

江戸川区建築物耐震改修工事等助成制度のご案内

(令和6年4月版)

この制度の目的

「江戸川区建築物耐震改修工事等助成制度」は江戸川区建築物耐震改修工事等助成事業実施要綱に基づき、区内建築物の地震に対する安全性の確保と向上を図るため、分譲マンション、私立幼稚園・保育園、緊急輸送道路沿道建築物及び特定緊急輸送道路沿道建築物（特定沿道建築物）の耐震改修工事等（特定沿道建築物に限り建替工事及び除却工事を含む）を行うにあたって必要な費用の一部を助成することにより、耐震化を促進することを目的とします。



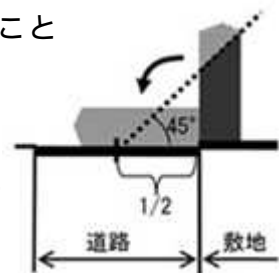
助成対象建築物

昭和56年5月31日以前に建築確認を取得して建築された建築物で、耐震改修設計が完了しており（建替工事及び除却工事においては、耐震診断により耐震性を満たしていないと判断された建築物）、かつ、次の要件のすべてを満たすことが必要です。

- 分譲マンション（緊急輸送道路沿道建築物、特定沿道建築物の対象となるものを除く）
- ・3階建て以上で耐火建築物又は準耐火建築物
 - ・複数の区民が自ら居住し区分所有していること
 - ・耐震改修工事を行うことについて、区分所有者及び議決権の各3/4以上の同意があること

緊急輸送道路沿道建築物

- ・敷地が一般緊急輸送道路又は特定緊急輸送道路()に接していること
- ・建築物のそれぞれの部分から緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の1/2に相当する距離を加えたものに相当する高さの建築物(右図参照)
- ・当該建築物が分譲マンションの場合、耐震改修工事を行うことについて、区分所有者及び議決権の各3/4以上の同意があること



()特定緊急輸送道路

環七通り、蔵前橋通り、京葉道路及び国道14号、新大橋通り、葛西橋通り、国道357号、高速道路、千葉街道の一部（区役所～京葉交差点の区間）

【助成期限】令和8年3月31日までに工事に着手するもの

着手：区への助成金の交付申請をし、施工者と契約することをいいます。
(契約は交付決定通知日以降となります。)

(参考) 区分所有法の特例

耐震改修促進法第25条に基づき、「耐震改修の必要性に係る認定」を受けた区分所有建築物は、大規模な耐震改修工事により共有部分を変更する場合の決議要件を区分所有者及び議決権の各3/4以上から、1/2超に緩和できます。(区指定の専門機関による耐震診断の評定書が必要となります。)

私立の幼稚園・保育園

- ・学校教育法の規定に基づき認可を受けた私立幼稚園又は児童福祉法の規定により認可を受けた私立保育園

助成対象者

- ・分譲マンションの管理組合の代表者又は区分者所有者を代表する者
- ・緊急輸送道路沿道建築物・特定沿道建築物の所有者
- ・私立幼稚園・保育園の建物所有者

助成の内容 詳しくはお問合わせ下さい。

対象業務	耐震改修工事、建替工事、除却工事 印は特定沿道建築物に限る
助成対象経費	<p>耐震改修工事(直接耐震改修工事、原状回復工事及び現状性能維持経費)、建替工事又は除却工事に要する費用とし、当該建築物の構造によりその上限額を次のとおりに定めます。</p> <p>木造建築物 : 34,100 円/m² 非木造建築物(住宅の用に供するもの¹) : 50,200 円/m² 非木造建築物(住宅の用に供するもの以外) : 51,200 円/m² 免震工法等の特殊工法(非木造) : 83,800 円/m²</p> <p>ただし、緊急輸送道路沿道建築物及び特定沿道建築物においては、1棟当たり512,000,000円(上記とにあっては502,000,000円、にあっては、838,000,000円)を限度とします。なお、特定沿道建築物で建替工事又は除却工事を行う場合においては、耐震改修工事に要する費用と建替工事又は除却工事に要する費用とを比較し、いずれか少ない費用の範囲内とします。</p>
助成額	<p>分譲マンションにおいては、助成対象経費に500/1,000を乗じて得た額と、住戸数に150万円を乗じて得た額とのいずれか少ない額とします。</p> <p>緊急輸送道路沿道建築物においては、面積が5,000m²以下の部分は助成対象経費に2/3を乗じて得た額及び面積が5,000m²を超える部分は1/3を乗じて得た額の合計額とします。</p> <p>特定沿道建築物においては、面積が5,000m²以下の部分は助成対象経費に9/10を乗じて得た額(IS値が0.3未満のものは別紙1のとおりとします。建替工事又は除却工事は11/30とします。)及び面積が5,000m²を超える部分は1/2(分譲マンションの耐震改修工事は9/10とし、IS値が0.3未満のものは別紙1のとおりとします。建替工事又は除却工事は1/6とします。)を乗じて得た額の合計額とします。</p> <p>私立幼稚園及び私立保育園は助成対象経費に2/3を乗じた額とします。 1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。</p>

