

不燃化に向けた 助成制度のご案内

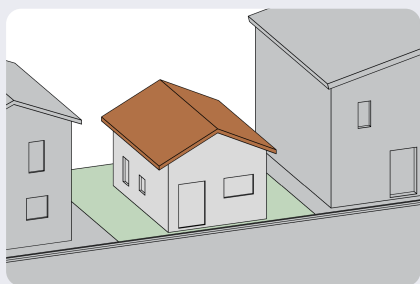
豊島区を「燃えない・燃え広がらないまち」にするため、建築物の不燃化を促進しています。対象地区では、老朽建築物の除却や建替え経費の一部を助成します。

事業期間
令和12年度
まで

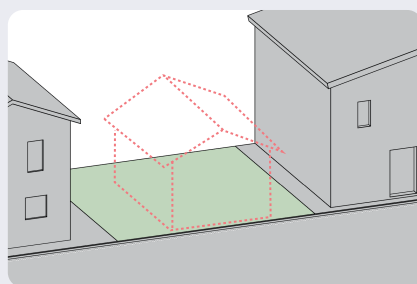
助成金の交付申請時期に関する注意

- ・年度内に助成金を受け取りたい方
10月末までに助成金交付申請をお願いします。
11月以降の申請は次年度受け取りになります。
- ・令和12年度（最終年度）申請の注意
助成金交付申請期限は令和12年10月31日です。

