

安全・安心なまちづくりを目指す

建築物に係る耐震化支援制度の手引き



お問い合わせ先

都市整備部 防災まちづくり課（耐震総合窓口）

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1 ☎03-5984-1938



建築物の耐震化の必要性

甚大な被害をもたらした平成7年の阪神・淡路大震災以降、平成16年の新潟県中越地震、平成23年の東日本大震災、さらに平成28年4月には熊本地震が発生しています。

阪神・淡路大震災では、建築基準法の耐震関係基準が改正された昭和56年以前の建築物の約70%が小破以上の被害を受けています。この震災での死亡者のほとんどは、建築物や家具の倒壊による圧迫が原因でした。



熊本地震の被害

法で定められた基準に基づいて実施設計を行い、耐震改修工事を実施した場合、極めて稀に発生する地震（震度6強から震度7に達する程度）に対して人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないものとされています。

昭和56年5月31日以前に建てられた建築物は、早急に耐震化を図る必要性があります。



建築物の耐震化にかかる費用を助成します

耐震化の手法には
耐震改修工事または
除却・建替え工事があります



耐震改修



除却・建替え

練馬区耐震化促進事業助成要綱等に基づき耐震改修工事等の耐震化にかかる費用を助成します。

主な助成要件

- 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建築物であること
- 原則、建築物に違反がないこと （除却をする場合や、工事完了までに是正が可能な場合など、例外もあります。まずは、ご相談ください。）
- 建築物の所有者が申請すること
- 建築物の所有者が住民税を滞納していないこと

留意事項

- ・ 年度ごとに事前の交付申請が必要です。事前相談を行ってください。
- ・ 建築物の状況等による条件や工事等完了時期などの条件が付されます。
- ・ 助成対象費用について、他の耐震化関連補助金等との併用はできません。
- ・ 耐震改修工事または建替え工事の完了後10年間は、交付対象財産の形態を維持する必要があります。



お持ちの建築物はどちらにあてはまりますか？



建築物の耐震改修をしたい

住宅の耐震改修

対象の建築物は **1** ~ **4** のいずれかに該当するものです

- 1** 戸建住宅または長屋
- 2** 2階以下の分譲マンション
- 3** 2階以下の賃貸住宅
- 4** 延べ面積が1,000㎡未満の賃貸住宅

※ 住宅は店舗等の用途を兼ねるもの（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）を含む。

| 共同住宅の分類 | 1階建 | 2階建 | 3階建以上 |
|---------|----------|----------|-----------------------|
| 分譲マンション | 2 | 2 | 6 |
| 賃貸住宅 | 3 | 3 | 4 |
| | 4 | 4 | 1,000㎡以上は 9 |



住宅以外 の民間建築物の耐震改修

対象の建築物は **5** ~ **10** のいずれかに該当するものです

- 5** 一般緊急輸送道路沿道建築物
一般緊急輸送道路に面し、前面道路幅員の1/2以上に相当する高さの建築物（12m以下の場合は6m）
- 6** 分譲マンション（3階以上）
地階を除く階数が3以上で、耐火建築物または準耐火建築物。また、2以上の区分所有者がいること。
- 7** 災害時医療機関等
練馬区地域防災計画に位置付けられている災害時医療機関および災害時医療機関に含まれない透析対応医療機関
- 8** 公共的施設
私立幼稚園、私立保育所、保育室などで、施設整備や運営等に対し区が助成を行っているもの
- 9** 民間特定建築物
不特定多数の方が利用する建築物で、主として3階以上かつ1,000㎡以上のもの（店舗、事務所、賃貸住宅など）
- 10** 中高層等
他の建築物の種類に該当しない建築物で、中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業の有するもの。（小規模な商店や店舗等用途が2分の1以上の店舗併用住宅など）



