

非木造建築物 耐震化支援事業のご案内

大震災に備えて！

—皆さんの住宅・
マンションなどの
耐震化を支援します—



港区

はじめに

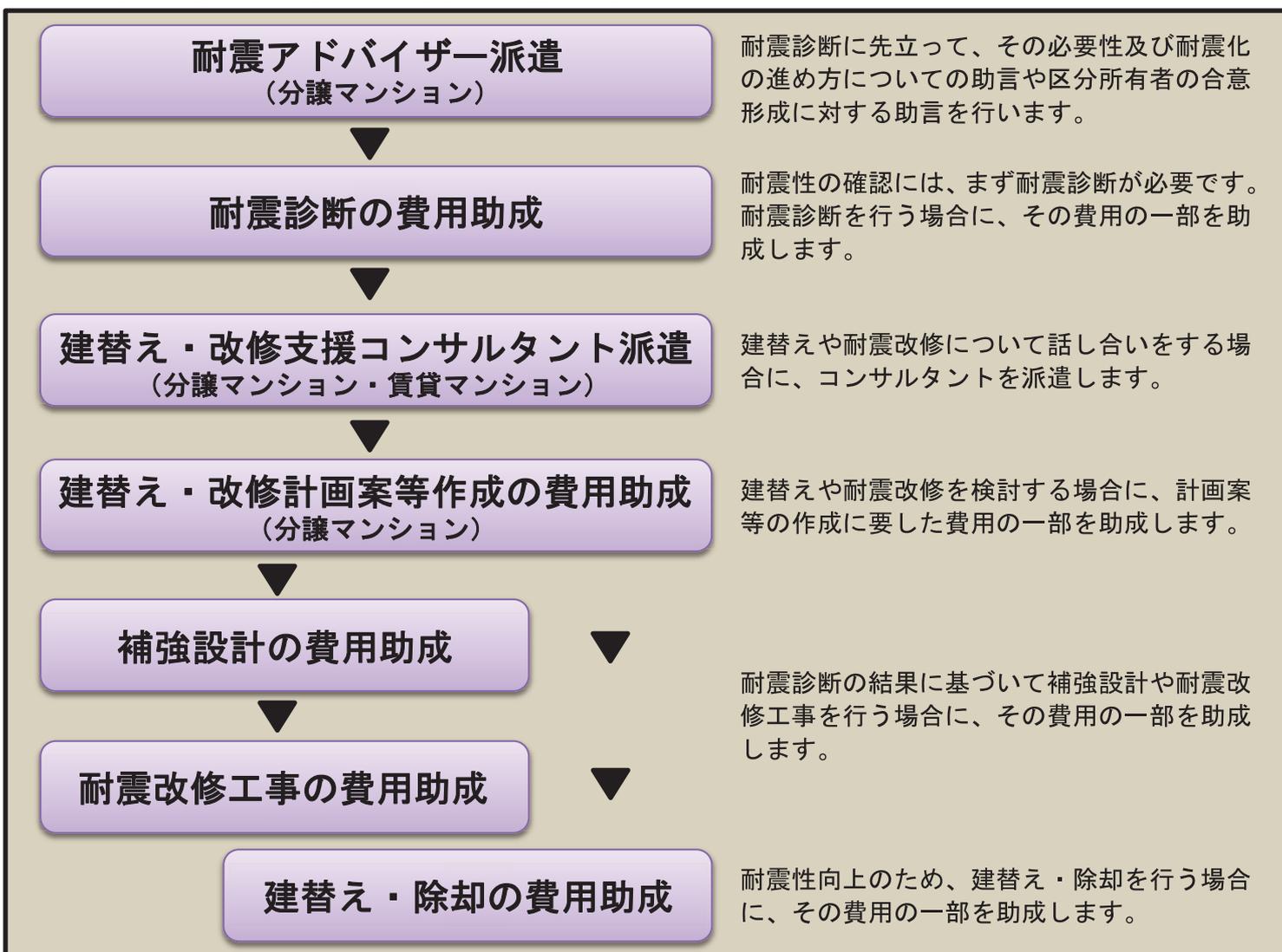
過去の大震災において、特に昭和56年6月の建築基準法改正以前の耐震基準で建築された建築物に大きな被害が見られました。地震による人的被害を軽減するためには、建築物の耐震性の確保が極めて重要です。港区では、昭和56年5月以前に建てられた建築物を対象に、耐震化を促進するための各種支援事業を行っています。このパンフレットでは、マンションなどの非木造建築物の耐震化支援制度の概要についてご案内します。

