

木造建築物 耐震化助成事業の ご案内



大田区 防災まちづくり課

耐震性に課題のある建築物への耐震化について

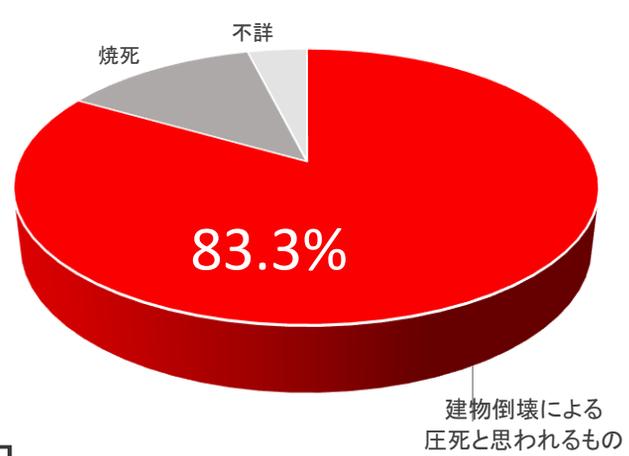
昭和56年6月に建築基準法の耐震基準が大幅に強化されました。それ以前に建てられた建物は、地震の揺れに対して強度が不足している可能性があり、阪神・淡路大震災では、昭和56年5月以前に建てられた建物が大きな被害をうけました。

大田区では、昭和56年5月以前に建てられた建物の地震による倒壊を防止するため、耐震診断や耐震改修工事、除却工事等の費用の一部を助成しています。

また、平成28年4月に発生した熊本地震では、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造建築物でも大破・倒壊の被害があり、令和6年1月に発生した能登半島地震でも建物倒壊による被害が確認されています。

このような状況を踏まえ、令和6年4月からは新たな耐震基準で建てられた木造住宅耐震診断の費用の一部を助成する制度を開始しました。

地震からご自身やご家族の生命・財産を守るため、建物の耐震化を始めましょう。



阪神・淡路大震災の死亡原因

8割以上が建物倒壊による圧迫死

「神戸市内における検死統計（兵庫県監察医 平成7年）」より作成

目次

- 2ページ …… 助成対象者及び助成対象建築物/助成対象建築物の種類
- 3ページ …… 耐震化・建物除却までのながれ
- 4ページ …… 木造住宅耐震コンサルタント
- 5・6ページ …… 耐震診断
- 7・8ページ …… 耐震改修設計・耐震改修工事（住宅）
- 9・10ページ …… その他建築物（住宅以外の建築物）の助成制度
- 11・12ページ …… 除却工事
- 13・14ページ …… 助成制度を利用した耐震改修工事の事例紹介
- 裏表紙 …… 税制上の優遇措置・他の助成制度の案内・問合せ先

助成対象者及び助成対象建築物



対象となる方

大田区内に建築物を所有する個人又は法人

※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、次のどれかに該当する場合、助成を受けることができません（木造住宅耐震コンサルタントを除く）。

- (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
- (4) 建築物の売買を目的に所有する不動産業者（除却助成は、目的にかかわらず不動産業者は対象外）
- (5) 上記に掲げる方の他、区長が不適当と認める方



対象となる建築物

A 大田区内にある昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した木造建築物（旧耐震）

※ただし次のどれかに該当する場合、助成を受けることが出来ません

- (1) これまでに耐震化助成を受けた建築物
- (2) 不動産業者が売買を目的に所有する建築物
- (3) 軽量鉄骨造・木造と鉄骨造の混構造など、診断方法のない構造の建築物（木造住宅耐震コンサルタントを除く）

B 大田区内にある昭和56年6月1日から平成12年5月31日以前に新築工事に着手した木造住宅（新耐震）

※ただし次のどれかに該当する場合、助成を受けることが出来ません

- (1) と (2) についてはAと同様
- (3) 在来軸組構法以外の住宅

助成対象建築物の種類

住宅

木造2階建て以下の住宅（戸建て、長屋、共同住宅、店舗等併用住宅※）

※店舗等併用住宅は、延べ面積の過半が住宅の用途であるものに限る。

その他の建築物

店舗、工場、事務所など

○住宅併用の場合、延べ面積の過半が住宅以外の用途であるもの

○その他建築物の場合、耐震改修設計、耐震改修工事、除却工事の助成を受けることができません。ただし、沿道耐震化道路沿い建築物の場合のみ、耐震改修設計、耐震改修工事の助成対象となります。

