

ビル・マンションの 耐震化助成案内

令和6年度版

診 断 経 費 助 成
補 強 設 計 費 助 成
改 修 等 工 事 費 助 成

「災害に強い安全なまちづくり」のためには、まちを構成する建物が災害に強くなければなりません。

特に多くの人が利用する建築物や多くの人が住むマンションなどは、大地震に備え耐震化を進める必要があります。

板橋区では平成20年3月に「板橋区耐震改修促進計画」を策定し、建物の耐震化を進めています。



板 橋 区

助成対象建築物

要件	耐震診断	補強設計	耐震改修等
昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建築物であること。	○	○	○
鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物（プレハブ構造は除く。）であること。 (学校、幼稚園、保育所、病院その他公益性を有する建築物については木造も対象です。)	○	○	○
耐震診断に必要な設計図書を備えたものであること。	○		
特定既存耐震不適格建築物(P13)又はマンションであること。		△	△
延べ面積が1,000㎡（幼稚園・保育所にあっては500㎡）以上であること。		△	△
地階を除く階数が3以上であること。		△	△
耐火建築物又は準耐火建築物であること。		○	○
検査済証の交付を受けたものであること。		○	○
耐震診断に係る評定書及び耐震結果報告書又はこれに代わる書類を備えたものであること。		○	○
耐震診断の結果、 I_s （構造耐震指標）の値が0.6相当未満であること。		○	○
耐震改修に係る命令を受けていないこと。		○	○

○：この要件が適用されます。

△：一般緊急輸送道路沿道建築物又は特定緊急輸送道路沿道建築物以外の助成に対し、この要件が適用されます。

耐震診断

地震に対する建築物の安全性を評価することです。

補強設計

I_s (構造耐震指標)の値が0.6相当以上となる設計です。
(建替え工事のための設計は対象外です。)

耐震改修工事

補強設計により実施する耐震改修工事です。

建替え工事

耐震診断を実施した結果に基づいて、既存の建築物を除去して建築物を新築する工事です。

除去工事

建築物全部を除去する工事です。

耐震改修等工事

耐震改修工事・建替え工事・除去工事の総称です。

助成対象要件

要件	耐震診断	補強設計	耐震改修等
国の登録講習を受けた建築士が行う耐震診断であること。	○		
原則二次診断を行うものであること。ただし、建築物の規模等により必要と認められる場合には、三次診断を行う。	○		
耐震性向上のための設計の方針及びそれに基づいた概算改修工事費用を把握するように努めること。	○		
耐震診断実施後、その内容について評価書を受けること。	○		
補強設計実施後、その内容について評価書を受けること。		○	
一級建築士が行う補強設計であること。		○	
Is（構造耐震指標）の値が0.6相当以上となる補強設計であること。		○	○
建築基準法及び関係法令に不適合がある場合は、原則として、その部分を是正する設計や工事を同時に行うものであること。		○	○
補強設計について評価書及び補強設計結果報告書（概要書等）を備えたものであること。			○
補強設計について建築確認の手続きが必要な場合は、確認済証の交付又は耐震認定を受けているものであること。			○
住宅は土砂災害計画区域外に存するものとする。また、省エネ基準に適合するものとする。			△

○：この要件が適用されます。

△：建替え工事の場合に適用されます。

二次、三次診断

柱梁等の強度についての、二次的、三次的診断です。

評価書

区が指定した耐震評価機関(P13)による、耐震診断又は補強設計が国の基準に適合することを示した評価書です。

助成金の額

●緊急輸送道路沿道建築物以外

助成金の額・助成金限度額

区分	助成率	助成対象経費の限度額	助成金限度額
耐震診断	助成対象経費の 2/3以内	助成対象経費は、次に定める費用を限度とします。 ・床面積1,000㎡以内の部分は、3,670円/㎡以内 ・床面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は、 1,570円/㎡以内 ・床面積2,000㎡を超える部分は、1,050円/㎡以内	200 万円
補強設計	助成対象経費の 1/3以内	助成対象経費は、次に定める費用を限度とします。 ・床面積1,000㎡以内の部分は、5,000円/㎡以内 ・床面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は、 3,500円/㎡以内 ・床面積2,000㎡を超える部分は2,000円/㎡以内	100 万円
耐震改修工事	助成対象経費に23.0%を 乗じて得た額の 2/3以内	助成対象経費は、ア、イを比較して低い額を限度とします。 ア 耐震改修工事に要する費用 ①51,200円/㎡以内 ②マンションにあっては50,200円/㎡以内 ③住宅(マンションを除く。)にあっては、34,100円/㎡以内 イ 交付決定を受けた助成事業に要した経費の領収書で確認できる費用 (領収書受領前においては、見積書または請求書にて確認)	2,000 万円

