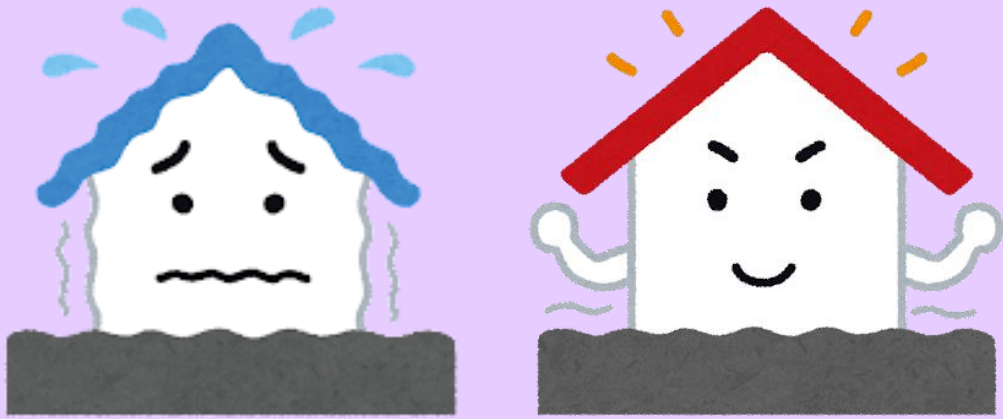


【令和8年度版】

# 木造住宅 耐震診断・改修・除却 助成制度の ご案内



## もくじ

- 耐震診断とは・・・・・・・・・・・・・・・・ p.2
- 渋谷区の耐震診断支援・・・・・・・・ p.3
- 耐震改修・除却助成制度・・・・・・・・ p.5
- その他の支援制度・・・・・・・・・・・・ p.8

渋谷区

渋谷区役所 都市整備部  
木密・耐震整備課 整備促進係（本庁舎12階）  
〒150-0042 渋谷区宇田川町1-1  
☎ 03-3463-2647（直通）

# まず、耐震診断を受け

地震はいつ起こるかわかりません。南関東では今後30年以内に起こる大地震の発生確率は70%以上と予想されています。地震による被害の多くは、昭和56年又は平成12年以前の建築基準で建てられた建物です。

建物の倒壊などから身を守るためには建物の耐震化を進める必要があります。耐震化を進めるために、まず建物の耐震診断を受けましょう。

## 耐震診断とは？

耐震診断は、住宅のいわば健康診断です。区が実施する耐震診断では、一般財団法人日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」による「一般診断法」です。

「一般診断法」は、耐震補強等の必要性の診断を目的としており、建築に関し多くの知識や経験を有する建築士等が行うことになっています。

耐震診断は、主に次のような項目で、住宅の耐震性や劣化の調査を行います。建物の内部を実際に確認しながら進めていきますので、現地調査は2時間程度かかります。



- 図面の確認
- 壁量の調査
- 地盤及び基礎の調査
- 接合部の調査
- 土台・柱・床・屋根の調査
- 劣化状態の調査

図面確認と現地調査の結果を基に構造計算を行い、上部構造評点という数値で住宅の耐震性を判定します。

## 耐震診断結果の見方

判定は大地震時に建物が倒壊する危険の度合で表します。

上部構造評点	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～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