接道する道路	耐震診断	改修設計	改修工事	除却工事
沿道耐震化道路	○	○	○	×
沿道耐震化道路以外	○	×	×	×

「住宅」と「その他建築物」では助成内容が異なります。「その他建築物」に該当する場合は

9ページを参照ください。

耐震化・建物除却までのながれ



手続きにおける注意点

- 各ステップの助成を受ける場合は、各ステップ毎に**契約前**の申請が必要となります。
- 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月末まで土日祝を除く)**に完了**することが必要です。申請期日は別途お問合せください。
- 助成金額は千円未満切り捨てです。
- 建築物の**所有者以外の方が**手続きをされる場合、**委任状兼同意書**が原則必要となります。詳細についてはお問合せください。
- 【新耐震】についてはステップ1にて診断助成対象と判断された場合、ステップ2へ進みます。

【旧・新】木造住宅耐震コンサルタント（申請から完了までの期間：約1カ月）

費用：無料

内容：耐震化に関するご相談、ご自宅の簡易診断、除却工事助成の申請に必要な書類作成

1 木造住宅耐震コンサルタント・木造住宅耐震診断士とは

- 木造住宅の耐震化について専門家に相談したい方に対して、建築士を派遣しています。ご自宅の簡易診断を行い、**耐震化に関するご相談をお受けします**。また、除却工事助成の利用を希望する方に対し、申請に必要な書類（図面や簡易診断の結果表など）を作成します。
- 区が実施する講習会を受講した建築士を「大田区木造住宅耐震コンサルタント」および「大田区木造住宅耐震診断士」として登録、派遣しています。

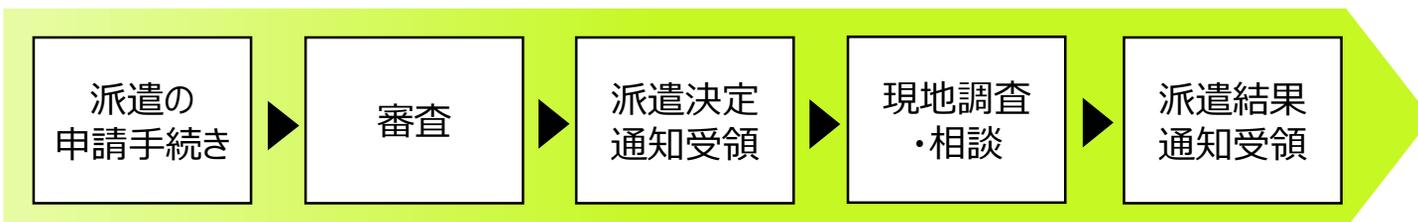


2 申請に必要な書類

<input type="checkbox"/>	木造住宅耐震コンサルタント窓口相談カード
<input type="checkbox"/>	木造住宅耐震コンサルタント派遣申請書
<input type="checkbox"/>	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）
<input type="checkbox"/>	印鑑（認印可。スタンプ印は不可。）

※上記書類以外にも提出書類が必要となる場合がございます。詳細は事前にお問合せください。

3 申請手続きのながれ



◀ 同一年度内（4月から翌年3月まで）に完了させること ▶

4 コンサルタント業務および耐震診断業務における注意点

- 調査には事前の準備が必要となりますので、**図面の準備**をお願いいたします。どんな図面でも構いません（新築時の図面（現況と違っていても構いません）、不動産売買時のチラシ、手書き等）。また、新築時の工事着手日を確認するため、建築確認や検査済証の提示をお願いいたします（建築確認や検査済証を取得していなくても、助成金交付における影響はありません）。
- 建物内部に入り調査を行いますので、現地調査の際は**立会い**をお願いいたします。
- 建物用途を確認するため、内部の写真を撮影いたします。ご協力をお願いいたします。

4 助成の内容

(1) 大田区木造住宅耐震診断士の場合

延べ面積（診断対象面積）	契約額	助成額	自己負担
80㎡未満	15万円	12万円	3万円
80㎡以上160㎡未満	17.5万円	14万円	3.5万円
160㎡以上	20万円	16万円	4万円