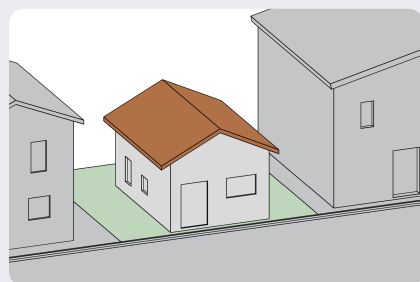
老朽建築物除却助成



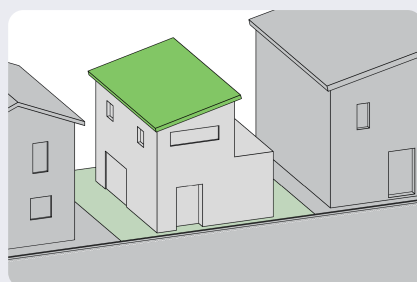
建物の除却



戸建建替え促進助成

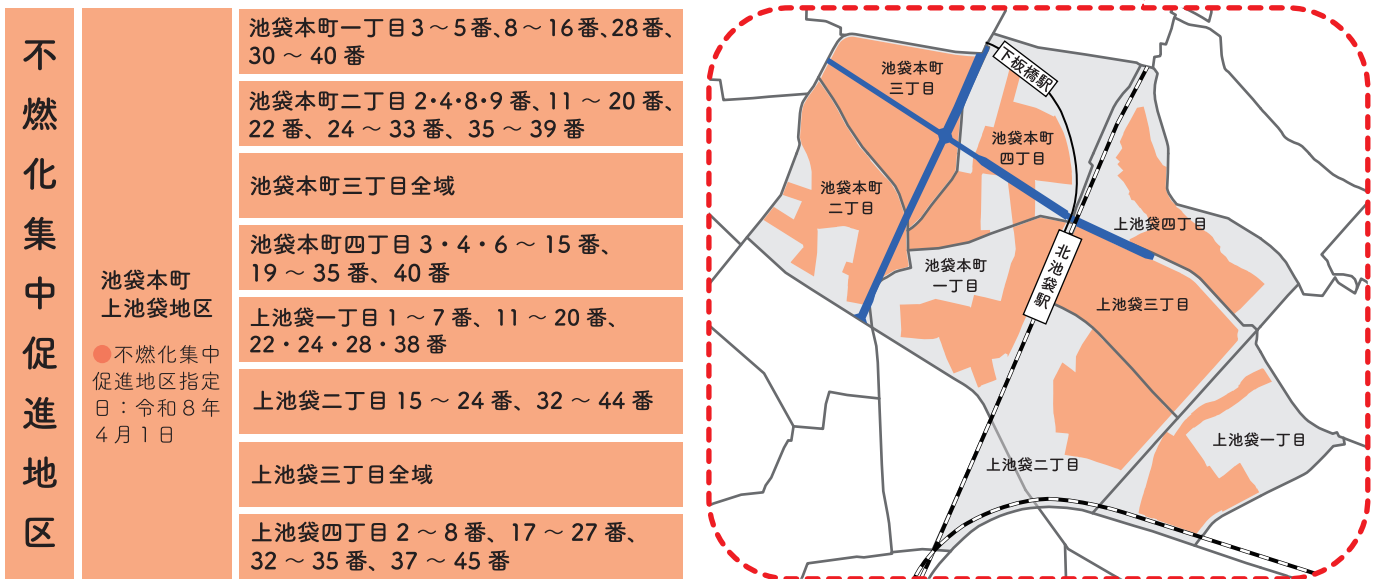
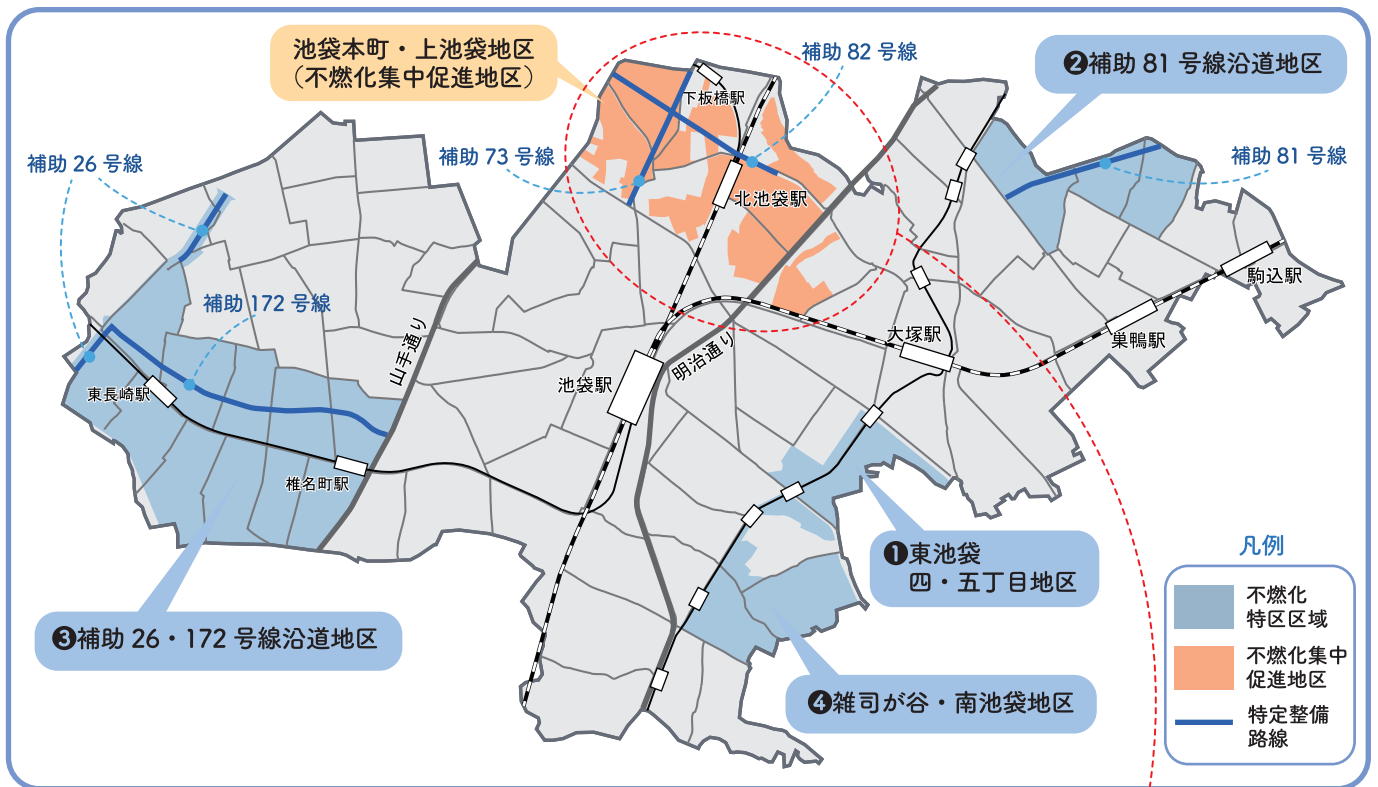


