

不燃化特区事業の状況について

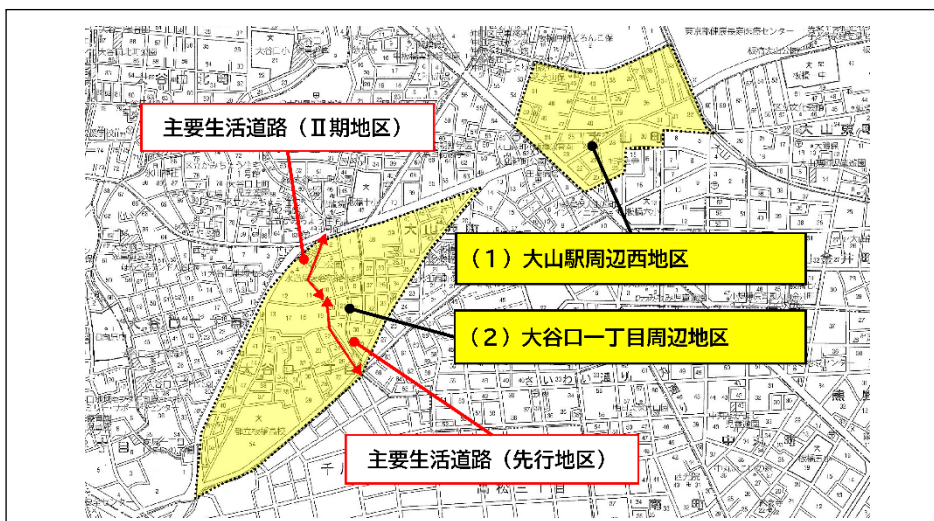
1 概要

東京都では、JR山手線外周部を中心に木造住宅密集地域（木密地域）が広範に分布しており、首都直下地震が発生した場合に火災などによる甚大な被害が想定されている。また、2024年の能登半島地震では、木密地域で火災が発生し約5万㎡が焼失するなど、市街地の不燃化の重要性が再認識されたところである。都ではこうした木密地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を「不燃化特区」に指定し、都と区が連携して、地域の不燃化を強力に推進している。

2 経緯

- ・2012（平成24）年1月 木密地域不燃化10年プロジェクト策定
 - ・2013（平成25）年3月 不燃化特区制度の制定
 - ・2013（平成25）年度 不燃化特区指定（大谷ロー丁目周辺地区）
 - ・2014（平成26）年度 不燃化特区指定（大山駅周辺西地区）
 - ・2021（令和3）年3月 木密地域不燃化10年プロジェクト期間終了
 - ・2021（令和3）年度 事業期間の延長（大谷ロー丁目周辺地区、大山駅周辺西地区）
 - ・2026（令和8）年3月 事業終了（大山駅周辺西地区）
 - ・2026（令和8）年度 ※事業期間の延長（大谷ロー丁目周辺地区）
- ※東京都では2026（令和8）年3月の「防災都市づくり推進計画」整備プログラム改定により、不燃化特区（大谷ロー丁目周辺地区）の事業期間を5年間延長（令和12年度まで）した。☞参考資料1「防災都市づくり推進計画（抜粋）」

3 各地区の状況



(1) 大山駅周辺西地区 ※令和7年度事業終了

関連事業である市街地再開発事業（大山町クロスポイント周辺地区、大山町ピッコロ・スクエア周辺地区）や道路整備事業（補助第26号線）にあわせて、老朽建築物の建替え助成等を実施することで、地区の面的な不燃化を推進している。☞参考資料2「大山駅周辺地区まちづくりのお知らせ第15号」

①不燃化特区内助成内容

- ・老朽建築物の除却工事費、耐火・準耐火建築物への建替えのための建築設計費および建替え工事費、除却後の更地への管理柵設置費の助成
- ・建替え等に際しての専門家派遣（建築士等）

②事業実績

- ・助成等：除却14件、設計5件
- ・周知活動：区ホームページ、ポスティング等
- ・不燃領域率：当初約68.3%/令和7年度末約76.7%

(2) 大谷口一丁目周辺地区

主要生活道路の拡幅整備事業や老朽建築物の建替え助成等を実施することで、地区の面的な不燃化を推進している。

①主要生活道路拡幅事業（コア事業）

- ・消防活動困難区域の解消等のため、地区中央を南北に抜ける延長約370mの主要生活道路を拡幅整備
- ・令和6年度道路整備工事（先行地区約190m）、令和7年度道路整備工事（Ⅱ期地区約180m）、令和8年度交通開放（4/6～）

☞参考資料3「大谷口一丁目周辺地区不燃化特区瓦版第41号」

②不燃化特区内助成内容

- ・老朽建築物の除却工事費、耐火・準耐火建築物への建替えのための建築設計費および建替え工事費、除却後の更地への管理柵設置費の助成
- ・建替え等に際しての専門家派遣（建築士等）

☞参考資料4「大谷口一丁目周辺地区不燃化特区事業助成金交付制度のご案内」

③事業実績

1) 主要生活道路

- ・用途取得率：約91.5%
- ・整備内容：幅員約4mの既存道路を幅員6mに拡幅整備（幅員9m区間あり）
- ・安全対策：カラー舗装、車止め（アーチ型）、ネットフェンス
- ・整備効果：①地区内から安全な避難経路を実現
 - ②ミ二延焼遮断帯の形成
 - ③防災性を向上させる道路ネットワークの形成
 - ④消防活動困難区域の解消

2) 助成事業等

- ・助成等：除却 77 件、設計 43 件、建替 15 件、管理柵 1 件、専門家派遣 23 件
- ・周知活動：区ホームページ、ポスティング、相談会
- ・不燃領域率：当初 約 56.8%／令和 7 年度末 約 68.3%

1 経緯・背景

防災都市づくり推進計画は、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、安全で良質な市街地の形成などの諸施策を推進することを目的に策定する計画です。