1 店舗、事務所などの用途を兼ねるものであって、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の1/2未満のものを含みます。

消費税の算入について
 助成金額について、申請者が個人である場合(分譲マンション管理組合を含む)は、消費税を助成対象経費に含めます。申請者が法人等、消費税の納税義務者である場合は、消費税を助成対象経費に含めません。ただし、免税事業者等は助成対象経費に含めることがあります。

助成金申請書及び実績報告書に添付する書類 詳しくはお問合わせ下さい。

	耐震改修工事	建替工事又は除却工事
助成申請時	(1) 建物の全部事項証明書又は所有権を証する書類 (2) 土地の所有者の承諾書(借地の場合) (3) 耐震診断及び耐震改修設計を既に完了していることを証する書面又は図書 (4) 耐震改修工事計画書(工程表を含む)及び見積書 (5) 専門機関による評定書の写し (6) 耐震改修工事を受託する者の経歴書 (7) 分譲マンションは、管理組合の規約及び耐震改修工事を行うことについて、区分所有者及び議決権の各3/4以上の決議がされたことを証する書面 ³ (8) 当該建築物に係る建築確認通知書の写し又は台帳記載事項証明 (9) 緊急輸送道路沿道建築物または特定沿道建築物は、前面道路の幅員と建築物高さとの関係が確認できる書類(図面等) (10)消費税仕入税額控除確認書 ⁴	(1) 建物の全部事項証明書又は所有権を証する書類 (2) 土地の所有者の承諾書(借地の場合) (3) 耐震診断結果報告書(概要) (4) 工事に関する設計図書(建替工事に限る) (5) 耐震改修に要する費用を示す書類 (6) 工事見積書 (7) 工事工程表(概要) (8) 分譲マンションは、管理組合の規約及び建替工事又は除却工事を行うことについて、区分所有法に規定された決議がされたことを証する書面 (9) 当該建築物に係る建築確認通知書の写し又は台帳記載事項証明 (10) 緊急輸送道路沿道建築物または特定沿道建築物は、前面道路の幅員と建築物高さとの関係が確認できる書類(図面等) (11)消費税仕入税額控除確認書 ⁴
実績報告時	(1) 契約書の写し (2) 耐震改修工事費用明細書 (3) 領収書の写し ⁵ (4) 耐震改修工事監理報告書 (5) 使用材料報告書 (6) 耐震改修工事施工写真報告書(着手前、中間時及び完了時) (7) 耐震改修等実施報告書(特定沿道建築物に限る)	(1) 契約書の写し (2) 建替工事又は除却工事費用明細書 (3) 領収書の写し ⁵ (4) 建替工事又は除却工事施工写真報告書(着手前、中間時及び完了時) (5) 耐震改修等実施報告書(特定沿道建築物に限る)

3 区分所有法の特例についてはp.1を参照ください。

4 消費税を助成対象経費に含めて助成を受ける場合、提出が必要です。

5 委任払い(次頁参照)の場合は、請求書の写しに代えることができます。

建築基準法その他関係法令に違反している場合は、是正が必要となります。

手続きの主な流れ

事前相談

(都市開発部建築指導課)