地震における建築物の被害



写真提供 阪神・淡路大震災記念 人と防災未来センター

非木造建築物に対する耐震化支援の流れ



耐震アドバイザー派遣（無料）

派遣対象となる建築物

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築された区内の分譲マンションで、非木造のもの

派遣対象となる方

対象となる分譲マンションの管理組合又は区分所有者で構成するグループ

派遣内容

項目	費用	回数
・耐震診断又は耐震改修に関する区分所有者間の合意形成を円滑にするための相談 ・耐震診断又は耐震改修に向けた技術的な相談	無料	合計5回まで

※区が委託した技術者をアドバイザーとして派遣します。

建替え・改修支援コンサルタント派遣（無料）

派遣対象となる建築物

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築された区内の分譲マンション又は賃貸マンションで、非木造のもの

派遣対象となる方

- ・対象となる分譲マンションの管理組合又は区分所有者で構成するグループ
- ・対象となる賃貸マンションの経営者（個人又は法人）

派遣内容

項目	費用	回数
・建替え及び耐震改修に関する勉強会、研究会等における講演、指導及び助言	無料	合計10回まで

※コンサルタントは、港区に登録している「まちづくりコンサルタント」から選定していただきます。

※場所は申請者が用意してください。

①事前相談

必ず区の担当に事前相談（電話可）してください。申請書類は窓口で受け取るかホームページからダウンロードしてください。

②申請

区の担当窓口に申請書〔所定の用紙〕を提出してください。
申請は、1月第2週金曜日までです。
予算額に達した時点で終了します。

③決定通知

④派遣実施

派遣の日時及び場所にて、相談等が実施されます。

⑤完了報告

耐震アドバイザー派遣は、アドバイザーより報告書が送付されます。建替え・改修支援コンサルタント派遣は、派遣に係る事業の終了後、区の担当窓口に報告書〔所定の用紙〕を提出してください。

建替え・改修計画案等作成の費用助成

助成対象となる建築物

次の要件をすべて満たすもの

- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築された区内の分譲マンションで、非木造であること。
- ・耐震診断の結果、倒壊の危険があると判断され、又は耐震化基準未済であるとされた建築物について、港区建築物耐震診断助成要綱（平成8年6月5日8港都建第89号）に規定する機関（P4参照）が行う評定等を受けていること。
- ・現に延べ面積の2分の1以上が居住の用に供されていること。
- ・建替え・改修計画案等作成に係る管理組合の総会の決議又はこれに準ずるものにおいて、区分所有者（議決権者）の2分の1以上の賛成者がいること。
- ・管理組合の総会において、建替え・改修計画案等作成に要する費用についての予算案が承認されていること。

助成対象となる方

対象となる分譲マンションの管理組合

助成金の内容

項目	助成率	助成限度額
・ 建替えに関する調査及び計画案の作成 （周辺敷地を含めた共同化による計画案も含む） ・ 耐震改修に関する調査及び補強計画案の作成 ・ 既存建築物の建築基準法等の不適合のチェック	全額	150万円

※助成対象費用には、消費税相当額、振込手数料は含まれません。

●申請に必要な書類

提出書類	備考
建替え・改修計画案等作成費用助成事前協議申請書〔所定の用紙〕	理事長印
消費税額確認書〔所定の用紙〕	消費税の納税義務者でない等で助成金に消費税相当額を含む場合
建替え・改修計画案等作成業者の見積書の写し	作成項目が分かるもの
建築確認通知書又は検査済証の写し	港区等が発行する「台帳記載事項証明書」でも可
耐震化基準未済であることを証明する書類	耐震診断の評定書等の写し
延べ面積の2分の1以上が住宅として使用されていることを証明する書類	特殊建築物等定期調査報告書または当該建築物の管理規約・図面の写し
作成の実施にかかる総会の決議の議事録の写し	
管理組合の予算書の写し	計画案作成費のための予算計上されていることがわかるもの
工程表	事前協議申請から完了報告書提出までの期間