※助成額は区から診断士に直接振り込みます。自己負担額のみお支払いください。

(2) 大田区木造住宅耐震診断士以外の建築士の場合

用途	助成限度額	助成割合
一戸建て	10万円	実際にかかった診断費用の2/3
一戸建て以外の住宅		要する費用（★）の2/3

★要する費用とは **(1)又は(2)のいずれか低い金額**

(1)実際にかかった耐震診断費用 (2)以下に掲げる単価×延床面積で算出した費用

ア 1,000㎡以下の部分 3,670円/㎡ イ 1,000㎡超2,000㎡以下の部分 1,570円/㎡

ウ 2,000㎡超 1,050円/㎡

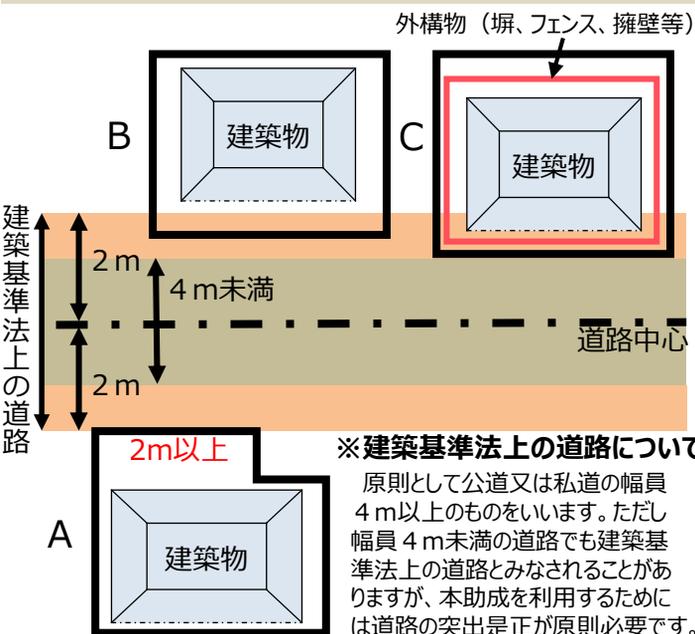
※耐震設計・工事の助成を受ける場合は、「**精密診断法で、Iw値1.0以上確保**」にて実施いただく必要があります。

？「大田区木造住宅耐震診断士」とは？

建物の耐震化では、**適切な耐震診断を実施し、建築物の耐震性能を正しく評価することが重要です。**そのため、区の講習会を受けた大田区木造住宅耐震診断士が詳細な診断方法である「**精密診断※**」を実施します。

※内部構造を詳細に確認することにより、既存の建物の実情に応じて必要最小限の改修工事に抑えることができる耐震診断方法

5 診断以後の改修設計・工事助成要件について



状態	耐震診断	改修設計	改修工事	除却工事
A 建築基準法上の道路が4m以上 又は 拡幅済みの道路に敷地が2m以上接している	○	○	○	○
B 建築基準法上の道路が4m未満である	○	○	減額 △ ※Aの状態に是正すれば○	○
C 建築基準法上の道路が4m未満かつ建築物や外構物が突出 または道路に敷地が2m以上接していない	○	× ※Aの状態に是正すれば○	× ※Aの状態に是正すれば○	○

1 申請に必要な書類

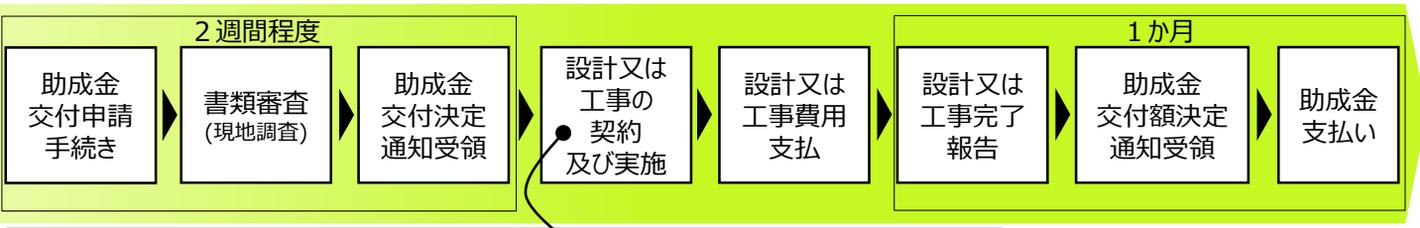
- 建築物耐震改修設計・耐震改修工事助成金申請書
- 建築物耐震改修設計事業・建築物耐震改修事業に係る消費税仕入税額控除確認書
- 建築物の登記事項証明書
(申請日から6か月以内に発行されたもの) (既に提出の場合は省略可)
- 法人の登記事項証明書 (法人所有建築物の場合のみ)
(申請日から6か月以内に発行されたもの、既に提出の場合は省略可)
- 申請者の住民税納税証明書
(法人所有の場合は法人住民税納税証明書) (既に提出の場合は省略可)
- 設計・工事費用の見積書
- 耐震改修工事の概略の工程表 (耐震改修工事のみ)
- 印鑑 (認印可。スタンプ印は不可。)