建築物の除却・建替えをしたい

防災まちづくり事業実施地区内の除却・建替え

対象の建築物は上記の **1** ~ **9** のいずれかに該当するものです

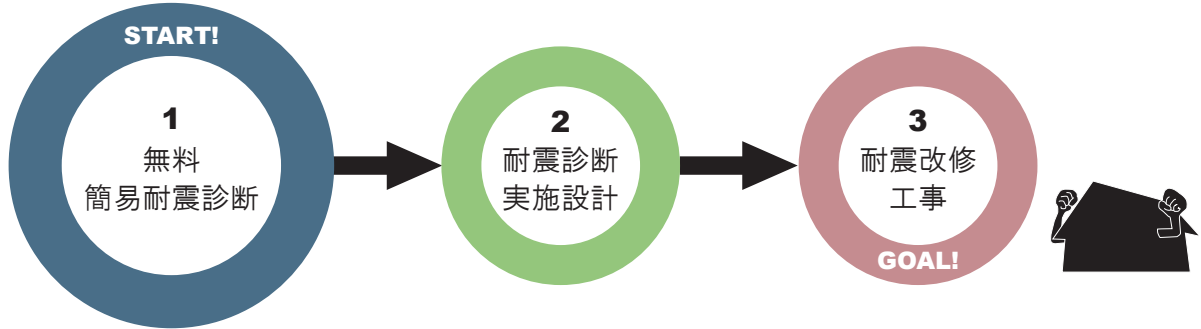


上記地区外の **5** 一般緊急輸送道路沿道建築物の除却・建替え → 5ページへ



住宅の耐震化支援制度

住宅の耐震化への流れ



対象の建築物は
1～4いずれかに
該当するものです

1 戸建住宅
または長屋

2 2階以下の
分譲マンション

3 2階以下の
賃貸住宅

4 延べ面積が
1,000㎡未満
の賃貸住宅

1

まずは無料簡易耐震診断

耐震性の大きな評価を行います

区から派遣された建築士が、平面図を作成し、耐震改修工事の大きな工事費など、耐震化に向けたアドバイスをします。

無料簡易耐震診断の対象建築物

- 昭和56年（1981年）5月31日以前に着工
- 延べ面積の過半を住宅の用途が占める
- 過去に簡易耐震診断を受けていない

ハガキによる申込み

※ 建築年次および建物の所有者を確認できる書類をご用意ください
例）建築確認通知書、登記簿謄本、固定資産税課税明細書など

無料簡易耐震診断の実施・建築物調査

※ 無料簡易耐震診断の際に、以下の事項も調査します。
・都市計画等の事業区域
・目視等による道路への建物の突出や、接道状況など
・その他の建築基準法および関係法令の違反など

結果のご報告

建築物調査結果に基づき助成条件について審査を行ったうえで、簡易耐震診断の結果をご説明に伺います。

簡易耐震診断の結果、耐震改修工事助成利用不可の場合 木造戸建住宅簡易補強工事

上部構造評点（lw値）0.7相当以上の補強をする改修工事に対して、多少条件を緩和した助成制度です。

| 助成金 | |
|--------|----------------|
| 耐震診断 | 助成なし |
| 実施設計 | 助成なし |
| 簡易補強工事 | 上限 50万円 |

- ・設計審査（区の評定）と工事検査を受けることが必要です。
- ・密集事業対象地区および防災まちづくり推進地区（7ページ）のエリア内は対象外です。
- ・詳細については耐震総合窓口へご相談ください。

2へ進む

簡易耐震診断費用

無料



耐震シェルター・防災ベッド設置支援制度

詳細については別冊のパンフレットがあります。
耐震総合窓口へご相談ください。

2

耐震診断 および 実施設計

構造計算により建物の耐震性を調べ、補強計算による図面を作成します

大地震の揺れに対して倒壊しない建物とするために、建築士により耐震診断・補強設計を実施します。



※ 耐震診断と実施設計は、分割して順番に助成を受けることもできます。

※ 助成を受けるためには、必ず交付決定通知後に契約を行ってください。

※ 実施設計は、上部構造評点（lw値）1.0相当以上となるように行い、区等による評定（設計審査）の適合を取得したうえで報告する必要があります。

| 助成金 | | |
|------|-----|------|
| | 助成率 | 上限額 |
| 耐震診断 | 3/4 | 12万円 |
| 実施設計 | 2/3 | 22万円 |

