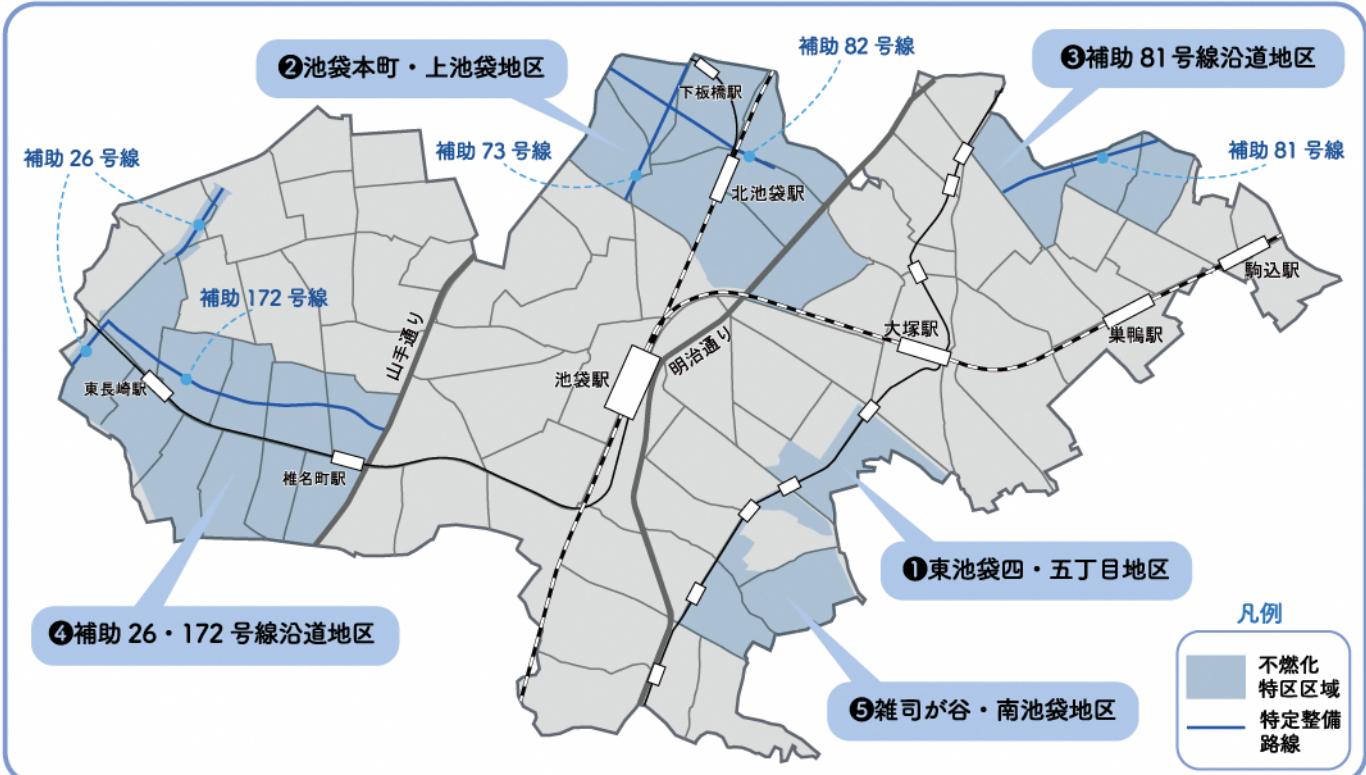
- 地区内で防災上重要な道路である「防災生活道路」で避難空間等を確保して住環境の向上を図るため、対象の路線で耐火建築物等の建築に伴い建築物等の後退を行う場合に奨励金を交付します。老朽建築物除却助成、戸建建替え促進助成のうち設計費助成、都市防災不燃化促進事業、地区防災不燃化促進事業と併用が可能です。また、後退奨励金制度のみの利用も可能です。更地に建築する場合も助成対象となります。

## 専門家派遣制度

- 建替えを検討されている個人の方で、敷地の建築条件や土地・建物の権利関係で困っているなどのお悩みに 対するご相談をお受けするために、区が無料で建築士や弁護士等の専門家を派遣します（同一年度に5回まで）。

## 不燃化特区の助成対象地区

豊島区内では、下図の①～⑤の地区が不燃化特区として指定されています



①東池袋四・五丁目地区	東池袋四丁目1～4番、14～18番、29～38番、東池袋五丁目全域 ●不燃化特区指定日：平成 25 年 4 月 26 日
②池袋本町・上池袋地区	池袋本町一丁目～四丁目全域、上池袋二丁目～四丁目（二丁目5～7番を除く） ●不燃化特区指定日：平成 26 年 4 月 1 日
	上池袋一丁目 ●不燃化特区指定日：令和 3 年 4 月 1 日
③補助 81号線沿道地区	巣鴨五丁目全域、駒込六丁目～七丁目全域 ●不燃化特区指定日：平成 26 年 4 月 1 日
④補助 26・172号線沿道地区	長崎一丁目～五丁目全域、補助 26 号線の計画線外側から 30m の区域（要町三丁目、千早三丁目～四丁目、長崎六丁目、南長崎六丁目の各一部） ●不燃化特区指定日：平成 26 年 4 月 1 日 南長崎一丁目～六丁目（四丁目 5・6 番全域、五丁目 1・3・5・6 番の一部、六丁目 10 番全域、1・11・12 番、36～38 番の各一部を除く） ●不燃化特区指定日：平成 27 年 4 月 1 日
⑤雑司が谷・南池袋地区	雑司が谷一丁目（53 番を除く）、雑司が谷二丁目全域、南池袋四丁目（雑司ヶ谷靈園を除く） ●不燃化特区指定日：平成 27 年 4 月 1 日

▶ 染井墓園の都市計画区域内は、老朽建築物除却助成のみ対象となります。

詳しい不燃化特区対象地域については、地域まちづくり課窓口までお越しください。



原則として建築物の敷地面積の最低限度は 65 m<sup>2</sup>です。

ただし、以下のいずれかに該当する 65 m<sup>2</sup>未満の土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は当該敷地面積を最低限度とします。

- ア 不燃化特区指定日において、現に一の建築物の敷地として使用されている土地
  - イ 不燃化特区指定日以降において、公共施設の用地として提供したことにより減少した土地
  - ウ 公共施設の用地を提供するために、不燃化特区区域内の土地に移転した場合の移転後の土地

お問い合わせ先 豊島区都市整備部地域まちづくり課

〒171-8422 東京都豊島区南池袋 2-45-1 ☎03-3981-1464



豊島区ホームページ