

# 非木造建築物

## 耐震化助成事業のご案内

耐震工事をして  
家が揺れなくなった!

これで  
我が家も安心だね!

ゆっくり  
眠れるように  
なりました!



建物の耐震化費用の一部を助成します

だいじょうぶですか?あなたのお住まい

大田区

# 耐震性に不安のある昭和 56 年以前の建築物

昭和 56 年 6 月に建築基準法の耐震基準が大幅に強化されました。それ以前に建てられた建物は、地震の揺れに対しての強度が不足しています。

東京都が令和 4 年 5 月に発表した都心南部直下地震 (マグニチュード 7.3) による被害想定では、大田区はほとんどの地域で震度 6 強のゆれに見舞われ、死者 726 人、建物全壊棟数は 8,500 棟を超えるなど、大きな被害を受けると報告されています。

大田区では、地震による建物倒壊を防止するため、耐震診断や耐震改修工事の費用を助成しています。地震からご自身や家族の生命・財産を守るため、建物の耐震化を始めましょう。

## 助成対象者及び助成対象建築物

### 助成対象者

**大田区に建築物を所有する個人又は法人**

区分所有建築物については、区分所有者の中から選ばれた代表者。

共有建築物については、共有者の中から選ばれた代表者。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、助成を受けることができません。

- (1) 住民税を滞納している方
- (2) 法人住民税を滞納している法人
- (3) 会社のうち中小企業基本法に規定する中小企業に該当しない法人  
(会社に該当しない法人はそれに準ずる)
- (4) 建築物を売買目的で所有する不動産業者
- (5) 上記に掲げる方のほか、区長が不相当と認める方

### 対象建築物

次の要件のいずれにも該当していることが必要です。

#### 1 大田区内に建てられている非木造の建築物

鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造

#### 2 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事着手をした建築物

ただし、次のいずれかに該当するものは、助成を受けることができません。

- (1) 軽量鉄骨造、補強コンクリートブロック造など、耐震診断方法のない構造の建築物
- (2) これまでに耐震化助成を受けた建築物
- (3) 不動産業者が売買を目的に所有する建築物

# 助成対象建築物の種類

大田区の助成制度は、建物の種類により助成内容が異なります。まずは建物の種類をご確認ください。

## 住宅

詳細は 9 ページ

- 一戸建て住宅及び長屋
- 二階建て以下の共同住宅(下記のマンションを除く)  
※店舗・工場を併用する場合は、延べ面積の過半が住宅であるもの

## マンション

詳細は 10 ページ

- 共同住宅のうち、耐火建築物又は準耐火建築物で、地階を除く階数が原則 3 階以上の建築物

## 緊急輸送道路・沿道耐震化道路沿いの建築物

詳細は 11 ページ

- 地震によって倒壊した場合、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれのある建築物
- 対象となる建築物、路線を限定しています。  
詳細については 12 ページを参照してください。
- なお**特定**緊急輸送道路沿道建築物につきましては別の制度があります。詳しくは「**特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業のご案内**」のパンフレットをごらんください。

## その他の建築物

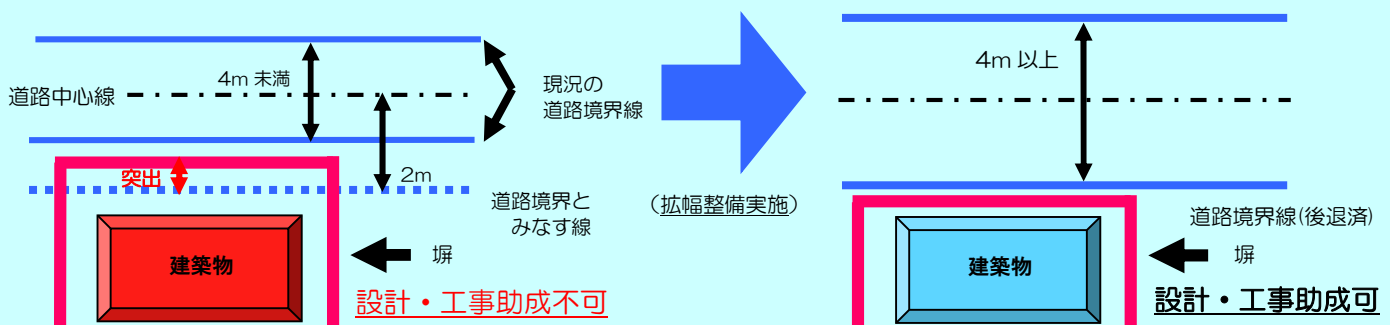
詳細は 10 ページ

- 学校、病院、集会場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で一定の規模以上(原則として、延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>以上かつ 3 階以上)の建築物
- それ以外の上記に当てはまらない建築物につきましては、利用できる助成制度は、ステップ 2 の**耐震診断助成**までになります。

