

# 令和8年度 大阪市耐震診断・改修補助事業等説明会

## ＜説明会受講の注意事項＞

- 「大阪市耐震診断・改修補助事業 申請の手引き 耐震改修工事編 令和8年度版」をご用意ください。

(<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000370839.html> からダウンロードしてください)

大阪市 都市整備局 市街地整備部 住環境整備課

防災・耐震化計画グループ



# 1. 令和8年度 戸建住宅等 耐震補助制度について

※ 令和8年度より、耐震改修工事、解体(耐震除却)工事につきましては、限度額と㎡単価を増額しました。

	補助率	限度額	申請受付期限
耐震診断	10／11 以内	5万円／戸数 20万円／棟	令和8年12月28日（月）
耐震改修設計	2／3 以内	10万円／戸数 18万円／棟	令和8年12月28日（月）
耐震改修工事	1／2 以内	<b>115万円</b> ×戸数	令和8年12月15日（火）
解体(耐震除却)工事	1／3 以内	戸建 <b>70万円</b> ／戸 長屋・共同住宅 <b>140万円</b> ／棟	令和8年12月28日（月）

※ 別途、㎡単価の限度額があります

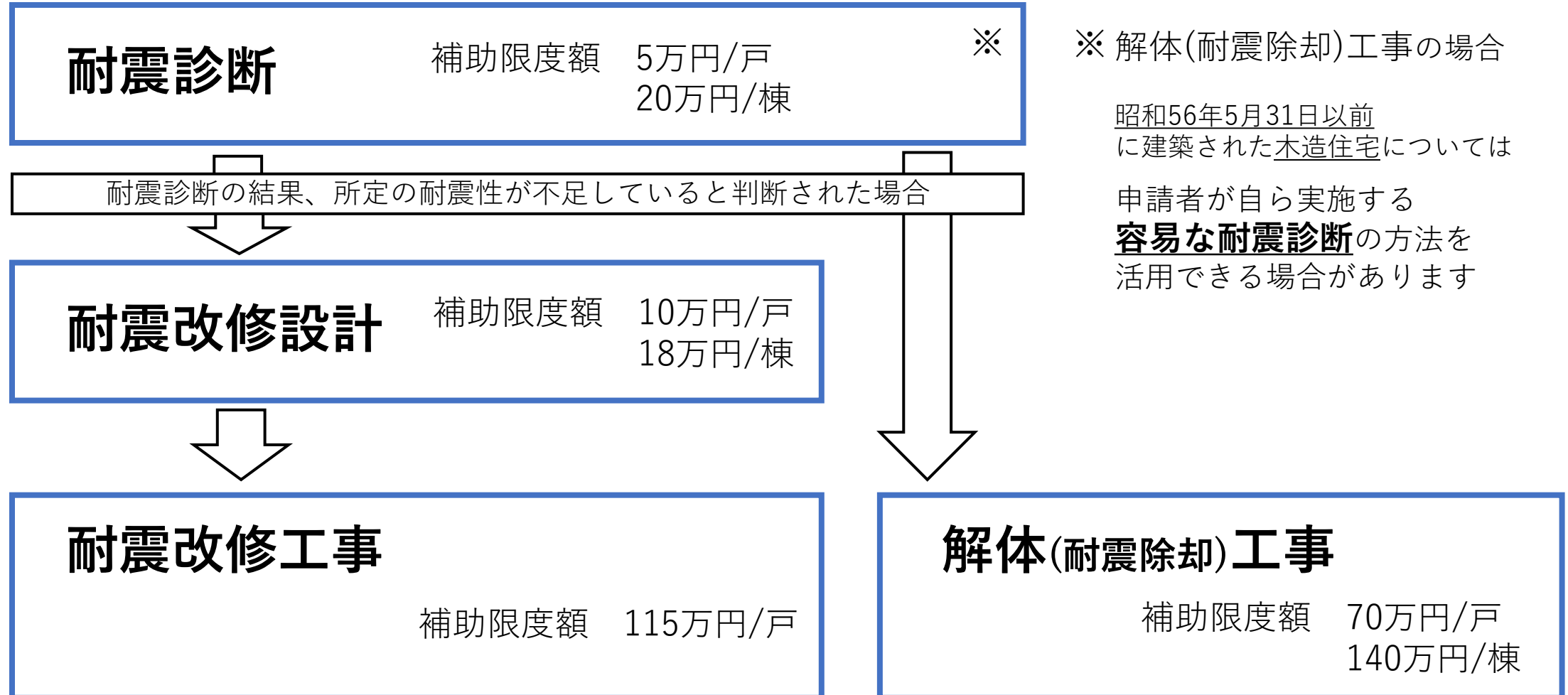
※ 補助金額は、「補助対象費用に補助率を乗じた額」と「限度額」のうち、一番低い額になります

※ 補助事業の実績報告書の提出期限は、**令和9年2月26日（金）**です

※ 各申請における補助要件がありますので、窓口までご確認ください

## 補助制度の流れについて

平成12年5月31日以前に建築された戸建住宅等が補助対象です。



## 2. 令和8年度 空家利活用改修補助制度について

### (1) 補助の種類

#### ●住宅再生型（改修後の用途：住宅）

バリアフリーや省エネといった性能向上に資する改修工事を行い住宅として空家を利活用するもの

#### ●地域まちづくり活用型（改修後の用途：地域に開かれた居場所等）

こども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い空家を利活用するもの

### (2) 主な補助要件

- ・ 既に耐震性を有していること、又は改修により **一定の耐震性を確保すること**
- ・ 平成12年5月31日以前に建築された住宅（戸建又は長屋建）であること
- ・ 不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
- ・ 利活用事例として、大阪市が情報発信することに承諾できること
- ・ 売却を前提としていないこと

※他にも要件がありますので、窓口までご確認ください

## (3)補助の内容

補助の種類	住宅再生型	地域まちづくり活用型
改修後の用途	住宅	地域まちづくりに資する用途
補助対象者	空家所有者、空家所有者の配偶者 または一親等以内の親族（親・子） 空家所得予定者、賃借予定者	非営利団体等 （NPO法人、社会福祉法人、公益法人等）
補助内容 [上限額：補助率]	①インスペクション [3万円：1/2] ②耐震診断 [5万円：10/11] ③耐震改修設計 [10万円：2/3] ④耐震改修工事 [115万円：1/2] ⑤性能向上改修工事 [75万円：1/2]	①インスペクション [3万円：1/2] ②耐震診断 [5万円：10/11] ③耐震改修設計 [10万円：2/3] ④耐震改修工事 [115万円：1/2] ⑤地域まちづくり改修工事 [300万円：1/2]

※申請締切 ①②③⇒令和8年12月28日（月） ④⑤⇒令和8年12月15日（火）

（地域まちづくり活用型は④⑤の複数年度にわたる申請を随時受け付けています（全体設計承認）。詳細は窓口までお問い合わせください）

※住宅再生型は、空家所有者等に加え、空家取得予定者や賃借予定者も申請可能（所有者の実印同意が必要）

※地域まちづくり活用型の場合は、

**活動団体（非営利団体）や活用用途（活動内容）について 区と事前協議が必要**

※空家を解体する場合、戸建住宅等 耐震補助制度の解体（耐震除却）工事を活用できます

## ＜住宅再生型＞－補助対象事業について－

### p.6表①インスペクション(既存住宅状況調査)

- ・ 建物の基礎、外壁などのひび割れ、雨漏りなどの劣化・不具合などの状況を把握するための調査

### p.6表⑤性能向上改修工事

- ・ 省エネルギー改修  
(居室の窓・外壁・屋根・天井・  
床の断熱、エコ住宅設備の設置)
- ・ バリアフリー改修  
(段差解消、廊下幅等の拡張、  
階段・トイレの改良)
- ・ その他改修  
(内外装・基礎・建具・設備・台所・  
トイレ・浴室・洗面室の改修)

工 事 内 容(材工共・既存の撤去費を含む)		補助対象工事費の限度額
省エネルギー改修	A 居室(建築基準法第2条第4号で規定される「居室」をいう)における窓の断熱改修工事 (1以上の居室における外気に接する窓全てを改修するもの)	-
	B 外壁・屋根・天井又は床の断熱改修工事(部分的な断熱改修工事を含む)	
	C エコ住宅設備(太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯器、節湯水栓)のうち、 3種類以上を設置する工事	
バリアフリー改修	D 段差解消工事(便所、浴室、脱衣室、その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路のうち、 いずれか1箇所以上の床の段差を解消する工事)	-
	E 廊下幅等の拡張工事 (介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口のうち、いずれか1箇所以上の幅を拡張する工事)	
	F 階段の改良工事(既存の階段の撤去を伴うもので、勾配を緩和する工事に限る)	
	G トイレの改良工事 (和式便所を撤去し、洋式便器を設置する工事(ただし手すりが設置されているものに限る))	
その他改修	内外装(壁、床、天井、屋根等)及び基礎部分の改修工事	35,900 円/㎡
	建具(扉・窓等)の改修工事	
	上下水道設備・ガス設備・電気設備の改修工事	-
	H 台所の改修工事	690,000 円/戸
	トイレの改修工事	300,000 円/箇所
	浴室の改修工事	690,000 円/戸
洗面室の改修工事	300,000 円/戸	

## ＜住宅再生型＞－補助対象事業について－

### 内外装改修工事・通常の設備工事なども補助対象になります！

住宅再生型の性能向上改修工事は、省エネルギー化あるいはバリアフリー化に資する改修工事を1か所でも行っていただければ、通常の内外装や設備工事も補助対象になります。

【例えば、このような工事での申請も可能です】

- ・段差解消工事1か所(バリアフリー改修工事D)

工事費10万円 →  $\times$  補助率1/2 → 補助金5万円

- ・トイレを和式から洋式に変更し、手すりを設置する工事(バリアフリー改修工事G)

工事費30万円 →  $\times$  補助率1/2 → 補助金15万円

- ・台所、浴室の改修工事(その他改修Hとして扱う場合は、省エネ仕様でなくても補助対象になります。)

工事費110万円 →  $\times$  補助率1/2 → 補助金55万円

→ 合計補助金額最大75万円

＋今年度から補助金額が増額された耐震改修工事を同時に行うと

耐震改修工事 最大115万円＋空家利活用工事 最大75万円 → 合計補助金額は最大190万円に！

## ＜地域まちづくり活用型＞－補助対象事業について－

### p.6表①インスペクション(既存住宅状況調査)

- ・ 住宅再生型に同じ(p.7参照)

### p.6表⑤地域まちづくりに資する改修工事

- ・ 内外装・基礎・建具・台所・  
トイレ・浴室・洗面室の改修
- ・ 上下水道設備・ガス設備・  
電気設備の改修工事

工 事 内 容(材工共・既存の撤去費を含む)	補助対象工事費の限度額
内外装(壁、床、天井、屋根等)及び基礎部分の改修工事	98,800 円/㎡
建具(扉・窓等)の改修工事	
上下水道設備・ガス設備・電気設備の改修工事	—
台所の改修工事	690,000 円/箇所
トイレの改修工事	300,000 円/箇所
浴室の改修工事	690,000 円/箇所
洗面室の改修工事	300,000 円/箇所

