

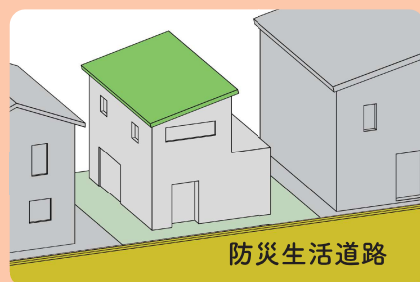
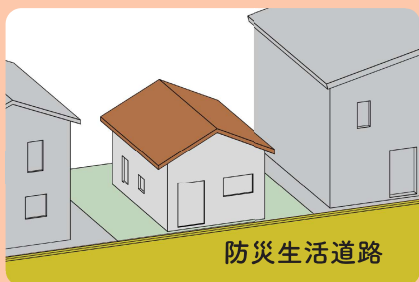
地区防災不燃化促進事業 建築工事費助成制度

事業期間
令和12年度
まで

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に対して建築工事費を助成します。

※防災生活道路

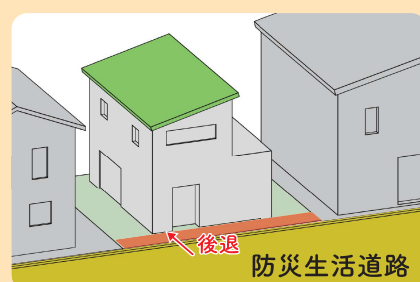
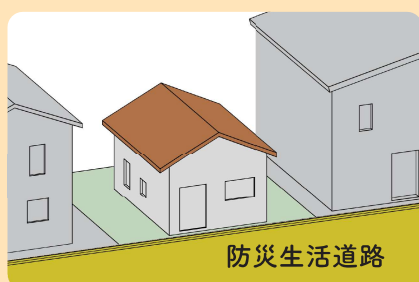
都市計画道路等の広幅員の道路に囲まれた市街地の内部で、緊急車両の通行や消火・救援活動が行える計画幅員6m以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員4～6mの道路です。防災拠点(救援センター・公園など)と都市計画道路等を結び、防災上重要な道路としてネットワークを形成します。



建築物等後退奨励金制度

事業期間
令和12年度
まで

対象路線に面する敷地で耐火建築物などを建てる際、建築物の後退に対して、奨励金を交付します。



●建築工事費助成制度

- ・内容..... P.2
- ・手続きの流れ..... P.3

●建築物等後退奨励金制度

- ・内容..... P.4
- ・手続きの流れ..... P.5

●緑化について（建築工事費助成制度）..... P.6

●●交付申請時に添付する写真の撮り方..... P.7

●●助成対象地区..... P.8

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。

地区防災不燃化促進事業

建築工事費助成制度

建替え



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建築工事費を助成します。

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。
- ⑤ 老朽建築物が現存していること(更地は不可)

耐火建築物：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

● 助成の対象とならない建築物

都市計画施設区域内の建築物等、助成対象外の建築物があります。

登記事項証明書(建物・土地)

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	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	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	建物	相続発生の場合、名義変更が完了していること。 名義変更が未完了の場合→名義変更を行う。
④	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	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。

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し、以下のいずれかに該当すること

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。)

中小企業法第2条第1項各号に規定する中小企業者

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。



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

▶▶ 手続きの流れ ▶▶ 建築工事費助成制度

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。

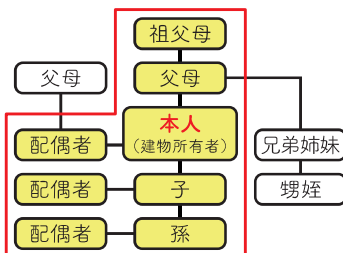
③建築確認済証取得

・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

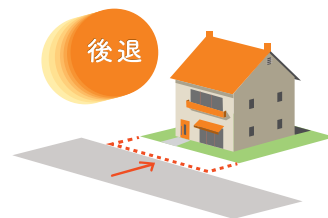
・検査済証が発行された日から3ヶ月以内に、助成金交付申請を行ってください。

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。

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 3 m 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：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

登記事項証明書（土地）

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。

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

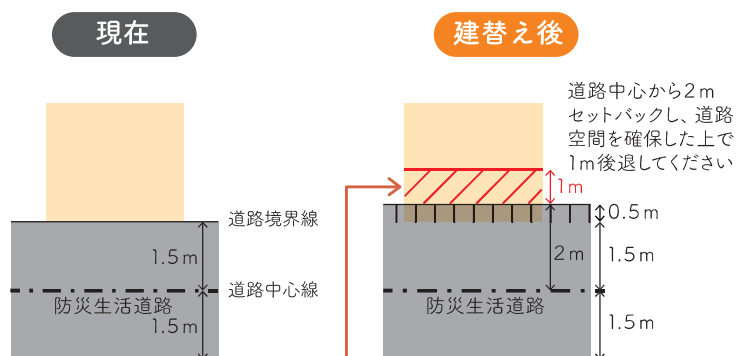


後退奨励金に類する補助金等の交付を受けている方、または受けることになっている方は対象外となります。

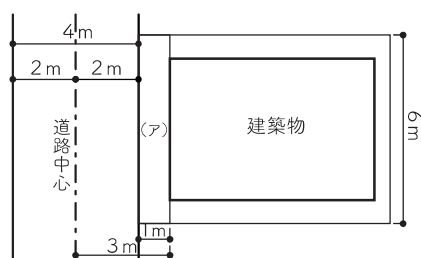
建築物等後退奨励金 単価表

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 0.1 m 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。