上部構造評点（lw値）と判定

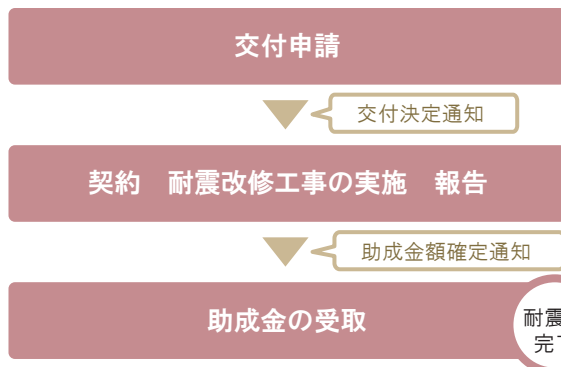
| | |
|-----------|------------|
| 1.5以上 | 倒壊しない |
| 1.0～1.5未満 | 一応倒壊しない |
| 0.7～1.0未満 | 倒壊する可能性がある |
| 0.7未満 | 倒壊する可能性が高い |

3

耐震改修工事

耐震改修工事を実施することで、耐震性が確保されます

区等の評定を受けた実施設計に基づき、工事を行い耐震化が完了します。建物の耐震化を行うと、税制の優遇措置があります。



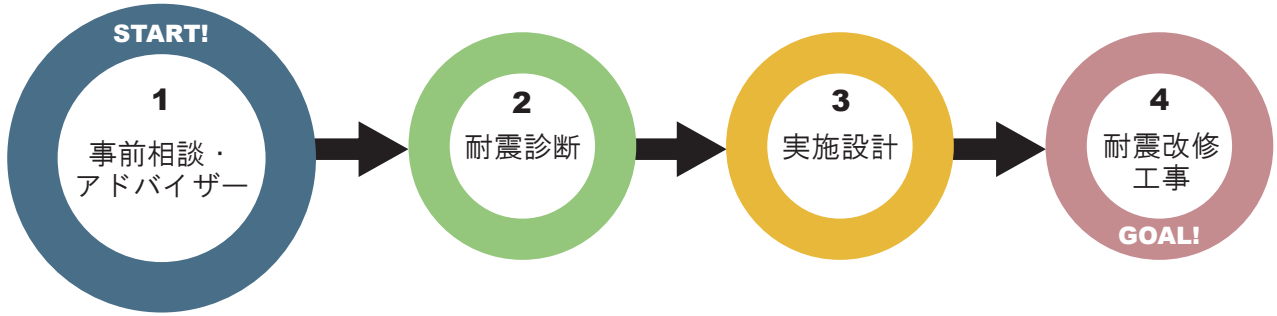
※ 助成を受けるためには、必ず交付決定通知後に契約を行ってください。

| 助成金 | | |
|-----------------------|-----|-------|
| | 助成率 | 上限額 |
| 耐震改修工事 | 2/3 | 130万円 |
| 耐震改修工事 （住民税非課税世帯等） | 4/5 | 150万円 |



住宅以外 の民間建築物の耐震化支援制度

民間建築物の耐震化への流れ



対象の建築物は
5～10 いずれかに
該当するものです

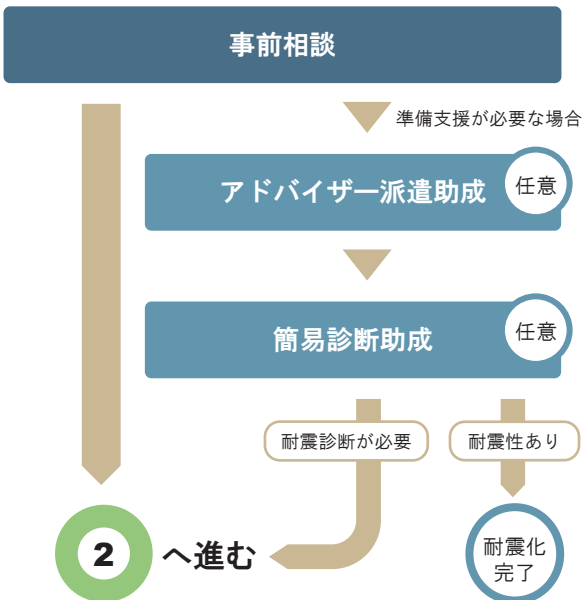
- 5 一般緊急輸送道路沿道建築物
- 6 分譲マンション（3階以上）
- 7 災害時医療機関等
- 8 公共的施設
- 9 民間特定建築物
- 10 中高層等