＋今年度から補助金額が増額された耐震改修工事を同時に行うと

耐震改修工事 最大115万円＋空家利活用工事 最大300万円 → **合計補助金額は最大415万円に！**

## <地域まちづくり活用型> – 補助要件について –

### ●活動団体(非営利団体)の確認

- ・ 活動団体が非営利団体であること ⇒法人登記事項証明書、定款、役員名簿 等
- ・ 継続した活動ができる団体であること(最低10年間)  
⇒ 団体の活動計画書、収支予算書、財務状況のわかる資料 等

### ●地域まちづくりに資する用途の確認

- ・ 地域に開かれた居場所等として、区が認めるもの
- ・ 営利目的でないこと(実費相当の利用者負担は認められる場合があります)
- ・ 原則として月の半分以上、その用途で活動(活用)すること  
⇒活動計画書、事業収支予算書 等

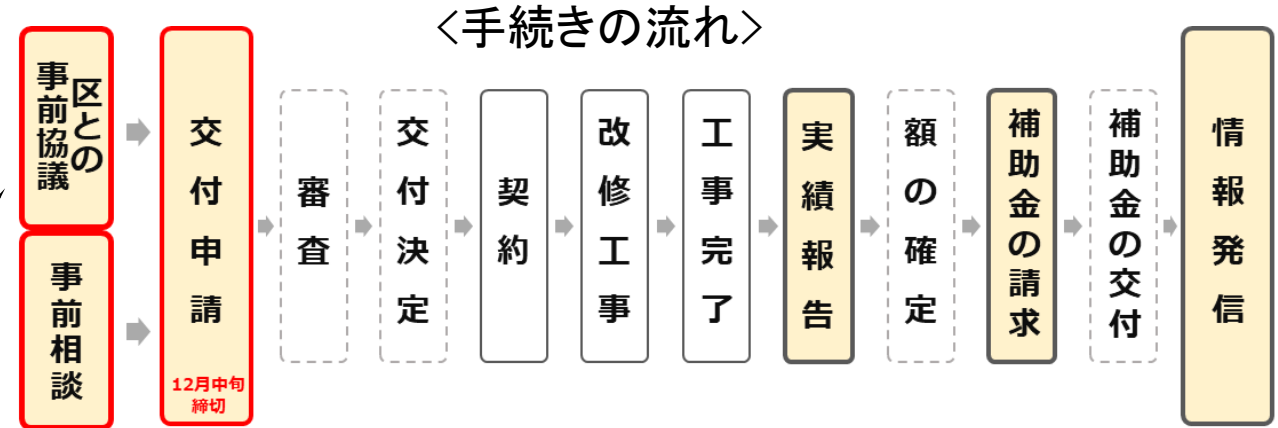
**※非営利団体や活用用途の要件にかかる具体的な内容や必要書類については、  
区役所の空家担当窓口を確認してください**

(補助申請受付窓口では活用用途が補助対象となるかどうかについて、お答えすることはできません)

※地域まちづくりに資する改修工事は、原則、地域に開かれた場として活用する範囲が補助対象となります(団体の事務室等、異なる用途で活用する範囲は対象外)

## (4) 区役所との事前協議について

＜地域まちづくり活用型＞  
 (全ての交付申請について必要)



## ●活動団体(非営利団体)の確認

⇒継続した活動が可能な非営利団体として区役所が認める団体であること

## ●地域まちづくりに資する用途の確認

⇒活用用途が地域まちづくりに資するものとして区役所が認めるものであること

## ●情報発信協力要件の確認

⇒空家の利活用事例として、大阪市が情報発信を行うことについて承諾が必要

**※補助金交付申請に先立ち、各区役所の空家相談窓口と事前協議を完了してください**

※住宅再生型の場合は、性能向上に資する改修工事の交付申請にあたり、情報発信協力要件の確認が必要。

補助金交付申請書と一緒に、受付窓口(大阪市住まい公社)へ提出してください

# 3.耐震補助制度の主な変更点

## 1 令和8年度の主な変更内容

P. 12

# 1. 令和8年度の主な変更内容

## (1) 補助限度額等の拡充

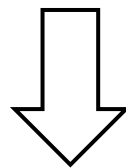
〈耐震改修工事〉

【変更前】補助率:1/2以内

補助限度額:1戸あたり最大100万円

床面積あたりの限度額単価(m<sup>2</sup>単価):31,000円/m<sup>2</sup>(木造住宅)

45,640円/m<sup>2</sup>(非木造住宅)



【変更後】補助率:1/2以内

補助限度額:1戸あたり最大115万円

m<sup>2</sup>単価:36,000円/m<sup>2</sup>(木造住宅) 47,000円/m<sup>2</sup>(非木造住宅)

# 1. 令和8年度の主な変更内容

## (1) 補助限度額等の拡充

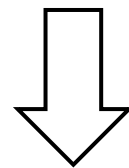
〈耐震除却工事〉

【変更前】補助率:1/3以内

補助限度額:1戸あたり最大50万円,1棟あたり最大100万円

床面積あたりの限度額単価(m<sup>2</sup>単価):17,000円/m<sup>2</sup>(戸建)

15,000円/m<sup>2</sup>(長屋・共同住宅)



【変更後】補助率:1/3以内

補助限度額:1戸あたり最大70万円,1棟あたり最大140万円

m<sup>2</sup>単価:24,000円/m<sup>2</sup>(戸建・長屋・共同住宅)

# 1. 令和8年度の主な変更内容

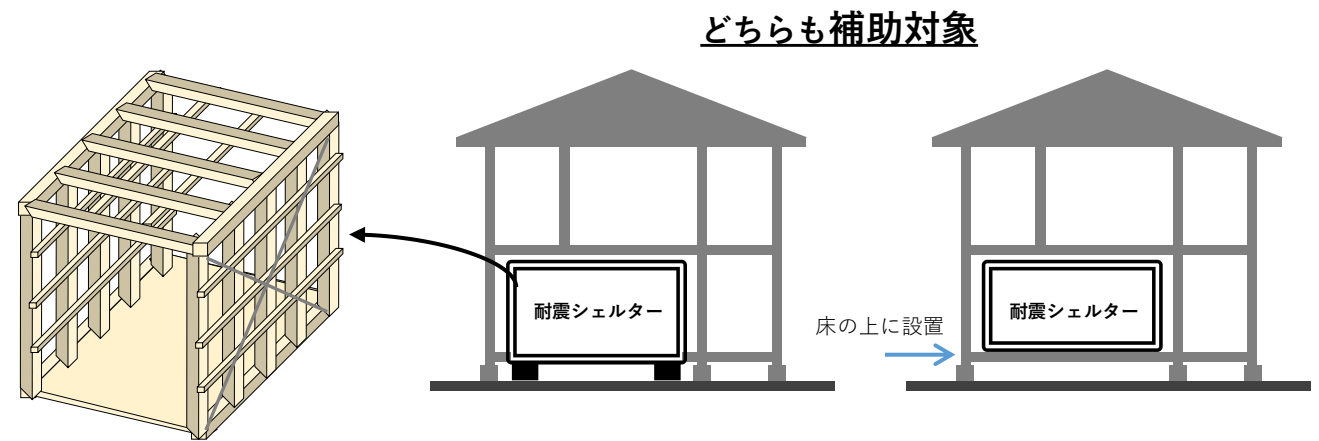
## (2) 補助の要件緩和

〈耐震改修工事，耐震除却工事〉

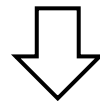
- ・補助事業者(申請者)の年間所得上限(1200万円)の撤廃

# 1. 令和8年度の主な変更内容

## (3) 耐震シェルターの要件緩和 〈耐震改修工事〉



【変更前】原則、既存住戸から構造的に独立したものの



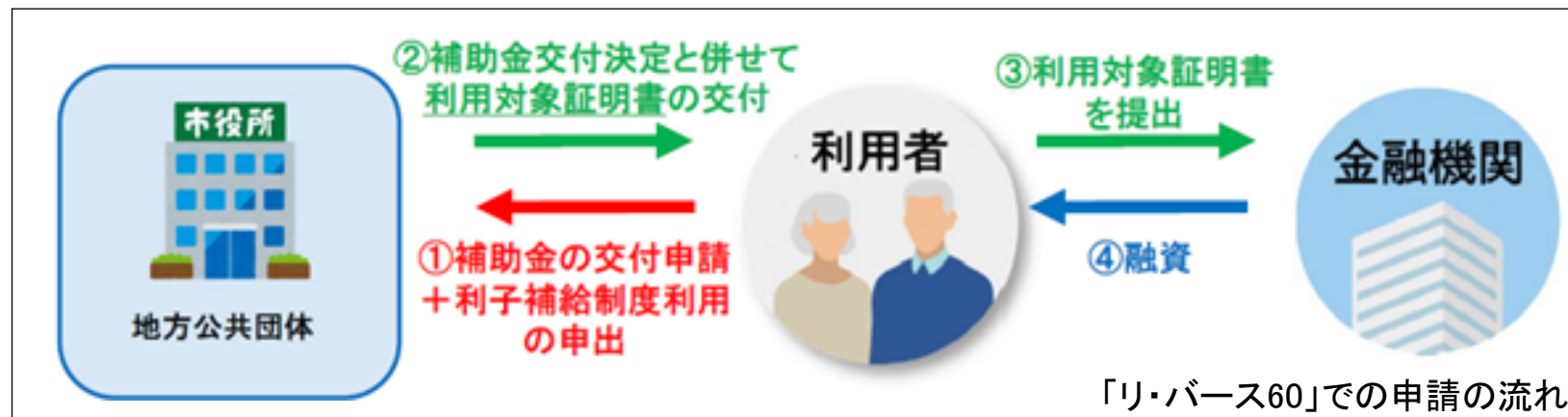
【変更後】既存住戸の床の上に設置したものも補助対象とする

※耐震シェルターでの補助を希望される場合は使用する製品や設置計画について、事前に窓口までご相談ください。

# 1. 令和8年度の主な変更内容

## (4) 高齢者向け耐震改修融資(リ・バース60)による利子補給制度の導入 〈耐震改修工事〉

- ・住宅金融支援機構と提携した民間金融機関が提供する、高齢者を対象とした住宅ローン「リ・バース60」に新たに耐震改修工事融資制度が導入されたことを受け、令和8年度より大阪市の補助制度を受ける物件も利用できるようにします。
- ・「リ・バース60(耐震改修利子補給制度)」は本市の耐震改修工事費補助をご利用いただくことが、融資の条件となり毎月お支払いいただく利息の一部または全てが減額されます。(本市の補助金は最大57.5万円になります)
- ・改修後の構造評点が各階1.0以上の耐震改修工事のみが対象  
(改修後の構造評点が各階0.7以上、1階1.0以上、耐震シェルター設置工事は対象外です)



# 1. 令和8年度の主な変更内容

## (4) 高齢者向け耐震改修融資(リ・バース60)による利子補給制度の導入 〈耐震改修工事〉

- ・詳しい制度の概要については、住宅金融支援機構HP

([https://www.jhf.go.jp/kojin/yushihoken\\_revmo/index.html](https://www.jhf.go.jp/kojin/yushihoken_revmo/index.html))

内の「【リ・バース60】耐震改修利子補給制度 概要・取扱金融機関等 PDF」(右画像)を  
ご覧いただくか、当該PDF内に記載の取扱金融機関までお問い合わせください。

(令和7年10月29日時点)  
住まいのしあわせをもとにつくる。住宅金融支援機構

【リ・バース60】を  
利用して耐震改修工事を検討中の方へ

順次  
取扱開始

【リ・バース60】耐震改修利子補給制度のお知らせ

耐震改修 【リ・バース60】と地方公共団体の補助金を利用すると

借入申込時に70歳以上の方はご存命中※1  
月々の支払ゼロ※2・※3・※4で、  
自宅の耐震改修工事が可能になります!