### ・ POINT ・



マンション、緊急輸送道路・沿道耐震化道路沿いの建築物、その他建築物につきましては、耐震改修設計(ステップ 3)時に、耐震改修設計と合わせて耐震診断の**評定(4 ページ参照)の取得が必要**になります。また、これらの建築物について、**塀や門扉等の外構物の道路突出がある場合は、設計及び工事の助成が受けられません**のでご注意ください。



# 耐震化助成制度の概要

## ステップ1 耐震コンサルタント派遣

区長が認定・登録した耐震コンサルタントを派遣し、耐震診断・改修工事の内容や建築物の耐震化についての相談をお受けします。

また、建物が助成要件に適合しているか否かを現地で調査し、結果を区から通知します。

健康診断に例えると…



## ステップ2 耐震診断

建築士が、壁の強さやバランスといった項目等を建物の設計図書や現地調査で確認し、国が定めた基準による耐力の計算を行い、建物の耐震性能を**構造耐震指標(Is 値)**という数値で表します。



## ステップ3 耐震改修設計

耐震診断の結果、**Is 値 0.6 未満**とされた建築物について、**Is 値 0.6 以上**になる耐震改修計画案を立てます。また、計画案に基づき設計図書と耐震改修工事費用の概算見積りを作成します。

診断結果が良くない場合は…



## ステップ4 耐震改修工事

耐震改修設計に基づいて、改修工事を行います。耐震改修工事後の **Is 値 0.6 以上**になることが必要です。また、建築基準法等に違反している部分については**是正が必要**です。



**耐震改修工事完了！**



## 参考 構造耐震指標とは？

構造耐震指標(Is 値)とは、建築基準法で想定する大地震に対し建物が持つ耐震性を表したものです。

Is 値	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
0.6 以上	倒壊する危険性が低い
0.3 以上 0.6 未満	倒壊する危険性がある
0.3 未満	倒壊する危険性が高い

# ステップごとの必要書類

## ステップ1 耐震コンサルタント派遣

- 所有者と建築年がわかる書類・建築物の登記事項証明書（申請日から6か月以内に発行されたもの）  
（必ずご用意ください）
  - 建築確認年月日若しくは建築竣工年月日が確認又は推測できるもの  
→ 建築確認通知書や固定資産税課税証明書
- 新築時や増築時の図面（ある場合）
- 印鑑（スタンプ印以外）
- [分譲マンションの場合] 理事長（申請者）が選任された議事録の写し

## ステップ2 耐震診断

- 耐震診断費用の消費税込の見積書（建築士法第23条の規定により登録を受けた建築事務所の建築士にご依頼ください。）
- 建物の登記事項証明書（申請日から6か月以内に発行されたもの）
- 法人の登記事項証明書（申請日から6か月以内に発行されたもの、法人所有建築物の場合のみ）
- 申請者の住民税納税証明書（法人の場合は法人住民税納税証明書）  
※区内在住の個人が申請者の場合、省略できる場合があります。事前にご連絡ください。
- [建物の共有者がいる場合] その方からの同意書
- [分譲マンションの場合] 耐震診断を実施することについての住民総会の議決文書
- 印鑑（スタンプ印以外） ● その他、区長が必要と認める書類等

## ステップ3 耐震改修設計

- 耐震改修設計費用の消費税込の見積書（建築士法第23条の規定により登録を受けた建築事務所の建築士にご依頼ください。）  
建築物の種類が「住宅」以外の建物につきましては、耐震改修設計と合わせて耐震診断の評定の取得が必要になります。評定（※1）の費用も見積書の中に含めるよう業者にお伝えください。
- [建物の共有者がいる場合] その方からの同意書
- [分譲マンションの場合] 耐震改修設計を実施することについての住民総会の議決文書
- 印鑑（耐震診断助成申請時の印） ● その他、区長が必要と認める書類等

## ステップ4 耐震改修工事

- 耐震改修工事費用の消費税込の見積書（業者にご依頼ください。業者は自由に選べます。）
- 工事監理者費用の見積書（大田区では工事監理者の選任を義務化しています。8ページ参照）
- 耐震改修工事の概略の工程表（業者にご依頼ください。）
- [建物の共有者がいる場合] その方からの同意書
- [分譲マンションの場合] 耐震改修工事を実施することについての住民総会の議決文書
- 印鑑（耐震診断助成申請時の印） ● その他、区長が必要と認める書類等