- ・助成対象経費は、耐震化に直接かかる費用です。耐震改修工事に併せて行われる耐震化に関係しない費用は対象外です。
- ・助成対象経費にも限度額を定めているため、助成金の額が上記助成限度額に満たない場合があります。
- ・マンション
延べ面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のものです。店舗等の用途を兼ねる場合は、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のものです。
- ・住宅
1戸建ての住宅、長屋及び共同住宅です。店舗等の用途を兼ねる場合は、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のものです。
- ・助成対象面積は、小数点以下を切り捨てます。
- ・助成金に1,000円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てます。

●一般緊急輸送道路沿道建築物

助成金の額・助成金限度額

区分	助成率	助成対象経費の限度額	助成金限度額
耐震診断	助成対象経費の 4/5以内	助成対象経費は、次に定める費用を限度とします。 ・床面積1,000㎡以内の部分は、3,670円/㎡以内 ・床面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は、 1,570円/㎡以内 ・床面積2,000㎡を超える部分は、1,050円/㎡以内	240 万円
補強設計	助成対象経費の 1/3以内	助成対象経費は、次に定める費用を限度とします。 ・床面積1,000㎡以内の部分は、5,000円/㎡以内 ・床面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は、 3,500円/㎡以内 ・床面積2,000㎡を超える部分は2,000円/㎡以内	100 万円
耐震改修工事	助成対象経費の 2/3以内 (床面積5,000㎡を超える 部分は、助成対象経費の 1/3以内)	助成対象経費は、ア、イを比較して低い額を限度とします。 ア 耐震改修工事に要する費用 ①51,200円/㎡以内 ②マンションにあっては50,200円/㎡以内 ③住宅(マンションを除く)にあっては、34,100円/㎡以内 イ 交付決定を受けた助成事業に要した経費の領収書で確認できる費用 (領収書受領前においては、見積書または請求書にて確認)	4,000 万円
建替工事 又は 除却工事 (解体)	助成対象経費の 1/3以内 (床面積5,000㎡を超える 部分は、助成対象経費の 1/6以内)	助成対象経費は、ア、イ、ウを比較して低い額を限度とします。 ア 建替工事又は除却工事に要する費用 ①51,200円/㎡以内 ②マンションにあっては、50,200円/㎡以内 ③住宅(マンションを除く)にあっては、34,100円/㎡以内 イ 交付決定を受けた助成事業に要した経費の領収書で確認できる費用 (領収書受領前においては、見積書または請求書にて確認) ウ 上欄の耐震改修工事に相当する費用	2,000 万円

<算出例>

一般緊急輸送道路に面する延べ面積 2,300㎡のマンションを 350 万円で耐震診断する場合

① 耐震診断に要する費用

(イ) 1,000㎡以内の部分 1,000㎡×単価3,670円/㎡=3,670,000円

(ロ) 1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分 1,000㎡×単価1,570円/㎡=1,570,000円 =5,555,000円 (555.5万円)

