

建替え



地区防災不燃化促進事業 建築工事費助成制度

「防災生活道路」に面する敷地で、
耐火性能の向上を伴う不燃化の建替えを行う場合は建築費を助成します。
また、対象路線に面する敷地で耐火建築物などを建てる際、
建築物の後退を行う場合は奨励金を交付します。

建築物等後退奨励金制度

後退



— 助成期間は令和7年度まで —

助成金等を受け取るには、
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、奨励金を受け取るためには
10月までの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。



令和3年4月
豊島区

(R5.4.1改訂)

地区防災不燃化促進事業

建築工事費助成制度とは

建替え



豊島区では、災害危険度の高い木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」にしていく取組みを行っています。地区内で防災上重要な道路である「防災生活道路」の災害時の安全性を向上するため、防災生活道路沿道で耐火性能の向上を伴う不燃化建築物への建替えを行う場合に、建築工事費用の一部を助成します。

防災生活道路とは

都市計画道路等の広幅員の道路に囲まれた市街地の内部で緊急車両の通行や消火・救援活動が行える計画幅員6m以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員4～6mの道路です。防災拠点（救援センター・公園など）と都市計画道路等を結び、防災上重要な道路としてネットワークを形成します。

助成内容

建替え後の建築物の地上1～3階の登記床面積の合計に応じて助成します。

助成の対象条件

8ページに記載の地区防災不燃化促進事業対象路線に面する敷地で、以下の全ての要件を満たす必要があります。

- ① 木造・防火造 → 準耐火・耐火建築物等へ建替え
準耐火建築物等 → 耐火建築物等へ建替え
(耐火性の向上が必要)
- ② 建築物等後退奨励金対象路線の場合、その対象条件に定める建築物等の後退を行うこと。
- ③ 建築物の敷地面積が100㎡を超える場合、一定の面積の緑化を行うこと。 **6ページ参照**
- ④ 建築物の敷地面積が65㎡以上であること。

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

- 助成の対象とならない建築物
宅地建物取引業者が建築する建築物／仮設建築物／高架の工作物内の建築物／都市計画施設区域内の建築物等

耐火性能の
グレードアップが
条件です。



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。



建築工事費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

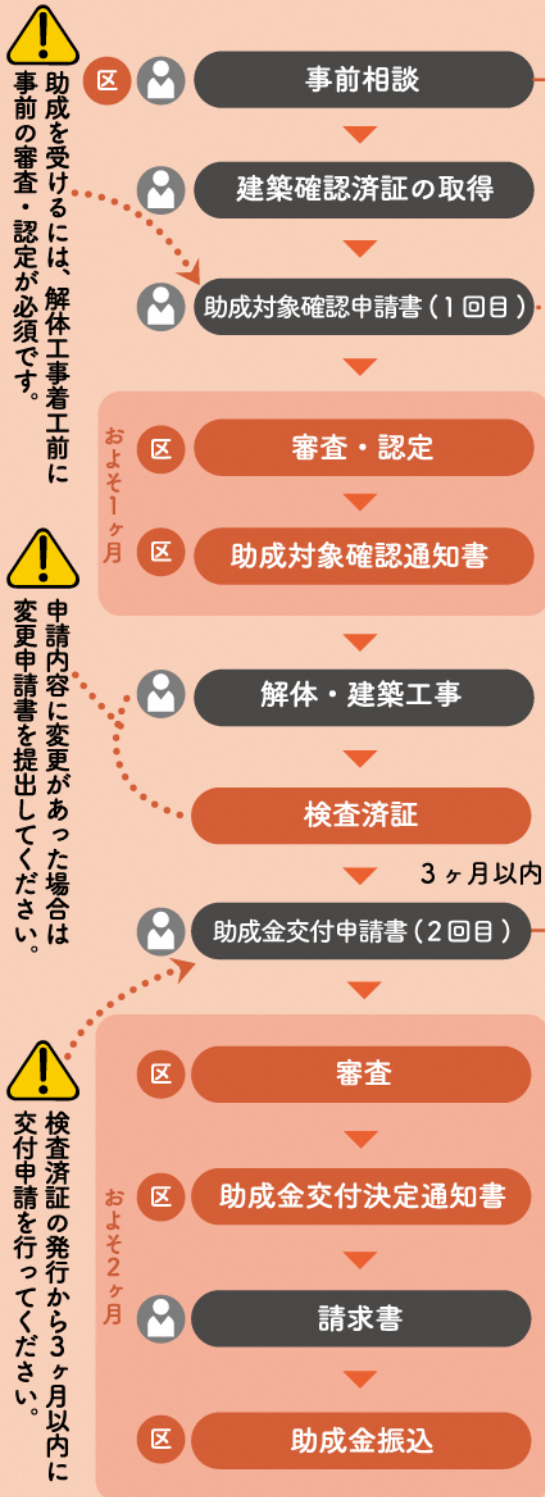
例外として、建物所有者等の配偶者。または、建物所有者等の2親等以内の直系血族とその配偶者。
(申請時には建物所有者全員の委任状が必要になります。)

