

分譲マンション耐震化促進事業

平成7年（1995年）の阪神淡路大震災で倒壊した建物の多くは、昭和56年6月以前に建てられたものでした。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ており、それ以前のいわゆる「旧耐震基準」により建てられたものは、耐震性が不足している可能性が高いからです。このような旧耐震基準の建物は、耐震化について考える必要があります。

分譲マンションなど、多数の方が居住する大きな建物を耐震化することは、そこに居住する方の生命・財産を守るだけでなく、建物の倒壊が引き起こす近隣への被害を未然に防ぐためにも重要となります。

墨田区では、分譲マンションを対象として、耐震診断・補強設計・耐震改修工事に係る費用の一部を補助することで、災害に強いまちづくりを進めていきます。

補助対象区域

区内全域 が対象です。

※特定の路線（緊急輸送道路）沿道に建っている場合は、別の補助制度の対象となる可能性があります。

詳しくは、不燃・耐震促進課までお問合せください。

（区役所9階／TEL：03-5608-6269）



補助対象建築物の要件

以下のすべてを満たす分譲マンションです。

- ① 昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- ② 耐火建築物または準耐火建築物であること
- ③ 2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分がある共同住宅であること。（店舗等の用途を兼ねる場合は、その部分が延床面積の半分未満であること。）
- ④ 地階を除く階数が3以上であるもの。
- ⑤ 補強設計および耐震改修工事を実施する場合にあっては、耐震診断の結果、 $Is=0.6$ 未満と判断されたものを $Is=0.6$ 以上にする内容であること。
※ Is ：構造耐震指標（耐震性能を示す数値）
- ⑥ 耐震改修工事を実施する場合にあっては、評価を取得した補強設計の内容に基づく工事であること。

補助対象者及び補助対象事業の要件

- ・所有者（区分所有建築物における管理組合を含む）であること。
または、所有者から事業を行うことについて承諾を得た者であること。
- ・国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構及びこれに類する団体が建物全体の所有者ではないこと。
- ・不動産業者により売買・分譲を目的に行われる事業ではないこと。

補助制度ご利用上の主な注意点

翌年度以降に、工事を検討しています。まずは事前相談とありますが、どのような事を相談すればよいですか？

◆事前相談では、補助制度についてご説明するほか、申請書類をお渡しします。
◆その際、建物に係る情報（建築年、延床面積、用途、所有者等）や、事業に係る情報（工期、見積もり費用等）について伺わせていただきます。別紙「【事前相談のご案内】墨田区耐震化促進助成制度の利用を検討されている方へ」をもとに、事前相談票の提出とできるだけ多くの情報提供にご協力ください。
◆補助制度は、あらかじめ予算措置が必要な事業となりますので、事前相談はお早めにお願います。

耐震診断および補強設計の補助を受ける上で必要となる、「評価の取得」とはなんですか？

◆「評価の取得」とは、耐震診断等の内容が、国が掲げる基準に則って適切に行われたものであるかを、第三者機関が判断することです。
◆評価は、以下の区が指定する機関で取得する必要があります。
① 一般社団法人すみだまちづくり協会
② 耐震改修促進法第17条第3項に規定する計画の認定に係る耐震改修計画等の技術評価に関する協定を東京都と締結した機関（ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」トップ→「東京都の取組」→「耐震改修計画の認定」で確認可能）

補助対象事業の工期が、年度をまたぐ予定です。この場合の補助金の支払いタイミングや、申請の手続きはどうなりますか？
（例：令和5年9月に契約・着手し、令和6年11月に工事完了の予定）

◆補助対象事業が年度をまたぐ場合は「出来高払い」対応となり、総事業費に対して各年度の事業費が占める割合に基づき、補助金を分割して年度ごとにお支払いします。
◆その場合、基本的な「補助対象確認申請」及び「交付申請兼完了報告」のほか、年度ごとに、出来高払いを行うための対象確認申請と実施報告が必要となります。詳細は、事前相談の際にお問い合わせください。