○上記書類は必須ですが、これ以外に提出書類が必要となる場合があります。詳細は事前にお問合せください。

○住民税納税証明書又は非課税証明書については、区内在住の個人が申請者の場合、「身分証明書写しの提出」および「納税状況の照会に同意」していただければ省略できる場合があります。

○共有建築物については**すべての共有者から同意**を得る必要があります。

2 申請手続きのながれ



○**契約は、必ず「助成金交付決定通知」が発行されてから結んでください。**

○工事の際は、契約後「施工者届」に契約書の写し等を添付して提出して下さい(通知後30日以内)。

○工事実施に際しては、**区による中間確認・完了確認を実施します。**



3 工事監理者の選任・確認

〈工事監理者とは〉

○工事監理は設計図書どおりに、適切に施工が行われているかチェックします。また、施工業者任せにせず、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。

〈なぜ工事監理が必要なのか〉

○耐震改修設計は、柱や梁などの構造上重要な部材が仕上げ(壁や天井など)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、土台や柱が腐食していたり、耐震壁を設置する場所に基礎がないことがあります。この場合、設計図書にはない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的確に業者に指示するなど、改修工事において重要な役割を担うため、工事監理者を必ず選任し、工事監理を実施してください。

○工事実施にあたり、区が**「中間確認」「完了確認」を行います。**事前予約制のため電話にてお問合せください。

4 助成の内容

【耐震改修設計】

○工事の図面作成や耐力計算など

助成限度額	助成割合
15万円	実際にかかった費用の2/3

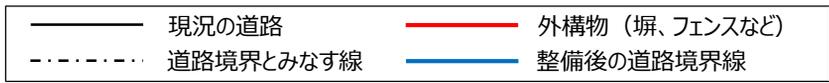
【耐震改修工事】

接道状況	助成限度額	助成割合
前面道路が4m以上の場合	150万円	要する費用（★）の2/3
前面道路が拡幅済みの場合		
前面道路が4m未満で、道路拡幅する場合		
前面道路が4m未満だが、道路拡幅しない場合	75万円	要する費用（★）の1/3
未接道	助成不可	

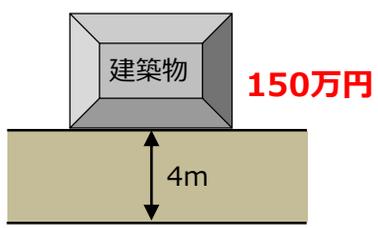
★要する費用とは(1)又は(2)のいずれか低い金額

(1)実際にかかった耐震改修工事費用 (2)面積単価 (34,100円/m²) ×延床面積で算出した額

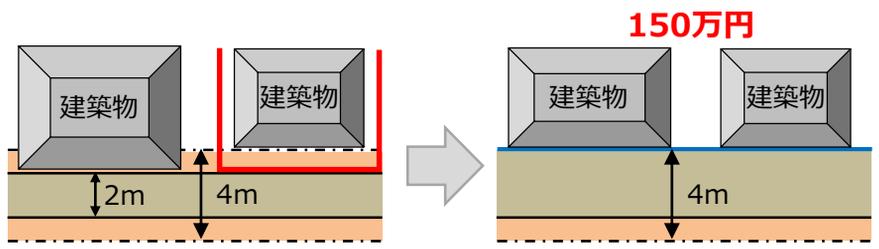
○前面道路の接道状況によって、耐震改修工事の助成限度額及び助成割合が変わります



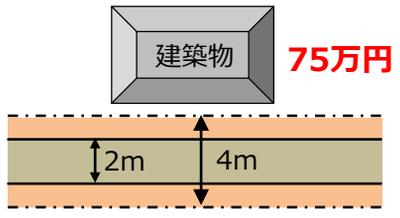
①前面道路が4m以上
又は拡幅済み



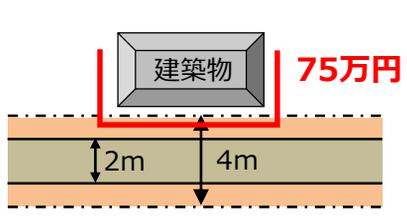
②前面道路が4m未満のため、道路突出を是正し道路拡幅する



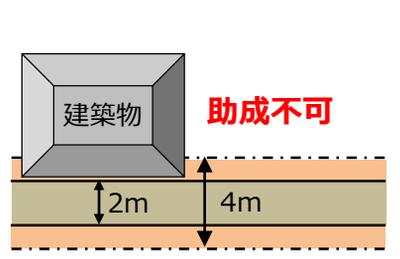
③外構物の突出はないが、
道路拡幅していない



④外構物（ブロック塀やフェンス）
が道路に突出している



⑤建物が道路境界に突出している



○③から⑤のパターンでも、耐震改修工事に合わせ道路拡幅工事を行うと助成が可能となったり、限度額が最大になる場合もありますので、ぜひ前面道路の拡幅工事をご検討ください。