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

- 地域によっては他の助成制度と併用できる場合もありますのでお問い合わせください。
- 事前の申請が必要です。解体工事着工後の申請では助成の対象となりません。
- この助成制度は、土地の買収や建築ルールの変更を伴うものではありません。
- 申請対象物件の分筆・売買・相続等で権利関係の手続きを行う場合、複数棟の建設が予定されている場合には、事前にご相談ください。状況により助成の対象とならない可能性があります。

建築工事費助成 手続きの流れ



原則として、建築物の敷地面積の最低限度 65 m²とします。ただし、次のいずれかに該当する 65 m²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 本制度施行日(平成29年4月1日)の前日において、現に一の建築物の敷地として使用されている土地

イ 本制度施行日(平成29年4月1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

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。建替え前後の建築物の所有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伴い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、申請者本人の委任状(代理人)が必要です。
- 所有者の配偶者もしくは2親等以内の直系血族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。
- 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。
- 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。
- 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

- 建物本体工事の契約書、領収書が必要になります。

■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。

■緑化写真

- 7ページを参考に写真を撮影し、提出してください。

■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。

建築物等 後退奨励金制度とは



豊島区では、災害危険度の高い木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」にしていく取組みを行っています。「防災生活道路」(2ページ参照)における避難空間等を確保し、住環境の向上を図るため、対象となる路線において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。

制度内容

建築物等の後退した区域の面積に応じて交付します。(最大50万円)

奨励金の対象条件

8ページに記載の建築物等後退奨励金制度対象路線に面する敷地で、以下の全ての要件を満たす必要があります。

- 1 耐火建築物等または準耐火建築物等を建築すること。
- 2 敷地が面する防災生活道路の現況道路中心線から3mの位置までに建築物の建築・工作物の設置、植栽を行わないこと。
- 3 敷地内に区が支給するプレートを設置し、後退区域を明示すること。
- 4 建築物の敷地面積が65㎡以上であること。

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

奨励金の交付を受けられる方

建替え後の建築物の所有権を有する方で、以下に該当することが必要です。

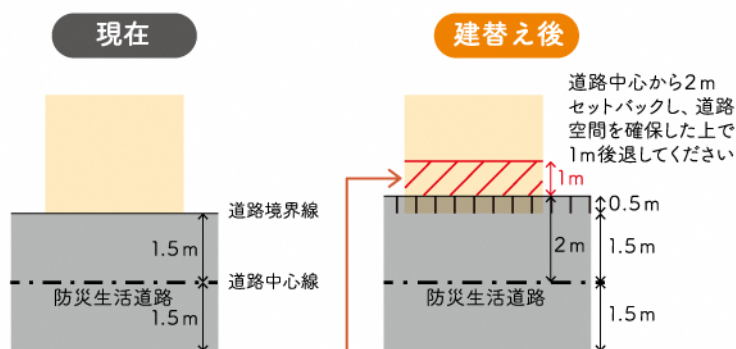
国・地方公共団体以外の個人・企業・公益法人等

! 後退奨励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。

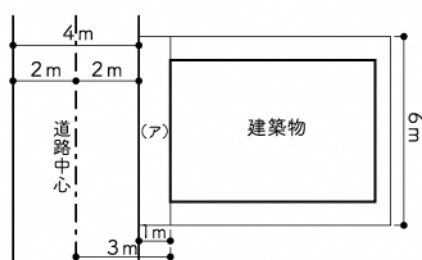
建築物等後退奨励金 単価表

面積	奨励金の額
3.0㎡未満	200,000円
3.0㎡以上 5.0㎡未満	300,000円
5.0㎡以上 7.0㎡未満	400,000円
7.0㎡以上	500,000円

建築物等後退奨励金(例)



提出図面配置図(42条2項道路の場合)



後退位置	後退面積
(ア)	1m×6m=6㎡

配置図には後退面積がわかるよう面積の計算式を記載してください。

! 注意事項について

- 壁面後退距離が0.1m未満のものは対象外です。
- 豊島区狭あい道路拡幅整備事業条例第2条第2号に定める後退用地及び同条第3号に定める隅切り用地の面積は、後退面積の計算に含みません。
- 建築物や工作物は設置できません。
- 申請敷地面積への算入は可能です。