1

まずは事前相談

耐震総合窓口へご相談ください

耐震化助成を利用するためには、建築物の調査が必要となります。耐震診断に進めるよう、建築物種別や状況に応じ、アドバイザー派遣や簡易耐震診断の制度を用いながら、耐震化への準備をサポートします。



民間建築物耐震化支援制度

建築物種別によっては、耐震化に向けた準備支援として、アドバイザー派遣費用・簡易診断費用の助成制度もあります。

アドバイザー派遣 5～10

- ・耐震診断、補強の必要性のアドバイス
- ・合意形成のアドバイス
- ・耐震化の費用や補強案作成等のアドバイス

簡易診断 5・6・9

図面に基づき、建物の外部や内部の簡単な調査を行い、柱の大きさや壁の量などから強度を略算することにより、耐震化の必要性の有無を調べます。

詳細については耐震総合窓口へご相談ください。

2

耐震診断

構造計算により建物の耐震性を調べます



※ 助成を受けるためには、必ず交付決定通知後に契約を行ってください。

★ 令和5年度に拡充

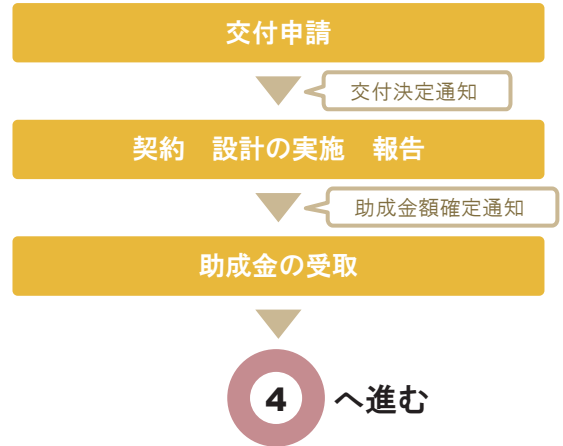
| 助成金 | | |
|---------------|-------------------|-------------------|
| | 助成率 | 上限額 |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 9/10 [★] | 上限なし [★] |
| 分譲マンション | 5/6 | 150万円 |
| 災害時医療機関等 | 2/3 | 200万円 |
| 公共的施設 | 2/3 | 150万円 |
| 民間特定建築物 | 2/3 | 150万円 |
| 中高層等 | 2/3 | 100万円 |

※ このほか、面積による限度額もあります。

3

実施設計

診断結果をもとに建物の補強の設計を行います



※ 助成を受けるためには、必ず交付決定通知後に契約を行ってください。

※ 第三者機関による評定（設計審査）の適合を取得したうえで、報告する必要があります。

| 助成金 | | |
|---------------|-----|---------|
| | 助成率 | 上限額 |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 5/6 | 450万円 |
| 分譲マンション | 5/6 | 200万円 |
| 災害時医療機関等 | 5/6 | 1,000万円 |
| 公共的施設 | 2/3 | 200万円 |
| 民間特定建築物 | 2/3 | 200万円 |

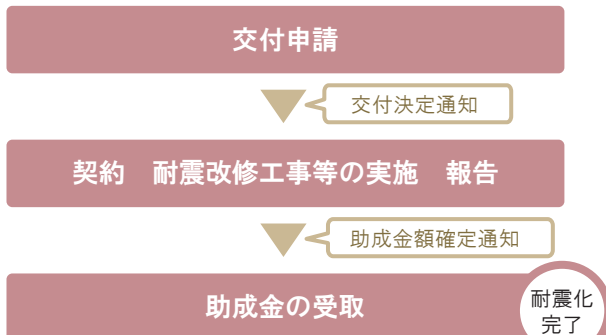
※ このほか、面積による限度額もあります。

4

耐震改修工事

（一般緊急輸送道路沿道建築物は除却工事や建替え工事も対象）

耐震改修工事を実施することで、耐震性が確保されます



※ 助成を受けるためには、必ず交付決定通知後に契約を行ってください。

※ 一般緊急輸送道路沿道建築物は、耐震診断の結果、耐震性が不足している場合、除却工事や建替え工事も対象となります。

| 助成金 | | | |
|---------------|------|-----|---------|
| | | 助成率 | 上限額 |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 耐震改修 | 2/3 | 6,000万円 |
| | 除却 | | |
| | 建替え | | |
| 分譲マンション | | 2/3 | 3,000万円 |
| 災害時医療機関等 | | 1/2 | 6,000万円 |
| 公共的施設 | | 1/2 | 3,000万円 |
| 民間特定建築物 | | 1/6 | 1,000万円 |