○外構物等の是正及び前面道路拡幅整備に、狭あい道路拡幅整備事業を活用できる場合があります。詳細は、建築調整課地域道路整備担当（☎5744-1308）までお問合せください。

5 リフォーム工事助成との併用について

○耐震改修工事に直接関わりのない工事（浴槽や便器の交換、屋根・外壁の塗装など）は助成対象に含めることが出来ませんが、耐震改修工事を区内中小企業者に発注して行う場合は、住宅リフォーム工事助成が利用できる場合があります。住宅リフォーム工事助成の詳細は、建築調整課住宅相談窓口（☎03-5744-1343）までお問合せください。

ご自宅での居住を継続しながら耐震工事を実施できる場合があります。設計者、施工業者、工事監理者等と事前にご相談をお願いいたします。

その他建築物(住宅以外の建築物)の助成制度

○店舗・工場・事務所など(住宅部分がある場合で、延べ面積の過半が住宅以外であるもの)は、「その他建築物」扱いとなり、適用される制度が変わります。

○沿道耐震化道路沿い建築物の場合のみ、耐震改修設計、耐震改修工事の助成対象となります。

1 申請に必要な書類・手続きの流れ

必要書類及び手続きの流れは住宅と同様です(5・6ページ、7・8ページ参照)。

なお、耐震診断は大田区木造診断士の場合でも見積書が必要になります。ご注意ください。

2 助成の内容

耐震診断

助成限度額	助成割合
10万円	要する費用(★)の2/3

★要する費用(診断・設計)とは

(1)又は(2)のいずれか低い金額

(1)実際にかかった診断・設計費用

(2)面積単価×延床面積で算定した額

1,000㎡以下…3,670円/㎡

1,000㎡超2,000㎡以下…1,570円/㎡

2,000㎡超…1,050円/㎡

耐震改修設計

助成限度額	助成割合
15万円	要する費用(★)の2/3

☆要する費用とは(1)又は(2)のいずれか低い金額

(1)実際にかかった改修工事費用

(2)面積単価(51,200円/㎡)

×延床面積で算定した額

耐震改修工事

助成限度額	助成割合
100万円	要する費用(☆)の1/2

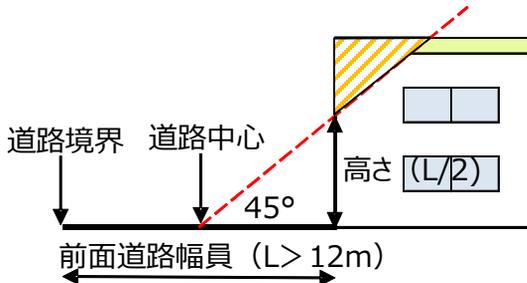
○耐震改修工事に直接かわりのない工事(床の張替え、床暖房設置、便器の交換、窓のサッシ交換など)は助成対象に含めることが出来ません。ご注意ください。

3 沿道耐震化道路沿い建築物の認定要件

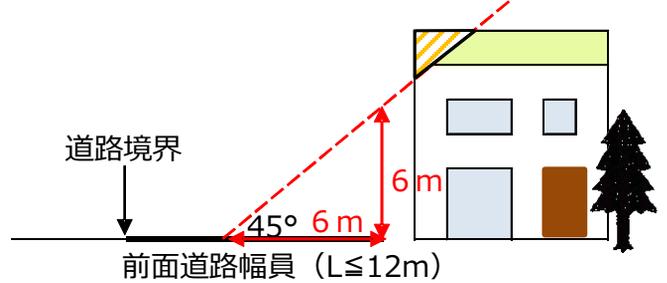
○沿道耐震化道路沿い建築物とは、沿道耐震化道路(右ページ参照)に敷地が接する建築物で、

①または②の高さ要件を満たすものを指します。

①前面道路幅員が12mを超える場合



②前面道路幅員が12m以下の場合



○沿道耐震化道路沿いでも、建物や外構物(塀や門扉など)が道路に突出している場合は耐震診断のみ助成となります。なお、これらを是正する場合は、耐震改修設計および耐震改修工事についても助成の対象となります。