▶▶ 手続きの流れ ▶▶ 建築物等後退奨励金制度

申請者

申請準備

⑦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後退計画対象確認申請

⑥助成対象確認通知

1年以内

⑧必要書類お渡し

検査済証取得

3ヶ月以内

⑨助成金交付申請

2ヶ月

⑪助成金交付決定通知

⑫助成金振込

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後退計画対象確認申請が可能となります。

④後退計画対象確認申請

・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。

⑤審査

・審査期間の目安は、④後退計画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年以内に建築工事を完了してください。

⑦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。
・後退位置の明示用プレートをお渡しします。

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。



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

建築工事費のための緑化について



緑化基準の対象となる方

敷地面積 100 ㎡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 ㎡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

①100 ㎡以上 1,000 ㎡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 ㎡以上 200 ㎡未満	200 ㎡以上 300 ㎡未満	300 ㎡以上 1,000 ㎡未満
a	0.1	0.2	0.25

②1,000 ㎡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 ㎡・建ぺい率 60%・建築面積 65 ㎡の場合

ア $110 \times (1 - 0.6) \times 0.1 = 4.4$

イ $110 \times (1 - 0.8) \times 0.1 = 2.2$

ウ $(110 - 65) \times 0.1 = 4.5$

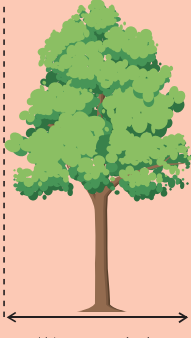
必要緑化面積は イ 2.2 ㎡ となる。(2.2 が最小値のため)

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 ㎡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 $3 \times 0.7 = 2.1$ (樹冠の直径) 半径 1.05 $1.05 \times 1.05 \times 3.14 = 3.46 \text{ ㎡} \rightarrow$ 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 ㎡ 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)		

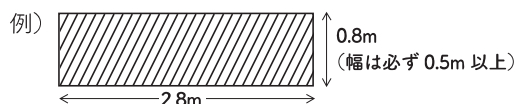
②緑地帯の面積による緑化の算出

縁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 ㎡あたり以下の通りです。

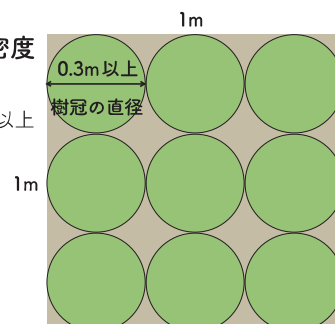
- ①樹冠の直径 30cm 以上のもので9本以上
- ②樹冠の直径 40cm 以上のもので6本以上
- ③樹冠の直径 50cm 以上のもので4本以上

●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 ㎡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〕



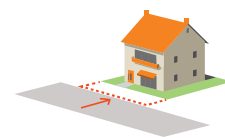
- ・原則、高さのわかる写真に加えて、樹冠の直径がわかる写真も必要です。
- ・高木と中木は、例外算出方法を採用した場合に限り提出不要です。



- 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敷地内に設置し、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



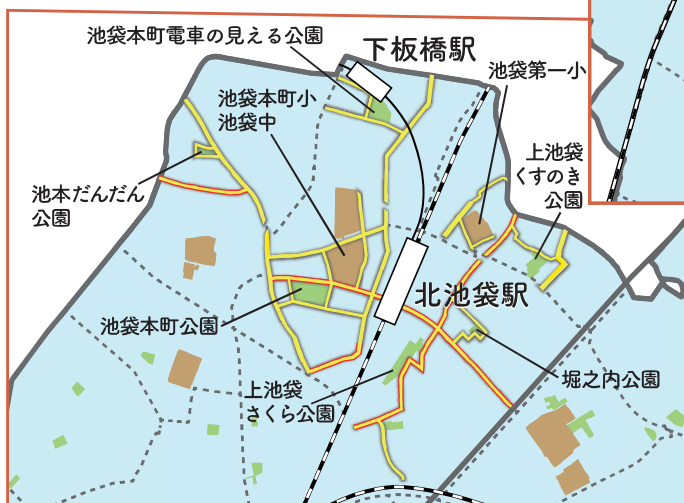
- 4ページの提出図面配置図の後退距離を測定している写真を撮影してください。

助成対象地区

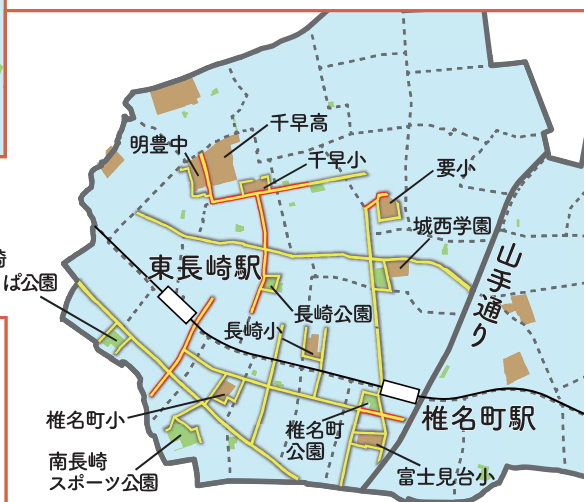
雑司が谷・南池袋地区



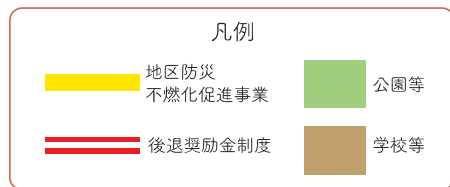
池袋本町・上池袋地区



補助 26・172 号線沿道地区



補助 81 号線沿道地区



▶ 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



豊島区ホームページ