

## はじめに

渋谷区では、令和3年度から分譲マンション耐震化促進アドバイザーの派遣を行っています。  
災害に強い安全なまちづくりも推進を図るため、分譲マンション耐震化促進アドバイザーを派遣し、専門的な見地からの助言を行っております。

## 対象建築物

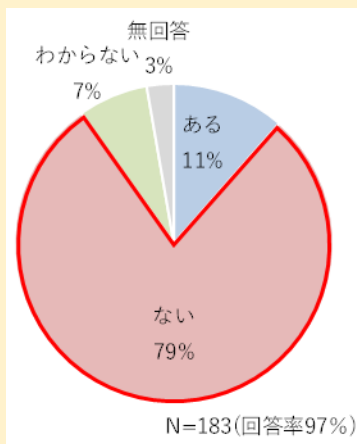
- ①昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建築物
- ②分譲マンションであること
- ③建築物が複合用途であるときは、延べ面積の過半が居住の用途であること
- ④木造住宅又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に定める通行障害建築物（緊急輸送道路沿道建築物等）に該当しないこと
- ⑤地階を除く階数が、原則として3階以上のもの
- ⑥2以上の区分所有者が存する又はマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）に基づく認定買受人等が所有する分譲マンションであること

## 対象者

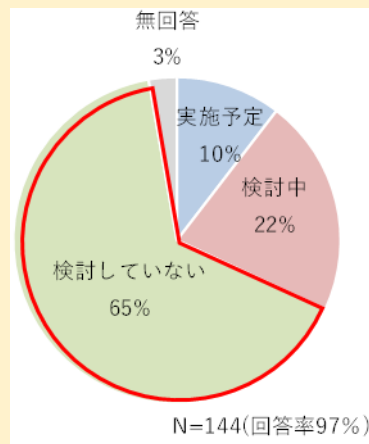
- ①対象建築物の管理組合
- ②区分所有者の集会の議決で決定された代表者又はマンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合、個人施行者又は認定買受人