※その他区長が必要と認める書類

●完了報告に必要な書類

提出書類	備考
建替え・改修計画案等作成完了報告書〔所定の用紙〕	理事長印
作成した建替え・改修計画案等	
作成業者からの受託書（委託契約書等）の写し	
作成費用の支払額を証明する書類	作成費領収書の写し

①事前相談

必ず区の担当に事前相談（電話可）してください。申請書類は窓口で受け取るかホームページからダウンロードしてください。

②申請

作成の契約・実施前までに区の担当窓口へ提出してください。複数年度にわたることも可。予算額に達した時点で終了します。

③事前協議回答

④契約・実施

事前協議回答後、建替え又は耐震改修に関する専門知識を有する者に委託して作成を実施してください。

⑤完了報告

作成後、区の担当窓口へ提出してください。提出は、助成金交付予定年度の2月末までです。

⑥交付決定通知

⑦助成金の請求

交付決定通知後、区の担当窓口へ請求書〔所定の用紙〕を提出してください（3月末まで）。

⑧助成金交付

助成金の支払いには、1ヶ月程度かかります。

耐震診断の費用助成

助成対象となる建築物

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築した以下の表に掲げる区内の建築物

構造	建築物の用途
非木造	①住宅、長屋、下宿 ②幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）、災害時協定建築物 ③分譲マンション ④賃貸マンション ⑤一般緊急輸送道路沿道建築物（一般緊急輸送道路に接し、高さがおおむね道路幅員の1/2以上の建築物）

助成対象となる方

対象となる建築物の所有者（国、地方公共団体及びこれに準ずるものを除く。）

- ※区分所有建築物にあつては、管理組合又は集会の議決で決定された代表者
- 共有建築物にあつては、共有者全員によって合意された代表者
- 町会・自治会会館にあつては会員によって合意された代表者

耐震診断の内容について、次のいずれかの機関の評定等を受けるものであること。

評定機関			
ア (社)東京都建築士事務所協会	キ (社)構造調査コンサルティン	ス (株)都市居住評価センター	テ 日本建築検査協会(株)
イ (財)東京都防災・建築まち	グ協会	セ (株)確認サービス	ト (株)グッドアイズ建築検査機構
づくりセンター	ク 日本ERI(株)	ソ アウェイ建築評価ネット(株)	ナ (株)建築構造センター
ウ (財)日本建築防災協会	ケ (株)東京建築検査機構	タ ビューローベリタスジャパン(株)	ニ (社)耐震技術広域連携
エ (社)建築研究振興協会	コ (社)日本建築構造技術者協会	チ ハウスプラス確認検査(株)	協議会
オ (財)ベターリビング	サ NPO耐震総合安全機構	ツ (社)ロングライフビル推進協会	
カ (財)建築保全センター	シ (財)日本建築センター		

助成金の内容

建築物の用途 (これらの用途として使用している床面積が、建築物の延べ面積の1/2以上であること)	助成率	助成限度額
住宅、長屋、下宿	2/3	100万円
幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、 集会所（町会・自治会会館）、災害時協定建築物	2/3	150万円
分譲マンション	全額	450万円
賃貸マンション	2/3	300万円
一般緊急輸送道路沿道建築物	2/3	300万円（基準額あり）

※助成対象費用には、設計図書の復元費用、評定等手数料を含みます。振込手数料は含まれません。

※助成対象費用には、消費税相当額は含みません。ただし、消費税の納税義務者でないなどの場合は含むことができます。

手続きの流れ

①事前相談

必ず区の担当に事前相談（電話可）してください。申請書類は窓口で受け取るかホームページからダウンロードしてください。

②申請

診断の契約・実施の1ヶ月前までに区の担当窓口へ提出してください。複数年度にわたる場合、申請2ヶ月前に一括設計審査書類の提出が必要です。**予算額に達した時点で終了します。**