# ま じ ょ う

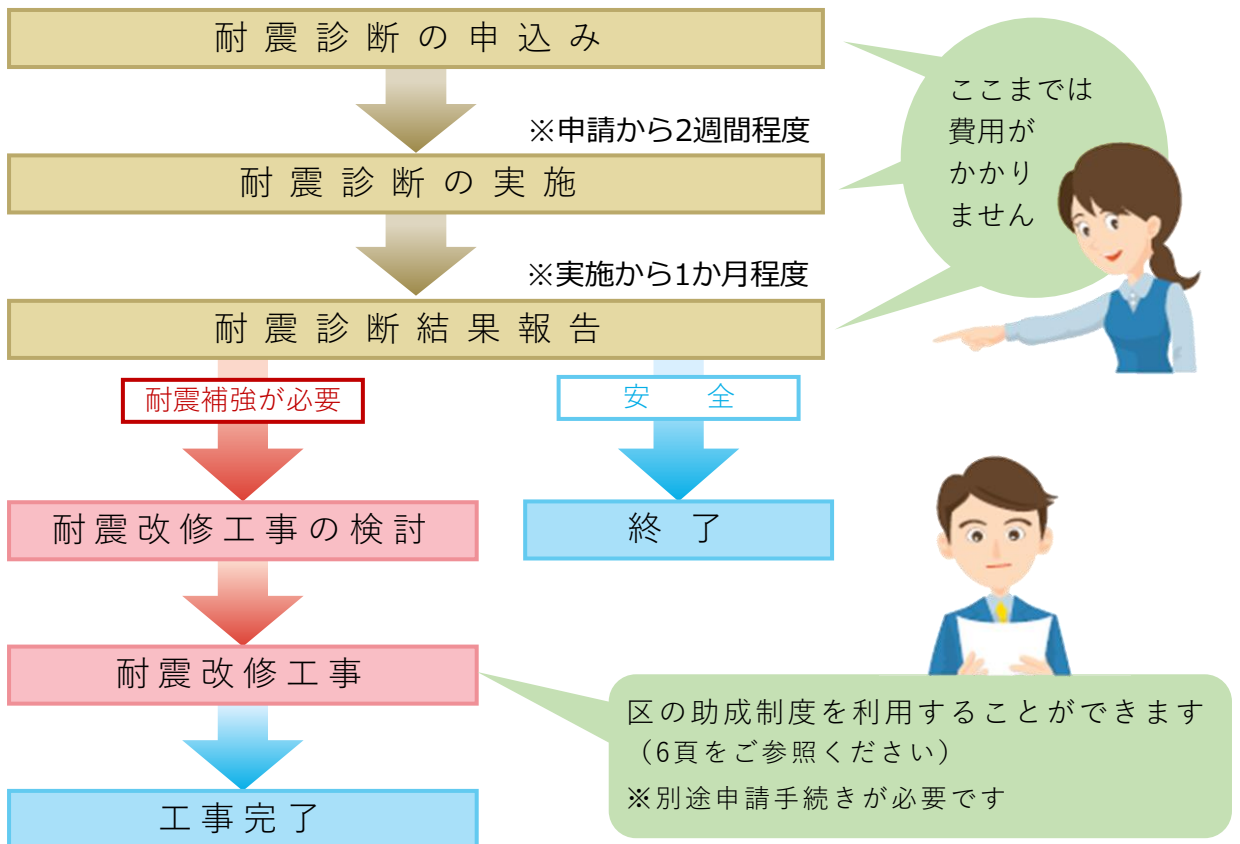
## ● 渋谷区の耐震診断

区で支援する耐震診断は費用がかかりません。専門のコンサルタント（一級建築士）が調査及び診断書、耐震改修案の作成まですべて**無料**で行います。対象となる建物は、**個人の所有する一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅**であり、以下**いずれか**の条件に該当する必要があります。

- **昭和56年5月31日以前**に新築工事に着手した建築物であること。
- **昭和56年6月1日から平成12年5月31日**までの間に新築工事に着手した**2階建て以下**のもので**在来軸組工法**の建築物であること。

（注）店舗等の用途を兼ねるものについては、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**のものが対象となります。その他要件についてはお問い合わせください。