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、1996（平成8）年に策定し、これまでに4回改定を行い、これに基づき、震災時に大きな被害が想定される整備地域などの防災性向上に取り組んできました。

また、2012（平成24）年からは、東日本大震災の発生を踏まえ、特別な支援により不燃化を推進する不燃化特区制度などの取組を開始しました。

2024（令和6）年1月の能登半島地震では、建築物の倒壊や輪島市での大規模市街地火災が発生し、建築物の耐震化や市街地の不燃化の重要性が再認識されました。

今までの取組により、防災性は着実に向上していますが、新たな視点で効果的な施策を展開し、不燃化を一層推進するため、防災都市づくりに関する目標や施策について検討し、本計画を改定します。

2 計画の構成

本計画は、「基本方針」と「整備プログラム」で構成されます。

計画期間：2026（令和8）年度から2035（令和17）年度までの10年間

基本方針

- 不燃化等の目標の設定、整備地域や重点整備地域の指定等を行うもの

整備プログラム

- 基本方針に基づき定める各地域の具体的な整備計画などを定めるもの

3 改定スケジュール

- 2025（令和7）年1月 基本方針（案）の公表、パブリックコメント実施
- 2025（令和7）年3月 基本方針の公表
- 2026（令和8）年3月 防災都市づくり推進計画の改定（整備プログラムの策定）

4 主な改定内容

- 整備地域の目標の着実な達成に向け、特別な支援等により展開してきた、不燃化特区制度と特定整備路線の整備について、取組を5年間延長し、引き続き、整備地域・重点整備地域の防災性向上に取り組んでいきます。
- 整備地域以外において、局所的に対策が必要な地区を抽出し、「防災環境向上地区」として位置付け、防災生活道路や公園整備等への助成を開始します。
- 防災生活道路や公園・広場等は、円滑な消火・救援活動及び避難の基盤や共助に繋がる地域コミュニティの醸成の場としても重要なことから、区市への支援を拡充し、整備を一層促進します。

5 主な目標

(1) 延焼遮断帯の整備目標

	目標	参考
整備地域内の延焼遮断帯形成率	2035（令和17）年度までに80%	2021（令和3）年で69%
特定整備路線	2030（令和12）年度までに全線整備	—

(2) 市街地の整備目標

	目標	参考
整備地域の不燃領域率	2030（令和12）年度までに全ての整備地域で70%以上	2021（令和3）年で全地域平均65.5%
重点整備地域の不燃領域率	2030（令和12）年度までに全ての重点整備地域で70%以上	2021（令和3）年で全地域平均60.4%
防災環境向上地区の不燃領域率	2035（令和17）年度までに指標に該当する全ての地区で70%以上	—

6 防災都市づくりの地域指定と整備の方針

首都直下地震の切迫性を踏まえ、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、施策の対象区域を地域特性などに応じて「整備地域」「重点整備地域」「防災環境向上地区」等に区域分けし、市街地の状況に合わせて段階的に、効果的な施策を展開します。

(1) 整備地域

地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域（防災生活圈単位で指定）

面積：28地域・約6,500ha（2020（令和2）年）から28地域・約6,000ha（2025（令和7）年）に減少

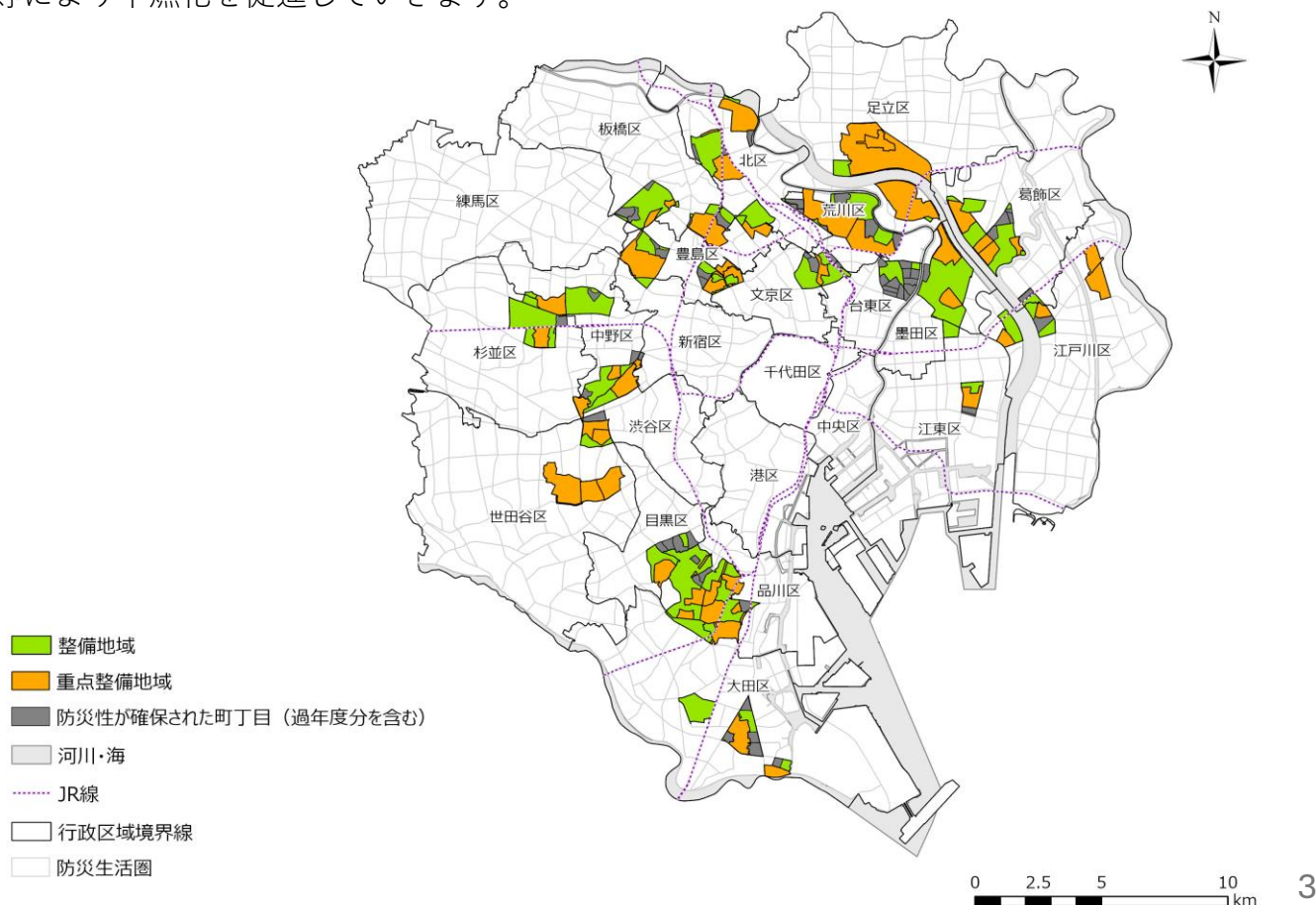
整備の方針：整備地域の目標の着実な達成に向け、老朽建築物等の建替え促進、防災生活道路整備に加え、**防災機能を備えた公園整備への支援の拡充**等を行い、防災性向上と居住環境の整備を行うとともに、大規模な市街地大火発生に備えて、延焼遮断帯を早期に形成します。