### （※1）評定

耐震診断や耐震改修等を行う際に、耐震診断や耐震改修設計の報告書を評定機関に提出し、内容が妥当かどうかを判断してもらうことを言います。いわば第三者機関によるお墨付きをもらうという事です。

# 助成手続の流れ

- ・助成を受けるためには、各ステップ毎の「助成交付申請」から「助成交付額決定通知」までの手続きを同一年度内(4月1日から翌年3月末まで、土日を除く)に完了することが必要です。
- ・耐震化助成事業のお申込みについては、予算の範囲内となりますので、予算に達した時点でその年度は終了させていただきます。

## ステップ1 耐震コンサルタント派遣

コンサルタント派遣  
は**無料**です!

### 1・耐震コンサルタントの申し込み

必要書類(4ページ参照)をお持ちのうえ、区役所窓口にお越しください。助成制度の概要や手続き方法を説明します。大田区の助成制度を利用する場合は、必ず耐震コンサルタントの派遣を受けていただく必要があります。



### 2・耐震コンサルタントの派遣・実施

区で指定した耐震コンサルタントが、建物の耐震化の相談をお受けします。また建物が区の助成要件を満たしているのか、現地を調査します。建物の規模にもよりますが、現地調査は半日程度かかります。

その際に建物の中を見せていただくこととなりますので、調査の際に立ち合いをお願いします。また、必要に応じて、建物等の計測や写真を撮らせていただきます。



### 3・耐震コンサルタント報告書作成・内容確認

現地調査に基づいて、耐震コンサルタントが報告書を作成します。報告書は区に提出され、職員が内容を確認します。



### 4・耐震コンサルタント派遣結果通知書の発送

報告書の内容に基づいて、助成対象建物の種類・どのステップまで助成が可能かなどを取りまとめて、区から「派遣結果通知書」として申請者へ送付します。

耐震コンサルタントの申し込みから派遣結果通知書の発送まで、1か月半から2か月程度かかります。

## ステップ2 耐震診断

ステップ2からは  
費用の一部を  
助成します

### 1・耐震診断助成金申請

必要書類(4ページ参照)をお持ちのうえ、区役所窓口にお越しください。大田区の耐震診断助成を受けるためには、**必ず耐震診断業務契約前に申請していただく必要があります。**



### 2・耐震診断業者と契約

申請から 2～3 週間ほどで、区から耐震診断助成金交付決定通知書が届きます。通知が届いたら、耐震診断業者と契約してください。また、区に契約書の写しを提出してください。



### 3・耐震診断現地調査

契約をした耐震診断業者が現地調査を行います。調査には1日から2日ほどかかります。建物形状調査、外観劣化調査、配筋調査、不同沈下調査(建物基礎の健全性を確認するための調査)、コンクリート強度・中性化試験(コア抜き調査・14 ページ参照)等を行います。

※ただし、建物の構造図・構造計算書がない場合は、各構造部材の寸法測定や配筋調査などの追加調査が必要になります。



### 4・耐震診断報告書作成・計算

耐震診断業者は現地調査に基づいて具体的に建物のどこが弱いかを数値化して計算をし、報告書を作成します。また鉄筋コンクリート造の建物については、コンクリート強度試験を公的機関に依頼します。全体で4か月から半年ほどかかります。耐震診断報告書は区に提出していただきます。



### 5・耐震診断報告書の納品・助成金の支払い

完成した耐震診断報告書を耐震診断業者が納品し、診断結果について説明します。業者に請求金額をお支払いください。支払い後に領収書が発行されましたら、①業者発行の請求書・領収書の写し、②区の指定様式の完了報告書・助成金請求書、③口座振替依頼書を区に提出してください。提出後2週間ほどで助成金を指定の口座に、振り込みさせていただきます。

## ステップ3 耐震改修設計

契約は  
助成決定後に!