【リ・バース60】の融資申込み + 地方公共団体に補助金申請※5


※1 ご契約者さま(連帯債務でお申込みの場合は、連帯債務者さまを含む全員)がお亡くなりになる時まで。  
※2 取扱金融機関からのお借入金金利が、利子補給金利上限(裏面参照)を上回る場合は、当該超過する利息分のお支払が必要となります。お借入金金利は金融機関によって異なります。  
※3 借入申込時に70歳未満の方については、一部お支払が発生します。詳しくは裏面をご覧ください。  
※4 元金は、ご契約者さま(連帯債務でお申込みの場合は、連帯債務者さまを含む全員)がお亡くなりになったときに、担保物件の売却によりご返済いただくか、相続人の方から一括してご返済いただきます。  
※5 耐震改修工事に対する補助金の詳細は、各地方公共団体にお問い合わせください。

Q どこでお申込みできますか。  
A ご相談、お申込みは【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を取り扱う金融機関が窓口です。本制度を取り扱う金融機関については、金融機関からの取扱開始の届出が機関になされ次第、順次、【リ・バース60】サイトにのご案内します。  
Q 耐震改修工事に併せて水回りのリフォームを実施したいのですが、【リ・バース60】耐震改修利子補給制度の対象になりますか。  
A 融資額の合計が1,000万円以下であれば本制度の対象になります。  
詳しくは裏面をご覧ください

【リ・バース60】の商品概要は、こちらにお問い合わせください。

【リ・バース60】ダイヤル 0120-9572-60 (通話無料)  
営業時間 9:00~17:00(土日、祝日及び年末年始を除きます)

リ・バース60 検索



### 高齢者向け住宅ローン融資 (リ・バース60)

※住宅金融支援機構と提携した民間金融機関が提供する、高齢者を対象とした住宅ローン「リ・バース60」では、改修工事を行う住宅及び土地について、抵当権を金融機関に設定することを条件に改修工事費の融資を受け毎月、利息のみをお支払いいただく制度となります。

※制度利用者がお亡くなりになった際、相続人は「一括返済」もしくは「担保物件の売却による返済」を選択することができます。

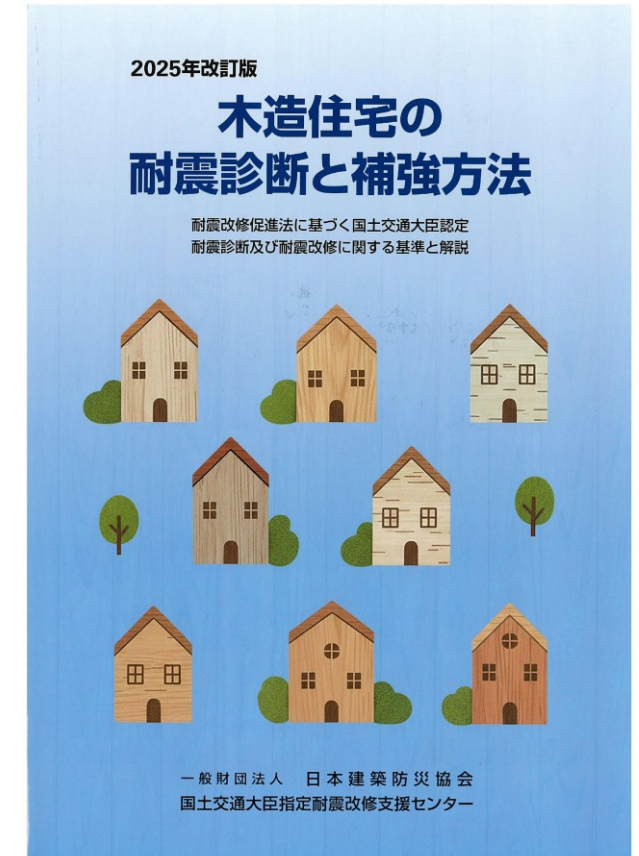
## 1. 令和8年度の主な変更内容

### (5)「木造住宅の耐震診断と補強方法」の改訂 〈全て〉

- ・日本建築防災協会による

「2025年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」が  
3月16日に発行されました。

- ・本市では令和8年度中は「2012年改訂版」または「2025年改訂版」  
のどちらを用いて耐震診断・改修を行ってもよいこととします。



## 1. 令和8年度の主な変更内容

### (6)改修工事の完了検査を工事写真による検査のみに変更

〈耐震改修工事，空家改修工事〉

- ・耐震改修工事や空家の改修工事で実施する完了検査は工事写真で行うことになりました。  
工事写真の撮り忘れがないようご注意ください。

### (7) 申請様式の変更

〈全て〉

- ・すべての補助事業の様式が変わりました。  
申請時は必ず今年度の様式を使用してください。

## 4.耐震補助制度の主な注意点

- 1 支払を証する書類の写しの提出について P. 21
- 2 申請書類の訂正について P. 22
- 3 契約書・領収書の耐震事業者の住所について P. 23
- 4 提出期限について P. 24

## 1. 支払を証する書類の写しの提出について(昨年度より継続)

- ・領収書と併せて工事請負契約の発注者(申請者)から請負者(施工業者)へ  
工事代金を支払ったことが、金融機関等の第三者により公的に証明できる書類の提出が必要です。
- ・補助事業者(申請者)当事者の名義以外の支払や現金支払は認められません。
- ・**耐震改修工事、耐震除却工事、空家改修工事のみ対象**  
(耐震診断、設計、空家のインスペクションは、現金払い可。支払を証する書類の写しの提出は不要です。)

【例】		
	銀行窓口支払の場合	送金伝票又は振込伝票の写し (発行金融機関の印のあるもの)
	ATM支払の場合	ATM利用明細票の写し
	ネットバンキング支払の場合	振込み及び入出金を証する書類の写し (画面のスクリーンショット等)

## 2. 申請書類の訂正について

書類名	訂正方法
委任状	代理人と委任者、両者の <u>押印（またはサイン）</u> により修正
契約書	契約書原本に直接訂正し、委託者と受託者、両者の <u>押印</u> により修正
請求書	請求者（補助申請者（代理受領の場合は耐震事業者））の <u>押印</u> により修正 かつ、 <u>請求者名の横に押印</u> が必要 ※サインでの訂正はできません
同意書	建物所有者（事業実施に同意する人）の <u>実印</u> により修正
上記以外の書類	代理人（または補助申請者）の <u>サイン（または押印）</u> により修正 ※代理人が訂正する場合は、委任状に代理人のサイン（または押印）が必要 ※補助申請者が訂正する場合は、交付申請書に補助申請者のサイン（または押印）が必要 ※補助申請者の住所や氏名等は代理人による訂正は不可

### 3. 契約書・領収書の耐震事業者の住所について

- ・契約書と領収書の耐震事業者の所在地は、原則同一としてください。  
異なっている場合、その理由の説明ができる資料の提出を求める場合があります。
- ・代理受領制度を利用する場合は、**残額は市補助金を代理受領することを領収書に明記**してください。

領収書

令和●年●月●日

フルネームを記入してください。

大阪 太郎 様  
(建物所在地:大阪市北区中之島1丁目3番地)

**金額**    ¥ ●, ●●●, ●●●、—  
(内消費税 ●●●, ●●●、—)

但 耐震改修工事費として上記金額正に領収いたしました  
(残りの¥●●●, ●●●—については大阪市補助金を代理受領)

株式会社 ○○○建築設計事務所  
代表取締役 ●● ●●  
〒 ●●●-●●●●  
●●●●●●●●●●-●●●  
TEL ●●-●●●●-●●●●  
FAX ●●-●●●●-●●●●

印紙

印

名目を忘れずに記入してください。

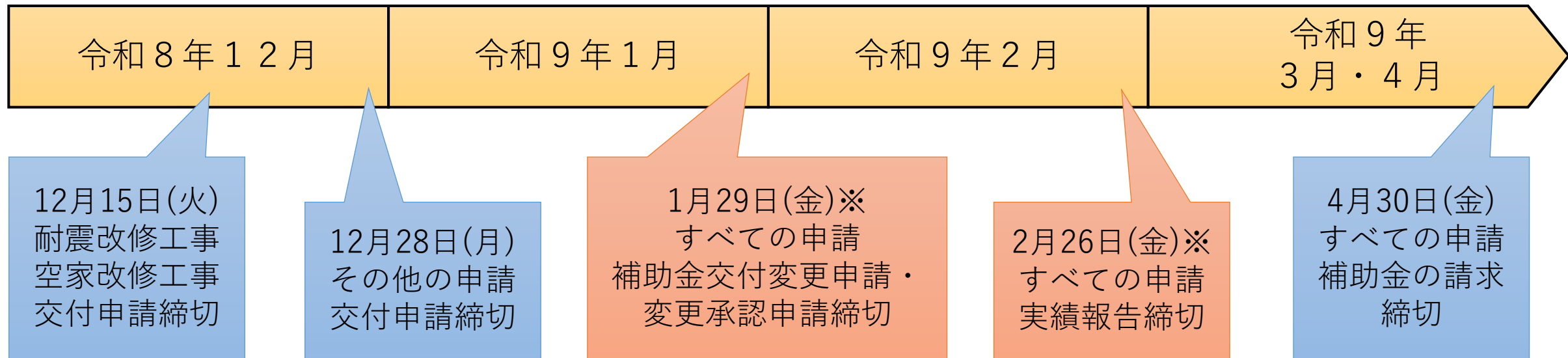
残額は市補助金を代理受領することを明記してください。

## 4. 提出期限について

- ・提出期限は厳守してください。特に、補助金交付変更申請・変更承認申請については、実績報告よりも締切が約1か月早くなりますので、ご注意ください。

補助金交付変更申請(補助金額の変更を伴う) :II型からI型への変更 など

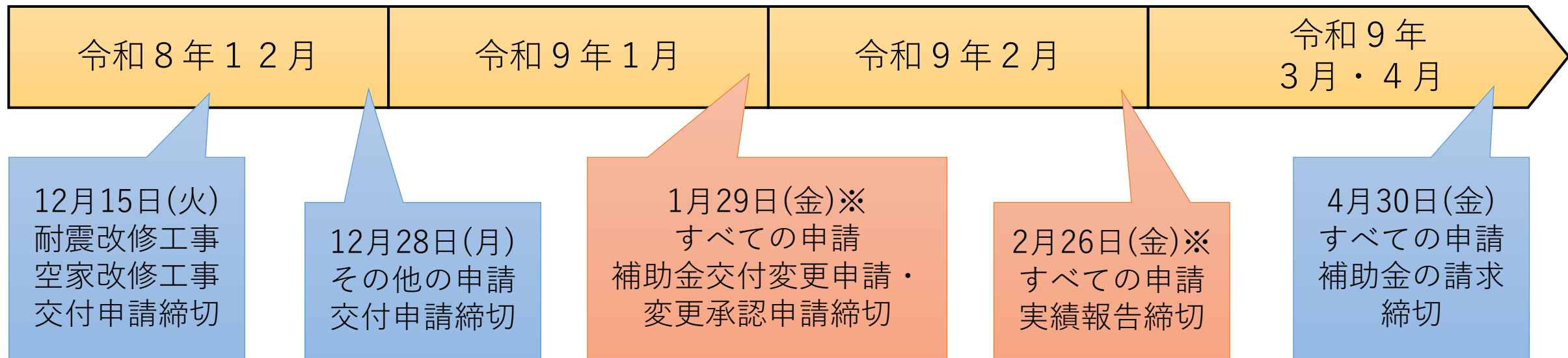
変更承認申請(補助金額の変更を伴わない) :改修工事の内容の変更(評点の低下) など