建物の除却
設計・工事監理
建築工事



●対象地区	P.2
●制度の概要	P.3
●対象要件	P.3
●老朽建築物除却助成（除却費）	
・対象となる建築物、助成額	P.4
・手続きの流れ	P.5
●戸建建替え促進助成（①除却費、設計・工事監理費の一部 ②建築工事費の一部）	
・①、②の対象となる建築物、助成額	P.6
・手続きの流れ	P.7
●固定資産税・都市計画税の減免	P.8
●その他の制度・事業	P.8

対象地区



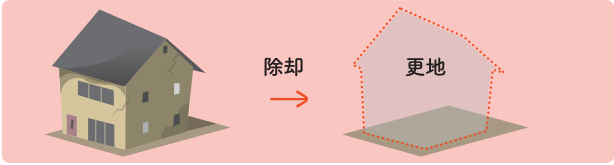
不燃化特区	①東池袋四・五丁目地区	東池袋四丁目1～4番、14～18番、29～38番、東池袋五丁目全域 ●不燃化特区指定日：平成 25 年 4 月 26 日
	②補助 81 号線沿道地区※	巣鴨五丁目全域、駒込六丁目～七丁目全域 ●不燃化特区指定日：平成 26 年 4 月 1 日
	③補助 26・172 号線沿道地区	長崎一丁目～五丁目全域、補助 26 号線の計画線外側から 30m の区域（要町三丁目、千早三丁目～四丁目、長崎六丁目、南長崎六丁目の各一部） ●不燃化特区指定日：平成 26 年 4 月 1 日 南長崎一丁目～六丁目（四丁目 5・6 番全域、五丁目 1・3・5・6 番の一部、六丁目 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
	④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（雑司ヶ谷霊園を除く） ●不燃化特区指定日：平成 27 年 4 月 1 日

※②補助 81 号線沿道地区

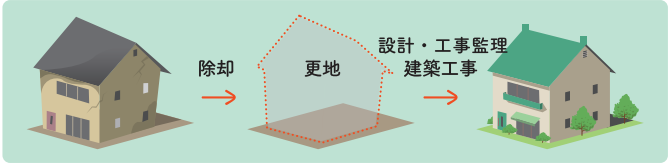
染井墓園の都市計画区域内は老朽建築物除却助成のみ対象となります。

制度の概要

老朽建築物除却助成



戸建建替え促進助成



⚠️ どちらの助成も、解体着工前に申請が必要です。

①除却費

除却等に要した額と区単価による算出額を比較し、低い方の額（上限 1,000 万円）
ただし、除却費助成の対象となる建築物は、以下の築年数を超過した建物

対象築年数

RC	鉄骨造	軽量鉄骨	木造
32 年	23 年	18 年	15 年

①除却費（左記と同様）



②設計・工事監理費

区単価表による算出額（床面積に応じた単価）

③建築工事費 ※不燃化特区のみ

区単価表による算出額（床面積に応じた単価）
条件：耐火性能の向上

助成内容 対象地区	老朽建築物除却助成	戸建建替え促進助成	
	①除却費	①除却費 ②設計・工事監理費	③建築工事費
不燃化集中促進地区	○	○	×
不燃化特区	○	○	○ ※条件：耐火性能向上

対象要件

対象者

老朽建築物除却助成

除却する建築物の所有権を有し、
①、②、③のいずれかに該当すること

戸建建替え促進助成

建替え前後の建築物の所有権を有し、
①、②、③のいずれかに該当すること

①	建物の所有権を有する個人（例外として、建物所有者の配偶者。または建物所有者の 2 親等以内の直系血族とその配偶者。）
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