### 1・耐震改修設計助成金申請

必要書類(4ページ参照)をお持ちのうえ、区役所窓口にお越しください。大田区の耐震改修設計助成を受けるためには、**必ず耐震改修設計業務契約前に申請していただく必要があります。**

### 2・耐震改修設計業者と契約

申請から2~3週間ほどで、区から耐震改修設計助成金交付決定通知書が届きます。通知が届いたら、耐震改修設計業者と契約してください。また区に契約書の写しを提出してください。

### 3・耐震改修計画案・概算工事費の作成

耐震改修設計業者が現地を確認し、耐震改修計画案を作成します。またその案による耐震改修工事費用の概算見積りも作成します。内容を検討していただき、耐震改修計画案に納得できるまで業者と話し合ってください。

### 4・設計図書の作成

耐震改修設計業者が耐震改修計画案に基づいて設計図書を作成します。耐震改修計画案の作成から、設計図書の完成・耐震改修工事費用の概算見積りの作成まで半年ほどかかります。

設計図書(耐震改修後の耐震診断報告書を含む)・耐震改修工事費用の概算見積りは区に提出していただきます。

### 5・評定の取得

**建築物の種類が住宅以外の場合**、耐震改修設計と合わせて耐震診断結果の評定(4ページ参照)の取得が必要になります。評定取得には2か月ほどかかります。

### 6・設計図書の納品・助成金の支払い

完成した設計図書を耐震改修設計業者が納品し、内容について説明します。業者に請求金額をお支払いください。支払い後に領収書が発行されましたら、①業者発行の請求書・領収書の写し、②区の指定様式の完了報告書・助成金請求書、③口座振替依頼書を区に提出してください。提出後2週間ほどで助成金を指定の口座に、振り込みさせていただきます。



## ステップ4 耐震改修工事

改修工事を行って  
命を守ろう！

### 1・耐震改修工事助成金申請

必要書類(4ページ参照)をお持ちのうえ、区役所窓口にお越しください。大田区の耐震工事助成を受けるためには、**必ず耐震改修工事業務契約前に申請していただく必要があります。**



### 2・耐震改修工事業者と契約

申請から 2～3 週間ほどで、区から耐震改修工事助成金交付決定通知書が届きます。通知が届いたら、耐震改修工事業者と契約してください。また工事監理者(下記参照)を選任してください。その後、区に施工者届を契約書の写しなどを添付して提出していただきます。



### 3・工事の着工

耐震改修工事業者が設計図書をもとに耐震改修工事を行います。その中で区が設計図書どおりに工事を行っているか中間確認を行います。



### 4・工事の完了・助成金の支払い

工事が完了しましたら、工事監理報告書・工事記録写真等(工事中及び竣工時)を提出していただきます。また、区が工事現場で完了確認を行います。その後業者に請求金額をお支払いください。支払い後に領収書が発行されましたら、①業者発行の請求書・領収書の写し、②区の指定様式の完了報告書・助成金請求書、③口座振替依頼書を区に提出してください。提出後2週間ほどで助成金を指定の口座に、振り込みさせていただきます。

#### 大田区は耐震改修工事の際、工事監理者の選任を義務付けています！

工事監理者は設計図書どおりに施工が正しく行われているかをチェックし、施工業者任せにしないために施工状況を確認し欠陥の発生を未然に防ぐなど、とても重要な役割を担っています。

#### 工事監理の重要性

耐震改修設計は柱や梁(はり)など構造上主要な部材が仕上げに隠れて見えない状況で行うため、耐震改修工事を進めていくと、設計図書と既存建物の施工状況が異なる場合も出てきます。

例えば、柱などが腐食していたり、耐震壁を設置するところに基礎がなかったりすることがあり、この場合、設計図書にはない別の工事を行う必要が生じます。

工事監理者はこうした場合に業者に指示するなど改修工事の際に重要な役割を担います。

※耐震改修工事により取得し、又は効用を増加した助成対象建築物を、助成金交付の目的に反して使用し、譲渡し、処分し、貸し付け、又は担保に供することは原則としてできません。

# 住宅への助成

ここでは住宅への耐震化助成についてご案内します。  
対象建築物の説明は2ページをご覧ください。

ステップ1は5ページです。

## ステップ2 耐震診断

助成限度額	助成割合
50万円	要する費用の2/3

### 要する費用の算出方法

実際にかかった耐震診断費用と右に掲げる単価×延べ面積で算出した費用のうち、いずれか低い額をいいます。

ア 面積 1,000 m<sup>2</sup>以下の部分 3,670 円/m<sup>2</sup>  
イ 面積 1,000 m<sup>2</sup>超 2,000 m<sup>2</sup>以下の部分 1,570 円/m<sup>2</sup>  
ウ 面積 2,000 m<sup>2</sup>超の部分 1,050 円/m<sup>2</sup>