※変更申請・実績報告の締切は交付決定通知の日付によっては早まる場合がありますので、詳細は手引きをご確認ください。

## 4. 提出期限について

- ・実績報告書は、提出締切まで期間がある場合でも、事業が終了したら速やかに提出してください。
- ・確認申請を伴う改修工事の場合は、実績報告時までには検査済証の交付を受け、実績報告書に写しを添付する必要がありますので、特にスケジュールにご注意ください。



※変更申請・実績報告の締切は交付決定通知の日付によっては早まる場合がありますので、詳細は手引きをご確認ください。

# 5.耐震補助制度にかかる技術的な注意点について

1	調査方法について	P.27
2	耐震診断プログラム（2012年改訂版対応）について	P.28
3	補強壁について	P.29
4	基礎の補強方法について	P.31
5	立面的な混構造について	P.34
6	1階のみ上部構造評点1.0以上とする耐震改修設計について	P.35
7	共同住宅（重層長屋等）の補強計画について	P.36
8	小屋裏収納の取り扱いについて	P.37
9	N値計算について	P.38
10	不整形な建物、増築建物について	P.38
11	確認申請が必要となる工事について	P.39
12	その他の注意点について	P.40

※2025年に改定された内容については、テキストをご確認のうえ、耐震診断・設計を行ってください。  
今回、ご説明する内容は2012年版になります。

# 1 調査方法について

調査内容・調査項目・調査道具など、2012年改訂版または2025年改訂版テキストを踏まえて実施  
耐震診断結果の正確さは、調査の程度によるところが大きい  
しっかりとした調査を行うことが必要

## —現地調査の参考資料—

【木造住宅の耐震診断と補強方法に基づく現地調査の注意事項(2012年改訂版)】

大阪建築物震災対策推進協議会発行

参考資料のダウンロード⇒ <http://www.osaka-suishinkyo.jp/download/>

**調査が適切に行われなかった場合 ⇒ 補助対象外**

## 2. 耐震診断プログラム(2012年改訂版対応)について

### 原則、(一財)日本建築防災協会が評価したプログラムを使用すること

#### (財)日本建築防災協会が評価した木造住宅耐震診断プログラム一覧(ホームページより、R8.3時点)

No	評価番号	評価書の有効期限	評価プログラム名	診断法	申請者	問合せ先
10	P評価10-改4-W	2028.6.26	HOUSE-DOC ver.7.0	2012年版一般診断法、 精密診断法1	(株)構造システム	03-6821-1211
12	P評価12-改4-W	2028.9.29	ホームズ君耐震診断pro Ver.5.1	2012年版一般診断法、 精密診断法1	(株)インテグラル	029-850-3331
13	P評価13-改3-W	2025.11.7	木耐博士N Ver.4.0	2012年版一般診断法	エイム(株)	048-224-8160
14	P評価14-改3-W	2028.8.31	耐震チェッカー Ver.3.1	2012年版一般診断法	(株)ハウテック	092-474-3340
15	P評価15-改3-W	2028.9.29	達人診断R1 Ver.3.0	2012年版一般診断法、 精密診断法1	(株)えびす建築研究所	03-5639-1367
17	P評価17-W	2027.3.14	ARCHITRENDZERO ZERO 耐震診断 Ver.1.0	2012年版一般診断法	福井コンピュータ アーキテクト(株)	0776-67-8850

※2025年改訂版について 現時点ではありません

### 3 補強壁について

#### ①壁基準耐力(2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法 P.65～P.70)

補強後の診断に一般診断法を適用する場合でも、補強設計において新たに付加する部材については、精密診断法1で「診断専用」としている壁基準耐力は使用不可

※石膏ボード9mm(壁基準耐力1.1kN)は「診断専用」のため、耐震改修工事において新たに設置する場合は、精密診断法の仕様に基づいて施工しているもののみ耐力評価可能

#### ②既存土壁の補強に伴う耐力

既存の土壁部分に構造用合板で補強を行う場合、間柱を設置するために土壁を切断することになるので、補強後は、土壁の耐力は評価できない



※間柱なしの仕様(大臣認定仕様)等の活用を検討する

### ③上下あき仕様の補強壁について

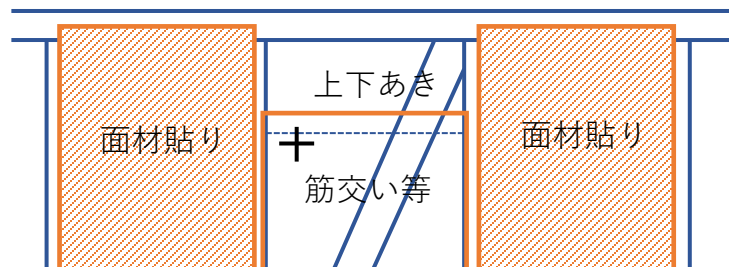
- ・柱に働く曲げ応力等を踏まえて、壁長さや、両面使いは不可とするなど、耐力要素の組合せ等に制限を定めている場合があります
- ・耐力評価に係る仕様書やマニュアル等の記載内容を確認のうえ、適切に設置してください
- ・別途柱の検討を行い、安全であることを確認した場合は、所見に記載してください

#### (参考)木造住宅 低コスト 耐震補強の手引き(愛知建築地震災害軽減システム研究協議会)

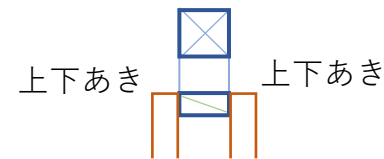
表裏共に上下あき仕様とすることは不可とする。

ただし、壁中央に横架材に達する土壁がある場合は可とする。また、両側の柱が共に隣接する全面壁、垂壁、及び腰壁に接している場合は可とする。

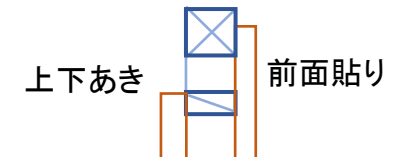
- ・両側が全面壁に隣接している場合…耐力要素は何を用いてもOK



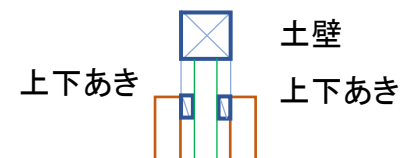
- ・両面上下あき…NG



- ・片面上下あき+全面貼り …OK



- ・両面上下あき+土壁…OK



## 4 基礎の補強方法について

### ①基礎の補強・補修と、補強後の評価について

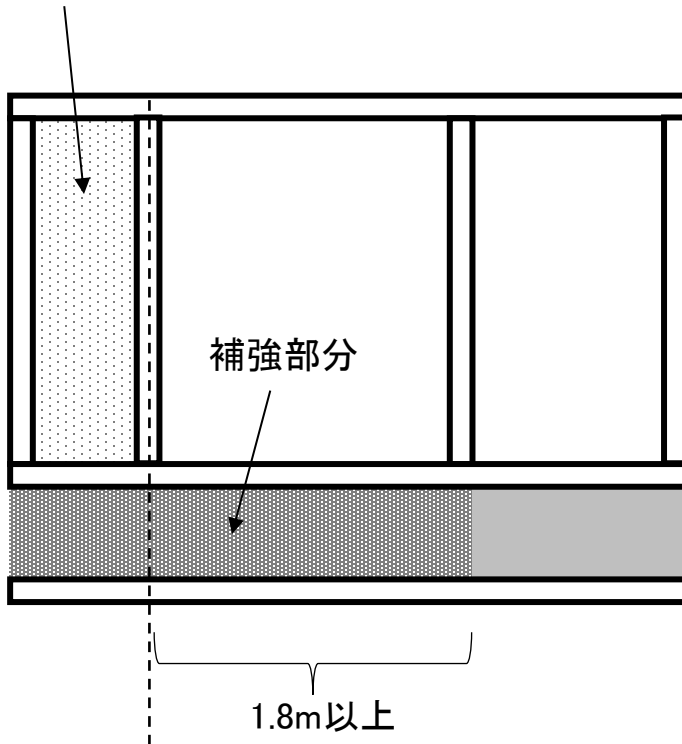
既存基礎形状		補強方法	補強後の評価
鉄筋コンクリート造（基礎Ⅰ）		不要	基礎Ⅰ
ひび割れのある鉄筋コンクリート造（基礎Ⅱ）		ひび割れ補修	基礎Ⅰ
無筋コンクリート造（基礎Ⅱ）		既存基礎撤去後、鉄筋コンクリート基礎新設	基礎Ⅰ
		鉄筋コンクリート基礎増打ち	基礎Ⅰ
軽微なひび割れのある無筋コンクリート造（基礎Ⅱ）		既存基礎撤去後、鉄筋コンクリート基礎新設	基礎Ⅰ
		ひび割れ補修後、鉄筋コンクリート基礎増打ち	基礎Ⅰ
		ひび割れ補修	基礎Ⅱ
玉石 石積 ブロック	足固めあり、 1階床補強 （基礎Ⅲ）	既存基礎撤去後、鉄筋コンクリート基礎新設	基礎Ⅰ
		鉄筋コンクリート造底盤を設置し、柱脚または足固め等を緊結※	基礎Ⅱ
	足固めなし （基礎Ⅲ）	既存基礎撤去後、鉄筋コンクリート基礎新設	基礎Ⅰ
		足固め後、鉄筋コンクリート造底盤を設置し、柱脚または足固め等を緊結※	基礎Ⅱ