(2) 重点整備地域

防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域

面積：52地区・約3,350haを指定（2025（令和7）年度に見直し）

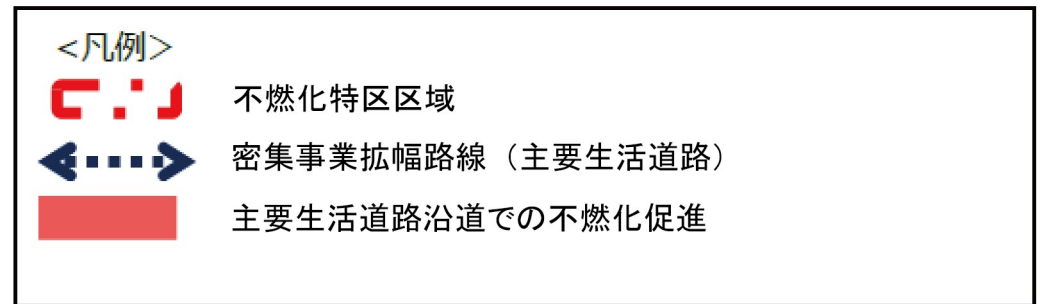
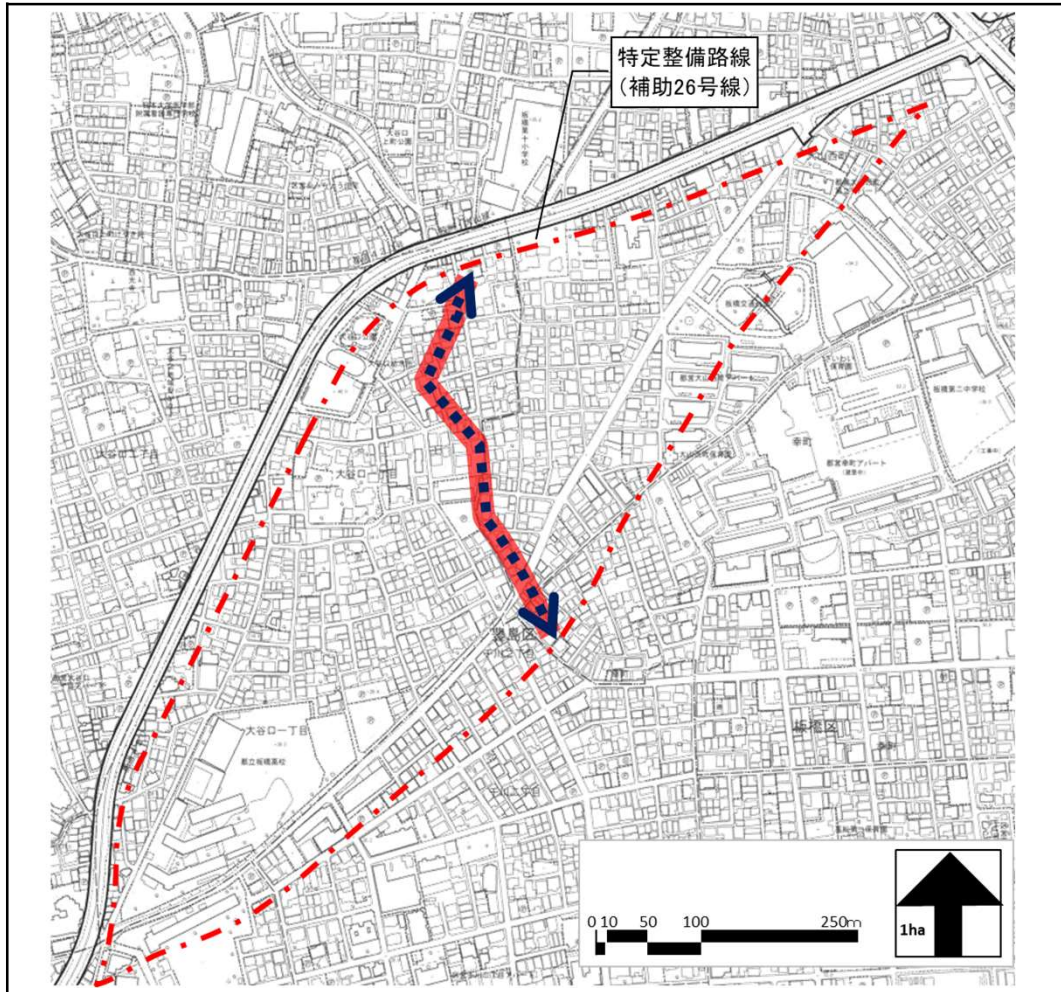
整備の方針：不燃化特区制度を2030（令和12）年度まで継続・強化し、引き続き、特別な支援等により不燃化を促進していきます。