(ハ) 2,000㎡を超える部分 300㎡×単価1,050円/㎡= 315,000円

② 助成金の額

555.5万円>350万円 よって 350万円×4/5=280万円>上限額 240万円

助成金の額は 240万円 です。

●特定緊急輸送道路沿道建築物

助成金の額・助成金限度額

区分	助成率	助成対象経費の限度額	助成金限度額
補強設計	助成対象経費の 10/10以内	助成対象経費は、次に定める費用を限度とします。 <ul style="list-style-type: none"> 面積1,000㎡以内の部分は5,000円/㎡以内 面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は3,500円/㎡以内 面積2,000㎡を超える部分は2,000円/㎡以内 	
耐震改修工事	助成対象経費の 9/10以内 (分譲マンション以外の建築物であって床面積5,000㎡を超える部分は、助成対象経費の17/30以内)	助成対象経費は、ア、イを比較して低い額を限度とします。 ア 耐震改修工事に要する費用 ①*51,200円/㎡以内かつ1棟当たり512,000,000円以内 ②*マンションにあっては、50,200円/㎡以内 かつ1棟当たり502,000,000円以内 ③住宅(マンションを除く)にあっては、34,100円/㎡以内 かつ1棟当たり341,000,000円以内 ※免震工法等を含む特殊な工法による場合は、83,800円/㎡以内かつ1棟当たり838,000,000円以内とします。 イ 交付決定を受けた助成事業に要した経費の領収書で確認できる費用(領収書受領前においては、見積書または請求書にて確認)	
建替工事(除却工事を含む)又は除却工事	助成対象経費の 2/5以内 (床面積5,000㎡を超える部分は、助成対象経費の7/30以内)	助成対象経費は、ア、イ、ウを比較して低い額を限度とします。 ア 建替工事又は除却工事に要する費用 ①51,200円/㎡以内かつ1棟当たり512,000,000円以内 ②マンションにあっては、50,200円/㎡以内 かつ1棟当たり502,000,000円以内 ③住宅(マンションを除く)にあっては、34,100円/㎡以内 かつ1棟当たり341,000,000円以内 イ 交付決定を受けた助成事業に要した経費の領収書で確認できる費用(領収書受領前においては、見積書または請求書にて確認) ウ 上欄の耐震改修工事に相当する費用	

参考：助成率早見表

		規模	助成率
補強設計	—		10/10以内
	耐震改修等工事	5,000㎡以内の部分	9/10以内
5,000㎡超の部分		分譲マンション	9/10以内
		上記以外	17/30以内
建替え工事	5,000㎡以内の部分	2/5以内	
除却工事	5,000㎡超の部分	7/30以内	

●特定緊急輸送道路沿道建築物に対する加算

助成金の額・助成金限度額

◆耐震改修工事に対する加算

耐震診断の結果s値が0.3未満の建築物の耐震改修工事を実施する場合は、下記表の範囲で助成金(P6)に加算することができます。

区分	加算の基礎となる額	加算額
耐震改修工事	<p>改修工事単価※1 が基本単価※2 よりも高額になる場合、その差額に床面積の合計※3 を乗じて得た額</p> <p>※1 改修工事単価 耐震改修工事に実際に要する工事費の床面積合計当たりの単価であって、次の額を限度とします。</p> <p style="text-align: right;">76,800 円</p> <p style="padding-left: 20px;">マンション： 75,300 円</p> <p style="padding-left: 20px;">住宅(マンションを除く)： 51,150 円</p> <p>※2 基本単価</p> <p style="text-align: right;">56,300 円</p> <p style="padding-left: 20px;">マンション： 55,200 円</p> <p style="padding-left: 20px;">住宅(マンションを除く)： 34,100 円</p> <p>※3 床面積の合計 改修工事単価を求めた時の床面積の合計で、10,000 m²を限度とします。</p>	<p>加算の基礎となる額の</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">27/30</p> <p>(分譲マンション以外で 5,000 m²を超える部分は、加算の基礎となる額の</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">33/60</p>