※良い、普通地盤の場合のみ適用

## ②部分的な補強を行った基礎の取扱いについて

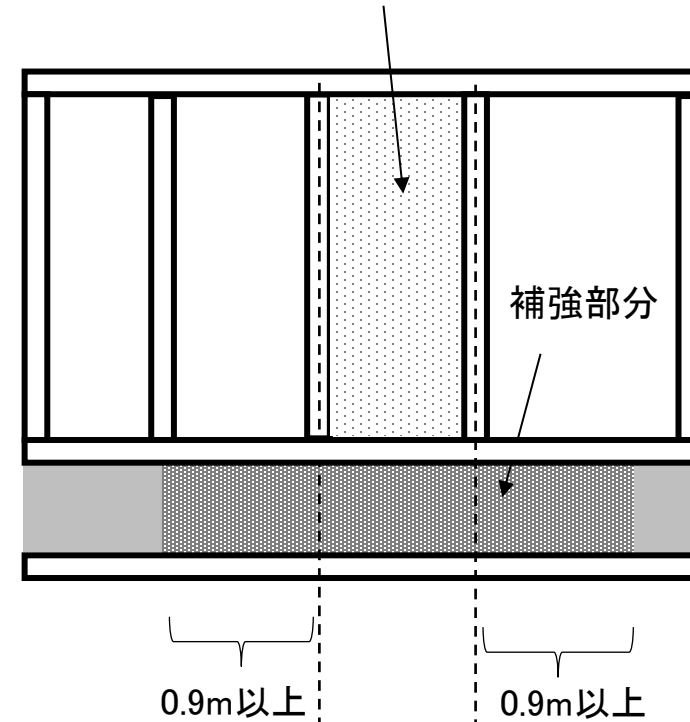
下記の条件を満たす補強がされている場合のみ、基礎の健全度を上げることができる

評価対象となる耐力壁



① 耐力壁が壁線の隅に存在する場合

評価対象となる耐力壁



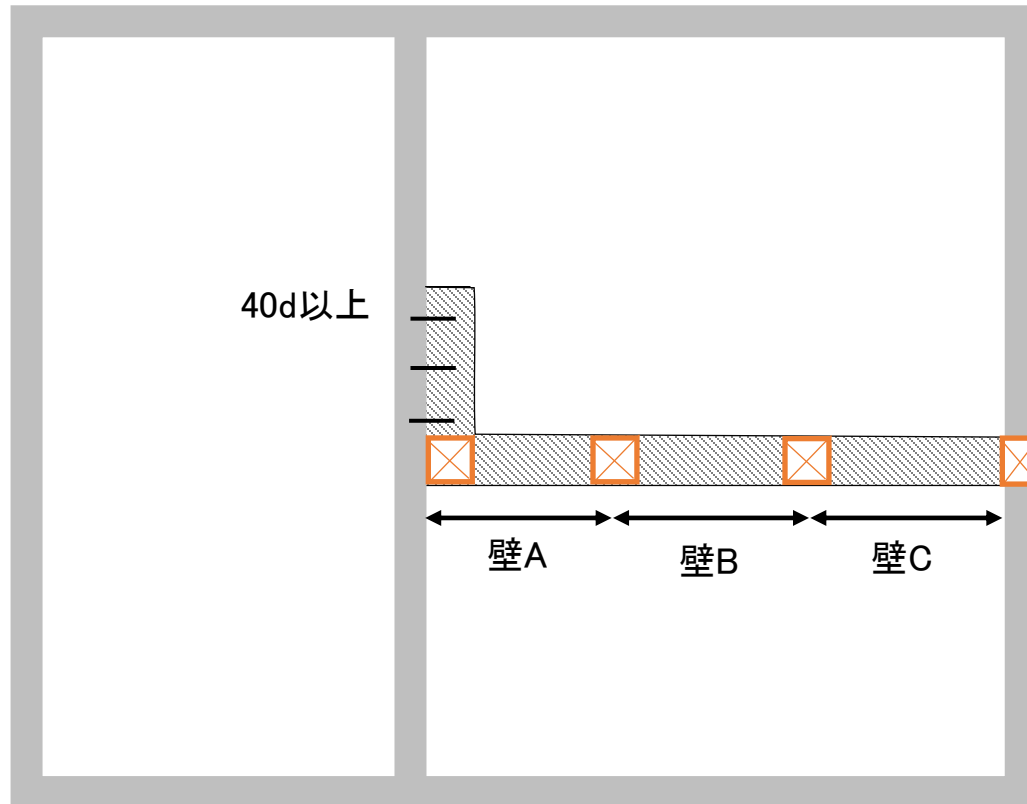
② 耐力壁が壁線の中に存在する場合

※直交する既存基礎と接する場合は、40d以上沿わせること

※原則として、余長は耐力壁と同一ラインにとること

## ③評価の異なる基礎にまたがって耐力壁を設置する場合について

耐力壁直下に基礎を新設する場合などにおいて、耐力壁の柱が既存基礎上（補強無し）になる場合は、原則として、低い側（不利側）の評価とする



【壁A】 左柱：補強基礎、右柱：新設基礎 ⇒基礎 I

【壁B】 左柱：新設基礎、右柱：新設基礎 ⇒基礎 I

【壁C】 左柱：新設基礎、右柱：既存基礎 ⇒**基礎 II**

■ 既存 無筋コンクリート基礎（基礎 II）

▨ 新設 鉄筋コンクリート基礎（基礎 I）

基礎伏図

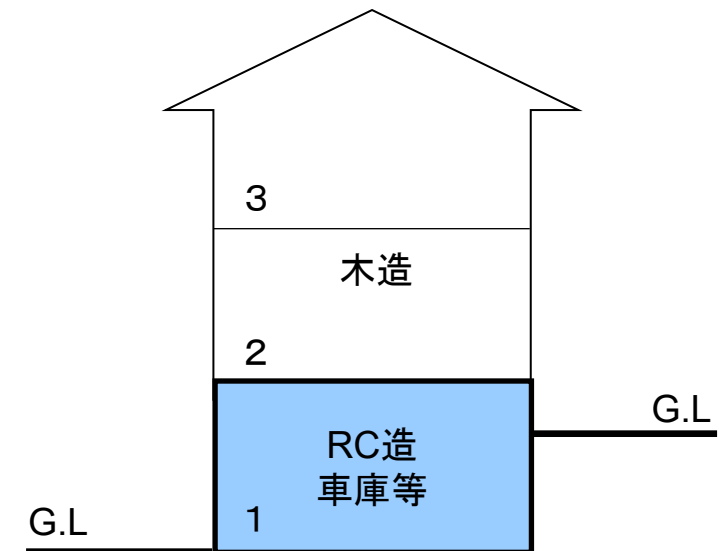
## 5 立面的な混構造について

1層目がRC造の車庫等で2～3層目が木造(いわゆる「大阪木3」)の住宅の場合、RC造部分の階の判断のため、まずは現状の地盤面を確認し、平均地盤面を算定する

①盛土等が不十分で、RC造部分が建築基準法上の1階となる場合

⇒立面的な混構造として、RC車庫と木造部分と、それぞれについて耐震診断を実施する

※非木造部分の耐震診断を行うことになるため、耐震診断補助を受けるには建築確認済証及び検査済証が必要



②RC造部分が建築基準法上の地階となる場合

⇒耐震診断上の必要耐力の算定に当たっては、立面的な混構造に準じて

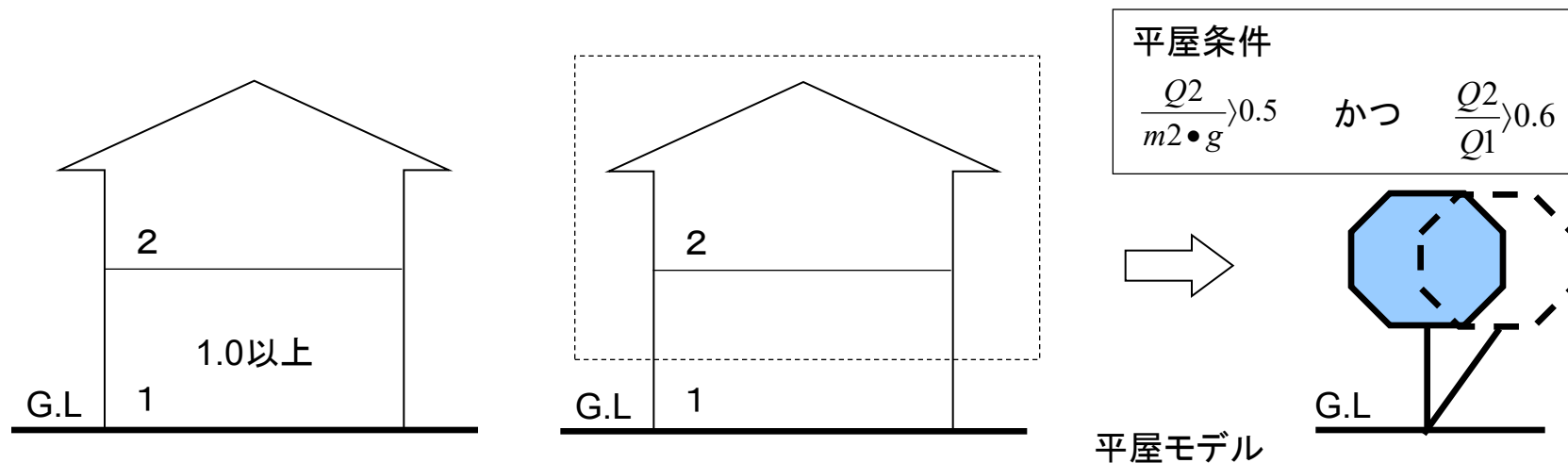
木造部分の必要耐力を1.2倍すべきかどうかを判断し、診断士の所見を記載

## 6 1階のみ上部構造評点1.0以上とする耐震改修設計について

1階だけを補強して2階との強度差が開くと、2階の被害が補強する前より大きくなったり、2階だけが倒壊したりする恐れがあることに留意して補強計画を検討すること

(参考)

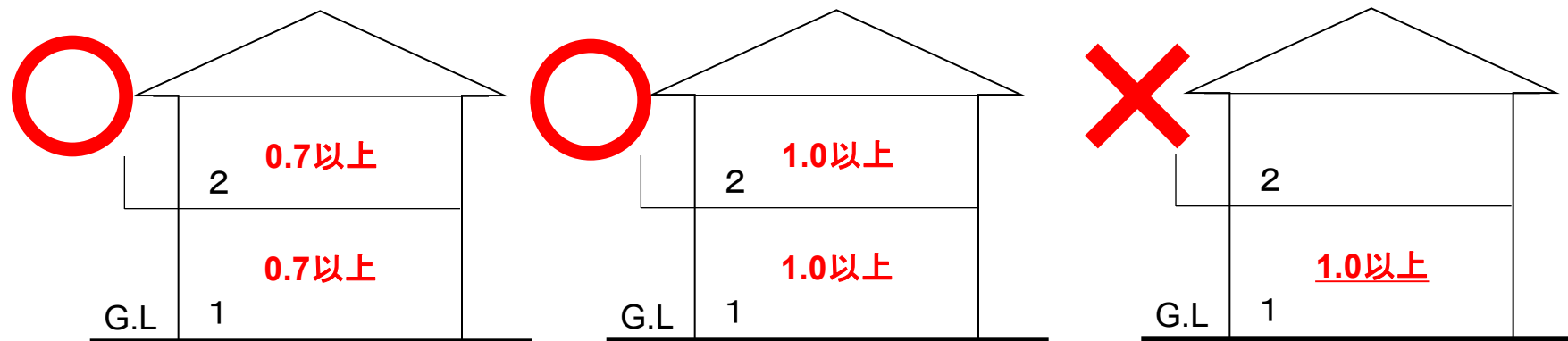
『大阪府 木造住宅の限界耐力計算による耐震診断・耐震改修に関する簡易計算マニュアル』において、2階建てを平屋モデルへモデル化する際の条件として、  
上階の上部構造評点は0.5以上 かつ 1階の上部構造評点の0.6倍以上 としている



## 7 共同住宅(重層長屋等)の補強計画について

住戸が各階に配置されているような共同住宅の補強計画をする場合には、住戸の耐震性を向上させる観点から、各住戸の存在する階において構造評点の改善が必要

⇒ 1階のみ1.0以上は認められない



## 8 小屋裏収納の取り扱いについて

耐震診断上、階数に算入しない場合の評価方法の例

例① 1ランク上の重量の建物として計算(建防協QA集 Q3.22)

例② 精算法を用いて実状を考慮(建防協QA集 Q3.22)

例③ 告示の考え方にに基づき、下階すべての床面積に a を加算(参考1参照)