登記事項証明書（建物・土地）

老朽建築物除却助成 老

①、②、③を満たすこと。④は状況に応じて書類を提出すること（事前相談時に書類お渡し）

戸建建替え促進助成 戸

①、②、③を満たすこと。④、⑤は状況に応じて書類を提出すること（事前相談時に書類お渡し）

①	老戸	建物	除却する老朽建築物が登記済であること。 未登記の場合→事前に登記を完了（表示登記で申請が可能）。
②	老戸	建物	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ないこと。 抵当権がある場合→第三者の権利の抹消登記を行う。
③	老戸	建物	相続発生の場合、名義変更の登記が完了していること。 名義変更が未完了の場合→名義変更の登記を行う。
④	老戸	建物	(1) 建物を単独で所有→追加手続きは不要。 (2) 建物を複数で所有→「委任状（申請代表者）」を取得し提出する。
⑤	戸	土地	(1) 土地の所有権全てを持っている→追加手続きは不要。 (2) 土地の所有権全てを持っていない→「建築に関する申告書」を提出する。

老朽建築物除却助成

老朽建築物の除却費を助成 不燃化特区 不燃化集中

対象となる建築物

不燃化特区区域内、不燃化集中促進地区区域内にある建築物で、以下の要件を満たすことが必要です。

除却する老朽建築物

●下記表の築年数を超過している建築物

対象築年数

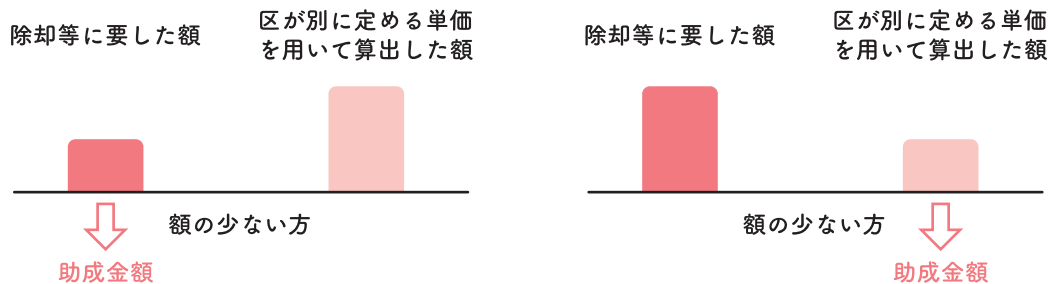
RC	鉄骨造	軽量鉄骨	木造
32 年	23 年	18 年	15 年



- 対象築年数は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 に定める耐用年数に 2 / 3 を乗じたものです。
- 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。
- 増築の場合は最初の築年月から数えます。
- 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。

助成額

限度額 1,000 万円



- 老朽建築物及びそれに付随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。
- 実際にかった経費と、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。