- ・ 助成制度の仕組みについて説明します。
- ・ 耐震改修工事、建替工事、除却工事の内容、手続き等についてご相談ください。

耐震アドバイザーの派遣

耐震改修工事に関する相談などについて要望がありましたら、耐震アドバイザーを派遣します。(派遣申請書が必要です。)

工事施工者の選定

耐震改修工事・建替工事・除却工事に関する説明ができる、また、各工事種別に精通していることが重要です。

居住者間の合意形成(分譲マンションの場合)

耐震改修工事・建替工事・除却工事について、それぞれに区分所有法等による決議が必要です。

年度をまたぐ場合、事前に全体設計の申請が必要です。

助成の申請

助成金交付申請書及び添付書類(前頁参照)の提出をお願いします。(助成金の算出は棟単位とします。)

交付の決定

申請内容を審査の上、助成の可否を通知します。

耐震改修工事等の着手
完了

・工事施工者との契約は、交付決定通知日以降として下さい。

実績報告

耐震改修工事等が完了した時は、工事施工者等への支払い後、速やかに実績報告書を作成し、添付書類(前頁参照)を添えて提出をお願いします。

助成金の額の確定

報告内容を審査の上、助成金の額を確定し、通知します。

助成金の請求及び交付

助成金の請求により、助成金を申請者本人の口座に振り込みます。(分譲マンションは管理組合)

委任払い制度があります。
(区から直接、工事施工者等に支払うことができます。)
詳しくはお問合わせ下さい。

【問合せ先】

都市開発部 建築指導課 耐震化促進係
〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1
電話(03)5662-6389

1 準備計算

住宅の用に供するものにあつては 51,200 円を 50,200 円と読み替える

$$\begin{aligned} \text{助成対象経費} &= \text{助成対象経費上限額 (面積 } A \times 51,200 \text{ 円/m}^2) \\ \text{助成対象経費} &= \text{加算費用対象経費 (以下のフローにより算出)} \end{aligned}$$

+ の限度額
512,000,000 円/棟
(住宅の用に供するものにあつては 502,000,000 円/棟)

助成対象経費 = 加算費用対象経費の算出フロー

実際の改修工事費用を面積 A で割り返し、1 m²当たりの工事単価 X を求める

$$\begin{aligned} X &= \text{実際の改修工事費用} \div \text{面積 } A \\ (\text{円/m}^2) & & (\text{円}) & & (\text{m}^2) \end{aligned}$$

X > 51,200 円/m²となることが条件

X(円/m²) と 76,800(円/m²)を比較して低い額を Y とし、加算費用対象経費の算出に用いる

住宅の用に供するものにあつては
76,800 円を 75,300 円に読み替える

加算費用対象経費は以下の式にて算出する

$$\begin{aligned} \text{加算費用対象経費} &= (Y - 51,200) \times \text{面積 } A \\ (\text{円}) & & (\text{円/m}^2) & & (\text{m}^2) \end{aligned}$$

2 助成額の算出

住宅の用に供するものにあつては 51,200 円を 50,200 円と読み替える

上記より求めた助成対象経費、に以下のように、助成率を乗じて合計額を算出する

【面積 5,000 m²以下の部分】

$$\begin{aligned} \text{助成対象経費} &\times \text{助成率} & + & \text{加算された部分} \\ < \text{面積 } A \times 51,200 > & \times \text{助成率} & \text{助成対象経費} \times \text{助成率} \\ (A \leq 5,000) & & & < \text{面積 } A \times (Y - 51,200) > \\ & & & (A \leq 5,000) \end{aligned}$$

【面積 5,000 m²を超える部分】

$$\begin{aligned} \text{助成対象経費} &\times \text{助成率} & + & \text{加算された部分} \\ < \text{面積 } B \times 51,200 > & \times \text{助成率} & \text{助成対象経費} \times \text{助成率} \\ (B = A - 5,000 \text{ m}^2) & & & < \text{面積 } B \times (Y - 51,200) > \\ & & & (B = A - 5,000 \text{ m}^2) \end{aligned}$$

1 分譲マンションにおいては、【面積 5,000 m²以下の部分】の助成率とします。
算出方法等について、詳しくはお問い合わせ下さい。