建築物等後退奨励金

▶▶ 手続きの流れ ▶▶



奨励金を受け取るには、建築工事着工前に
事前の審査・認定が必須です。

事前相談

建築確認済証の取得

後退計画対象確認申請書(1回目)

およそ1ヶ月

審査・認定

後退計画対象確認通知書



申請内容に変更があった場合は
変更申請書を提出してください。

建築工事着工

検査済証

3ヶ月以内

交付申請書(2回目)



検査済証の発行から3ヶ月以内に
交付申請を行ってください。

審査

およそ2ヶ月

交付決定通知書

請求書

奨励金振込



原則として、建築物の敷地面積の最低限度 65㎡とします。ただし、次のいずれかに該当する 65㎡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 本制度施行日(平成 29 年 4 月 1 日)の前日において、現に一の建築物の敷地として使用されている土地

イ 本制度施行日(平成 29 年 4 月 1 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



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

- 後退計画対象確認申請と交付申請は、同一人が行ってください。建築物の所有者と助成金の振込先は、後退計画対象確認申請者、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。
- 後退位置を明示するのに使用するプレートは交付申請書の交付時にお渡しします。
- 制度内容は都の方針等に伴い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。

後退計画対象確認申請書(1回目)

- 土地建物の所有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、申請者本人の委任状(代理人)が必要です。
- 建築工事の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

- 後退計画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)

■配置図(後退面積計算図含む)

- 現況道路幅員、道路中心線、後退ライン、後退面積を記載してください。

交付申請書(2回目)

- 11月以降に申請した場合、奨励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)
- 建物の登記事項証明書(全部事項証明書、発行3ヶ月以内)
- 従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。
- 誓約書
- 敷地の維持管理に関する誓約書が必要になります。
- 後退位置を表示するものの写真
- 7ページを参考に写真を撮影し、提出してください。

■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。



緑化基準の対象となる方

敷地面積 100 m²以上で建替えを行う場合、下の敷地面積区分に応じた緑化基準（屋上緑化及び壁面緑化を含む）を満たす必要があります。ただし、法定建ぺい率が90%を超える敷地については次の算定式における法定建ぺい率を90%とし、計算してください。（敷地面積 1,000 m²以上の場合は、緑化面積の計算方法が異なります）

必要緑化面積の計算方法

① 100 m²以上 1,000 m²未満の場合

アからウまでのうちいずれか小さい面積以上とすること。

ア：敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率) × a

イ：敷地面積 × (1 - 0.8) × a

ウ：(敷地面積 - 建築面積) × a

敷地面積	100 m ² 以上 200 m ² 未満	200 m ² 以上 300 m ² 未満	300 m ² 以上 1,000 m ² 未満
a	0.1	0.2	0.25

② 1,000 m²以上の場合

アまたはイのいずれか小さい面積以上とすること。

ア：(敷地面積 - 建築面積) × 0.3

イ：{敷地面積 - (敷地面積 × 法定建ぺい率 × 0.8)} × 0.3

例) 敷地面積 110 m²・建ぺい率 60%・建築面積 65 m²の場合

ア 110 × (1 - 0.6) × 0.1 = 4.4

イ 110 × (1 - 0.8) × 0.1 = 2.2

ウ (110 - 65) × 0.1 = 4.5

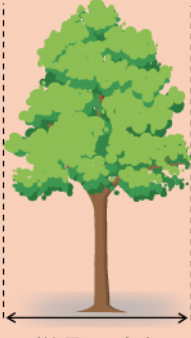
必要緑化面積は イ 2.2 m² となる。(2.2 が最小値のため)

主な緑化の算出方法

※ 芝等の地被類や、プランター・鉢植え等の移動できるものは、その高さに限らず、緑化面積に含めることはできません。

① 単独木の面積による緑化の算出

高木・中木・低木については原則、植栽時の樹冠投影面積を緑化面積とします。ただし、高木及び中木については、下記表の例外算出方法を用いて面積を算出することができます。単独木で面積を算出する場合は、算出に用いた樹冠投影を図示して下さい。

種類	算出方法	例外算出方法（単独木の算出のみ）
高木 植栽時 2m以上 成木時 3m以上	樹冠投影面積 (樹冠の直径を直径とする円が樹冠相当) 	① 高木 1 本当たりが 3 m² の円を樹冠相当とし、樹冠投影面積を算出。 ② 植栽時に高さが 3m 以上あるものは、その高さの 7 割を直径とする円を樹冠相当とし、樹冠投影面積を算出。 例) 高さ 3m の高木 3 × 0.7 = 2.1 (樹冠の直径) 半径 1.05 1.05 × 1.05 × 3.14 = 3.46 m ² → 樹冠相当
中木 植栽時 1.2m 以上 成木時 2m 以上		③ 中木 1 本当たり、2 m² を樹冠相当とし、樹冠投影面積を算出。
低木 植栽時 0.3m 以上 (中木・高木以外)		

