

老朽建築物の除却や建替えをお考えのみなさまへ

不燃化特区事業◆助成金交付制度のご案内◆

令和5年4月改訂

不燃化特区内で、老朽建築物の
除却や建替えの助成支援を行っています。

【工事費助成】を
追加しました！

大山駅周辺西地区は、

- 老朽化した木造住宅などが密集している地域です。
- 東京都による不燃化特区事業を活用し、燃え広がらない・燃えないまちづくりを重点的に推進していきます。

助成期間：2026年(令和8年)3月末まで

※助成期間中に「助成金の交付」までの手続きを全て完了する必要があります。

(手続きについては裏面の ■助成手続の流れ をご参照ください)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交審第24号

■老朽建築物とは

この助成制度で対象となる老朽建築物は、以下の①～③を全て満たす建築物のことをいいます。

- ① 主要構造部が木造
- ② 耐火・準耐火建築物等(簡易耐火建築物を含む)以外のもの
- ③ 耐用年限の2/3を経過しているもの
(耐用年限 木造：22年)



■助成を受けられる方

老朽建築物の所有者や老朽建築物のある土地の所有者、または申請手続について所有者の委任もしくは承諾を受けた2親等以内の親族で、以下の条件が全て該当する方です。

- ・団体または法人でないこと
- ・特別区民税および軽自動車税等を滞納していないこと
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律でいう、暴力団員ではないこと

詳細は、見開き
ページに記載！

■お問い合わせ先(大山駅周辺西地区の不燃化特区事業について)

板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 大山まちづくり第二係

住所：〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号 北館5階13番窓口

TEL：03-3579-2449 FAX：03-3579-5437 E-mail：m-omachi2@city.itabashi.tokyo.jp

1. 老朽建築物の除却費用を助成します

➤ 助成を受けるための要件

老朽建築物を全部除却するものであること。

➤ 助成額

最大 150 万円まで助成

※条件がございます。詳しくはお問い合わせください。

イ、ロのうち、低い方の額を助成します。

イ：老朽建築物およびこれに付属する工作物の除却に要する費用。

ロ：区が別に定める除却単価に、除却を行う面積を乗じて得た額。

2. 老朽建築物の建替えのための建築設計費を助成します

➤ 助成を受けるための要件

①『1. 老朽建築物の除却費用』の助成を受けた者による建替え工事であること。

②新築する建築物が、耐火建築物等または準耐火建築物等であること。

※大山駅周辺西地区は、全域が新たな防火規制の区域（一部防火地域）であるため、原則として耐火建築物または準耐火建築物への建替えとなります。

③新築する建築物が、板橋区景観計画の基準に配慮したものであること。

④敷地面積は、都市計画で定められた最低敷地面積以上のものであること。

※ただし、不燃化特区指定日（平成 26 年 4 月 1 日）において、その面積未分で建築物の敷地として使用されていた土地や、不燃化特区指定日以降に公共施設用地として提供したことにより、その面積未満に減少した土地についてはこの限りではありません。

⑤新築する建築物の外壁面が、隣地境界線から 50 cm 以上後退した計画であること。

※ただし、敷地面積が都市計画で定められた最低敷地面積未満で建築計画上やむを得ないとき、建築基準法第 53 条第 5 項第 1 号の適用を受ける建築物はこの限りではありません。

⑥建築基準法第 4 2 条 2 項道路に敷地が接している場合は、板橋区細街路拡幅整備要綱による後退整備事業で整備するもの。または、同等の整備をするもの。

➤ 助成額

最大 100 万円まで助成

【戸建てへの建替え工事の場合】

地上 1～3 階までの床面積の合計に応じて、区が別に定める額を助成します。

【共同住宅等（共同住宅および長屋（重層長屋を含む））への建替え工事の場合】

イ、ロのいずれか低い額に、補助対象面積率と 2/3 を乗じて得た額を助成します。

イ：設計費、工事監理費に要する費用。

ロ：地上 1 階から 3 階までの床面積の合計に応じて算出した、区長が別に定める業務報酬額。



3. 老朽建築物の建替えのための工事費用を助成します

➤ 助成を受けるための要件

- ①新築する建物が、『2. 建替えのための建築設計費』の要件に適合するもの。
- ②敷地面積 100 ㎡以上の場合、東京都の基準に基づく緑化が必要。

➤ 助成額

地上 1 階から 3 階までの床面積の合計に応じて助成

イ、ロのいずれか低い額を助成します。

イ：建替え工事に要する工事費用

ロ：地上 1 階から 3 階までの床面積の合計に応じて、区長が別に定める額

※詳しくは、区ホームページをご覧ください。

(例：耐火建築物で床面積の合計が 120 ㎡の場合⇒167 万 1 千円助成)