13. 大谷口地域整備計画

□ 不燃化特区

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
大谷口一丁目周辺地区	板橋区	大谷口一丁目ほか	19.1 ha	○未取得用地の用地取得調整及び主要生活道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援



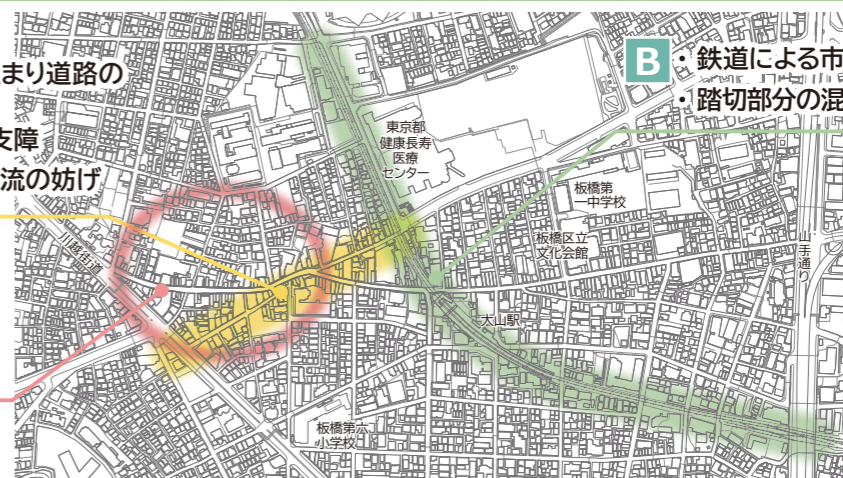
大山駅周辺地区

まちづくりのお知らせ

大山駅周辺では、特定整備路線整備事業、市街地再開発事業、駅前広場整備事業、東武東上本線の連続立体交差事業など、様々なまちづくりが進められています。
 今後も大山駅周辺のまちのにぎわいや住環境の保全、乗り換え利便性や防災性の向上をめざして、まちづくりに取り組んでまいります。

大山駅周辺のまちの課題

- A** 狭あい道路や行き止まり道路の集積による避難、消火・救援活動への支障
 ・商店街分断による人流の妨げ
- B** 鉄道による市街地分断
 ・踏切部分の混雑や危険性
- C** 土地利用の細分化
 ・老朽化した木造建築物の密集



①A 東京都HP「特定整備路線の整備について」参照
 「大山まちづくり総合計画」参照
 ②B 板橋区HP「大山まちづくり総合計画」参照
 ③C 国土交通省HP「市街地再開発事業」参照

課題を解決する手法

A 特定整備路線 (対象事業：①)

特定整備路線を整備することで、市街地の延焼を遮断し、避難路や緊急車両の通行路となるなど、整備地域の防災性の向上を図ります。



▲木密地域における火災延焼 ▲木密地域における狭あいな道路
 出典：東京都HP「特定整備路線の整備について」

B 連続立体交差事業 (対象事業：⑦)

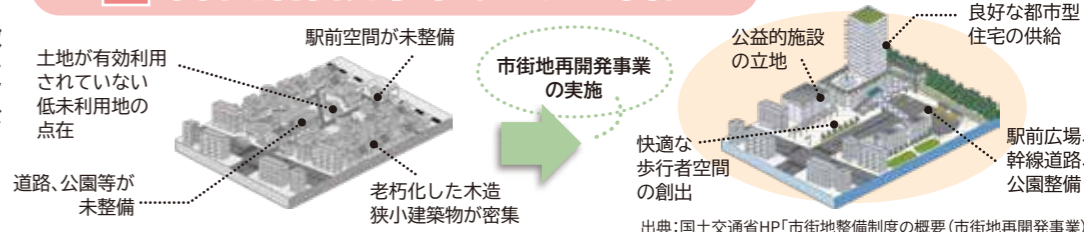
鉄道を連続的に高架化・地下化することで複数の踏切を一挙に除却し、交通の円滑化と、都市の活性化を推進しています。



出典：国土交通省HP「連続立体交差事業」

C 市街地再開発事業 (対象事業：②③)

都市再開発法に基づき敷地の共同化を伴う建物の更新整備による高度利用と公共施設の整備を一体的に行う事業です。



出典：国土交通省HP「市街地整備制度の概要(市街地再開発事業)」

事業スケジュール (令和7年10月時点)

事業名	R6 (2024) 年度以前	R7 年度 (2025 年度)	R8 年度以降 (予定) (2026 年度以降)
① 特定整備路線 補助第26号線	(H27・2) 事業認可	(R7年度) 整備完了	※事業期間 延伸予定
② ピッコロ・スクエア 周辺地区	(H27・2) 準備組合 設立	(R4・3) 都市計画 決定 (R5・9) 組合設立	(R7年度) 権利変換計画 認可予定
③ クロスポイント 周辺地区	(H27・4) 準備組合 設立 (H29・10) 都市計画 決定	(R1・6) 組合設立 (R2・6) 権利変換計画 認可 (R3・9) 工事着手	(R6・12) 工事完了 (R7年度) 事業完了
④ 補助第26号線 沿道の まちづくり促進	(H28・10) 支援開始 検討	(R7年度) 支援終了 検討	※事業期間 延伸予定
⑤ 不燃化特区 (建替え・除却 助成支援)	(H27・4) 不燃化特区 支援	(R3・4) 支援 延伸	(R7年度) 支援 終了
⑥ 駅前広場 整備事業	(H29・3) 構想 策定	都市計画 決定	用地測量等 説明会 (R2・2) 事業 認可 (R3・12) 用地 補償説明会 (R4・8) 事業 完了 (R12年度)
⑦ 連続立体 交差事業	(H26・9) 事業 区間 候補 (H29・4) 着工 準備	都市計画 決定	(R6・11) 説明会 工事
⑧ 鉄道付属 街路事業 (側道)	(H29・12) 構想 策定	都市計画 決定 (R1・12)	事業 認可 (R3・12) 用地 補償説明会 (R4・8) 事業 完了 (R12年度)
⑨ 大山駅西地区 地区計画	(H29・10) 都市 計画 決定	(R3・3) 都市 計画 変更 (R4・3) 都市 計画 変更	地区計画のルール適用
⑩ 大山駅東地区 地区計画	(H27・12) 都市 計画 決定	(R6・12) 都市 計画 変更	地区計画のルール適用