③交付決定通知

④着手届

助成決定通知後、業者と契約し、診断に着手後速やかに区の担当窓口へ提出してください。

⑤完了報告

診断後、区の担当窓口へ提出してください。**提出は、助成金交付予定年度の1月末までです。**

⑥額確定通知

⑦助成金の請求

交付決定通知後、区の担当窓口へ請求書を提出してください。

⑧助成金の支払い

助成金の支払いには、1ヶ月程度かかります。

必要書類については
P7

補強設計の費用助成、耐震改修工事の費用助成

助成対象となる建築物

次の要件をすべて満たす区内の建築物

- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、耐震診断の結果、耐震化基準未達であることについて、評定機関（P4参照）が行う評定等を受けていること。
 - ・耐震化基準を満たすために行う補強設計又は耐震改修工事であり、その補強設計の内容が耐震化基準を満たすことについて、評定機関が行う評定等を受けていること。
 - ・建築基準法その他関係法令上、重大な違反が認められる場合は、その是正を同時に行うこと。
- ※特定緊急輸送道路沿道建築物においては、令和5年度内までに補強設計に着手する建築物であること。

助成対象となる方

対象となる建築物の所有者（国、地方公共団体及びこれに準ずるものを除く。）

- ※区分所有建築物にあつては、管理組合又は集会の議決で決定された代表者
- 共有建築物にあつては、共有者全員によって合意された代表者

助成金の内容

建築物の用途 (これらの用途として使用している床面積が、建築物の延べ面積の1/2以上であること)	補強設計		耐震改修工事	
	助成率	助成限度額	助成率	助成限度額
住宅、長屋	2/3	50万円	2/3	600万円
分譲マンション		500万円	1/2	7,000万円
賃貸マンション		200万円		3,000万円
災害時協定建築物		200万円		3,000万円
一般緊急輸送道路沿道 建築物	分譲マンション	500万円	2/3	7,000万円
	賃貸マンション	500万円		7,000万円
	その他の建築物	500万円		7,000万円
特定緊急輸送道路沿道建築物 (高さがおおむね特定緊急輸送道路幅員の1/2以上)	最大 10/10	—	最大 9/10	—

※補強設計の助成対象費用は、受託した業者の見積額と床面積1,000㎡以内の部分は5,000円/㎡以内、1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は3,500円/㎡以内、2,000㎡を超える部分は2,000円/㎡以内の額を用いて算出した金額を比較して、いずれか小さい額とする。

※耐震改修工事の助成対象費用は、受託した業者の見積額と次に掲げる単価を用いて算出した金額を比較して、いずれか小さい額とする。

- (1) 住宅、長屋、マンション又は災害時協定建築物で延べ面積1,000㎡未満の場合は、34,100円/㎡
- (2) マンション又は災害時協定建築物で延べ面積1,000㎡以上の場合は、50,200円/㎡（Is値0.3未満相当の場合は、55,200円/㎡）
- (3) その他の建築物の場合は、51,200円/㎡（Is値0.3未満相当の場合は、56,300円/㎡）

※Is値0.3未満の特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震改修工事にあつては、助成額を加算することができる場合があります。

※助成対象費用には評定等手数料を含み、消費税相当額（納税義務者でないなど除く）、振込手数料、違反の是正に係る費用等は含まれません。

手続きの流れ

①事前相談

必ず区の担当窓口で事前相談し、申請書類を受け取ってください。
申請する予定年度の前年度7月末までに概算の工事費、予定工期についての申告が必要です。

②申請

設計・工事の契約・実施の1ヶ月前までに区の担当窓口へ提出してください。複数年度にわたる場合、申請2ヶ月前に一括設計審査書類の提出が必要です。**予算額に達した時点で終了します。**

③交付決定通知

④着手届

助成決定通知後、業者と契約し、設計・工事に着手後速やかに区の担当窓口へ提出してください。

⑤中間検査報告 (耐震改修工事)