4 区内の沿道耐震化道路

○区では、大田区耐震改修促進計画を定め、地震発生時に建物倒壊による閉塞を防ぐべき道路として、沿道耐震化道路を指定しています。

○指定道路の詳細については、区にお問合せください。



5 工事監理者の選任・確認について

○その他建築物についても、住宅と同様**工事監理者の選任義務付けています**。工事監理者は適切に耐震改修工事を行うに当たり非常に重要な役割を担います。必ず選任をお願いします。工事監理者に関する詳細は7ページを参照してください。

除却工事 (助成期限を延長しました。令和8年3月末まで)

1 概要

○「耐震性が不足する旧耐震基準の木造住宅を除却する際にかかる費用の一部を助成します。

2 申請に必要な書類

<input type="checkbox"/>	木造住宅除却工事助成金交付申請書
<input type="checkbox"/>	木造住宅除却工事に係る消費税仕入税額控除確認書
<input type="checkbox"/>	★耐震診断結果報告書又は簡易診断表（写し可）（建築士が行ったものに限る）
<input type="checkbox"/>	★案内図・配置図・建物求積図
<input type="checkbox"/>	除却工事に要する費用の見積書
<input type="checkbox"/>	★除却工事を予定している建物の現況写真（2面以上）
<input type="checkbox"/>	区分所有者又は共有者が所有する建物については、所有者同士の合意があったことが分かる書類
<input type="checkbox"/>	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）
<input type="checkbox"/>	申請者の住民税納税証明書（法人所有の場合は法人住民税納税証明書）
<input type="checkbox"/>	法人の登記事項証明書
<input type="checkbox"/>	（法人所有建築物の場合のみ、申請日から6か月以内に発行されたもの）

○同一年度に木造住宅耐震コンサルタント派遣を申請・利用済の場合のみ、★の資料は省略できます。

○上記の書類以外にも提出書類が必要となる場合があります。詳細は事前にお問合せください。

○住民税納税証明書又は非課税証明書については、区内在住の個人が申請者の場合、「身分証明書写しの提出」および「納税状況の照会に同意」していただければ省略できる場合があります。

○共有建築物については**すべての共有者**から同意を得る必要があります。

○「石綿等の調査・分析・撤去及び処分にかかる費用」や「植栽撤去・外構物の解体など、建物本体の除却に直接関係のない費用」は助成対象費用に含めることはできません。見積書にこれらの費用が含まれていた場合は対象から外させていただきます。

3 助成の内容

除却工事契約の相手先	助成割合	助成限度額
A 大田区内中小企業者	工事に要する費用(★)の 2 / 3	75万円
B A以外の業者	工事に要する費用(★)の 1 / 2	50万円