ただし、補助金交付申請書に記載する階数は、建築基準法上の階数を記載する

(参考1)木造の建築物に物置等を設ける場合に階の床面積に加える面積を定める件

(平成12年建設省告示第1351号)

建築基準法施行令第46条第4項に規定する木造の建築物に物置等を設ける場合に階の床面積に加える面積は、次の式によって計算した値とする。ただし、当該物置等の水平投影面積がその存する階の床面積の8分の1以下である場合は、零とすることができる。

$$a = \frac{h}{2.1} A$$

この式において、a、h及びAは、それぞれ次の数値を表すものとする。

a 階の床面積に加える面積(単位 平方メートル)

h 当該物置等の内法高さの平均の値(ただし、同一階に物置等を複数個設ける場合にあっては、それぞれのhのうち最大の値をとるものとする。)

(単位 メートル)

A 当該物置等の水平投影面積(単位 平方メートル)

## 9 N値計算について

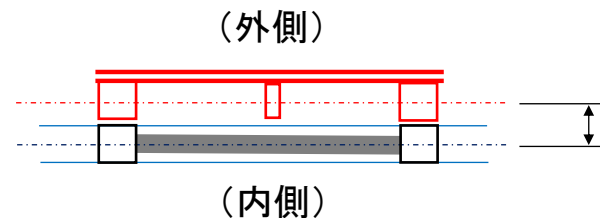
- N値計算用の壁倍率については、原則、壁基準耐力を1.96で除した値を用いることとする
- 補強する壁において、新たに釘ピッチによる補正(耐力増)をかけている場合や、準耐力仕様の耐力壁とする場合、筋交いと構造用合板を併用する場合など、壁倍率が不利側の値になっていないか確認が必要

## 10 不整形な建物、増築建物について

- L字形やコの字形など、不整形な建物の補強計画においては、耐力壁の偏在により、ねじれが生じる可能性があるため、ゾーニングのうえバランスのよい配置とすることが望ましい
- 増築の履歴がある建物の場合は、建物の一体性の確保のための対応が必要となる  
現地調査を十分行い、補強計画において対応方法を検討したうえで、診断所見に一体性の確保に向けた考え方を記載し、改修計画図にも示すこと

## 11 確認申請が必要となる工事について

- ①令和7年4月施行の建築基準法改正により、2階建てまたは延べ面積200㎡超の建築物は、構造によらず、過半の屋根または外壁を改修するなど、大規模な修繕・模様替えにあたる場合  
⇒実績報告時に建築確認済証、検査済証の写しが必要
- ②既存外壁柱の外側に柱を新設し、構造用合板などの面材で補強する場合【増築】  
⇒実績報告時に建築確認済証、検査済証の写しが必要



壁心がずれることにより、床面積が増加  
⇒ 増築

## 12 その他の注意点について

### ①耐力壁を設置する際の基礎補強の必要性等について

- ・2階補強壁の直下に柱が無い場合は、梁せいを確認して必要に応じて補強が必要
- ・床下換気口・人通口直上に柱を設けない など

大阪建築物震災対策推進協議会「木造住宅耐震改修マニュアル」を参照

⇒<http://www.osaka-suishinkyo.jp/download/>

### ②耐震シェルターの設置について

- ・既存住戸から構造的に独立したもの及び既存住戸の床の上に設置したものとなるよう設置すること  
(既存住戸と接続するようなものは、構造検討書等により既存住宅への影響を確認する必要がある)

### ③局所的に非木造部材が含まれる場合の耐震診断について

- ・局所的な非木造部材として判断する一例として、鉄骨造の屋外階段や開放廊下等があり、補助対象の可否については個別に判断する必要があるため、写真や耐震診断技術者の所見を添えて事前に窓口に相談すること

## 6.申請書類の作成上の留意点について

1	一般事項	P.42
2	耐震診断（現況）	P.46
3	耐震診断（改修設計）	P.47
4	改修計画図（改修平面図・求積図・改修基礎図・屋根伏図 等）	P.47
5	耐震改修工事見積書	P.52
6	契約	P.54
7	中間検査・完了検査	P.57
8	工事写真	P.58
9	工事内容等の変更	P.63

## 1 一般事項

- ・申請書の記入には消せるインクのペンは使用しない
- ・「補助事業者」とは「申請者(建物所有者等)」のことをいいます
- ・各申請書は、正副2部提出が必要(2部とも返却されないため、申請者・代理人の控えは別途用意)
- ・補助金額確定通知後に、申請者に最終版の書類一式を渡すこと
- ・郵送で申請書類を提出する場合の宛先

住所：〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4番20号

宛名：大阪市立住まい情報センター 4階 5番窓口

階数を忘れず記入

(郵便物が届かない場合があります)

### ■ 公的書類の提出について

- ・原本又は写しでの提出(原本の写しが提出された場合、その写しに疑義が生じた場合には、原本の提示を求める場合があります。)
- ・補助事業の申請に添付する住民票等にはマイナンバー(個人番号)の記載は不要
- ・耐震診断Ⅱ型、耐震改修設計等、補助内容によって課税(所得)証明書の提出が必要となるため、各手引きを確認すること

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P4

(市財源の一部に大阪府からの補助(府から市町村に対する補助)が含まれており、その要件確認のため)

## ■ 建物所有者が亡くなっており、相続人が補助申請を行う場合の必要書類について

・建物所有者が亡くなっていることが確認できる書類

例)除籍謄本、戸籍謄本、法定相続情報証明制度 など

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P4

・相続権を有する者が確認できる書類(耐震改修工事・耐震除却工事の場合は全員分)

例)戸籍謄本や改製原戸籍、公正証書遺言、法定相続情報証明制度、遺産分割協議書 など

・他の相続人の同意等(耐震改修工事・耐震除却工事のみ)

例)同意書(実印・印鑑登録証明書)、遺産分割協議書 など

【耐震改修工事・耐震除却工事について】  
戸籍から除籍された法定相続人がいる場合は、相続人全員の現在の戸籍謄本又は抄本(被相続人が死亡した日以後の証明日のもの)が必要です。

## ■ 売買契約等、建物取得予定者が補助申請を行う場合の必要書類について

①建物の所有権移転登記後に申請する ←原則はこちら

⇒名義変更後の登記事項証明書を提出

②所有権移転登記前に申請する

⇒下記の3点の書類が必要

・建物の現所有者がわかる公的書類(登記事項証明書等)

・建物の売買契約書

・売買費用の領収書(全額分が必要、複数回に分けて支払っている場合は全て)

### ■住宅以外の用途を含む場合の申請について(店舗付き住宅等)

- ・固定資産家屋評価証明書の種類欄にて、床面積の過半が住宅用途であると判断できない場合は、原則補助対象外となります
- ・現状住宅として使用されていたとしても、固定資産(家屋)評価証明書に住宅用途として登録されていない場合は、原則補助対象外となります

### ■実績報告の提出について

- ・補助事業の完了後、速やかに実績報告を提出してください

### ■耐震除却費補助申請について(耐震診断補助を利用後に耐震除却費補助を申請する場合)

- ・耐震診断補助の実績報告の迅速な対応にご協力ください
- ・耐震除却費補助の申請時に、診断士の資格証の写し等が必要となります

## ■ スムーズな申請手続きに向けて

申請の手引き(耐震改修工事編) P4

補助申請には、公的書類、耐震診断書、改修計画図、工事見積書など、様々な書類が必要となります  
「申請の手引き」を参考に、書類に不足が無いか、記入間違いがないかを確認のうえ、提出してください

※ 「**大阪市耐震診断・改修補助事業 申請の手引き**」は下記HPからダウンロードできます

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000370839.html>

- ・「申請の手引き」に記載の順番に並べて提出してください
- ・写真や図面等でカラーで提出が必要なものは、正副ともカラーで提出してください
- ・書類間で記載内容が一致していないケースが大変多く**訂正に多大な時間**がかかります

### - 不備・不整合が多い事項 -

申請の手引き(耐震改修工事編) P7

- ・申請者(建物所有者)の住所・氏名と、公的書類(住民票、固定資産税評価証明書等)との**不一致**  
⇒ 公的書類と合わせる
- ・申請書等の**建物所在地**は、**地名地番を記載**する(住居表示ではない)
- ・申請書や実績説明書の**日付の記入漏れや記入ミス**
- ・建物の**延べ面積**が、申請書、実績説明書、耐震診断書、図面での**不一致**
- ・住宅の**建築年**が、耐震診断書、公的書類(固定資産税評価証明書等)での**不一致**

## 2 耐震診断(現況)

太字下線部は特に修正の多い項目

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P19

①立地条件・基礎	・ <u>地盤、地形、基礎（鉄筋の有無等）の種類</u> の判断
②診断面積	・ バルコニー、小屋裏物置（P.26参照）、塔屋等 算入の考え方
③建物の仕様	・ 軽い、重い、非常に重い の判断 ・ 住宅の形状、火打ち梁の有無、耐力壁や筋交い等の配置
④劣化状況	・ 劣化が判断できる写真を添付
⑤総合所見	・ 上記の点について、 <u>判断根拠を記載</u> するとともに、現状の診断結果、耐震改修の方向性など記載し、申請者へ説明
⑥現況図	・ <u>劣化部分位置・状況を図示（クラック（基礎・外壁等）、雨漏り等）</u> ・ 求積図（原則必要。診断書から算定できる場合のみ省略可能） ・ 診断書との整合（寸法、 <u>柱</u> 、 <u>開口</u> 、建具、腰壁、垂れ壁等）
⑦現況写真	・ カラー写真（外観、 <u>各部屋</u> 、床下、屋根裏、 <u>劣化状況</u> など撮影） ・ 撮影できない場合は理由書が必要

### ー現地調査についてー

2012年改訂版または2025年改正版 テキストとともに大阪建築物震災対策推進協議会が発行しているテキストを参考に実施すること  
【木造住宅の耐震診断と補強方法に基づく現地調査の注意事項(2012年改訂版)(講習会補助テキスト)】