※ このほか、面積による限度額もあります。

→ 相談窓口、相談会
8ページへ

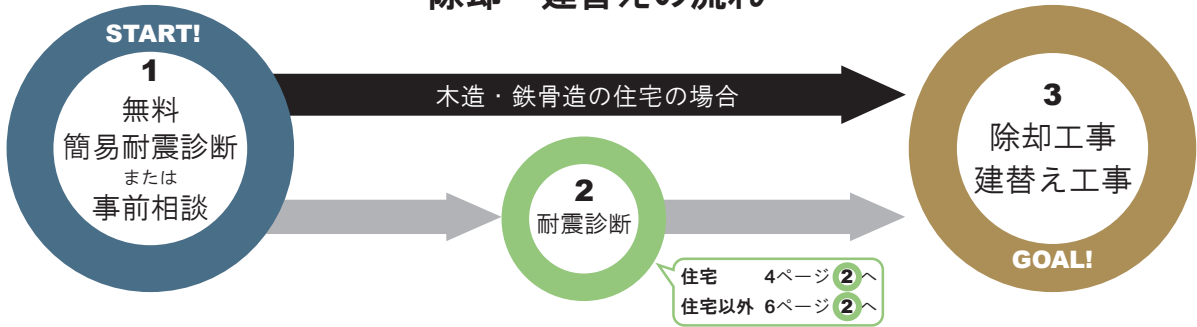
→ 税制・融資のご案内
9ページへ



対象エリア限定

建築物の除却・建替えの支援制度

除却・建替えの流れ



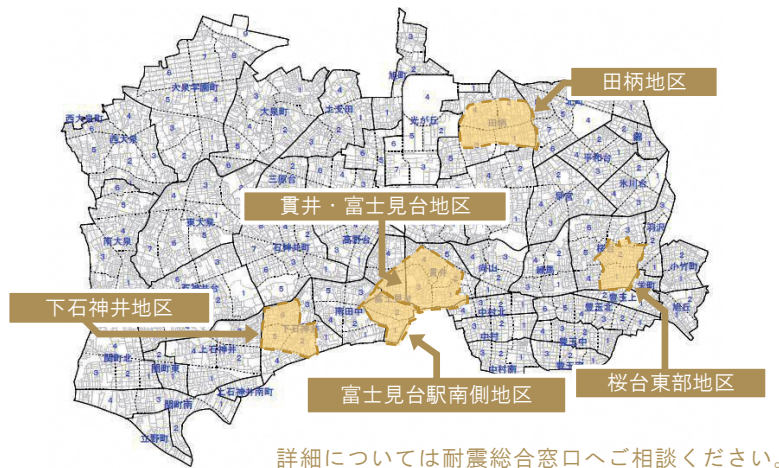
対象エリア

防災まちづくり事業実施地区



地区内の耐火性を高め、不燃化を促進します。

! 除却後、新たに建築する建築物を準耐火建築物以上の燃えにくい構造とすることが条件です



1

まずは無料簡易耐震診断 または 事前相談

詳細は 住宅 3ページの ① へ

住宅以外 5ページの ① へ

3

除却工事 または 建替え工事*

交付申請

交付決定通知

契約 除却・建替え工事の実施 報告

助成金額確定通知

助成金の受取

耐震化完了

※ 助成を受けるためには、必ず交付決定通知後に契約を行ってください。

*建替え工事助成

- ・対象は住宅・一般緊急輸送道路沿道建築物のみです。
- ・建替え工事の場合、除却工事費用に加え、新築工事費用の一部も助成対象となります。
- ・建替え工事助成を受ける場合は、省エネ基準への適合や新築工事完了後の検査済証取得などを確認します。その他条件について、耐震総合窓口へご相談ください。

| 助成金 | | | |
|---------------|-----|-----|---------|
| | | 助成率 | 上限額 |
| 住宅 | 除却 | 2/3 | 130万円 |
| | 建替え | 2/3 | 225万円 |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 除却 | 2/3 | 6,000万円 |
| | 建替え | | |
| 分譲マンション | | 2/3 | 3,000万円 |
| 災害時医療機関等 | | 1/2 | 6,000万円 |
| 公共的施設 | | 1/2 | 3,000万円 |
| 民間特定建築物 | | 1/6 | 1,000万円 |