診断受託者又は補強計画を作成した建築士の中間検査を受けた後、区の担当窓口へ提出してください。

⑥完了報告

設計・工事完了後（改修は完了検査を受けた後）、区の担当窓口へ提出してください。
提出は、助成金交付予定年度の1月末までです。

⑦額確定通知

⑧助成金の請求

交付決定通知後、区の担当窓口へ請求書を出してください。

⑨助成金の支払い

助成金の支払いには、1ヶ月程度かかります。

必要書類についてはP7

建替え・除却の費用助成

助成対象となる建築物

次の要件をすべて満たす区内の建築物

- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関（P4参照）が行う評定等を受けていること。
 - ・補強設計の内容に基づいた概算の耐震改修工事費用が把握され、かつ、その額が妥当であると認められるものであること。
 - ・建替えにおいては、当該敷地及び隣接する敷地を含む敷地に、新たに建築物を建設する工事であること。
- ※建替えにおいては、原則として省エネ基準に適合する建築物であること。

助成対象となる方

対象となる建築物の所有者（国、地方公共団体及びこれに準ずるものを除く。）

- ※区分所有建築物にあつては、管理組合又は集会の議決で決定された代表者
- 共有建築物にあつては、共有者全員によって合意された代表者
- マンション建替組合（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第5条第1項に規定するもの）

助成金の内容

建築物の用途 (これらの用途として使用している床面積が、建築物の延べ面積の1/2以上であること)	項目	助成率	助成限度額
個人所有で自己居住用の戸建て住宅	建替え	1/3	100万円
分譲マンション	建替え・除却		7,000万円
一般緊急輸送道路沿道建築物	賃貸マンション 建替え・除却		3,000万円
その他の建築物	建替え・除却		1,500万円
特定緊急輸送道路沿道建築物	建替え・除却	11/30	5,000㎡を超える部分は助成率11/60

※助成対象費用は、建替え・除却を受託した業者の見積額《A》、補強設計の内容に基づいた概算の耐震改修工事費用《B》及び次に掲げる単価《C》を用いて算出した金額の3つを比較して、いずれか小さい額とする。なお、建替えの場合は、従前の建築物の延べ面積を用いて算出する。

単価《C》

- (1) 住宅、マンションで延べ面積1,000㎡未満の場合は、34,100円/㎡
- (2) マンションで延べ面積1,000㎡以上の場合は、50,200円/㎡（Is値0.3未満相当の場合は、55,200円/㎡）
- (3) その他の建築物の場合は、51,200円/㎡（Is値0.3未満相当の場合は、56,300円/㎡）

※Is値0.3未満の特定緊急輸送道路沿道建築物における建替え・除却にあつては、助成額を加算することができる場合があります。

※助成対象費用には、消費税相当額（納税義務者でないなど除く）、振込手数料は含まれません。

手続きの流れ

①事前相談

必ず区の担当窓口で事前相談し、申請書類を受け取ってください。
申請する予定年度の前年度7月末までに概算の工事費、予定工期についての申告が必要です。

必要書類については
P7

②申請

工事の契約・実施の1ヶ月前までに区の担当窓口へ提出してください。複数年度にわたる場合、申請2ヶ月前に一括設計審査書類の提出が必要です。
予算額に達した時点で終了します。