～ お問い合わせ先一覧 ～

- 板橋区 まちづくり推進室 (発行) (住所) 板橋区板橋二丁目66-1 北館5階 (電話) 03-3579-2449
 まちづくり調整課 ⇒ 再開発事業 [②③]、補助第26号線沿道のまちづくり促進 [④]、不燃化推進特定整備地区 (不燃化特区) [⑤]、地区計画 [⑨⑩] など... (FAX) 03-3579-5437 (まちづくり推進室共通)
- 鉄道立体化推進課 ⇒ 駅前広場整備事業 [⑥]、連続立体交差事業 [⑦]、鉄道付属街路事業 [⑧] など (電話) 03-3579-2587
 ・用地取得に関すること (駅前広場、鉄道付属街路) (電話) 03-3579-2347
- 補助第26号線に関すること [①] (住所) 中野区中野一丁目2-5 (電話) 03-5389-5159
 東京都 第二市街地整備事務所 事業課 まちづくり推進担当
- 補助第26号線と沿道まちづくり相談窓口 (住所) 板橋区大山町1-9 グリーンマーチ大山 (電話) 0120-529-599 (フリーダイヤル) 03-5917-5051
 (補助第26号線にかかる方々の生活再建、沿道における共同化などに関するご相談) (FAX) 03-5917-5052
 営業日時：毎週火曜日から土曜日 (祝祭日・年末年始を除く) 午前10時から午後6時
- 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 [②] (住所) 板橋区大山金井町56-9 TMビル3階 (電話) 03-5926-7490
 市街地再開発組合 事務局 (FAX) 03-5926-7493
- 大山町クロスポイント周辺地区 [③] (住所) 板橋区大山町31-10 大山ビル (電話) 03-5926-5586
 市街地再開発組合 事務局 (電話) 03-5926-5718

《 大山駅周辺のまちづくり事業 》

① 特定整備路線 補助第26号線
 【目的】 特定整備路線の整備による広幅員の延焼遮断帯形成
 【概要】 延長 375m、幅員 20～23m
 【事業者】 東京都

② 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 第一種市街地再開発事業
 【目的】 補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を図る
 【事業者】 市街地再開発組合（地権者）

	階数	用途	住戸数
A街区	地上28階、地下1階	住宅、店舗、駐車場	324戸
B街区	地上28階、地下1階	住宅、店舗、駐車場	247戸

出典：大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発組合より資料提供（令和5年9月時点）


③ 大山町クロスポイント周辺地区 第一種市街地再開発事業
 【目的】 補助第26号線と商店街が交差する場所として、まちのにぎわいや商店街の活性化を図る
 【事業者】 市街地再開発組合（地権者）

	階数	用途	住戸数
A街区	地上26階、地下1階	住宅、店舗、駐車場	239戸
B街区	地上8階	住宅、店舗、保育園	18戸
C街区	地上4階	店舗	—
D街区	地上25階、地下2階	住宅、店舗、駐車場	88戸

A街区
R6.12完了



B街区
R6.3完了



C街区
R6.3完了



D街区
R6.11完了



④ 補助第26号線沿道のまちづくり促進
 【目的】 補助第26号線沿道の商店街やその周辺地域におけるにぎわい創出の手法の検討・実施への展開
 【事業者】 板橋区

「地域住民の交流を育み、地域の居場所を創出する」をテーマとしたまちづくり実験（R7.10月実施 ハロウィンイベント）

塗り絵
ボディースール
キャンディレイ作り

⑤ 不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）
 令和7年度終了
 【目的】 木造の老朽建築物の建て替え支援による地区の面的な不燃化の促進
 【概要】 ・除却助成支援 ・老朽建築物の建て替え ・建築士等の専門家派遣支援
 【事業者】 板橋区

⑥ 駅前広場整備事業（板橋区画街路第9号線）
 【目的】 各交通機関への乗り換え利便性の向上
 【概要】 大山駅と補助第26号線をつなぐ駅前広場の整備
 【事業者】 板橋区