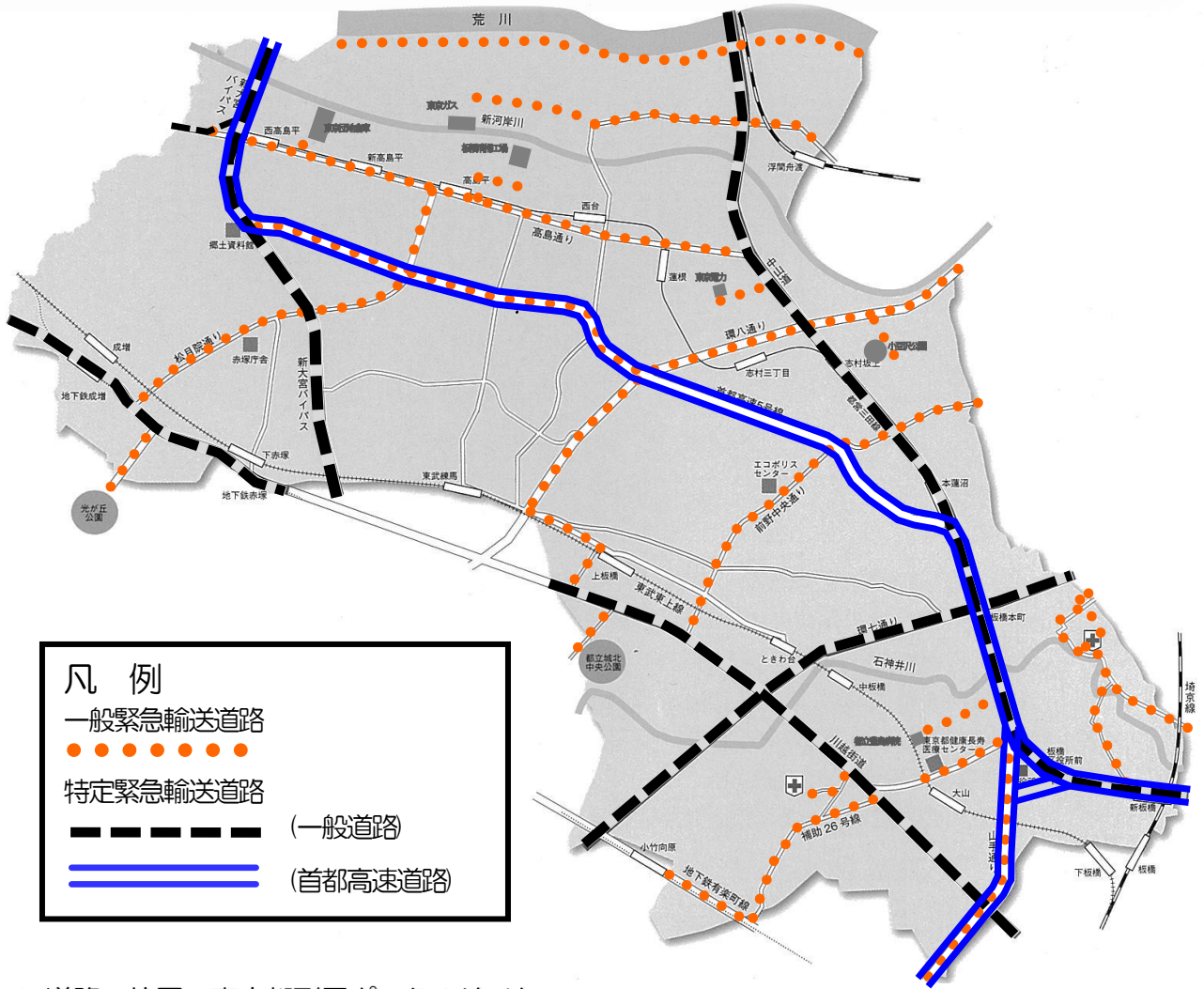
・改修工事単価の額が基本単価の額に満たない場合や、免震工法等を含む特殊な工法を採用した場合は、この加算は適用されません

◆耐震改修工事・建替え工事・除却工事に対する加算

占有者が存する建築物の耐震改修工事又は建替え工事(除却工事を含む)、除却工事を実施する場合は、下記表の範囲で助成金(P6)に加算することができます。

区分	加算の基礎となる額	加算額
耐震改修工事	<p>(1)賃貸住宅の場合 150,000 円に戸数を乗じた額</p> <p>(2)住宅以外の用途の賃貸借の場合 ア 専有面積が 100 m²未満の場合 450,000 円に件数を乗じた額 イ 専有面積が 100 m²以上 200 m²未満の場合 900,000 円に件数を乗じた額 ウ 専有面積が 200 m²以上 500 m²未満の場合 1,800,000 円に件数を乗じた額 エ 専有面積が 500 m²以上の場合 4,500,000 円に件数を乗じた額</p>	<p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">1/15[※]</p> <p>※ 加算の基礎となる額と助成対象経費(別表 3-3 の助成対象経費の限度額を超える場合は当該限度額の 1/15 を比較し、低い方の額</p>