※ このほか、面積による限度額もあります。



相談窓口、相談会
8ページへ



税制・融資のご案内
9ページへ



耐震化に向けた **ご相談**

① 耐震総合窓口

☎ 03-5984-1938

建物の耐震に関することや助成制度についての総合窓口があります

区役所本庁舎15階の耐震総合窓口では、建築士に建物の耐震性や耐震化についての相談ができます。また、区の支援制度等についてのお問合せに応じます。お電話でもご相談いただけます。

② 耐震改修相談会

建物の耐震性について建築士に相談ができます

平日区役所へ相談に来られない方を対象に、土曜日や日曜日に建物の耐震化について建築士に相談ができる相談会を実施しています。開催は区内の区立施設を予定しており、開催日は区報、ホームページでお知らせします（年4回程度）。

原則予約制となっておりますので耐震相談窓口にお問合せください。

③ 耐震セミナー

マンション等の耐震化に向けた相談ができます

主に区分所有者間の合意形成等に課題のある分譲マンションの所有者を対象に、耐震セミナーを開催しています。耐震セミナーでは、専門家による講演会や、耐震化が完了したマンションの事例紹介を行い、個別相談ができる時間を設けています。開催日は区報、ホームページでお知らせします。

④ 耐震改修工事施工事業者の情報提供

信頼できる施工事業者の情報提供を行っています

安心して耐震改修工事を行っていただくために、耐震改修工事に係る講習会と考査を実施し、知識を有していると判断された区内の耐震改修工事の施工事業者の情報提供を行っています。

耐震改修工事の施工事業者選びの参考にしてください。

施工事業者の名簿は耐震総合窓口とホームページで公開しています。

施工事業者名簿 URL



<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/taishin/johoteikyo.html>

練馬区ホームページ

トップ » くらし・手続き » 住まい・交通・道路 » 宅地・建物 »

民間建築物の耐震化促進 » 耐震改修工事施工事業者の情報提供

施工内容や契約についての相談・申込みは、直接事業者にお問合せください。



耐震化に関する 税制・融資のご案内

① 耐震改修等促進税制

所得税の特別控除

個人の方が、自己の居住用家屋の耐震改修を行った場合、その方の所得税額から一定の算式により計算した税額を控除できます。

確定申告書に証明書等の必要書類を添付して、管轄の税務署へ申告することが必要です。

問合せ先 練馬東税務署 03-6371-2332(代) 練馬西税務署 03-3867-9711(代)

固定資産税の減額措置

昭和57年1月1日以前から所在していた住宅について、一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税（120㎡相当分まで）の税額を1年間減額します。耐震改修工事完了後3か月以内に、証明書等の必要書類を添付して、都税事務所へ申告することが必要です。

問合せ先 東京都練馬都税事務所 03-3993-2261(代)

耐震改修証明書の発行

所得税の特別控除および固定資産税の減免措置を受けるためには、耐震改修証明書（増改築等工事証明書）等の書類が必要です。練馬区の耐震改修工事助成を受けた場合は、耐震改修証明書を無料で発行します。耐震改修工事助成を受けない場合は、増改築等工事証明書（耐震改修証明書と同等のもの）の発行を耐震改修工事に関する設計を行った建築士等へご依頼ください。

問合せ先 練馬区 都市整備部 防災まちづくり課 耐震化促進係 03-5984-1938

除却助成、建替え助成をご活用の場合

昭和57年1月1日以前からある家屋を取り壊し、当該家屋に代えて令和6年3月31日までに新築された住宅に対して、新築後新たに課税される年度から3年度分、居住部分に係る固定資産税・都市計画税の減免制度があります。くわしくは都税事務所にご確認ください。