## ステップ3 耐震改修設計

助成限度額	助成割合
50万円	要する費用の2/3

### 要する費用の算出方法

実際にかかった耐震改修設計費用（面積単価なし）

## ステップ4 耐震改修工事

耐震化に併せ4m未満の狭い道路の拡幅にご協力いただくと、助成限度額が **200万円**、助成割合が **2/3** になります！

耐震改修に関わらない工事(リフォーム工事等)は助成対象外です。

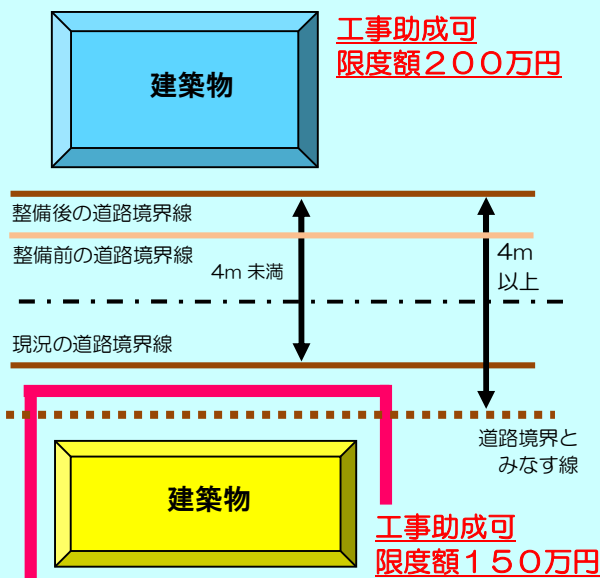
助成限度額	助成割合	
通常(道路拡幅をする場合)	200万円	要する費用の2/3
道路拡幅をしない場合	150万円	要する費用の1/2

### 要する費用の算出方法

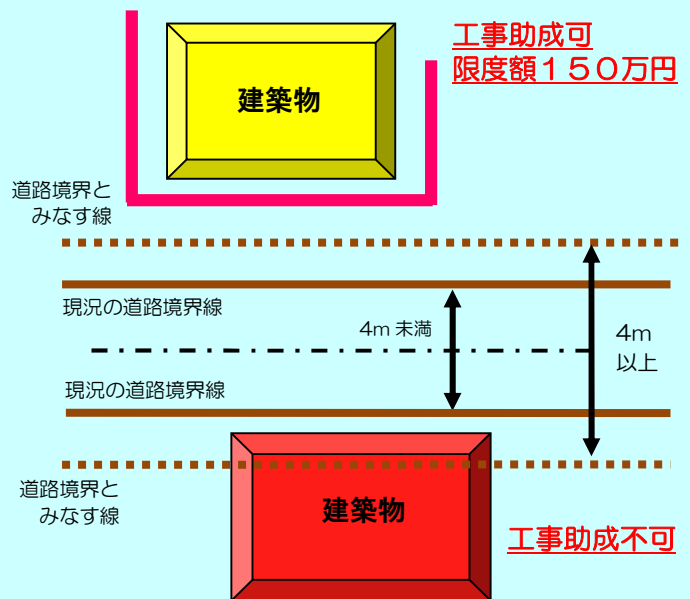
実際にかかった耐震改修工事費用と単価（34,100 円/m<sup>2</sup>）×延べ面積で算出した費用のうち、いずれか低い額をいいます。

※ 前面道路の整備状況に応じ、助成限度額及び助成割合が変わります。

### ① 通常（道路拡幅を実施）



### ② 道路への塀の突出はないが、道路を拡幅していない。



### ③ 道路に塀が突出しており、道路も拡幅していない。

### ④ 道路に建築物（建物本体）が突出している。

上記パターン図のとおり、該当建築物の前面道路の整備状況により、助成限度額と助成割合が変わります。②～④のパターンでも耐震改修工事に併せ該当部分を是正すると限度額 200 万円となりますので、ぜひ拡幅整備をご検討ください。また、外構物等の是正及び道路拡幅整備に、狭い道路拡幅整備事業が利用できる場合があります。詳しくは建築調整課 地域道路整備担当へお問い合わせください。

問い合わせ先：建築調整課 地域道路整備担当 5744-1308

# マンション・その他建築物への助成

ここではマンション、その他建築物への耐震化助成についてご案内します。  
対象建築物の説明は2ページをご覧ください。

ステップ1は5ページです。

## ステップ2 耐震診断

対象建築物	助成限度額	助成割合
分譲マンション	300万円	要する費用の2/3
賃貸マンション	100万円	
その他の建築物	100万円	

### 要する費用の算出方法

実際にかかった耐震診断費用と右に掲げる単価×延べ面積で算出した費用のうち、いずれか低い額をいいます。	ア 面積 1,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 3,670 円/m <sup>2</sup> イ 面積 1,000 m <sup>2</sup> 超 2,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 1,570 円/m <sup>2</sup> ウ 面積 2,000 m <sup>2</sup> 超の部分 1,050 円/m <sup>2</sup>
--	--