緊急輸送道路



凡例	
●●●●●●●●	一般緊急輸送道路
——— (一般道路)	特定緊急輸送道路
==== (首都高速道路)	特定緊急輸送道路

詳しい道路の位置<<東京都耐震ポータルサイト>>

<https://www.taishin.metro.tokyo.lg.jp/yuso/roadmap/Map2.html?citycode=13119>

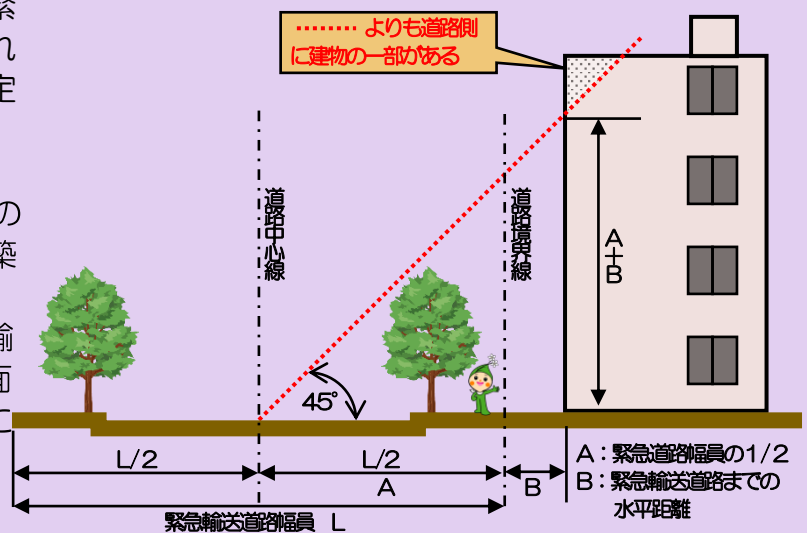


緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路沿道建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物とは、それぞれの道路に面する建築物で、高さの規定に該当する建築物です。

- 敷地が緊急輸送道路に接するもの
- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けたもの
- 建築物のそれぞれの部分から緊急輸送道路までの水平距離(B)に、前面道路幅員の 1/2(A)を加えたものに相当する高さの建築物

※首都高速道路は、首都高速道路路面が高さの基準になります。
 ※幅員が 12m 以下の場合、L/2 は 6m に固定されます。



耐震改修に係る所得税・固定資産税の控除・減額について

一定の要件を満たす耐震改修を行った住宅に対し、「所得税の特別控除や固定資産税の減額措置」があります。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物(要安全確認計画記載建築物)と要緊急安全確認大規模建築物(P13)のうち、耐震改修を行った家屋に対しても、「固定資産税の減額措置」を受けることができます。適用条件や申告手続き方法などについては、各税の管轄担当部署にお問い合わせください。

【板橋区内の管轄の税務署】

所得税について …東京国税局 板橋税務署 (代表 03-3962-4151)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house.tk2_000025.html



固定資産税について …東京都 板橋都税事務所 (代表 03-3963-2111)
<https://www.taxmetro.tokyo.lg.jp/shisan/info/taishin.html>



特定緊急輸送道路沿道建築物又は要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物の固定資産税について

<https://www.taxmetro.tokyo.lg.jp/shisan/info/taishinkaisyu.pdf>



証明書の発行について

減税の手続きを行う際に、**増改築等工事証明書**又は**住宅耐震改修証明書**の提出が必要になります。各証明書は下記の機関等で発行しております。

【増改築等工事証明書】

- ①建築士
- ②指定確認検査期間
- ③登録住宅性能評価機関
- ④住宅瑕疵担保責任保険法人

【住宅耐震改修証明書】

板橋区 (区での発行は、板橋区の耐震改修助成制度の利用者に限ります)

※特定緊急輸送道路沿道建築物と要緊急安全確認大規模建築物については、**地方税法施行規則附則第7条第14項の規定に基づく証明書**となります。

《注意事項》

固定資産税の減税手続きは、**耐震改修工事の完了日から3か月以内**に都税事務所に申請する必要があります。そのため、**証明書の発行手続き**に関しては、**余裕をもってお手続きをお願いいたします。**

耐震化アドバイザー派遣（無料）

板橋区では、建築物の耐震化をお考えの方に、建築士等のアドバイザーを派遣して、耐震化に関する相談や情報提供などを無料で行っています。

概要

非木造建築物の耐震化を促進するため、無料で耐震化アドバイザーを派遣します。派遣するアドバイザーは、一級建築士とマンション管理士の資格を持っています。

派遣対象

対象者

- ・助成対象建築物の所有者(区分所有、共有建築物の場合は、合意により選ばれた代表者)

対象建物

- ・昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けた建築物であること。
- ・鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物（プレハブ構造は除く。）であること。(学校、幼稚園、保育園、病院その他公益性を有する建築物は、木造も対象)

相談内容

- ・耐震診断及び耐震改修の必要性や耐震化の進め方に関する相談
- ・分譲マンションにおける区分所有者間の円滑な合意形成に関する相談
- ・耐震化促進に関する相談