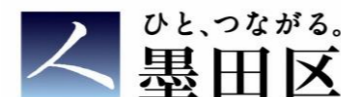
その他 分譲マンションを対象とした制度のご紹介（参考情報）

墨田区では、耐震化に係る補助制度以外にも、分譲マンションを適正に管理していただくために様々な支援制度をご用意しております。

詳しくは、ホームページ「墨田区」トップ→「暮らし」→「住宅」→「分譲マンションの管理組合・区分所有者・購入を検討されている方へ」内の各ページをご覧ください。

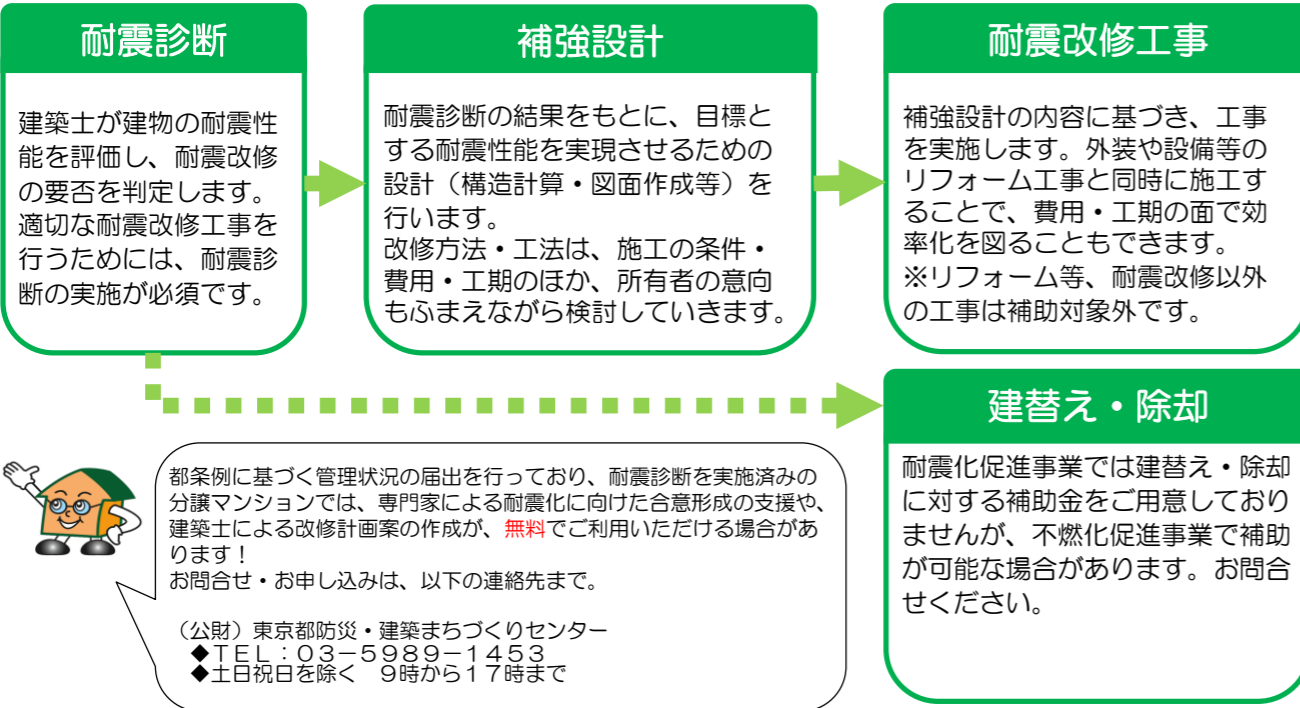
補助制度についての問合せ先

墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課 不燃化・耐震化担当
〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号（区役所9階）
TEL：03-5608-6269 FAX：03-5608-6409



令和5年4月版

耐震化の実現までの流れ



補助金の額について

分譲マンションでは、「**耐震診断**」「**補強設計**」「**耐震改修工事**」の3つが補助対象となります。それぞれの補助率や補助限度額は、次のとおりです。
※いずれの補助金も、千円未満は切り捨てとなります。

耐震診断

補助対象事業費	補助金の額
実際に要する費用	補助対象事業費の 1/2 (限度額：延床面積に応じて補足①に定める額)

補足①：耐震診断補助金 限度額の算出方法

延床面積 (S)	補助金限度額の算出式
$S \leq 1,000\text{m}^2$	$500,000\text{円} + (1,030\text{円}/\text{m}^2 \times S)$
$1,000\text{m}^2 < S \leq 2,000\text{m}^2$	$1,530,000\text{円} + [515\text{円}/\text{m}^2 \times (S - 1,000\text{m}^2)]$
$2,000\text{m}^2 < S$	2,045,000円

※原則として、建築確認のあった延床面積が採用されます。

補強設計

補助対象事業費	補助金の額
実際に要する費用	補助対象事業費の 1/2 (限度額：200万円)

耐震改修工事

補助対象事業費	補助金の額
<ア・イのいずれか低い額> ア 補助基準額 (補足②参照) イ 実際に要する費用	補助対象事業費の 1/3 (限度額：2,000万円)

※工事監理に要した費用は、補助対象事業費に含まれません。

補足②：補助基準額の算出方法 (耐震改修工事)