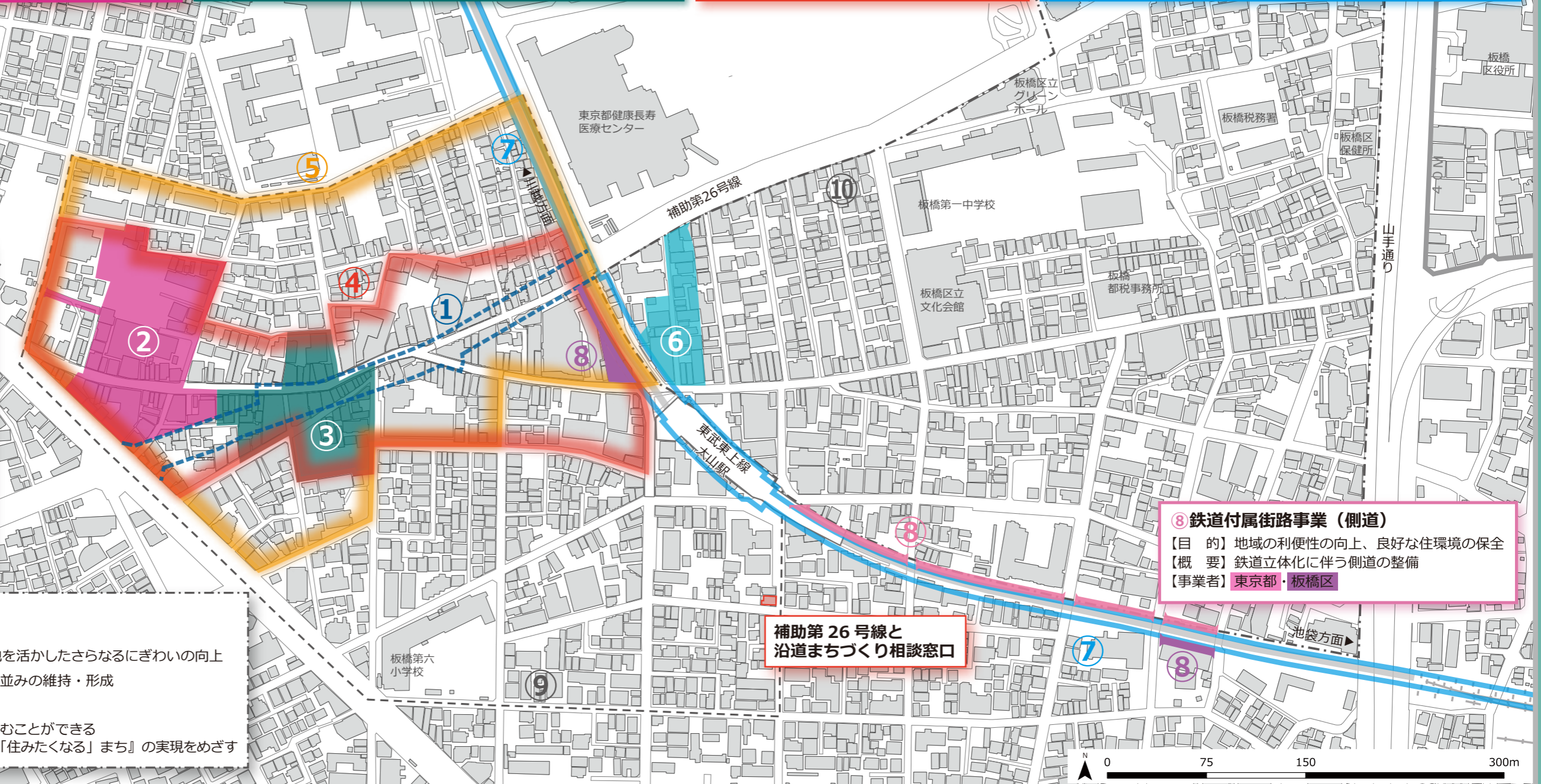
板橋区 HP ▶ 『駅前広場整備事業』

⑦ 連続立体交差事業
 【目的】 高架化により8カ所の踏切が除却され、交通渋滞・踏切待ち・踏切事故が解消されるとともに鉄道により分断されていた地域の一体化を図る
 【区間】 大山駅付近（板橋区板橋二丁目～板橋区仲町）延長約1.6km
 【事業者】 東京都

建設局 HP ▶ 事業パンフレット

⑨ 大山駅西地区地区計画
 【目標】
 ・延焼遮断帯の整備や良好な景観の形成、市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善を推進する安心・安全なまちづくり
 ・商店街の連続性によるにぎわいの維持・向上、人と人とのふれあいとつながりを大切にすまちづくり
 ・都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を促進するまちづくり
 ・駅前周辺整備等の動きにあわせて鉄道立体化を見据えたまちづくり

⑩ 大山駅東地区地区計画
 【目標】
 ・交通や生活の利便性の高い複合市街地を活かしたさらなるにぎわいの向上
 ・商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成
 ・密集市街地の安全性の向上
 ・多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす



補助第26号線と沿道まちづくり相談窓口

⑧ 鉄道附属街路事業（側道）
 【目的】 地域の利便性の向上、良好な住環境の保全
 【概要】 鉄道立体化に伴う側道の整備
 【事業者】 東京都・板橋区

道路拡幅整備による効果

工事期間の変更に伴い、皆さまにはご負担をおかけしましたが、道路整備工事へのご理解・ご協力をいただきありがとうございました。

道路が拡幅されたことにより、地区中央にある消防活動困難区域の解消など、以下の4つの効果があります。

【4つの整備効果】

① 地区内から安全な避難経路を実現

地区中央付近から地区外へ通じる安全な避難経路の確保

② ミニ延焼遮断帯の形成

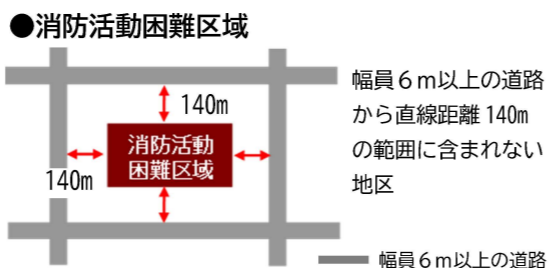
6mの道路拡幅にあわせて、沿道建物の不燃化促進を図り、ミニ延焼遮断帯の形成

③ 防災性を向上させる道路ネットワークの形成

主要生活道路の整備により、道路ネットワークが形成され、地域全体の防災性が向上

④ 消防活動困難区域を解消

円滑な消防活動に必要な幅員6m以上の道路から消防ホースが届かない「消防活動困難区域」が解消



※事業概要などは、区のホームページに掲載しています。

【こちらの二次元バーコード・URL からご確認いただけます。】

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/1059698/1059766/1059769.html>