### 耐震診断から改修までの流れ



# 申し込みから 診断結果が出るまで

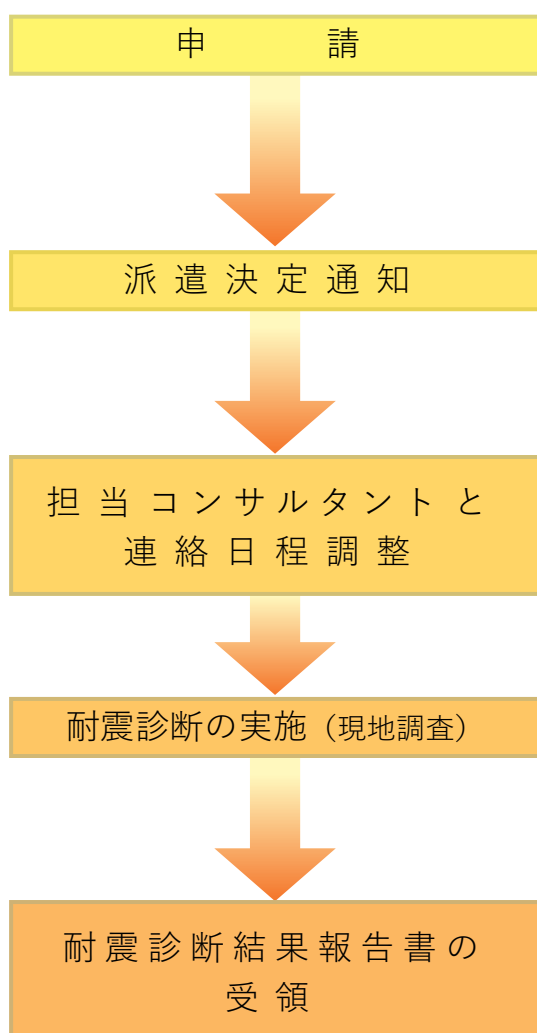
## ● 渋谷区の耐震診断コンサルタント派遣制度の申し込み

区の窓口に「耐震診断コンサルタント派遣申請書」を提出してください。  
申請書は木密・耐震整備課の窓口またはホームページにあります。

(注1) 受付は年度ごとに**4月から12月末日**までの受付です。

(注2) 既定の予算額に達した場合は終了となります。

## ● 耐震診断の流れ



申請書に「**登記事項証明書（建物）**」と「**直近の課税年度に係る固定資産税納税通知書及び課税明細書の写し**」を添付して提出してください。また共有者がいる場合は、共有者の「**同意書**」も併せて添付してください。

申請から2週間程度で、区が担当するコンサルタントを決定し、通知します。

担当コンサルタントから電話連絡がありますので、現地調査を行う日程を調査してください。

現地調査を実施します。図面等がありましたら、コンサルタントに見せてください。

コンサルタントが訪問して診断結果を報告します。



≡ 「木造住宅耐震診断コンサルタント派遣（無料）」ホームページ QRコード

報告書の作成には時間がかかります。現地調査の際、担当コンサルタントに報告書の受領についてご確認ください。

# 耐震診断結果に基づいて、 耐震改修・建替えを検討しましょう

耐震診断の結果が、上部構造評点**1.0未満**の場合には、住宅が地震などの揺れに耐えられるよう、耐震改修を行うことを検討するか、建替えを検討します。区では耐震改修工事を行う場合、建替えを行う場合のどちらの場合についても助成制度があります。

また耐震改修工事に合わせてリフォームを行うこともできます。費用もかかりますので、コンサルタントとは十分打ち合わせをしてください。

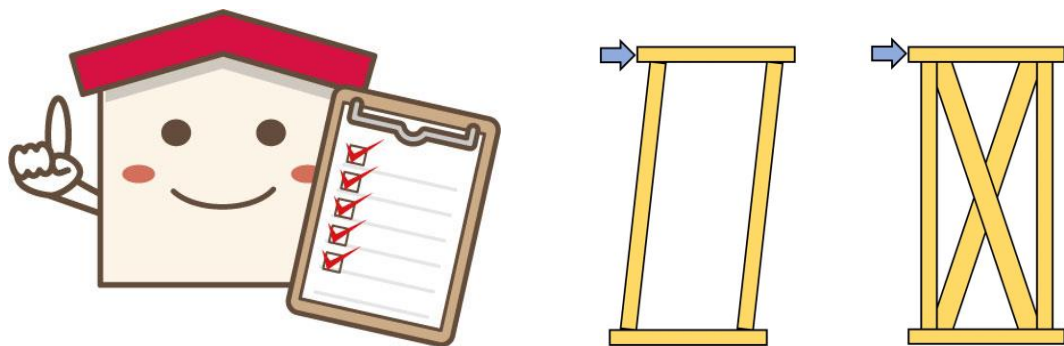
## 耐震診断結果と補強案

耐震結果には耐震改修案がついています。これは、診断した結果に基づいて概ねどの程度の補強が必要かを示すものです。担当のコンサルタントから説明を受けてください。

実際の補強設計には、さらに詳しく建物を調査した上で、設計図を作成し、耐震改修工事に進みます。

## 耐震改修工事の種類と内容

耐震改修工事には様々な方法があります。東京都が認定した「安価で信頼できる耐震改修工法」などを参考に検討していきましょう。コンサルタントが提案します。



※安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法」の事例紹介のパンフレットは東京都耐震ポータルサイトのパンフレット一覧 (<https://www.taishin.metro.tokyo.jp/info/topic02.html>) のページで紹介しています。