大田区内中小企業者が行う工事に対して、助成制度を拡充しました！
 （令和3年4月1日以降）
 ※申請者と大田区内中小企業者で**直接契約**する必要があります。

★要する費用とは**(1)又は(2)のいずれか低い金額**

(1)実際にかかった除却工事費用

(2)面積単価（34,100円/㎡）×延床面積で算出した額

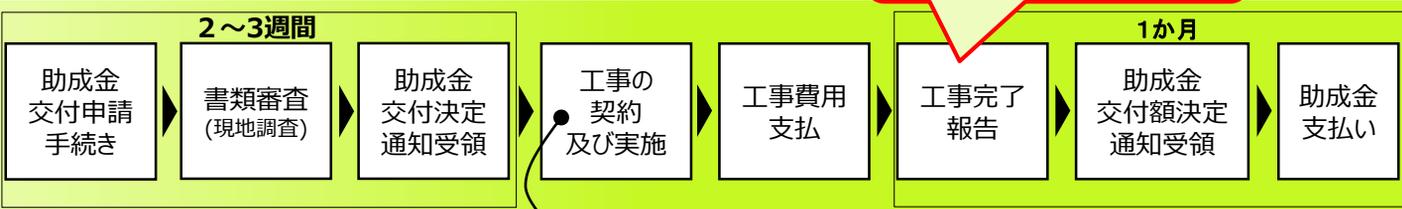
※大田区内中小企業者とは

○大田区内に主たる事業所（本社）を有し、中小企業基本法第2条に定めている法人又は個人事業で、支店・営業所は含まれません。

○資本金の額または出資の総額が3億円以下の会社 または 常時使用する従業員の数が300人以下の会社および個人

4 手続きの流れ

契約書の写し・領収書の写し・工事中、
更地の写真の提出



○工事事業者との契約は、必ず「助成金交付決定通知」が発行されてから締結してください。

○新築工事の契約については、申請前に結んでも構いません。



5 助成対象となる方・助成対象となる建築物

対象者：2ページ「対象となる方」に該当する方

○ただし不動産業者（不動産賃貸業、不動産仲介業、不動産売買業等を含む）は対象外です。

対象建築物：2ページ「対象となる建築物」かつ「住宅」に該当し、耐震性が不足しているもの

- (1) 地階を除く階数が2階建以下であること
- (2) 次に掲げる事項に該当する場合、**完了確認までに該当箇所の撤去等が完了すること**
 - ①敷地が接道する建築基準法上の道路及び東京都安全条例第2条に規定する角敷地の隅切りに建築物本体及びその付属物が突出しているもの
 - ②接道する道路内に塀・門扉・門柱・擁壁その他外構物が突出しているもの
→道路突出の是正が確認できない場合は、**除却工事が完了したとみなすことが出来ません。**
- (3) 以下のいずれかの方法で**耐震性が不足すると判断されたもの**
 - ①「木造住宅耐震コンサルタント」にて、簡易診断を実施し、耐震性が不足するとされたもの
 - ②「耐震診断」において、倒壊の危険性があると判断されたもの
 - ③大田区建築物耐震診断助成要綱第2条第2号で定める耐震診断基準で診断し、耐震性が不足すると判断されたもの