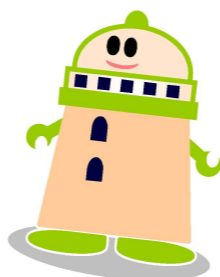
お問い合わせ先

まちづくり推進室 まちづくり調整課 調整・不燃化まちづくり係

住所：〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話：03-3579-2572 FAX：03-3579-5437

Eメール：m-fmachi@city.itabashi.tokyo.jp



大谷口一丁目周辺地区

不燃化特区

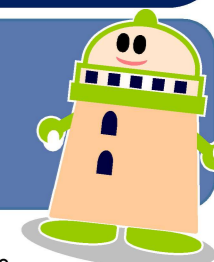
瓦版

令和8年3月

第41号

発行：板橋区まちづくり推進室 まちづくり調整課 調整・不燃化まちづくり係

主要生活道路の拡幅整備工事完了と通行方法に関するお知らせ



日頃から、大谷口地区のまちづくりにご協力いただき、ありがとうございます。
令和6年度から着手していた主要生活道路の拡幅整備工事が完了しましたので、ご報告いたします。(中面を参照)

道路の拡幅整備工事完了により、**令和8年4月6日(月)から下図のとおり通行方法が変わりますので、ご確認をお願いいたします。**

【主要生活道路の通行方法】



〈通行方法について〉

【Ⅱ期地区】

・車止め(2箇所)は撤去され、新たに補助第26号線からの一方通行となります。

※令和8年4月6日(月)から

【先行地区】

・千川上水からの一方通行となります。(現状の一方通行から変更はありません。)

※自動車、自動二輪車、原動機付自転車などは、千川上水から補助第26号線への通り抜けはできません。

〈凡例〉

- 新たに一方通行となる区間
- すでに一方通行の区間

主要生活道路整備の拡幅整備工事が完了しました！

●道路拡幅整備前 ①



●道路拡幅整備前 ②



●道路拡幅整備前 ③



●道路拡幅整備前 ④



●道路拡幅整備後 ①



●道路拡幅整備後 ②



●道路拡幅整備後 ③



●道路拡幅整備後 ④

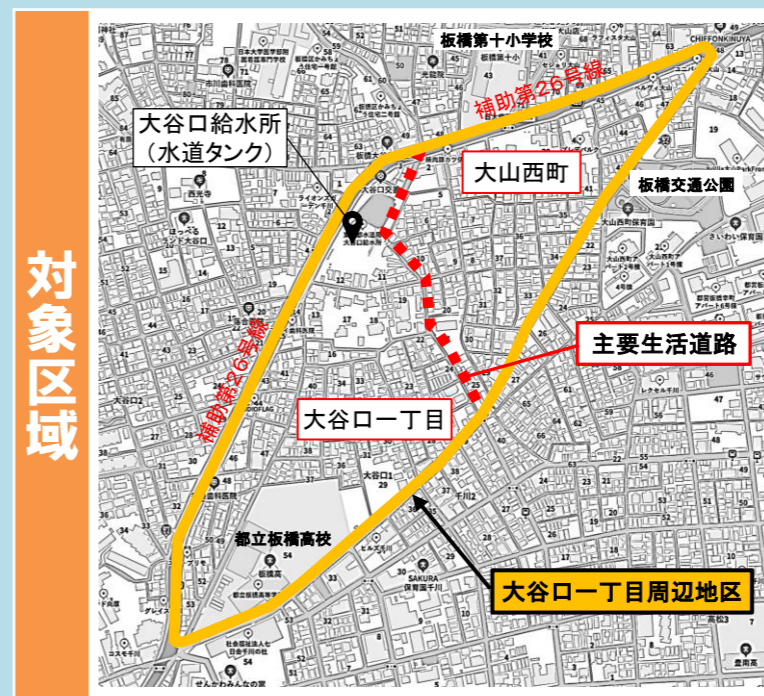


— 大谷ロー1丁目周辺地区 —

不燃化特区事業 【助成金交付制度のご案内】

大谷ロー1丁目周辺地区は、東京都が制度の強化を進めてい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」を推進するため、一定の要件を満たした木造住宅等の除却や建替えに要する費用の一部を助成しています。

**事業期間を
令和12年度末まで
5年間延長します！**



対象区域

事業イメージ



事業期間	令和12年度末(令和13年3月31日)まで
助成の対象となる建築物(老朽建築物)	この助成制度では、以下の①～③を全て満たす建築物のことを言います。 ①：主要構造部が木造 ②：耐火建築物等、準耐火建築物等(簡易耐火建築物を含む)以外 ③：耐用年限の2/3を経過したもの(木造の耐用年数：22年)
助成を受けられる方	建築物の所有者等、または申請手続きについて所有者の委任もしくは承諾を受けた2親等以内の親族等で、以下の条件が全て該当する方です。 ※2親等以内：父母・子・祖父母・孫・兄弟姉妹 ・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」で規定する、暴力団員ではないこと

支援制度は、令和8年度時点の内容です。今後変更される場合があります。



主な支援制度のご紹介

支援メニュー	概要	問い合わせ先
固定資産税・都市計画税の減免	<p>●住宅に建替えた場合 新築した住宅に係る固定資産税・都市計画税を</p> <p>5年間、全額減免 ※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。</p> <p>●更地にした場合 土地に対する固定資産税・都市計画税を</p> <p>5年間、8割減免(小規模住宅用地並みに軽減) ※更地が適正に管理されていることを証する区の結果通知書が5年間毎年必要です。</p>	<p>東京都 板橋都税事務所 固定資産税班</p> <p>板橋区大山東町44番8号 電話：03-3963-2117</p>
	<p>区の助成制度利用の有無にかかわらず、減免対象となります</p>	<p>板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 調整・不燃化まちづくり係</p> <p>板橋区板橋二丁目66番1号 電話：03-3579-2572 区役所北館5階13窓口</p>
無料専門家派遣制度	<p>建替え等に際し、皆様のご相談に応じるため専門家を無料で派遣しています。</p> <p>【相談可能な分野と派遣できる専門家】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え相談(建築士) ・法律相談(弁護士・司法書士) ・税や相続の相談(税理士・会計士) ・資産活用(ファイナンシャルプランナー) 	<p>板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 調整・不燃化まちづくり係</p> <p>板橋区板橋二丁目66番1号 電話：03-3579-2572 区役所北館5階13窓口</p>