## ステップ3 耐震改修設計

- 耐震改修設計と合わせて耐震診断結果の**評定の取得が必要**になります。
- 外構物(塀や門扉など)の道路突出がある場合は助成できません。

対象建築物	助成限度額	助成割合
分譲マンション	300万円	要する費用の2/3
賃貸マンション	100万円	
その他の建築物	100万円	

### 要する費用の算出方法

実際にかかった耐震改修設計費用と右に掲げる単価×延べ面積で算出した費用のうち、いずれか低い額をいいます。	ア 面積 1,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 3,670 円/m <sup>2</sup> イ 面積 1,000 m <sup>2</sup> 超 2,000 m <sup>2</sup> 以下の部分 1,570 円/m <sup>2</sup> ウ 面積 2,000 m <sup>2</sup> 超の部分 1,050 円/m <sup>2</sup>
--	--

## ステップ4 耐震改修工事

- 耐震改修に関わらない工事(リフォーム工事等)は助成対象外です。
- 外構物(塀や門扉など)の道路突出がある場合は助成できません。

対象建築物	助成限度額	助成割合
分譲マンション	3,000万円	要する費用の1/2
賃貸マンション	500万円	
その他の建築物	350万円	

※ただし助成限度額は、分譲マンションについては住戸数×100万円、賃貸マンションについては住戸数×50万円のいずれか低い金額を上限とします。(店舗・管理人室等、住戸以外のものは除きます)

### 要する費用の算出方法

実際にかかった耐震改修工事費用と単価(分譲/賃貸マンション 50,200 円/m<sup>2</sup>、その他建築物 51,200/m<sup>2</sup>)×延べ面積で算出した費用のうち、いずれか低い額をいいます

※分譲マンションと緊急輸送道路沿道建築物(特定・一般)につきましては耐震改修工事を2回に分けて行う段階的改修工事助成制度があります。詳しくは13ページをご覧ください。

# 緊急輸送道路・沿道耐震化道路沿いの建築物への助成

ここでは緊急輸送道路沿道建築物、沿道耐震化道路沿いの建築物への耐震化助成についてご案内します。対象となる建築物、路線が限定されています。詳しくは12ページをご覧ください。

ステップ1は5ページです。

## ステップ2 耐震診断

対象建築物	助成限度額	助成割合
緊急輸送道路沿道建築物	200万円	要する費用の4/5
沿道耐震化道路沿いの建築物	100万円	要する費用の2/3

### 要する費用の算出方法（実際の耐震診断費用と下記の単価×延べ面積で算出した費用のうち低い額）

緊急輸送道路沿道沿建築物	沿道耐震化道路沿いの建築物
ア 面積1,000㎡以下の部分 3,670円/㎡ イ 面積1,000㎡超2,000㎡以下の部分 1,570円/㎡ ウ 面積2,000㎡超の部分 1,050円/㎡ ただし、評定を取得する場合は、これに要する費用を1,570,000円を限度として加算することができる。	ア 面積1,000㎡以下の部分 3,670円/㎡ イ 面積1,000㎡超2,000㎡以下の部分 1,570円/㎡ ウ 面積2,000㎡超の部分 1,050円/㎡

## ステップ3 耐震改修設計

- 耐震改修設計と合わせて耐震診断結果の**評定の取得が必要**になります。
- 外構物(塀や門扉など)の道路突出がある場合は助成できません。**

対象建築物	助成限度額	助成割合
緊急輸送道路沿道建築物	200万円	要する費用の2/3
沿道耐震化道路沿いの建築物	100万円	

### 要する費用の算出方法（実際の耐震設計費用と下記の単価×延べ面積で算出した費用のうち低い額）

緊急輸送道路沿道沿建築物	沿道耐震化道路沿いの建築物
ア 面積1,000㎡以下の部分 5,000円/㎡ イ 面積1,000㎡超2,000㎡以下の部分 3,500円/㎡ ウ 面積2,000㎡超の部分 2,000円/㎡	ア 面積1,000㎡以下の部分 3,670円/㎡ イ 面積1,000㎡超2,000㎡以下の部分 1,570円/㎡ ウ 面積2,000㎡超の部分 1,050円/㎡