<http://www.osaka-suishinkyō.jp/download/>

### 3 耐震診断(改修設計)

#### ①現況から変更する点に注意

建物仕様、接合部、基礎形式など改修計画との整合を確認する

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P20

#### ②「耐震診断結果・耐震改修計画の説明について」

目標とする上部構造評点について、申請者に説明を行うこと

**工事内容が耐震改修促進税制の適用対象となるかどうかの説明を行うこと(P64参照)**

説明後、上部構造評点が変更になった場合は、**再度説明が必要**

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P17

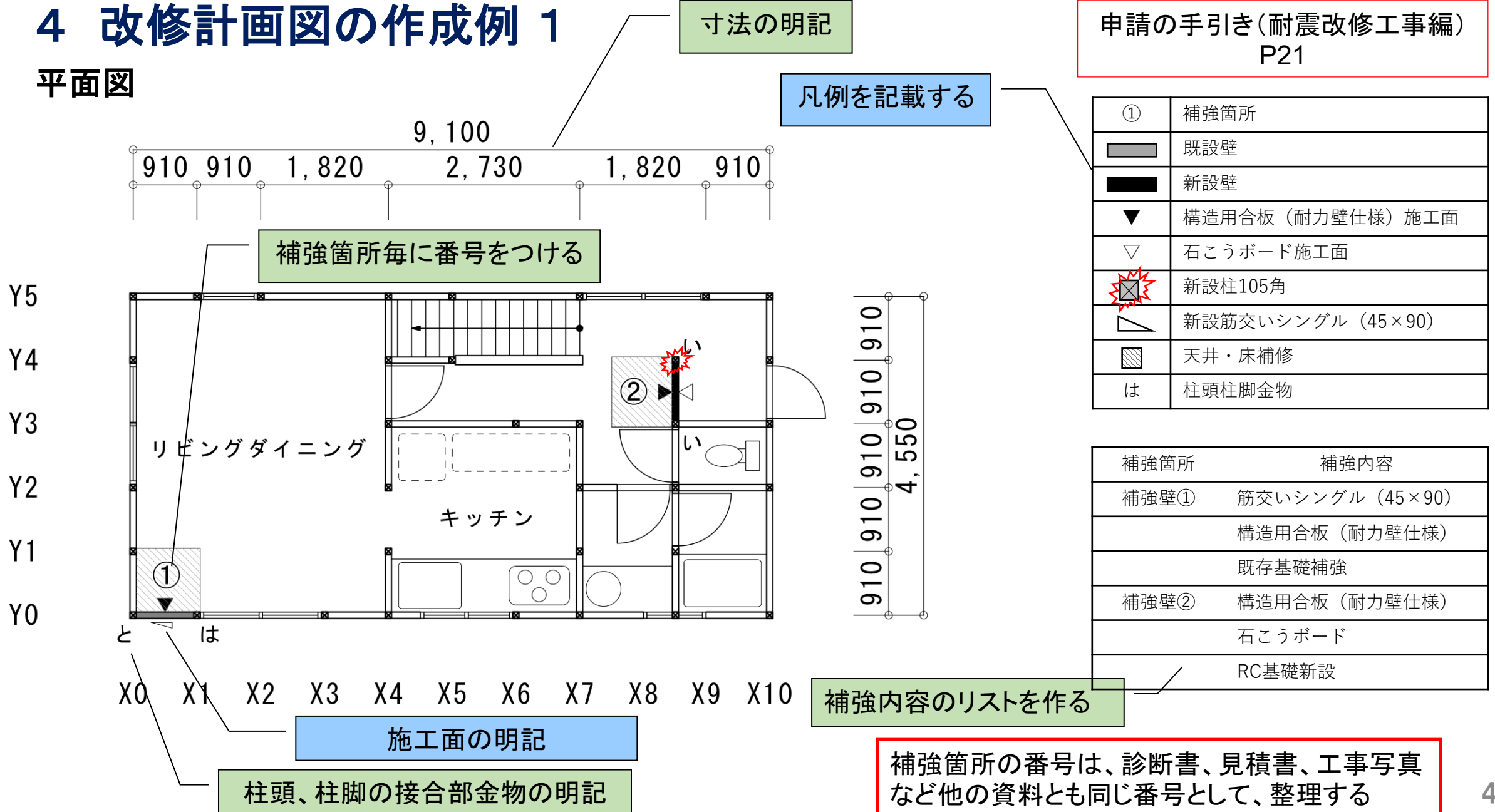
### 4 改修計画図(改修平面図・求積図・改修基礎図・屋根伏図 等)

- ・診断書との整合(寸法、柱、窓、建具、腰壁、垂れ壁 等)
- ・改修内容、施工範囲、養生範囲、足場等を図示(改修箇所毎に番号(①～)をつける)
- ・見積数量を確認できるよう根拠(寸法等)を記入
- ・劣化箇所の改修内容を図示
- ・柱頭、柱脚の接合部金物の明記((い)(ろ)(は)・・・等を記入)
- ・その他基礎(ブロック・レンガ基礎)を補強する場合には、補強後の基礎種別とその判断についての所見を記載(その他基礎は、原則として、RC基礎にやり替える場合のみ基礎 I とすることが可能)

申請の手引き  
(耐震改修工事編)  
P21

# 4 改修計画図の作成例 1

## 平面図

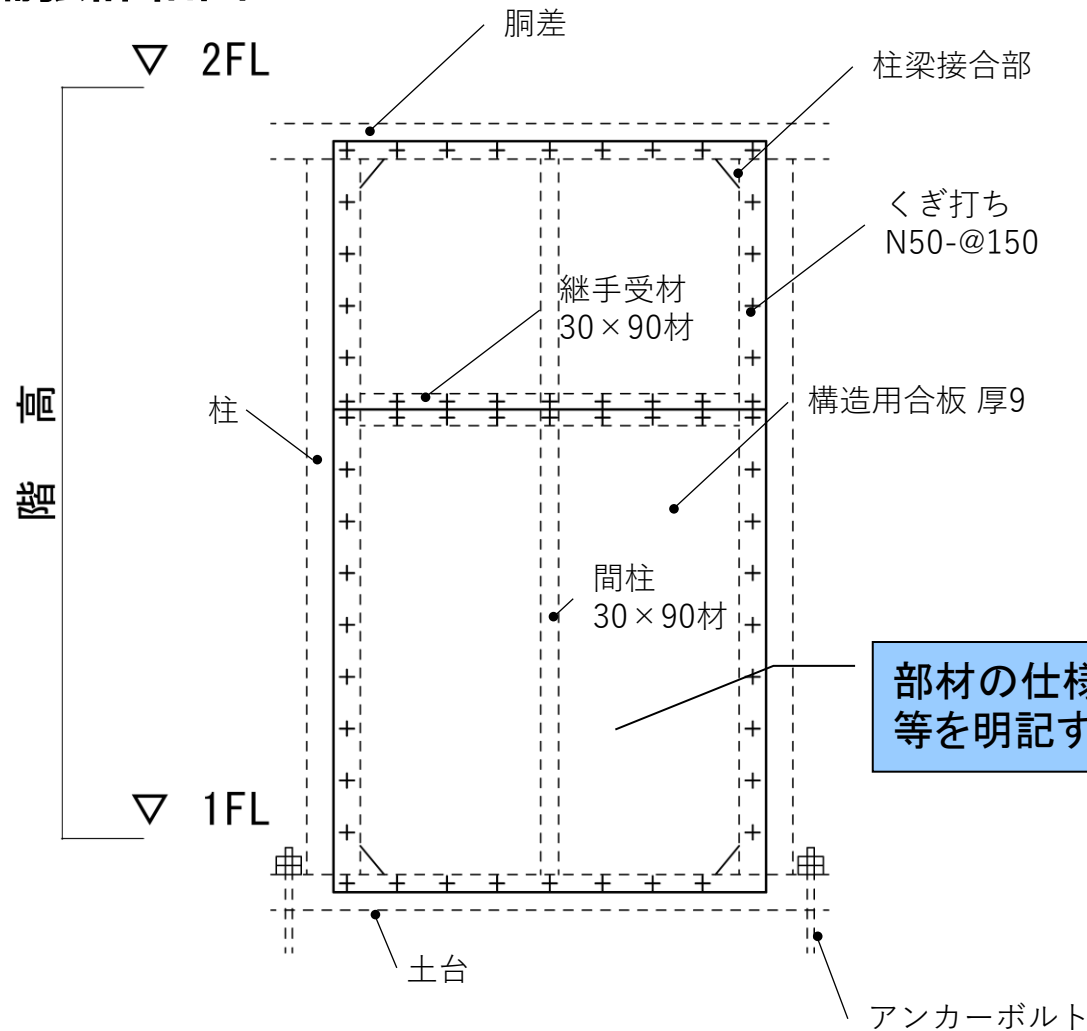


補強箇所の番号は、診断書、見積書、工事写真など他の資料とも同じ番号として、整理する

# 4 改修計画図の作成例 2

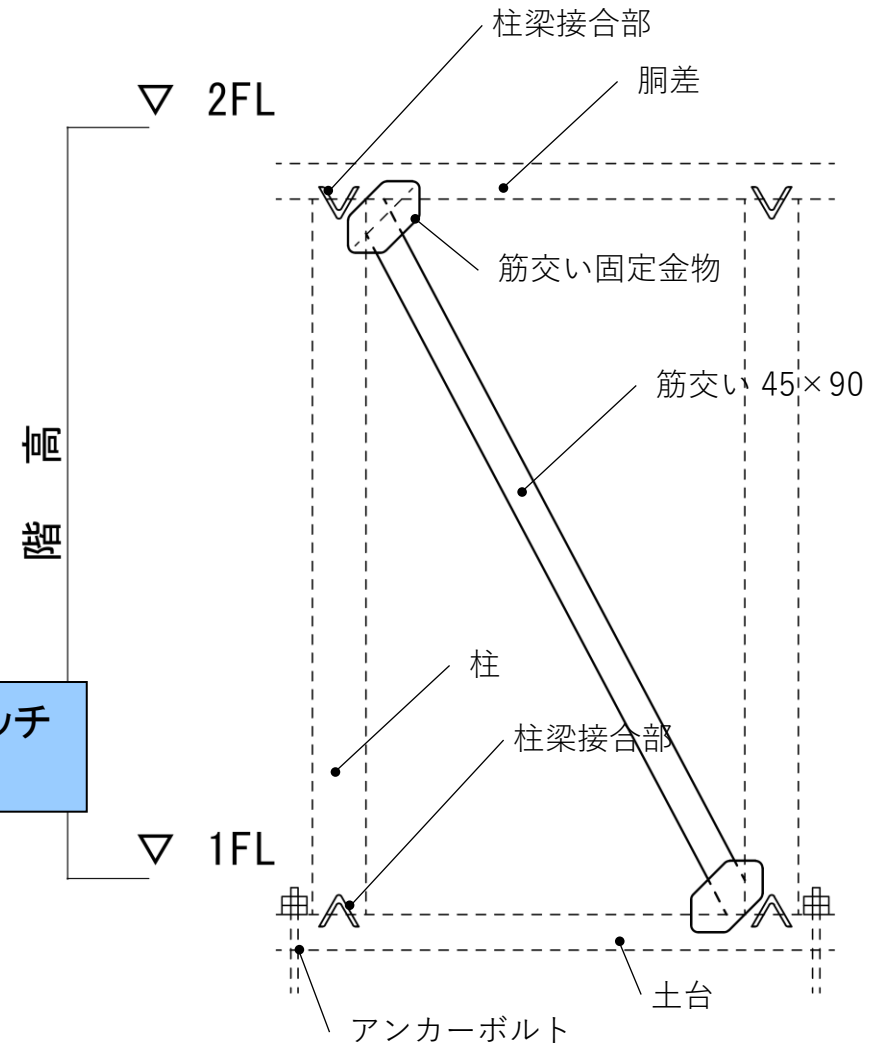
## 壁補強詳細図

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P21



構造用合板(耐力壁仕様)