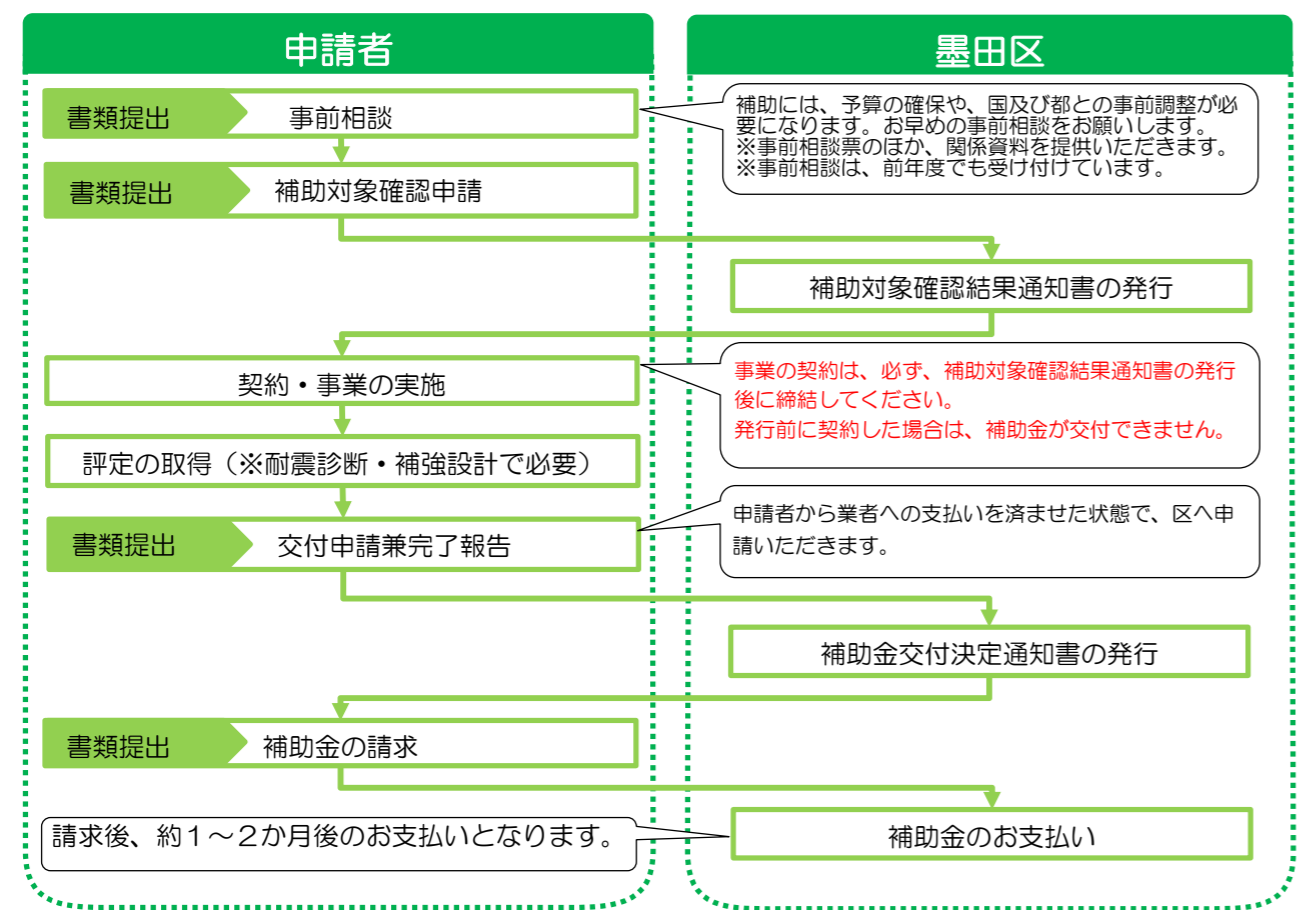
→延床面積×50,200円 (1㎡あたりの単価) による。(上限：10,000㎡)
※耐震改修工事により延床面積が変わる場合は、原則、従後の延床面積が採用されます。

耐震改修工事では、建物の延床面積に上の単価をかけた金額が、補助対象事業費の限度になります。

【例】1,000㎡の分譲マンションで、6,000万円の耐震改修工事をした場合
→補助対象事業費はあくまで5,020万円となります (1,000㎡×50,200円)
よって、補助額は5,020万円に1/3をかけた1,673万3千円となります。



各種補助金 申請手続きの基本的な流れ



※単年度で完結する事業は、「補助対象確認申請」以降の手続きを年度内に完了させてください。
複数年度に及ぶ事業は、「出来高払い」対応となり、別途手続きが発生します。(裏面参照)
※提出された書類の審査期間は、おおむね2か月です。(諸事情により延長することがあります。)