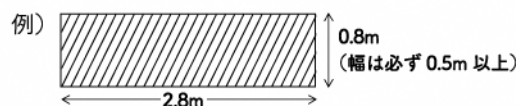
② 緑地帯の面積による緑化の算出

緑石等で区画され樹木で覆われた土地を緑化面積とします。樹冠が重なり合うなど、緑化面積が重複する場合はその部分を二重算定できません。

● 低木の場合、植栽密度は 1 m²あたり以下の通りです。

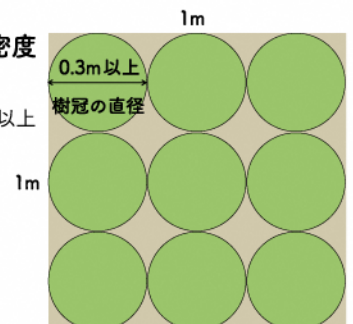
- ① 樹冠の直径 30cm 以上のもので 9 本以上
- ② 樹冠の直径 40cm 以上のもので 6 本以上
- ③ 樹冠の直径 50cm 以上のもので 4 本以上

● 緑化計画図に緑地帯を図示する場合、緑地帯の部分は斜線等で示します。



1 m²当たりの植栽密度イメージ

(低木/樹冠直径 0.3m 以上の時)



交付申請時に添付する 写真の撮り方



建替え後の緑化基準及び後退奨励金制度の交付申請時において、それぞれ状況のわかる写真を必要書類に添付する必要があります。必ず、数値（目盛り）が読み取れる写真を添付してください。

地区防災不燃化促進事業 建築工事費助成

緑化完了時の写真の撮り方 例



- 交付申請時において、緑化状況が判別できる資料として、緑化写真を以下を参考に撮影いただき、必要書類に添付して提出してください。

〔高さのわかる写真〕



- ・全景写真1枚
- ・地面と頂点の拡大写真（目盛が読み取れるもの）

〔樹冠の直径がわかる写真〕



- ・原則、高さのわかる写真に加えて、樹冠の直径がわかる写真も必要です。
- ・高木と中木は、例外算出方法を採用した場合に限り提出不要です。



- 交付申請時に提出する緑化（竣工）図面と写真について、位置や本数を整合させてください。

建築物等後退奨励金制度

建築物等後退完了時の写真の撮り方 例



- 交付申請時において、後退位置が判別できる資料として、区が支給するプレートを設置し、後退区域を明示のうえ、全体写真や距離が読み取れる拡大写真を以下を参考に撮影いただき、必要書類に添付して提出してください。



全体

道路境界から建築物までの距離を測っている写真を撮影してください。



拡大

※写真は前面道路幅員が4mの場合



- 4ページの提出図面配置図の後退距離を測定している写真を撮影してください。

助成対象地区

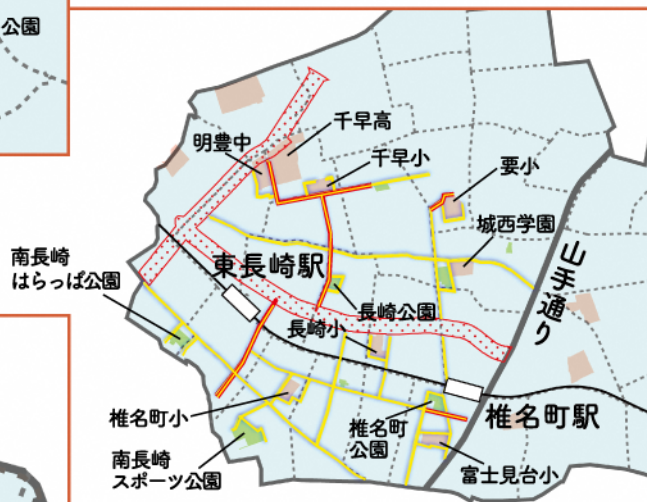
雑司が谷・南池袋地区



池袋本町・上池袋地区



補助 26・172 号線沿道地区



補助 81 号線沿道地区



凡例

	都市防災 不燃化促進事業		公園等
	地区防災 不燃化促進事業		学校等
	後退奨励金制度		

▶ 詳しい地区防災不燃化促進事業・建築物等後退奨励金制度については、地域まちづくり課窓口までお越しください。

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