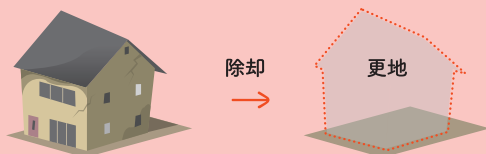
老朽建築物除却助成金のシミュレーション（令和 8 年 6 月単価で計算）

●条件設定

床面積合計：100 m²（※課税床面積）

構造：木造

※課税床面積は固定資産税・都市計画税課税明細書に記載
（毎年 6 月頃、豊島都税事務所より送付）



●助成額算出

①除却等に要した額（実際にかった額）

除却費＝3,500,000 円

②区が別に求める単価を用いて算出した額

100 m² × 36,000 円（※単価）＝3,600,000 円

※豊島区不燃化特区助成制度（区単価表）より
木造：36,000 円 / m² 非木造：51,000 円 / m²

額が少ないのは、①除却等に要した額（実際にかった額）
よって助成額は、**3,500,000 円**

▶▶ 手続きの流れ ▶▶ 老朽建築物除却助成

申請者

申請準備

⑥建物除却・整地 → 建物滅失登記

①事前相談

②必要書類お渡し

③助成対象確認申請

1ヶ月

⑤助成対象確認通知

1年以内

⑦必要書類お渡し

3ヶ月以内

⑧助成金交付申請

2ヶ月

⑩助成金交付決定通知

⑪助成金振込

豊島区

確認

④審査

⑨審査

①事前相談

・事前相談では以下内容を確認します。

●基本情報

所有者氏名、建物の住所、申請者住所、委任の有無

●現在の建物の状況

棟数、用途、建築時期、構造

●土地の権利関係

土地建物の名義・地積・登記有無・抵当権有無

●スケジュール

解体工事開始予定日 除却後土地売却予定の有無

●他の助成金等

併用の有無

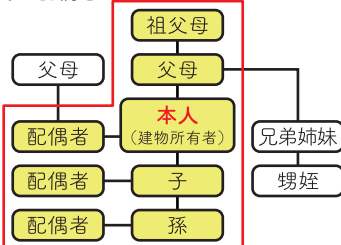
②必要書類お渡し

・必要書類を示したチェックリストと共にお渡しします。

③助成対象確認申請

・助成対象者は以下のとおりです。

※建物所有者の配偶者
または2親等以内の直系血族と
その配偶者



助成対象者	備考	追加提出物
建物所有者本人	—	—
親族	建物所有者の配偶者または2親等以内の直系血族とその配偶者 ※左記参照	・委任状（申請代表者） ・関係が分かる戸籍謄本または住民票
共有名義者の代表	代表者の要件に共有割合は問わない	・委任状（申請代表者）

※委任状（代理人）の提出により、手続きを委任することが可能です。

※提出する必要書類は、全て助成対象者名義としてください。

④審査

・審査期間の目安は、③助成対象確認申請書受領後、1ヶ月程度です。

⑤助成対象確認通知

- ・本通知後に、建物の除却・整地を開始できます。
- ・本通知後に内容の変更があった場合は、すみやかにご連絡のうえ、内容変更申請書を提出してください。
- ・確認通知書発行日から1年以内に除却する必要があります。

⑥建物除却・整地 →建物滅失登記

- ・建物除却後、すみやかに建物滅失登記を行ってください。
- ・閉鎖事項証明書が必要になります。

⑦必要書類お渡し

- ・建物除却後に、窓口で交付申請に必要な書類をお渡しします。

⑧助成金交付申請

- ・**建物を除却した日から3ヶ月以内**に、助成金交付申請を行ってください。

※建物を除却した日：閉鎖事項証明書表題部の●年●月●日取り壊しの日付

⑨審査

⑩助成金交付決定通知 ⑪助成金振込

- ・⑧助成金交付申請書受領後、助成金交付決定通知まで2ヶ月程度です。

戸建建替え促進助成

①除却費、設計・工事監理費の一部を助成

不燃化特区

不燃化集中

対象となる建築物

不燃化特区区域内、不燃化集中促進地区区域内にある建築物で、以下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除く)

対象築年数

除却する老朽建築物

●右記表の築年数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2条9の2に指定する建築物

準耐火建築物等：建築基準法第2条9の3に指定する建築物

R C	鉄骨造	軽量鉄骨	木造
32 年	23 年	18 年	15 年

■対象築年数は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に定める耐用年数に2/3を乗じたものです。

■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。

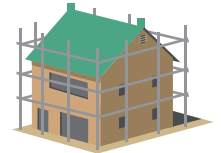
■増築の場合は最初の築年月から数えます。

■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建築工事費の一部を助成

不燃化特区

対象となる建築物



不燃化特区区域内（ただし、地区防災不燃化促進事業エリアは除く）において、
上記①除却費・設計・工事監理費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

助成額

費用	不燃化特区	不燃化集中促進地区	備考
① 除却費	○	○	区単価表を用いて算出した額と実際にかかった額を比較し少ない方（P4老朽建築物除却助成と同様）
設計・工事監理費	○	○	区単価表の助成対象床面積に応じて助成 ※2・3
② 建築工事費	○※1	×	区単価表の助成対象床面積と建替え前後の耐火性能に応じて助成 ※2・3