問合せ先 東京都練馬都税事務所 03-3993-2261(代)

② 耐震改修融資制度等

練馬区産業融資あっせん

製造業、卸・小売業、サービス業など、区内の中小企業者の方に対して、耐震補強工事などの設備資金について、金融機関へ融資のあっせんを行い、区が利息の一部を負担します。

問合せ先 練馬区 産業経済部 経済課 融資係 03-5984-2673

住宅修築資金融資あっせん

自己資金だけでは住宅の改修工事が困難な方に対し、区内の金融機関（信用金庫、農協）に融資のあっせんを行っています。所得により区が利息の一部を負担して低利での借入れができます。

問合せ先 練馬区 建築・開発担当部 住宅課 管理係 03-5984-1289

【フラット35】地域連携型

【フラット35】地域連携型とは、住宅金融支援機構と練馬区が連携し、練馬区の除却工事助成または建替え工事助成とセットで住宅取得に対する【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。引き下げの期間および金利については、住宅金融支援機構にご確認ください。

問合せ先 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター 0120-0860-35



関連施策のご案内

詳細については、各問合せ先へご相談ください。

① バリアフリー改修助成

既存の共同住宅、店舗等のバリアフリー化費用を助成します

建築・開発担当部 建築課 福祉のまちづくり係

03-5984-1649

② アスベスト除去工事助成

吹付けアスベストの調査費用および除去工事費用を助成します

環境部 環境課 環境規制係

03-5984-4712

③ 沿道工作物に対する助成

ブロック塀等の撤去費用を助成します

危機管理室 危機管理課 防災調整係

03-5984-2438

密集事業対象地区・防災まちづくり推進地区内の場合

都市整備部 防災まちづくり課 防災まちづくり担当係

03-5984-1303

塀の生け垣化にかかる費用を助成します

環境部 みどり推進課 協働係

03-5984-2418

④ 狭あい道路拡幅助成など

拡幅に支障となる塀の撤去費用などを助成します

建築・開発担当部 建築課 狭あい道路拡幅係

03-5984-1985

密集事業対象地区・防災まちづくり推進地区内の場合

都市整備部 防災まちづくり課 防災まちづくり担当係

03-5984-1303

⑤ 防火防災診断（無料）

火災や地震、家の中で発生する事故の危険性を診断します

65歳以上の方や身体障害者手帳をお持ちの方などがある世帯

危機管理室 区民防災課 区民防災第二係

03-5984-1654

⑥ 住宅改修工事業者の情報提供

区内の事業者を一覧表にして情報提供を行っています

建築・開発担当部 住宅課 管理係

03-5984-1289



施工業者との契約、工事トラブルのご注意

区は施工に関するクレームや契約上のトラブルについての責任は負いません。

業者選定にあたっては、複数の業者を比較するなど、十分に検討してください。

※ 業者と耐震診断・改修等のご契約をされる前には、診断内容や契約内容を十分理解したうえで、ご契約ください。

※ 訪問や電話・チラシなどで「無料で耐震診断します」と勧め、その後に法外な金額の工事や不要な工事の契約を強要される被害が多く発生しています。十分お気をつけください。

各家庭を訪問し、区が作成したパンフレットなどを見せて、区と関連があるような紛らわしい営業活動で耐震診断等を勧誘したり、不安をあまり補強工事の契約を結ばせようとする業者もいます。

「契約をしたが、止めたい」という時は、契約解除できる場合がありますので、すぐに消費生活センターにご相談ください。

トラブル等で当事者間の解決が難しい場合には、消費生活センターでの消費生活相談や区民相談所による法律相談等をご利用ください。

消費生活相談

練馬区消費生活センター 03-5910-4860

法律相談

練馬区区民相談所 03-5984-4523

石神井庁舎区民相談室 03-3995-1100



耐震関連ホームページのご案内



練馬区耐震総合窓口

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/taishin/>



東京都耐震ポータルサイト

<https://www.taishin.metro.tokyo.jp/>



国土交通省 住宅・建築ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/>



防災関連ホームページのご案内



練馬区安全・安心ホームページ

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/bosai/>



東京都防災ホームページ

<https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/>



国土交通省防災情報提供センター

<https://www.mlit.go.jp/saigai/bosaijoho/>