# 耐震改修・除却工事の助成

渋谷区では耐震改修・除却工事に係る費用の一部を助成しています。

**対象となる建物**（以下すべての条件に該当する必要があります。）

- 区の耐震診断を受けた結果、構造評点が**1.0未満**の建物であること
  - 建物所有者が、**渋谷区に住民登録**をしていること。
  - 申請者が工事を発注すること
  - 借地に建っている建物の場合は、工事について**土地の所有者が同意**していること
  - 区が派遣した耐震診断コンサルタントが、補強設計及び工事監理を行うこと（施工業者の指定はありません）（耐震改修工事のみ）
  - 原則として**建築基準法及び建築基準関係規定に適合**しているもの
  - 建築基準法及び建築基準関係規定に適合しない部分がある場合は、耐震改修工事と**同時にその是正工事を実施**するもの。
  - 原則、申請年度の**1月末日**までに工事が完了するもの
- ※建物が共有等になっている場合は共有者全員の同意が必要です。

工事契約は区の助成対象承認後に行ってください。承認前に契約を行った場合は助成を受けることができません。

## 助成内容

区の助成対象となる工事は、建物全体が「**一応倒壊しない**」とされるレベルまで強くする「**一般改修**」となります。改修の対象となる建物や改修等の種別、助成額については次頁の助成金の額をご覧ください。

また、耐震診断の結果が上部構造評点1.0未満の住宅を除却する際に、その費用の一部を助成します。

**(注) 除却費用の助成は、「昭和56年5月31日以前に建築された住宅」のみが対象となります。**

助成の対象となる工事には耐震改修のための内装の撤去や復旧工事を含みますが、台所の改修や間取りの変更などのリフォームに該当するような工事費用は含まれません。リフォームを同時に行う場合には、申請時に耐震改修工事のみの見積書の作成が必要です。

## 申し込み方法

申請書に添付書類一式をそろえて区役所の窓口申請をします。また、耐震設計書とその内容についての東京都建築士事務所協会の判定書が必要です。詳しくは担当した耐震診断コンサルタントにお尋ねください。

(注) 既定の予算額に達した場合は終了となります。事前に受付状況を問い合わせてください。



## 助成金の額

### 1 耐震改修費用助成（原則として建築基準法等に適合している建物又は法規不適合部分を補強工事と同時に是正するもの）

改修の種別	住宅の種別	助成額	限度額
一般改修 改修後の構造評点を1.0以上にする工事で、一応倒壊しないレベルにする工事	高齢者等※以外の住宅	工事費用の1/2	150万円
	高齢者等※の住宅	工事費用等が50万円以内は全額 工事費用等が50万円を超えたときは、50万円を超えた額の2/3を加えた額	200万円

### 2 耐震改修費用助成（上記1に該当しない建築物）

注）その他要件がございますので、詳細は窓口にてお問い合わせください。

改修の種別	住宅の種別	助成額	限度額
一般改修 改修後の構造評点を1.0以上にする工事で、一応倒壊しないレベルにする工事	高齢者等※以外の住宅	工事費用の1/2	56万円
	高齢者等※の住宅	工事費用等が50万円以内は全額 工事費用等が50万円を超えたときは、50万円を超えた額の2/3を加えた額	106万円