## ステップ4 耐震改修工事

- 耐震改修に関わらない工事(リフォーム工事等)は助成対象外です。
- 外構物(塀や門扉など)の道路突出がある場合は助成できません。**

対象建築物	助成限度額	助成割合
緊急輸送道路沿道建築物	2,000万円	要する費用の2/3
沿道耐震化道路沿いの建築物	150万円	要する費用の1/2

### 要する費用の算出方法（実際の耐震改修工事費用と下記の単価×延べ面積で算出した費用のうち低い額）

緊急輸送道路沿道沿建築物	沿道耐震化道路沿いの建築物
住宅 34,100円/㎡×延べ面積 マンション 50,200円/㎡×延べ面積 建築物 51,200円/㎡×延べ面積	51,200円/㎡×延べ面積

## 注意事項

- いずれのステップも助成を受ける場合は、必ず**契約前に申請**が必要になります。
- 耐震化助成事業の申込みにつきましては、助成金の予算の範囲内となりますので、予算に達した時点でその年度の受付は終了させていただきます。
- 助成金額は、千円未満切捨てです。
- 助成金交付申請書の提出からステップごとの**完了までが原則同一年度内**であることが必要になります。

# 緊急輸送道路及び沿道耐震化道路対象路線

地震発生時に閉塞を防ぐべき道路

(緊急輸送道路及び沿道耐震化道路)



## 【凡例】

**東京都市耐震改修促進計画で定める  
特定緊急輸送道路**

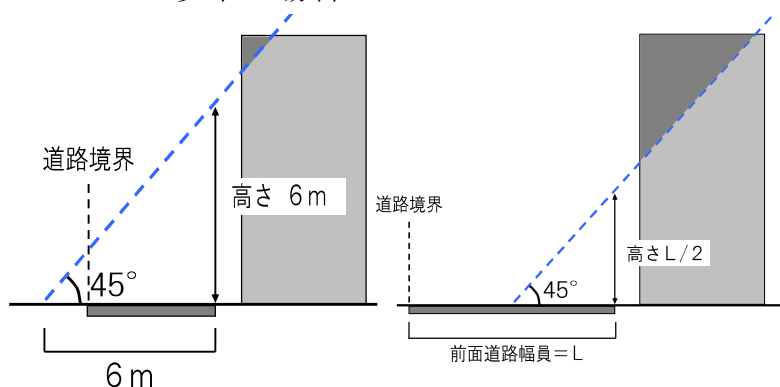
**東京都市耐震改修促進計画で定める  
一般緊急輸送道路**

**上記を除く大田区耐震改修促進計画で  
区が独自に定める沿道耐震化道路**

## 道路閉塞を起こすおそれのある建築物とは？

① 前面道路幅員が  
12m以下の場合

② 前面道路幅員が  
12m以上の場合



区では、耐震改修促進計画において、地震発生時に建物の倒壊による閉塞を防ぐべき道路として、緊急輸送道路と沿道耐震化道路を指定しています。

緊急輸送道路及び沿道耐震化道路沿いの建築物で、昭和 56 年5月以前に建設され地震発生時に建物倒壊による道路閉塞を起こすおそれのある建築物(上図)の耐震化助成を行っています。

特定緊急輸送道路沿道建築物については別の助成制度があります。詳しくは「**特定緊急輸送道路沿道建築物助成事業のご案内**」のパンフレットをご覧ください。

# 段階的改修工事助成制度のご案内

## 対象建築物

大田区内にある昭和 56 年5月 31 日以前に新築の工事着手をし、かつ耐震診断の結果、構造耐震指標 (Is 値)0.6 未満とされた分譲マンション及び緊急輸送道路沿道建築物(特定・一般)

## 助成要件

- ステップ1・段階的改修工事 全ての構造耐震指標 (Is値)が 0.3 以上となり、かつ全ての構造耐震指標 (Is値)・累積強度指標 (CT・SD値)が耐震診断における値以上となる必要があります。
- ステップ2・全体改修工事 全ての構造耐震指標 (Is値)が 0.6 以上となる必要があります。

## 助成内容

対象建築物	ステップ1 段階的改修工事		ステップ2 全体改修工事	
	助成割合	助成限度額	助成割合	助成限度額
分譲 マンション	要する費用 の1/2	1,500 万円 または住戸数× 50 万円のいずれか 低い金額が上限	要する費用 の1/2	3,000 万円 または住戸数× 100 万円のいずれ か低い金額が上限
緊急輸送道路 沿道建築物		1,000 万円		要する費用 の2/3

**要する費用の算出方法 ※ ア、イのうちいずれか低い金額をいいます。**

### ステップ1 段階的改修工事

ア 実際にかかった段階的改修工事費用

- イ [分譲マンション]  $50,200 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積の} 1/2$   
 [緊急輸送道路沿道建築物] 住宅  $34,100 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積の} 2/3$   
 マンション  $50,200 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積の} 2/3$   
 建築物  $51,200 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積の} 2/3$