※1 耐火性能の向上 木造→準耐火・耐火 準耐火→耐火

※2 助成対象床面積は登記簿上の地上1階から3階までの床面積合計

※3 区単価表の額どおりを助成（除却費とは異なり、実際にかかった経費との比較は不要）

戸建建替え促進助成金のシミュレーション（令和8年6月単価で計算）

●条件設定

・地区：不燃化特区

・除却建築物

床面積合計：100㎡（課税床面積）

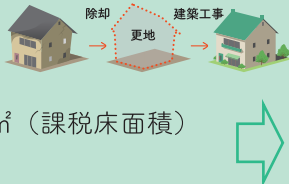
除却建築物：木造

・建替え後建築物

階数：2

床面積合計：100㎡（登記床面積）

耐火性能：準耐火



●助成額算出

①除却費・工事監理費

・除却費（P4シミュレーションと同様とする）
3,500,000円

・設計・工事監理費
2,454,000円 区単価表 100㎡以上～105㎡未満

②建築工事費

924,000円 区単価表 木造→準耐火

100㎡以上～105㎡未満

合計

6,878,000円



1. 原則として建築物の敷地面積の最低限度は65㎡です。

ただし、以下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 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

2. 内容が重複するその他の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。

▶▶ 手続きの流れ ▶▶ 戸建建替え促進助成

申請者

申請準備

⑦建物除却・建築着工→完了→建物所有権保存登記

①事前相談

建築確認申請

②必要書類お渡し

③建築確認済証取得

④助成対象確認申請

⑥助成対象確認通知

⑧必要書類お渡し

検査済証取得

⑨助成金交付申請

⑪助成金交付決定通知

⑫助成金振込

1年以内

1年以内

3ヶ月以内

2ヶ月

豊島区

確認

⑤審査

⑩審査

①事前相談

・事前相談では以下内容を確認します。

●基本情報

所有者氏名、建物の場所、申請者住所、委任の有無

●現在の建物の状況

・現在：棟数、用途、建築時期、構造

・建替後：棟数、用途

●土地の権利関係

・現在：名義・地積

・建替後：名義・地積

●建物の権利関係

・現在：名義・登記有無・抵当権有無

・建替後：名義

●スケジュール

解体工事開始予定日

●他の助成金等

併用の有無

②必要書類お渡し

・必要書類を示したチェックリストと共にお渡しします。

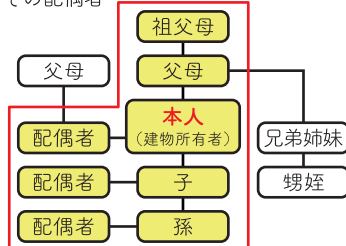
③建築確認済証取得

・建築確認済証取得後に助成対象確認申請が可能となります。

④助成対象確認申請

・助成対象者は以下のとおりです。

※建物所有者の配偶者
または2親等以内の直系血族と
その配偶者



助成対象者	備考	追加提出物
建物所有者本人	—	—
親族	建物所有者の配偶者または2親等以内の直系血族とその配偶者 ※左記参照	・委任状（申請代表者） ・関係が分かる戸籍謄本または住民票
共有名義者の代表	代表者の要件に共有割合は問わない	・委任状（申請代表者）

※委任状（代理人）の提出により、手続きを委任することが可能です。

※提出する必要書類は、全て助成対象者名義としてください。

⑤審査

・審査期間の目安は、④助成対象確認申請書受領後、1ヶ月程度です。

⑥助成対象確認通知

- ・本通知後に、建物の除却・建築工事を開始できます。
- ・本通知後に内容の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。
- ・確認通知書発行日から1年以内に除却をしてください。
- ・建物を除却した日から1年以内に建築工事を完了してください。

※建物を除却した日：閉鎖事項証明書表題部の●年●月●日取り壊しの日付

⑦建物除却・建築着工→完了→建物所有権保存登記

・検査済証取得後に助成金交付申請が可能となります。

⑧必要書類お渡し

・建築が完了する時期に、窓口で交付申請に必要な書類をお渡しします。

⑨助成金交付申請

・検査済証が発行された日から3ヶ月以内に、助成金交付申請を行ってください。

⑩審査

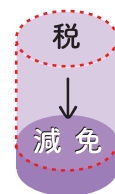
⑪助成金交付決定通知

⑫助成金振込

・⑨助成金交付申請書受領後、助成金の振込まで2ヶ月程度です。

固定資産税・都市計画税の減免

不燃化特区



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

- 不燃化特区区域内において、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
- 不燃化特区区域内において、老朽建築物を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

その他の制度・事業

助成対象地区では、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。

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。



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、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）。

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