

東京都戸建住宅等耐震化促進事業制度要綱

制定 29 都市建企第 1368 号
平成 30 年 3 月 30 日
最終改正 6 都市建企第 1117 号
令和 7 年 3 月 27 日

第 1 章 総則

(目的)

第 1 この要綱は、都内全域において、戸建住宅等の耐震性の向上を図るために、所有者等に対して積極的な働きかけを行う区市町村の耐震化促進事業を後押しし、区市町村が実施する耐震診断事業及び耐震改修等事業並びにそれらの事業に係る補助について、東京都（以下「都」という。）が助成を行うに当たり、必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第 2 この要綱における用語の定義は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日付国官会第 2317 号）に定めるところによるほか、次に定めるところによる。

(1) 戸建住宅等

住宅のうち、マンションを除くものをいう。

(2) 住宅

一戸建ての住宅（以下「戸建住宅」という。）、長屋及び共同住宅をいい、店舗等の用途を兼ねるもの（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）を含む。

(3) マンション

共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が 1,000 m²以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として 3 階以上のものをいう。

(4) 木造戸建住宅等

主要構造部が木造である戸建住宅等をいう。

(5) 非木造戸建住宅等

木造戸建住宅等以外の戸建住宅等をいう。

(6) 整備地域

東京都震災対策条例（平成 12 年東京都条例第 202 号）に基づく防災都市づくり推進計画に定める整備地域をいう。

(7) 重点整備地域

東京都震災対策条例に基づく防災都市づくり推進計画に定める重点整備地域をいう。

(8) 密集市街地

社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日付国官会第 2317 号）附属編第 II 編第 1 章イ-16-(12)-① 1. 第 2 項第十六号に規定する密集市街地をいう。

(9) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

社会資本整備総合交付金交付要綱附属編第Ⅱ編第1章イ—16—(12)—①1. 第2項第四号ハに規定する住宅耐震化緊急促進アクションプログラムをいう。

(10) 耐震診断

地震に対する戸建住宅等の安全性を評価することをいう。

(11) 耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として実施する戸建住宅等の補強工事をいう。

(12) 建替え

現に存する戸建住宅等を除却するとともに、当該戸建住宅等の敷地（これに隣接する土地又は災害時に重要な機能を果たす戸建住宅等であり、かつ、当該戸建住宅等が地震による津波の浸水のおそれがある区域内にある場合その他の敷地の制約上、別地にて建て替えざるを得ないなどやむを得ない理由がある場合として知事が認める場合は当該別地の土地を含む。）に戸建住宅等を新たに建築することをいう。

(13) 耐震改修等

補強設計及び耐震改修又は耐震改修並びに建替設計及び建替え又は建替え並びに除却をいう。

(14) 戸建住宅等耐震化促進事業

この要綱に定めるところにより都内全域において区市町村が行う耐震診断事業及び耐震改修等事業並びに耐震診断事業及び耐震改修等事業に係る補助をいう。

(15) 耐震診断士

区市町村の定めるところにより、木造住宅の耐震診断及び補強設計の業務を行う者として登録を受けた者又は区市町村の認めた者をいう。

(16) 耐震診断事務所

建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定により登録を受けた建築士事務所のうち、知事が別に定めるところにより、木造住宅に関する耐震診断及び補強設計の業務を行うものとして木造住宅耐震診断事務所登録制度要綱（平成18年9月1日付12都市建企第68号）第10条第4項の規定による指定登録機関の登録を受けたものをいう。

(17) 太陽光発電システム

太陽光を電気に変換するシステムであって、太陽電池、パワーコンディショナー（太陽電池が発電した直流電力を住宅で使用できる交流電力に変換する設備をいう。）その他これらに付随する設備で構成されるものをいう。

(18) 太陽光発電システム付属耐震改修

耐震改修等のうち太陽光発電システム（2kW以上/棟）の設置を想定した設計が行われている補強設計及び耐震改修又は耐震改修をいう。

(19) 障害者等

下記のア～エいずれかに該当するものをいう。

ア 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定により身体障害者手帳の交付を受けている者

イ 東京都愛の手帳交付要綱（昭和42年民児精発第58号）に基づく愛の手帳の交付を受けている者

ウ 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和25年法律第123号）第45条第2項の規定に

より精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者

エ 介護保険法（平成9年法律第123号）第19条に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている者

オ その他アからエまでに相当するとして知事が別に定めるもの

(20) 耐震シェルター等

区市町村長が認めた、地震時の住宅倒壊から住宅所有者等の命を守ることを目的に設置する装置

第2章 戸建住宅等耐震化促進事業

（戸建住宅等耐震化促進事業を実施する区市町村の要件）

第3 戸建住宅等耐震化促進事業を実施する区市町村長は、次の（1）から（4）までに掲げる全ての取組を含む耐震化を促進するための取組を定めた住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定しなければならない。ただし、第5の（1）イに規定する事業に係るものについては、別に定めるところによる。

（1）戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組

（2）耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組

（3）改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組

（4）耐震化の必要性に係る普及・啓発

第3章 耐震診断事業

（耐震診断事業の実施）

第4 戸建住宅等耐震化促進事業に係る耐震診断事業は、次に掲げるものとする。

（1）戸建住宅等の簡易耐震診断（補強設計の提案を伴わないものに限る。）

（2）戸建住宅等の耐震診断（平成18年国土交通省告示第184号「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下「告示」という。）三に掲げる方針に適合した診断）

（耐震診断事業の要件）

第5 戸建住宅等の簡易耐震診断及び耐震診断は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。ただし、非木造住宅においては（4）は適用しない。