注意：次に関することは相談対象になりません

- ・耐震診断又は耐震設計の実務を行うこと。
- ・所定器を使用した精密測定又は劣化の診断や調査を行うこと。
- ・見積書等の比較検討を行うこと。
- ・耐震に係る、診断、設計、工事の発注や業者紹介等を行うこと。
- ・居住者間又は居住者と近隣住民間における、紛争解決又は権利調整等を行うこと。

回数・時間・場所

派遣回数及び時間

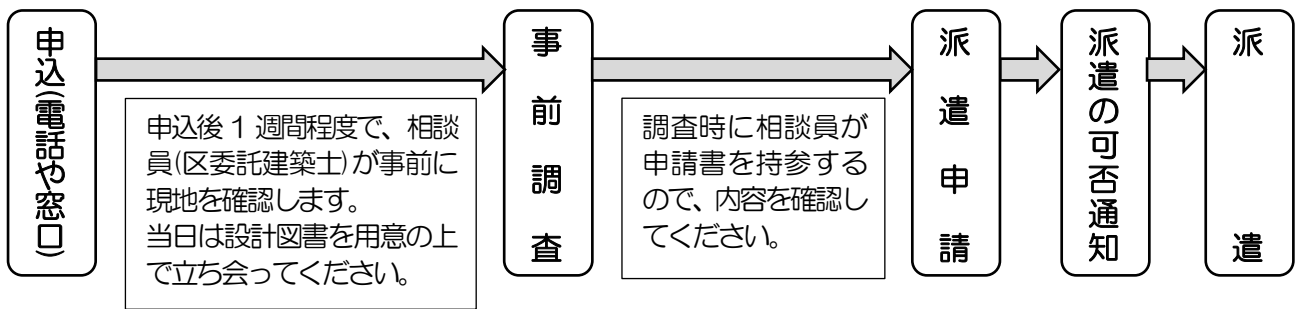
- ・派遣対象の建築物 1棟あたり5回
- ・1回あたり2時間以内

派遣場所

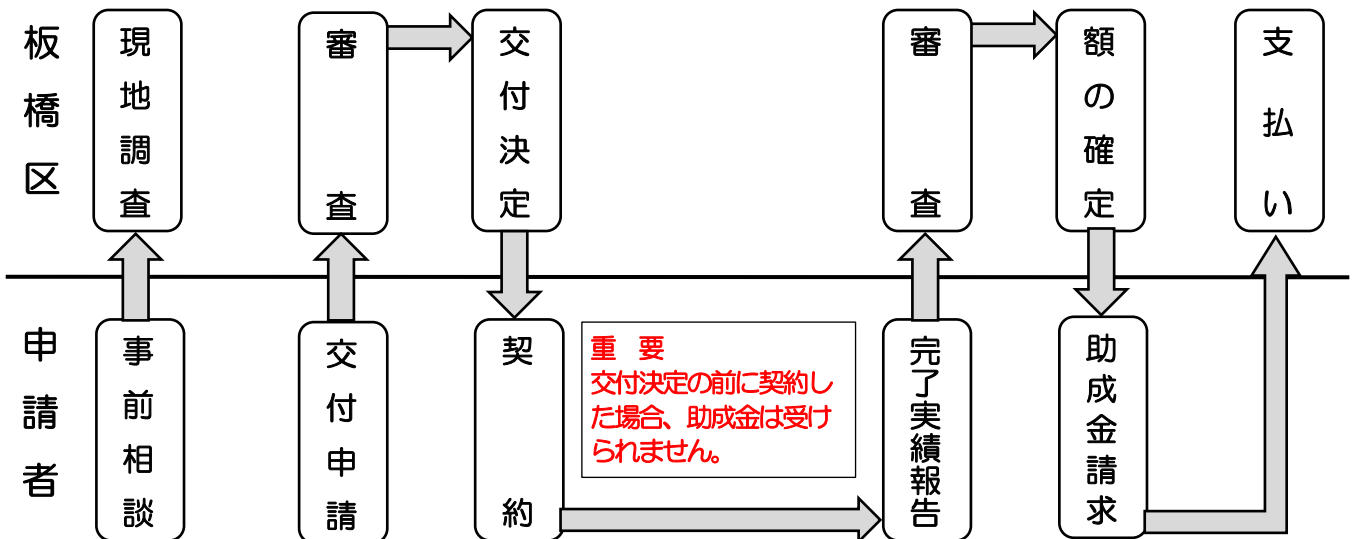
- ・板橋区内

手続きの概要

耐震アドバイザー派遣



助成金交付



【助成金手続の注意】

- 助成金は年度単位の事業です。年度をまたがることはできません。
(全体設計承認を受けた場合は除く。)
- 助成金に関する相談は、年度単位で余裕をもって行ってください。
- 助成金は予算の範囲内でしか支払えません。前年度までに区と調整が終わり予算化されていることが重要です。
- 交付決定を受ける前に、契約を含めて工事や作業に着手できません。
- 申請者の自己資金負担軽減のため、助成金を設計や工事業者に直接支払うこともできます。
- 上記のフローは手続きの概略です。フロー以外の手続きや、相談・申請・報告に添付する書類があります。
- 手続きの詳細は、担当者にお問い合わせください。
- 派遣や助成事業は令和 7 年 3 月末で終了します。**
診断、設計、工事はそれまでに完了してください。
(全体設計承認を受けた場合は除く。)



東京都のアドバイザー派遣制度紹介

東京都でも、建築士・建設業者・不動産コンサルタント・弁護士等のアドバイザーを派遣しており、板橋区よりも幅広い専門家が用意されています。

緊急輸送道路沿道建築物（特定及び一般）、特定建築物、戸建て住宅等が対象です。

耐震診断アドバイザー：緊急輸送道路沿道建築物の対象確認、耐震診断の費用、助成制度等のアドバイスをします。

耐震改修アドバイザー：耐震改修の方法、補強設計・耐震改修の費用、助成制度等のアドバイスをします。

改修計画案作成アドバイザー：耐震診断の結果等を踏まえ、補強設計の前段階の改修計画案の作成をします。

専属アドバイザー制度

緊急輸送道路沿道建築物の所有者が任命した専属アドバイザーが、一貫して耐震化の取組をサポートします。

緊急輸送道路沿道建築物の所有者と専門家が連名で申請し、承認を受けることで、当該専門家が当該沿道建築物の専属のアドバイザーとなります。

専属アドバイザーは、東京都建築士事務所協会、日本建築構造技術者協会、耐震総合安全機構、マンション管理業協会、東京都マンション管理士会、東京建設業協会、全日本不動産協会東京都本部、東京都宅地建物取引業協会のいずれかに属していること等の要件があります。

東京都のアドバイザー派遣に関しては、次にお問い合せください。

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

緊急輸送道路沿道耐震化相談窓口

TEL：03-5989-1470