③交付決定通知

④着手届

助成決定通知後、業者と契約し、工事に着手後速やかに区の担当窓口へ提出してください。

⑤完了報告

工事完了後、区の担当窓口へ提出してください。
提出は、助成金交付予定年度の1月末までです。

⑥額確定通知

⑦助成金の請求

交付決定通知後、区の担当窓口へ請求書〔所定の用紙〕を提出してください。

⑧助成金の支払い

助成金の支払いには、1ヶ月程度かかります。

●申請に必要な書類

提出書類	診断	設計	改修	建替	除却	備考
申請書★	○	○	○	○	○	*使用する印鑑は、助成金請求書まで同一のものを使用してください。
一括設計審査申請書★	○	○	○	○	○	複数年度にわたる場合
一括設計審査表★	○	○	○	○	○	複数年度にわたる場合
消費税額確認書★	○	○	○	○	○	消費税の納税義務者でないなどで助成金に消費税相当額を含む場合
建築確認通知書又は 検査済証の写し	○	○	○	○	○	*紛失等により、提出することができない場合は、港区等が発行する「台帳記載事項証明書」でも可とします。
既存建築物の法適合性に 係る報告書★	○	○	○	/	/	検査済証の交付がない場合
不動産全部事項証明書	○	○	○	○	○	土地・建物の両方。区分所有建築物の場合は、代表者のもの
土地所有者の承諾書	○	○	○	○	○	建物所有者と土地所有者が異なる場合
法人全部事項証明書	○	○	○	○	○	申請者が法人の場合
管理組合の規約	/	/	/	○	○	区分所有建築物の場合
区分所有者の集会の議事録	○	○	○	○	○	区分所有建築物の場合で、事業の実施及び助成金の申請を決議した内容が記載され、申請者が区分所有者の集会の議決で決定された代表者であることが分かるもの
共有者の合意書	○	○	○	○	○	共有建築物の場合で、事業の実施及び助成金申請について共有者全員が合意し、申請者が共有者により合意された代表者であることが分かる書類
会員の集会の議事録	○	/	/	/	/	町会・自治会建築物の場合で、事業の実施及び助成金の申請を決議した内容が記載され、申請者が会員の集会の議決で決定された代表者であることが分かる書類
耐震診断の評定書等の写し	/	○	○	○	○	
補強設計の評定書等の写し	/	/	○	○	○	建替え、除却にあつては、行った場合のみ
見積書の写し	○	○	○	○	○	費用の内訳（一式表示は原則不可）が記載されているもの * 評定費用を含める場合は、評定機関から評定申請費用（消費税を含む）を確認し、明示してください。 * 建替え・除却の場合は、耐震改修工事に要する費用を示す書類も必要です。
工程表	○	○	○	○	○	助成申請書提出から完了報告書提出までの期間
年度毎の出来高が分る書類	○	○	○	○	○	複数年度にわたる場合
建物に関する図面	○	○	○	○	○	案内図、配置図、各階平面図等
新築建物の設計図書、 確認済証の写し	/	/	/	○	/	設計概要、配置図、各階平面図等
新築建物が省エネ基準に 適合することが分かる書類	/	/	/	○	/	住宅性能評価書、建築物省エネ法第27条に基づく省エネ性能の説明書等
緊急輸送道路の図面及び 建築物の高さ設定の図面	○	○	○	○	○	緊急輸送道路沿道建築物の場合、緊急輸送道路との関係が分かる立面図等
現況写真	○	○	○	○	○	外観及び敷地の状況が確認できるもの 緊急輸送道路沿道建築物の場合、緊急輸送道路と対象建物が確認できるもの エキスパンションジョイントがある場合は、その部分

●着手の届出に必要な書類

提出書類
着手届★
受託書（契約書も可）の写し

●中間検査報告に必要な書類(耐震改修工事のみ)

提出書類
中間検査報告書★
工事概要書及び工事前と工事後がわかる図面
工事写真（工事前、工事中、工事後）

●申請内容の変更や取りやめをする場合は、事前に届出が必要です。

●完了報告に必要な書類

提出書類	診断	設計	改修	建替	除却
完了報告書★	○	○	○	○	○
完了検査報告書★	/	/	○	/	/
業者による報告書（工事写真含む）	○	○	○	/	/
工事写真（工事前、工事後）	/	/	/	○	○
新築建物の検査済証の写し	/	/	/	○	/
評定機関が発行する評定書等の写し	○	○	/	/	/
業者による請求書の写し（委任払い制度利用）	○	○	○	○	○
業者による領収書の写し	○	○	○	○	○

※その他、確認のために必要と認められる書類等を求めることがあります。

★印は所定の用紙があります。

問い合わせ先： 港区街づくり支援部 建築課構造・耐震化推進係 TEL03-3578-2295, 2296

建替え・改修支援コンサルタント派遣
建替え・改修計画案等作成費用助成 } 住宅課住宅支援係 TEL03-3578-2229, 2223

令和5年(2023年)6月発行
発行番号2023057-5026