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５月　江戸川区

Q.どのような制度ですか？

A．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、区内の**分譲マンションや緊急輸送道路沿道建築物**(※1)**等の耐震改修工事等**を行う方に、必要な費用の一部を**助成する制度**です。
また、特定緊急輸送道路沿道建築物(※2)に限り、建替工事や除却工事についても助成対象となります。

(※1)東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例(H23 都条例第 36 号。以下「都条例」といいます)第２条第２号に規定される緊急輸送道路の沿道に存する建築物をいいます。

(※2)都条例第８条第１項に規定される特定沿道建築物をいいます。
また、特定沿道建築物でない緊急輸送道路沿道建築物を「一般緊急輸送道路沿道建築物」といいます。

Q.助成を受けるための要件(条件)はありますか？

A.「対象建築物」「申請者」それぞれに要件があります。

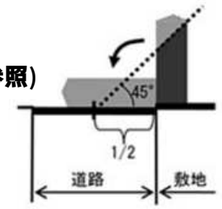
対象建築物の要件　…以下の全てを満たす必要があります。

①昭和 56 年５月 31 日以前の**旧耐震基準で建築確認を取得し、建築されたもの**であること

②**耐震診断および耐震改修設計を完了している**こと
ただし、建替または除却の場合は、耐震診断を完了していること（特定緊急輸送道路沿道建築物のみ）

③過去に**区の助成制度を利用した耐震改修工事等が実施されたことがない**こと

④**緊急輸送道路沿道建築物である場合**
- 敷地が**緊急輸送道路に接している**こと
- 建築物の各部分から緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、当該道路の幅員の 1/2 に相当する距離を加えたものに相当する高さであること(**右図参照**)



⑤**緊急輸送道路沿道建築物ではないが、分譲マンションである場合**
- 地階を除く階数が**３階以上**であること
- **耐火建築物または準耐火建築物**であること

⑥幼稚園･保育園である場合
- 私立であり、学校教育法または児童福祉法に基づく認可を受けていること

※幼稚園･保育園は、東京都の社会福祉施設等耐震化促進事業の対象になる場合があります。
詳細は東京都福祉局の担当課（TEL03-5320-4131）へお問い合わせください。

申請者の要件　…以下の全てを満たす必要があります。

①耐震改修工事等の**費用を負担する者**であること

②対象建築物の**所有者**であること

③対象建築物が**分譲マンションである場合**、申請者が耐震改修工事等を行うことにつき、区分所有者および議決権の**各 3/4 以上の同意**(※)を得ていること

(※)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、大規模な耐震改修により共有部分を変更する場合の決議要件を、3/4 以上から 1/2 超に緩和することができます。
「耐震改修の必要性に係る認定」には、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。

Q.申請期限、着手期限、完了期限などはありますか？

A.原則として**助成申請～実績報告･助成金請求を同一年度内(４月～翌年３月)**に収めてください。
また、財源確保の都合上、やむを得ず着手期限を設定している場合があります。事前にご相談ください。

Q.もらえる助成金はいくらですか？

A.助成金の交付額は、「助成対象経費」に「助成率」を乗じた額(千円未満切捨て)です。
なお、複数棟について同時に実施する場合は、建築確認上の棟ごと(※)に算出します。

(※)建築確認上は１棟でも、構造上は別棟（EXP.J のみで接続している等)であるなど、１棟として耐震性を計算することが現実的でない場合は、別棟として取り扱います。詳細は個別にご相談ください。

助成対象経費 × **助成率** ＝ **助成金交付額（千円未満切捨て）**

戸あたり助成上限
(緊急輸送道路沿道建築物でない分譲マンションのみ)
150 万円×住戸数

安い方の額

緊急輸送道路沿道建築物でない分譲マンション		1/2
緊急輸送道路沿道建築物でない幼稚園･保育園		2/3
一般緊急輸送道路沿道建築物	面積 5,000 ㎡以下の部分	2/3
	面積 5,000 ㎡を超える部分	1/3
特定緊急輸送道路沿道建築物		
〇耐震改修工事助成		
・分譲マンション		9/10
・分譲マンションでない	面積 5,000 ㎡以下の部分	9/10
	面積 5,000 ㎡を超える部分	1/2
〇建替助成または除却助成	面積 5,000 ㎡以下の部分	11/30
	面積 5,000 ㎡を超える部分	1/6