<https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/taishinka/>



主な特定既存耐震不適格建築物等

	建物用途	特定既存耐震不適格建築物の規模要件	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件
1号	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舍、下宿	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上
	事務所		
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		
	理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービスを営む店舗		
	飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの		
	遊技場		
	工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)		
	自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設		
	病院、診療所		
	劇場、観覧場、映画館、演芸場		
	集会場、公会堂		
	ホテル、旅館		
	公衆浴場		
	保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物		
	幼稚園、保育所		
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの	階数2以上かつ 1,000㎡以上	階数2以上かつ 5,000㎡以上	
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの			
2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物	階数1以上かつ 5,000㎡以上 (敷地境界線から一定距離以内存する建築物に限る)

区が指定する耐震評定機関

(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	(財)建築保全センター	NPO 法人 耐震総合安全機構
(社)東京都建築士事務所協会	(株)東京建築検査機構	(財)ロングライフビル推進協会
(社)板橋建築事務所協会	日本ERI(株)	ビューロベリタスジャパン(株)
(社)建築研究振興協会	(財)日本建築センター	(社)耐震技術広域連携協議会
(財)日本建築防災協会	アウェイ建築評価ネット(株)	(株)ジェイ・イー・サポート
(社)構造調査コンサルティング協会	(株)都市居住評価センター	(株)建築構造センター
(社)文教施設協会	ハウスプラス確認検査(株)	(株)確認サービス
(財)ベターリビング	(社)日本建築構造技術者協会	NPO 法人 みんなの耐震推進会

240304

板橋区 都市整備部 建築安全課 建築耐震係

電話：03-3579-2554

窓口：板橋区板橋 2-66-1

板橋区役所 北館5階 11 番窓口