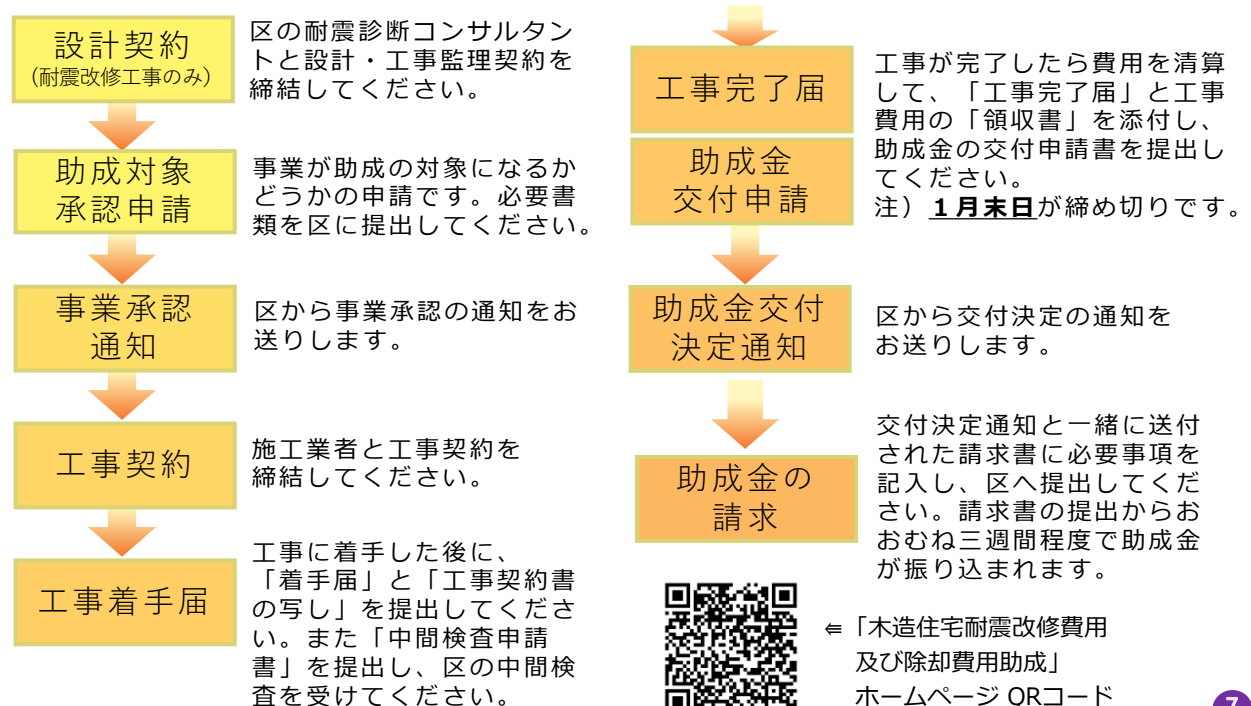
※ 高齢者等とは65歳以上の人、または災害時の避難に援護を要する人をいいます。

### 3 除却費用助成

改修の種別	住宅の種別	助成額	限度額
除却	昭和56年5月31日以前に建築された住宅	工事費用の1/2	150万円

工事費用のすべてが助成対象になるとは限りません。  
工事費用の上限単価は、39,900円/㎡です。

## 申請の流れ



# その他の支援制度等

## 耐震相談会（無料・要予約）

専門の建築士が建物の耐震診断や耐震改修、建替えなどの相談に応じています。主に毎月第三木曜日に、渋谷区役所本庁舎で開催しております。予約受付は電話か渋谷区公式LINEで受付しています。

渋谷区公式LINEのQRコードはこちら→



## 税制の優遇があります

一般改修を行った方は、所得税の控除や固定資産税の減額・減免が受けられる場合があります。要件や必要書類・手続きについて、工事を検討する際にそれぞれ問い合わせ先へ確認してください。

### 所得税について

一定の耐震改修を行った場合、所得税が控除される場合があります。

▶▶▶ 渋谷税務署 ☎03-3463-9181(代表)

### 固定資産税・都市計画税について

一定の耐震改修を行った場合、翌年度分から減免・減額される場合があります。

▶▶▶ 渋谷都税事務所 固定資産税課 ☎03-5422-8780 (代表)

## 民間の相談機関もあります

下記団体で専門家が相談に応じます。木造以外の建物や分譲マンションなどについても、気軽にご相談ください。

一般社団法人 東京都建築士事務所協会渋谷支部 ☎042-708-8064

NPO法人 耐震総合安全機構 (JASO) ☎03-5654-5765