6 その他の支援制度等

空家総合相談窓口

〈対象〉

大田区内に存する空家

〈内容〉

空家の除却・リフォーム・利活用・維持管理など、様々な相談に対応しています。建築・法律・不動産・福祉等、各分野の専門家による空家総合相談会を開催しています。

〈問い合わせ先〉

大田区 建築調整課 空家総合相談窓口 ☎03-5744-1348

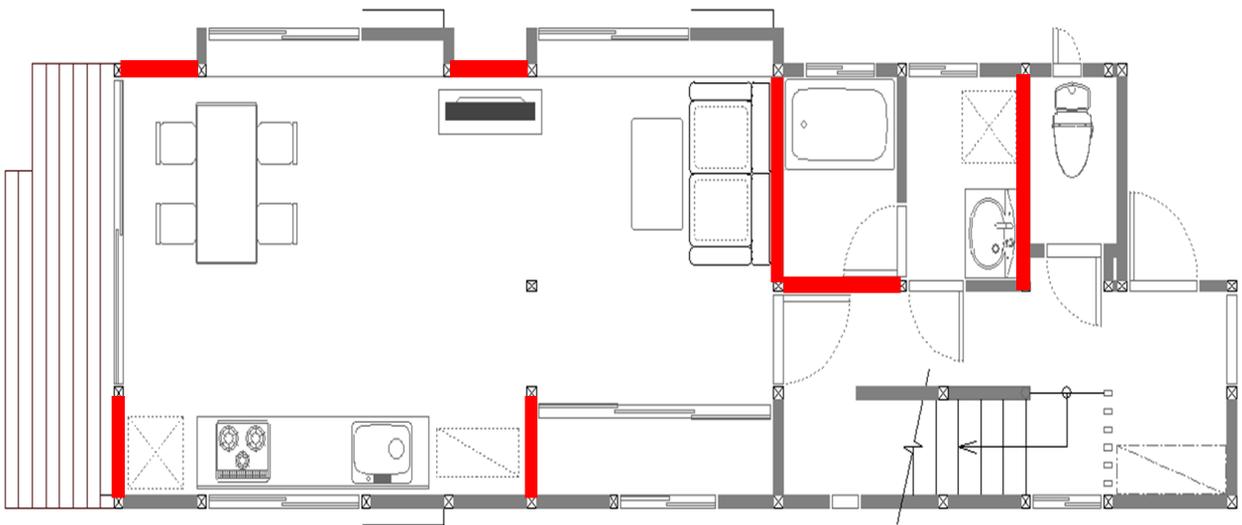


助成制度を利用した耐震改修工事の事例紹介

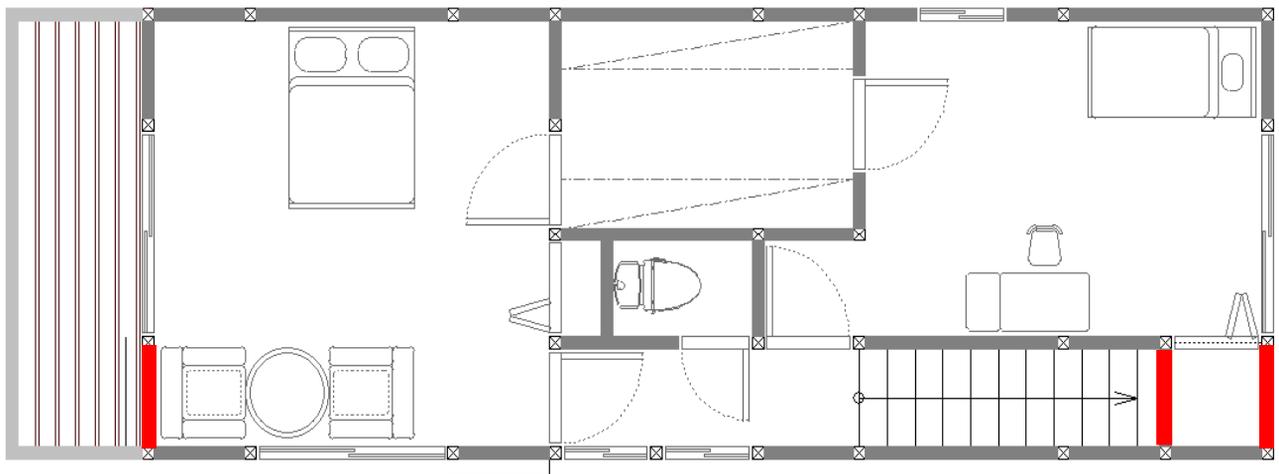
本事例は、昭和51年に旧耐震基準で新築した木造2階建ての戸建て住宅です。

区の助成を利用して耐震診断したところ、 I_w 値が0.15となり、大地震が発生した際に建物が倒壊する可能性が高い状態でした。

バランスよく耐力壁を設置することで、建物の変形を抑え、耐震性の向上を図る工事を行うことにしました。



1階



2階

〈ポイント〉

白アリが壁の内部を食べてしまい、柱がボロボロになっている場合があります。

本事例でも、トイレの柱が白アリに食べられていました（右の写真）



〈構造耐震指標とは〉

構造耐震指標（木造の場合Iw値で表します）とは、建築基準法で想定する大地震に対して建物が持つ耐震性を表した数値です。**本実例では、Iw値を0.15から1.2に改善しました。**



Iw値 0.7未満
倒壊する危険性が高い

Iw値0.7以上1.0未満
倒壊する危険性がある

Iw値 1.0以上
倒壊する危険性が低い

〈本実例の補強方法〉

補強箇所の壁に対し、筋かいを入れる、構造用合板を貼るといった補強を施しました。

さらに、金物により接合部分の補強も行いました。

筋かい



構造用合板



金物



〈壁の補強〉

筋交いを入れることで、地震に対する抵抗力を高める効果があります。また、柱や梁、土台に囲まれた面に構造用合板を貼ることで同様の効果を得ることができます。どちらも広く使用されている工法です。

〈その他の代表的な工事手法〉

屋根の軽量化

屋根の軽量化は、建物を軽くすることで揺れを少なくして倒壊を防ぐのに効果があります。

(例) 瓦葺屋根 ▶ スレート葺屋根



屋根の改修工事と合わせて耐震化の効果があります。

基礎の補強

古い木造住宅では、基礎に鉄筋が入っていないことがほとんどです。既存の基礎に鉄筋を入れた基礎を増設し、耐震性能を向上させます。



税制上の優遇措置(令和6年4月1日時点)

〈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**にお問合せください。

〈固定資産税・都市計画税〉

昭和57年1月1日以前から存する家屋で、令和8年3月31日までに建替え又は耐震改修工事を行った場合、固定資産税・都市計画税が免除される場合があります。要件等の詳細については、**都税事務所固定資産税係**にお問合せください。

シェルター助成について

災害時に迅速な避難が困難な「高齢者」または「障がい者」の方の生命を守るため、昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅への**耐震シェルター・耐震ベッドの設置費用を助成**しています。

耐震診断・改修設計助成と併用できますので、費用等の問題で耐震改修工事を実施することが難しい場合も活用をご検討ください。詳細は担当までお問合せください。

〈担当〉大田区 防災まちづくり課 耐震改修担当 ☎03-5744-1349



ブロック塀等の改修助成について

地震によるブロック塀の倒壊から区民の皆様の生命を守るため、**通学道路沿いの危険な塀(ブロック塀・万年塀など)を取壊し、フェンス等を設置する方に対し、費用の一部を助成**しています。

工事契約前に申請が必要です。詳細は担当までお問合せください。**助成期限：令和10年3月末**

〈担当〉大田区 防災まちづくり課 耐震改修担当 ☎03-5744-1349



【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
〒144-8621
大田区蒲田五丁目13番14号(区役所7階27番窓口)
☎ 03-5744-1349(直通) FAX 03-5744-1526

【アクセス】

JR京浜東北線・東急多摩川線・東急池上線「蒲田駅」東口より徒歩1分
京浜急行線「京急蒲田駅」西口より徒歩10分