## 分譲マンションの耐震化について（令和元年度調査）

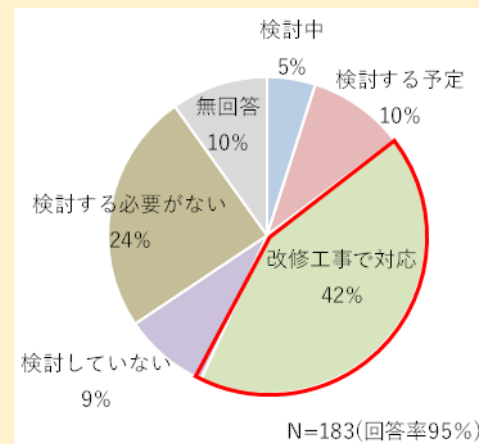
耐震診断の実施について



耐震診断の実施予定について



改修や建替えの検討について



渋谷区分譲マンションの管理に関する実態調査より

## アドバイザー派遣費用

【無料】所有者の費用負担はございません。

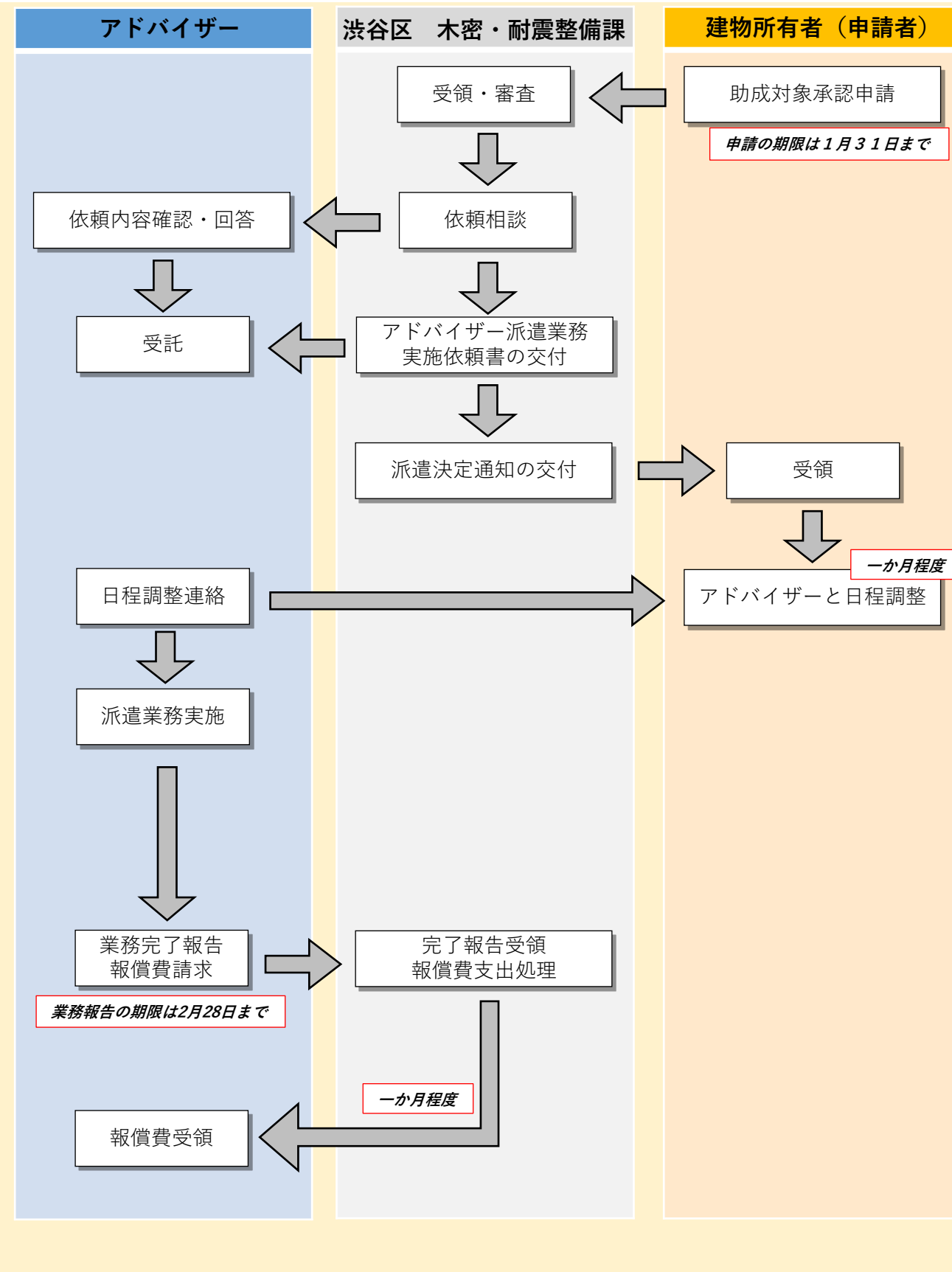
## 派遣回数及び業務内容

派遣回数は、同一の対象建築物についての回数である。

業務内容は以下のとおり。

- (1) 耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に関する業務・・・合計10回まで
  - ①耐震化についての概算費用、工事等の説明に関すること
  - ②耐震化事業についての相談、助言及び指導に関すること
  - ③耐震化事業についての区の補助制度等の説明に関すること
  - ④耐震診断、補強設計及び耐震改修工事に係る区分所有者間の合意形成に必要な助言及び指導に関すること。
- (2) 建替え工事に向けた計画等の作成等に関する業務・・・合計1回まで
  - ①建替え工事に向けた計画案（以下「計画案」という。）の検討、作成
    - ア 既存建築物不適格のチェック  
建築基準法等の改正により、現行の法律に適合しなくなった建築物の建蔽率・容積率・日影規制等をチェックする。
    - イ 計画地の状況及び周辺環境の確認
    - ウ 現地目視確認現地を目視確認した場合において、確認したことがわかる写真を撮影する。
    - エ 計画案の概要の作成 検討結果の概要、計画面積、日影規制や許容建蔽率等
    - オ 計画図の作成 配置図、平面概略図、立面概略図、断面概略図、日影図等の図面
    - カ 概算費用の算定 建築工事費及び解体工事費の概算
    - キ 合設計制度の活用可能性の有無を確認建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度の活用について検討し、可能性の有無を確認する。
    - ク マンション再生円滑化法の要除却認定に関する説明マンション再生円滑化法の「要除却認定」を取得した際に緩和される容積率・高さ制限等に関する紹介を行う。
  - ②前項で作成した計画案の内容に関する説明

手続きの流れ



必要な書類

申請時添付資料				
No	名称	説明	耐震	建替え
凡例：「●」必ず提出 / 「△」必要に応じて提出				
1	派遣申請書	別記様式参照	●	●
2	建物の全部事項証明書	原本。2区分以上。	●	●
3	(台帳記載事項証明書)又は(建築確認済証)の写し		●	●
4	案内図	住宅地図等に当該建物がわかるように図示すること	●	●
5	図面（配置図、各階平面図、立面図、断面図等）	建替え派遣のみ 必要に応じて求積図等の図面を求める場合がある		●
6	延べ面積の過半が居住の用途であることが確認できる書類	店舗等併用している場合のみ	△	△
7	買受計画の認定、建替組合設立、個人施行の認可がわかる資料	マンション敷地売却制度の場合又は建替組合若しくは個人施行の場合のみ	△	△
8	建替組合理事長の就任がわかる資料	建替組合の場合のみ	△	△
9	委任状	代理人等に申請手続きを委任する場合のみ 個人施行は、全員同意を得たものとみなすため不要	△	△
10	その他区長が定める書類	上記の他指示があった書類について提出すること	△	△