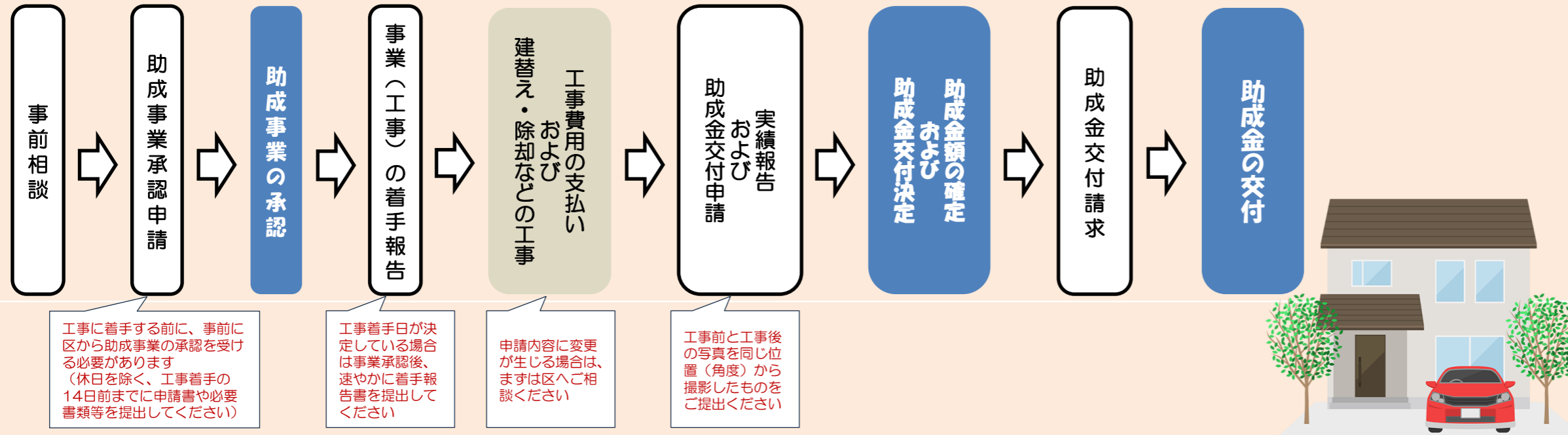
■この助成制度に関するお問い合わせ先■

板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 調整・不燃化まちづくり係
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
電話：03-3579-2572 FAX：03-3579-5437
E-mail：m-fmachi@city.itabashi.tokyo.jp



助成内容のご紹介（詳しくは、区にご相談・お問い合わせください）

助成手続きの流れ



申請にあたっての注意事項

書類の審査には一定の期間を要します。あらかじめ期間に余裕をもって申請してください。

予算の範囲内での助成事業のため、承認申請の時期や区の予算の状況により、助成ができない場合があります。



助成メニュー	助成を受けるための要件	助成額	
老朽建築物の ① 除却費用	老朽建築物を全部除却するものであること ※建替えず、建物を除却するだけでも助成の対象です	最大 150万円 まで助成	<ul style="list-style-type: none"> ■昭和56年5月31日（旧耐震基準）以前に建築された建物は次のイ・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：区長が別に定める除却単価に、除却を行う面積をかけた額 ■昭和56年6月1日（新耐震基準）以降に建築された建物は 最大100万円まで
建替えのための ② 建築設計費 ※地区計画の届出が必要	<ol style="list-style-type: none"> 『①老朽建築物の除却費用』助成を受けた者による建替え工事であること 耐火建築物または準耐火建築物であること（※1） 板橋区景観計画の基準に配慮したものであること 敷地を分割する場合の敷地面積は、80㎡以上であること（※2） 建築物の外壁面を隣地や道路の境界線から50cm以上離すこと 建築基準法第42条2項道路（幅員4m未満の道路）に敷地が接している場合は、区の細街路拡幅整備要綱の後退整備又は同等の整備を行うこと 	最大 100万円 まで助成	<ul style="list-style-type: none"> ■戸建てへの建替え工事の場合 地上1階から3階までの床面積の合計に応じて定められた額 ■共同住宅等への建替え工事の場合 次のイ・ロのうち、低い方の額に補助対象面積率と2/3をかけた額 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業務報酬額
建替えのための ③ 建築工事費 ※令和5年度より区域全体が助成対象となっています	老朽建築物の建替え工事であること 【その他の要件】 (イ) 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であること (ロ) 敷地面積が100㎡以上の場合、東京都の基準に基づく緑化をすること (ハ) 道路の拡幅に伴う主要生活道路については拡幅すること	建替え後の地上1階から3階までの床面積の合計と、耐火構造に応じて助成 次のイ・ロのうち、低い方の額を助成します。 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と耐火構造に応じて定められた額 【例】床面積が126㎡の3階建て準耐火建築物へ建替えをする場合 助成額185万9千円	
④ 管理柵の設置費用 ※老朽建築物を除却し更地として管理する費用	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 【その他の要件】 (イ) 更地の面積が100㎡以上であること (ロ) 固定資産税、都市計画税の減免を受けられる更地であること	最大 25万円 まで助成	次のイ・ロのうち、低い方の額を助成します。 イ：柵の設置に要する費用 ロ：区長が別に定める柵の設置単価に柵の長さを乗じて得た額

※1 大谷ロー丁目周辺地区は、新たな防火規制の区域であるため、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。
 ※2 大谷ロー丁目地区地区計画により、敷地の最低面積は80㎡以上に定められていますが、既存の建築物の建替えの場合は、80㎡未満でも建替えができます。