助成金交付額の加算（千円未満切捨て）
- 特定緊急輸送道路沿道建築物
- Is 値が 0.3 未満
- 耐震改修(建替･除却でない)
- 特殊工法でない

以上を満たす場合のみ**一定額**が上乗せされます。

工事費用
- 直接耐震改修工事
- 原状回復工事
- 現状性能維持経費

（建替助成･除却助成の場合は、建替工事または除却工事に要する費用と耐震改修工事費用とを比較して安い方の額）

面積限度額 … 床面積をもとに算出(※1)

〇非木造の場合		
・住宅(※2)	50,200 円/㎡ × 床面積㎡	… 502,000,000 円
・住宅でない	51,200 円/㎡ × 床面積㎡	… 512,000,000 円
・特殊工法(※3)	83,800 円/㎡ × 床面積㎡	… 838,000,000 円
〇木造の場合	34,100 円/㎡ × 床面積㎡	… 502,000,000 円

棟あたり限度額
(緊急輸送道路沿道建築物のみ)

(※1)建築基準法その他関係法令の違反がある場合、違反部分の面積は除いてください。
(※2)住宅の用に供するものをいいます。店舗等の用途を兼ねている場合、店舗等の用に供する部分の面積が延べ面積の 1/2 未満なら「住宅」として扱います。
(※3)免震工法等を採用する場合

加算額の算出フロー

加算対象㎡単価 × 床面積㎡ × **加算率** ＝ **加算額（千円未満切捨て）**

以下①②のうち安い方
- 住宅
  - ① 75,300 円/㎡ － 50,200 円/㎡
  - ② 工事費用/床面積㎡ － 50,200 円/㎡
- 住宅でない
  - ① 76,800 円/㎡ － 51,200 円/㎡
  - ② 工事費用/床面積㎡ － 51,200 円/㎡

- 分譲マンションである場合　9/10
- 分譲マンションでない場合
  面積 5,000 ㎡以下の部分　9/10
  面積 5,000 ㎡を超える部分　11/20

※加算対象㎡単価が０円以下となる場合は、加算額は０円となります。

Q.助成金の計算に消費税は含めますか？

A. 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、原則として消費税を含めます。
申請者が法人である場合は、原則として消費税を含めません。
ただし、消費税の免税事業者等である場合は、例外的に消費税を含める場合があります。

Q.工事内容の指定はありますか？

A．建築物の耐震改修の促進に関する法律（H７法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」といいます）
第４条第２項第３号の技術上の指針となるべき事項に基づく設計に従って施工してください。
なお、建築基準法その他関係法令の違反がある場合、是正が必要となります。
また、この場合、違反是正にかかる費用は助成対象外となります。

Q.診断･設計の評定について、評定機関の指定はありますか？

A．以下のいずれかに該当する専門機関とします。

①耐震改修促進法第 17 条､第 22 条および第 25 条並びに
マンション建替え等の円滑化に関する法律(H14 法律第 78 号)第 102 条
の規定に基づく認定に際して評定を行う機関として東京都が指定する専門機関

②既存建築物耐震診断･改修等推進全国ネットワーク委員会(耐震全国ネットワーク委員会)耐震判定委員会
に登録された機関のうち区長が認めた機関

Q.手続きの流れは？

業者選定･合意形成･資料収集等
- 施工業者を選定してください。**この時点ではまだ正式な契約はしません。**
- 申請者以外に権利者(区分所有者･共有者･地主等)がいる場合、合意形成を進めてください。
- 建築士が無料で助言等を行う「耐震アドバイザー制度」もご活用ください。