（1）次のア又はイのいずれかに該当するもの

ア 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した戸建住宅等を対象とした事業であること。

イ 昭和56年6月1日から平成12年5月31日までの間に新築の工事に着手した平家建て又は2階建てのもので在来軸組工法の木造戸建住宅等を対象とした事業であること。

（2）区市町村が社会資本整備総合交付金交付要綱に基づく補助を受ける事業であること。

（3）都が別に行う事業において、簡易耐震診断又は耐震診断に係る費用に対して補助金を受けないこと。

（4）耐震診断事務所又は耐震診断士が行う診断であること。

第4章 耐震改修等事業

(耐震改修等事業の実施)

第6 戸建住宅等耐震化促進事業に係る耐震改修等事業は、次に掲げるものとする。

- (1) 戸建住宅等の補強設計及び耐震改修又は耐震改修（太陽光発電システム付属耐震改修を除く。）
- (2) 太陽光発電システム付属耐震改修
- (3) 戸建住宅等の建替設計及び建替え又は建替え
- (4) 戸建住宅等の除却

(耐震改修等事業の要件)

第7 戸建住宅等の補強設計及び耐震改修又は耐震改修（太陽光発電システム付属耐震改修を除く。）は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。

- (1) 第5の(1)に掲げる要件に適合するものであること。
 - (2) 区市町村が社会資本整備総合交付金交付要綱に基づく補助を受ける事業であること。
 - (3) 東京都防災密集地域総合整備事業制度要綱（平成18年3月31日付17都市整防第809号）又は東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱（平成25年3月29日付24都市整防第598号）に基づく事業の施行区域内にある場合、当該事業施行者の承諾を得た事業であること。
 - (4) 耐震診断を実施した結果、告示に規定するIwの値（以下「Iw値」という。）が1.0未満相当又はIsの値（以下「Is値」という。）が0.6未満相当であり、耐震性が不十分であると判断された戸建住宅等を対象にした事業であること。
 - (5) 耐震改修後に耐震診断による各階各方向のIw値が1.0以上相当又はIs値が0.6以上相当となるように計画された事業の全部又は一部であること。
 - (6) 都が別に行う事業において、補強設計及び耐震改修、補強設計又は耐震改修に係る費用に対して補助金を受けないこと。
- 2 戸建住宅等の太陽光発電システム付属耐震改修は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。
- (1) 第7の1(1)から(6)に掲げる要件に適合するものであること。
 - (2) 太陽光発電システム（2kW以上/棟）の設置をした場合でも第7の1(5)を満たす計画の戸建住宅等を対象にした事業であること。
- 3 戸建住宅等の建替設計及び建替え又は建替えは、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。
- (1) 第5の1(1)ア、第7の1(2)及び(3)に掲げる要件に適合するものであること。
 - (2) 耐震診断を実施した結果、Iw値が1.0未満相当又はIs値が0.6未満相当であり、耐震性が不十分であると判断された戸建住宅等を対象としたものであること。ただし、密集市街地において昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した木造及び鉄骨造の住宅であることを知事が確認できる場合は、この限りでない。
 - (3) 整備地域内又は重点整備地域内における建替えの場合、建替え後に準耐火建築物等又は耐火建築物等とすること。

(4) 都が別に行う事業において、建替設計及び建替えに係る費用に対して補助金を受けないこと。

4 戸建住宅等の除却は、次に掲げる要件に適合するものでなければならない。

(1) 第5の1(1)ア及び第7の1(3)に掲げる要件に適合するものであること。

(2) 区市町村が社会資本整備総合交付金交付要綱に基づく補助を受ける事業であること。

(3) 3の(2)に掲げる要件に適合するものであること。

(4) 都が別に行う事業において、除却に係る費用に対して補助金を受けないこと。

第5章 耐震シェルター等設置事業

(耐震シェルター等設置事業の要件)

第8 耐震シェルター等設置事業は、区市町村が地震時の住宅倒壊から住宅所有者等の命を守ることを目的に実施する耐震シェルター等の設置費用助成事業で、次の各号のいずれにも該当する事業とする。

一 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した戸建住宅等及び、昭和56年6月1日から平成12年5月31日までの間に新築の工事に着手した平家建て又は2階建てのもので在来軸組工法の木造戸建住宅等に対して、耐震シェルター等を設置する事業であること。

二 耐震シェルター等を設置する住宅が、障害者等が居住する住宅又は65歳以上の者がおり、世帯年間所得額が200万円以下の世帯が居住する住宅であること。

第6章 知事の助言等

(知事の助言及び補助)

第9 知事は、戸建住宅等耐震化促進事業の適正な執行を図るため、当該事業を実施する区市町村に対して必要な助言を行うことができる。

2 知事は、予算の範囲内において、戸建住宅等耐震化促進事業を実施する区市町村に対して、当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

(その他)

第10 戸建住宅等耐震化促進事業の運営については、この要綱に定めるところによるほか、別に定める東京都戸建住宅等耐震化促進事業補助金交付要綱によるものとする。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (平成31年3月28日30都市建企第1329号)

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年3月19日31都市建企第1304号)

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和3年4月1日2都市建企第1318号）

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際第3の1及び第7の1（2）に規定する要件に基づき、前面道路が防災都市づくり推進計画に位置付けられた防災生活道路又は幅員6m以内である整備地域内の住宅のみを対象として事業を実施する場合については、令和3年度に限り、なお従前の例による。

附 則（令和4年3月9日3都市建企第1130号）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年3月28日4都市建企第1070号）

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月21日5都市建企第1281号）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

附 則（令和7年3月27日6都市建企第1117号）

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。