### ステップ2 全体改修工事

ア 実際にかかった耐震改修工事費用

- イ [分譲マンション]  $50,200 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積}$   
 [緊急輸送道路沿道建築物] 住宅  $34,100 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積}$   
 マンション  $50,200 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積}$   
 建築物  $51,200 \text{ 円}/\text{m}^2 \times \text{延べ面積}$

※ 全体改修工事助成ではステップ1、2の工事費用の合計金額を基に、現行の耐震改修工事助成制度で算出する助成金額から、ステップ1の段階的改修工事の助成金額を減じた金額を助成します。

# 代表的な耐震診断方法のご紹介(コンクリートコア抜き等)

鉄筋コンクリート造建築物においてはコンクリートの劣化(中性化)と強度低下が、耐震性に大きく影響します。その検査のために、コンクリートの試験体(コンクリートコア)を実際の建築物から採取します。

## コンクリートの中性化とは？

コンクリートは強いアルカリ性を示していますが、年月が経つに連れてコンクリートの表層から空気中の二酸化炭素と反応し、中性化していきます。

中性化がコンクリート中の鉄筋の表面まで達すると鉄筋が腐食し体積が膨張するため、コンクリートの亀裂や剥離、爆裂を引き起こす可能性があります。

1. 鉄筋の位置を壁に図示し、鉄筋を切断しないように、コンクリートコア抜き機を使い、コアを採取します。コアは直径約 10 cm、奥行き約 10 cmの筒状のものになります。



2. 採取した後の鉄筋コンクリートの壁(この部分は補修します)と、採取したコンクリートコアの写真です。採取したコアは検査をします。



## 採取したコアの検査方法

採取したコアの検査方法は主に下記のものがあげられます。

- ・ 圧縮強度試験 採取したコアに圧力をかけて、強度を調べる検査
- ・ 中性化試験 フェノールフタレイン溶液を採取したコアに散布し、濃い赤色に変わらない部分(中性化した部分)を測定する検査

## 検査後は？

建築物のコンクリート・鉄筋・鉄骨等の材料の強度及び壁・柱のバランスを確認します。地震に対する強さを数値化して耐震診断を行います。診断結果は、診断士からみなさまへご説明させていただきます。

## 税法上の優遇措置（令和6年4月現在）

耐震改修工事(固定資産税・都市計画税は建替えも含まれます)を実施した場合に、次のような制度上の優遇措置を受けられる場合があります。検討する際は、あらかじめ対象要件や必要書類・手続き等について、それぞれの問い合わせ先へ確認してください。

### 所得税

昭和56年5月31日以前に建築された住宅の所有者が、一定の耐震改修を行った場合、費用の一部が所得税から控除される場合があります(適用期限があるため)。詳細は、**所轄の税務署**にお問い合わせください。

### 固定資産税・都市計画税

昭和57年1月1日以前から所有する家屋で、令和8年3月31日までに建替え又は耐震改修した住宅について、一定の要件を満たす場合、固定資産税・都市計画税減免される場合があります。詳細な内容については、**都税事務所固定資産税係**にお問い合わせください。

## その他の支援制度

### 分譲マンションアドバイザー派遣事業

分譲マンションの耐震改修は、多額の費用がかかることや、所有者間の合意形成が困難なため、耐震化が進みにくい状況にあります。耐震化を円滑に進めるために、専門のアドバイザーを派遣し、耐震化を支援します。

詳しくは「**分譲マンション耐震化アドバイザー派遣制度**」のパンフレットをご覧ください。

**問い合わせ先** 防災まちづくり課 耐震改修担当 03-5744-1349

### マンション共有部分リフォーム融資

分譲マンションの耐震改修を含む共有部分の工事費用について、修繕積立金や管理規約の内容など一定の条件を満たし(財)マンション管理センターに保証委託する場合は、住宅金融支援機構が無担保で固定金利により融資します。

**問い合わせ先** 住宅金融支援機構 まちづくり推進部まちづくり業務グループ 電話 03-5800-9366

## 問い合わせ先

大田区 まちづくり推進部 防災まちづくり課 耐震改修担当  
電話 03-5744-1349 FAX 03-5744-1526  
大田区蒲田五丁目13番14号 大田区役所7階

### 交通アクセス

JR 京浜東北線・東急多摩川線・池上線  
「蒲田駅」東口から徒歩約1分  
京浜急行線「京急蒲田駅」西口から徒歩約10分