↓

事前協議
「事前協議の際の提出書類」をご準備のうえ、窓口へお越しください。
現場確認等で担当者が不在の場合があるため、事前にご一報ください。

↓

予算措置
事前協議に基づき、区が助成金の予算を確保します。予算が確保されるまで区の助成決定は出ません。
予算確保の可否や時期は、案件により異なります。

↓

助成申請
予算が確保されたら、「助成申請の際の提出書類」をご提出ください。

↓

助成決定通知
申請内容を審査の上、助成可否を決定し通知します。申請から決定通知まで約２週間かかります。

↓

契約･実施･完了
助成決定通知の後、施工業者と正式に契約し、工事を実施してください。
工事期間中、必要に応じて区職員が検査を行います。

↓

実績報告
工事が完了したら、「実績報告の際の提出書類」を速やかにご提出ください。

↓

交付額通知
報告内容を審査の上、交付額を決定し通知します。報告から決定通知まで約２週間かかります。

↓

助成金請求
助成金請求書(書式指定あり)をご提出ください。委任払い(助成金の受取人を施工業者にすること)も可能です。

↓

助成金交付
ご指定の口座(※)に振り込みます。請求書の提出から振込まで約２週間かかります。
(※)助成金請求書に記載された口座です。原則として申請者本人名義の口座に限ります。
申請者が管理組合代表者である場合は、管理組合名義の口座となります。
委任払い(施工業者の口座への振込)をご希望の場合は事前にご相談ください。

事前協議 の際の提出書類

- □ 事前協議書（書式指定あり）
- □ 案内図
- □ 工事の全体工程表（助成申請等の手続を含む）
- □ 耐震改修工事費用の見積書（建替助成･除却助成の場合は、建替費用･除却費用の見積書）
- □ 建物および土地の権利関係がわかる書類（登記事項証明書等）
- □ 権利関係者が耐震改修工事に同意していることを証する書類（総会議事録、地主承諾書等）
- □ 建築物現況報告書（書式指定あり）および 変更前後の図面等
  … 建築確認図書の記載と現況が異なる場合に必要です。
- □ 全体設計承認申請書（書式指定あり） … 助成申請～実績報告が複数年度に渡る場合に必要です。

助成申請 の際の提出書類

- □ 江戸川区耐震改修工事等助成金交付申請書（書式指定あり）
- □ 建築物現況報告書（書式指定あり）
- □ 消費税仕入税額控除確認書（書式指定あり）
- □ 建物の登記事項証明書（全部事項証明書）
- □ 耐震診断および耐震改修設計を既に完了していることを証する書類または図書
  （建替助成･除却助成の場合は、耐震診断を既に完了していることを証する書類）
- □ 区が指定する専門機関による評定書の写し
- □ 工事の全体工程表（助成申請等の手続を含む）
- □ 耐震改修工事費用の見積書（建替助成･除却助成の場合は、建替費用･除却費用の見積書）
- □ 工事受託者の経歴書
- □ 建物の建築確認通知書の写し または 台帳記載事項証明
- □ 土地所有者の承諾書 … 敷地が借地である場合に必要です。
- □ 管理規約の写し および 総会議事録等の写し … 分譲マンションの場合に必要です。
- □ 緊急輸送道路沿道建築物に該当することが確認できる図面等 … 該当する場合に必要です。
- □ 委任状 … 申請者本人以外の者が助成申請等の手続きを行う場合に必要です。
- □ 建替工事に関する設計図書 … 建替助成の場合に必要です。
- □ 耐震改修に要する費用を示す書類 … 建替助成･除却助成の場合に必要です。
- □ その他（ ）

実績報告 の際の提出書類

- □ 江戸川区耐震改修工事等助成事業実績報告書（書式指定あり）
- □ 契約書の写し
- □ 耐震改修工事費用の明細書（建替助成･除却助成の場合は、建替費用･除却費用の明細書）
- □ 領収書の写し … 委任払いの場合は、請求書の写しに代えることができます。
- □ 耐震改修工事監理報告書 … 耐震改修工事助成の場合に必要です。
- □ 使用材料報告書 … 耐震改修工事助成の場合に必要です。
- □ 施工写真報告書（着手前、中間時、完了時）
- □ 耐震改修等実施報告書（書式指定あり） … 特定緊急輸送道路沿道建築物である場合に必要です。
- □ その他（ ）

＜問合せ先＞
江戸川区 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（直通）