【シミュレーション例 ※すべての要件を満足し、満額の助成を受けられる場合】

老朽建築物を除却し、耐火建築物（床面積合計 120 ㎡）へ建替え（ロを採用）

→150 万円（除却）+100 万円（建替え設計）+167.1 万円（建替え工事）=417.1 万円

4. 老朽建築物を除却した更地に管理柵を設置する費用を助成します

➤ 助成を受けるための要件

『1. 老朽建築物の除却費用』の助成を受けて老朽建築物を除却した更地を適正に管理するために柵を設置する場合、設置費用の一部を最大 25 万円まで助成します。
※詳細は、表紙に記載の「お問い合わせ先」までご連絡ください。

5. 専門家の派遣【無料です!】

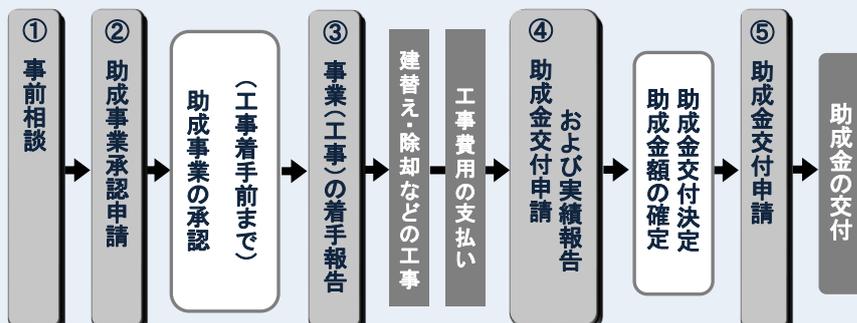
建築計画の相談を希望される方に、建築士などの専門家を派遣します。
建替えをお考えの方は、ぜひご利用ください。



■ 助成手続の流れ【工事着手前※に助成事業の承認が必要です!】

老朽建築物の除却・建替え等の助成手続は、右記の流れになります。

なお、助成事業承認申請の時期や区の予算状況によっては、助成ができない場合があります。
※休日を除く、工事着手の 14 日前までに申請してください。



■その他の支援制度のご紹介

固定資産税・都市計画税の減免について

東京都では、不燃化特区内で「不燃化のための建替えを行った住宅」や「防災上危険な老朽住宅を除却した更地」にかかる 固定資産税・都市計画税 を5年間減免する制度を行っています。

●住宅に建替えた場合

建替えた住宅に対する固定資産税・都市計画税を **5年間、全額の減免**が受けられます。

※除却した家屋と建替えた所有者が同一であること、居住部分の割合が1/2以上などの条件があります。

●更地にした場合

土地に対する固定資産税・都市計画税を **5年間、8割の減免**が受けられます。
(小規模住宅用地並みに軽減されます)

※板橋区発行の「防災上危険な建築物除却後の更地に係る結果通知書*」が5年間毎年必要です。

*更地が適正に管理されていることを証するものです。

申請に必要な書類

「固定資産税減免申請書」を以下の書類とあわせて、都税事務所に提出します。

●住宅に建替えた場合

新築した住宅の

- ・建築確認申請書の写し
- ・検査済証の写し

●更地にした場合

「防災上危険な建築物除却後の更地に係る結果通知書」
(板橋区発行)

※税の減免については、以下のお問い合わせ先までご連絡ください。

■お問い合わせ先■ 東京都板橋都税事務所 固定資産税班

〒173-8510 板橋区大山東町 44 番 8 号 電話：03-3963-2117

公営（都営）住宅入居の相談

建替え等による従前居住者の移転先として公営住宅（都営住宅）等への入居の相談を受け付けます。

※入居施設の利用はできません。なお、公営住宅入居条件等は通常と同様です。

■お問い合わせ先■ 板橋区都市整備部住宅政策課 住宅運営係

〒173-8501 板橋区板橋二丁目 66 番 1 号北館 5 階 14 番窓口 電話：03-3579-2187

東京都個人住宅利子補給

建替えに必要な資金の融資先として金融機関を紹介し、当該金融機関が都の利子補給を受けて長期低利の資金を融資するものです。

【申込資格】

- ・不燃化特区内に自己用住宅を建設すること（不燃化特区内は、敷地面積の制限がありません）
- ・都税、区民税を滞納していないこと

※その他詳しくは、下記担当課にご相談ください

■お問い合わせ先■ 東京都都市整備局住宅政策本部民間住宅部計画課

〒163-8001 新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 都庁第二本庁舎 13 階南側

電話：03-5320-4952