部材の仕様、釘のピッチ  
等を明記すること

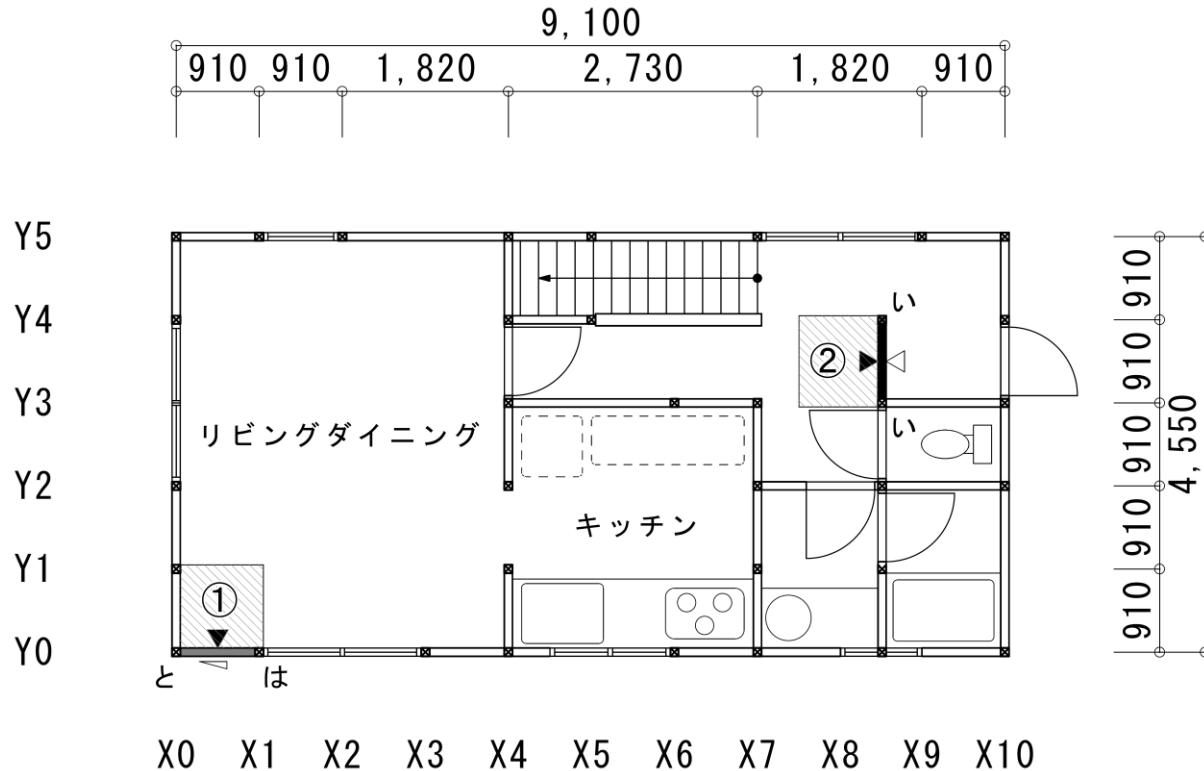


筋交いシングル 45x90

# 4 改修計画図の作成例 3

## 平面図(数量根拠)

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P21

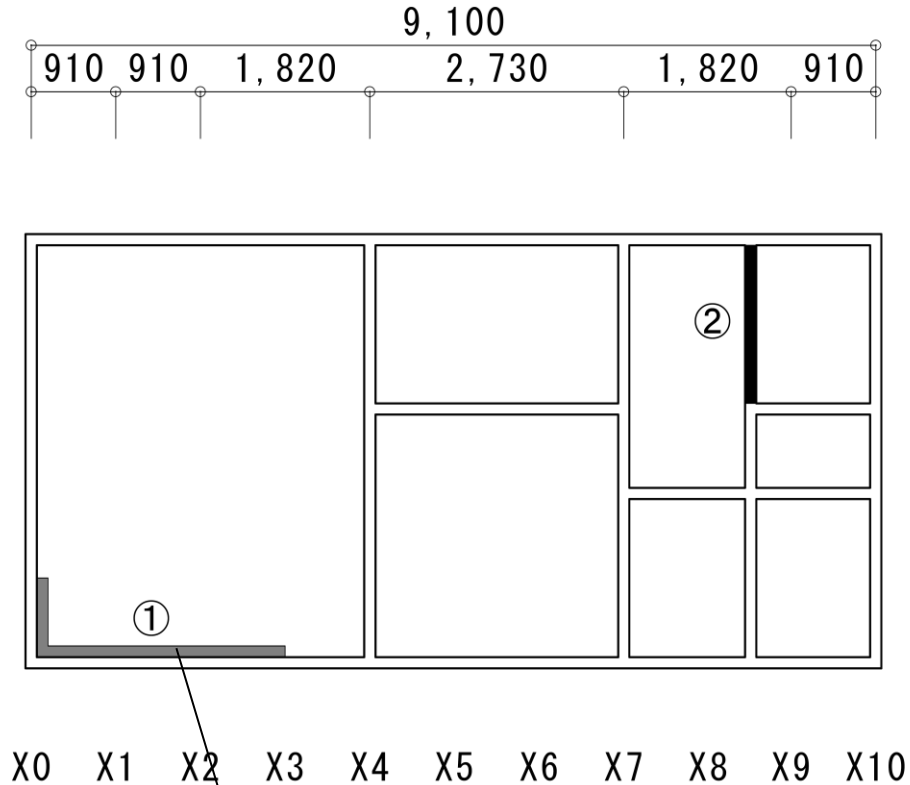


改修計画図に基づき、  
補強箇所毎に数量を求める

<p>補強壁①</p>	<p>&lt;解体&gt; 既設壁解体 W0.91m×CH2.20m×1ヵ所=2.002㎡ 天井解体 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ 床解体 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ &lt;補強&gt; 構造用合板 W0.91×H3.0m×1ヵ所=2.73㎡ 筋交いシングル45×90 1ヵ所 柱頭柱脚金物 (は)○○金物 2ヵ所 (と)○○金物 2ヵ所 筋交い金物 2ヵ所 &lt;仕上げ&gt; クロス貼 W0.91m×CH2.20m×1ヵ所=2.002㎡ 天井ベニヤ下地 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ 天井クロス貼 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ 床フローリング W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡</p>
<p>補強壁②</p>	<p>&lt;解体&gt; 天井解体 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ 床解体 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ &lt;補強&gt; 構造用合板 W0.91m×H3.0m×1ヵ所=2.73㎡ 石こうボード W0.91m×CH2.20m×1ヵ所=2.002㎡ 柱新設105角 1ヵ所 柱頭柱脚金物 (い)○○金物 4ヵ所 &lt;仕上げ&gt; クロス貼 W0.91m×CH2.20m×2ヵ所=4.004㎡ 天井ベニヤ下地 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ 天井クロス貼 W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡ 床フローリング W0.91m×W0.91m×1ヵ所=0.828㎡</p>

# 4 改修計画図の作成例 4

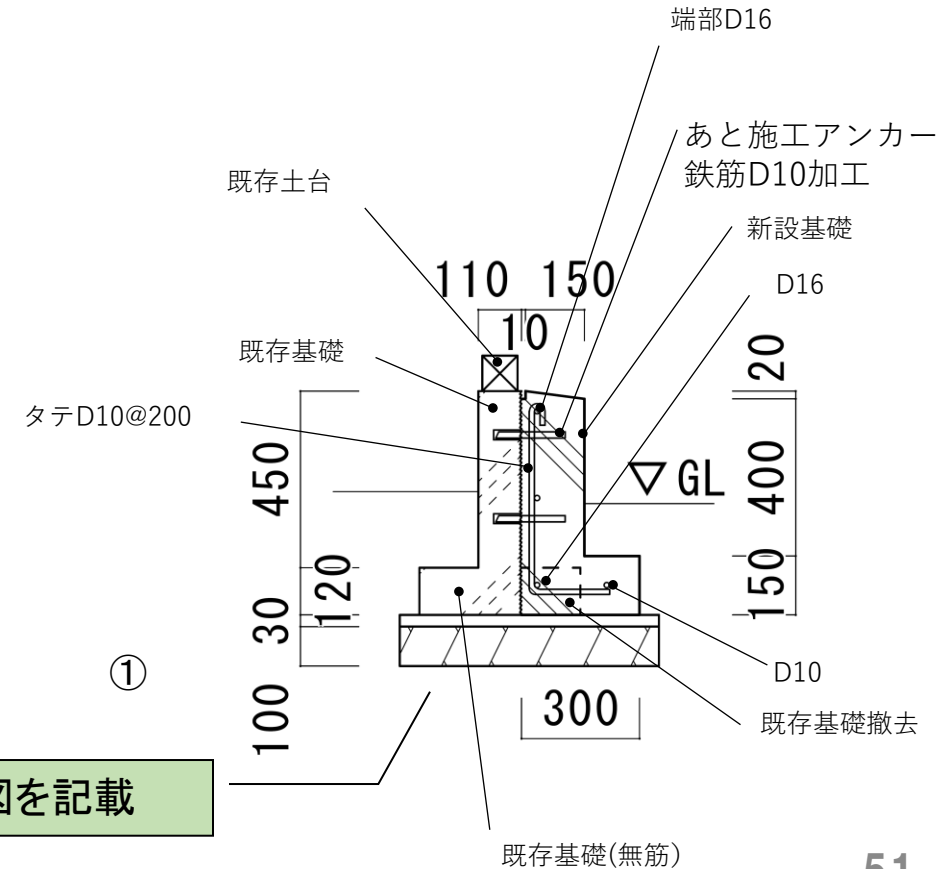
## 基礎伏図



凡例を記載する

	既存無筋コンクリート基礎補強 L2730
	新設鉄筋コンクリート基礎 L1820

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P21



## 5 耐震改修工事見積書

- ・一式計上はせず、可能な限り積算根拠がわかるように作成してください(諸経費等は除く)
- ・単価が高いと思われる場合は、根拠資料を求めることがあります
- ・見積書に計上する項目は、改修計画図に図示し、数量の根拠がわかるように範囲等をしめしてください
- ・内外壁、天井、床等解体、復旧では、耐震壁設置のための影響範囲のみが補助対象となります
- ・値引きを行う場合は、消費税加算前の額に対して行ってください
- ・耐震改修工事(補助対象)と同時に、補助対象外工事を実施する場合は、原則として別途契約としてください  
同一契約とする場合は、
  - a 工事費明細にて補助対象と補助対象外の工事費を分けてください
  - b 仮設工事、諸経費等、補助対象と補助対象外工事に係るものについては、工事金額による按分を行ったうえで、補助対象とすることが可能

※補助対象、補助対象外工事については、大阪市HP 民間建築物の耐震化促進

**「大阪市耐震診断・改修補助における取扱いについて」**を参照

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000370839.html>

## 改修工事見積書 例

改修計画図の補強番号を示す

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P16

名称	仕様	数量	単位	単価	金額	備考
<b>補強壁①</b>						
既存壁解体		2.00	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×2.2
天井解体		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×0.91
床解体		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×0.91
構造用合板	耐力壁仕様	2.73	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×3.0
筋交い	45×90 /	1	カ所	△△	〇〇〇	
柱頭・柱脚金物		4	カ所	△△	〇〇〇	
筋交い金物		2	カ所	△△	〇〇〇	
壁 クロス貼り		2.00	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×2.2
天井 ベニヤ下地		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×0.91
天井 クロス貼り		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×0.91
床フローリング		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	0.91×0.91
<b>補強壁②</b>						
天井解体		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	
床解体		0.83	m <sup>2</sup>	△△	〇〇〇	
・						
・						
・						
一式計上としない						

改修計画図に数量根拠の記載がない場合、  
見積書に記載すること  
  
改修計画図等に記載がある場合は省略可

## 6 契約

- ・交付決定通知日以降に、補助事業者(補助金申請者)と契約すること
- ・設計、工事については、契約が必要(注文書・注文請書も可)  
トラブルを避けるためにも、工事着手前に契約書を交わすことが重要
- ・契約書には、下記の内容を記載し、両者の押印が必要
  - ▶ 発注者(申請者)住所、氏名
  - ▶ 請負者の住所、会社名、代表者名
  - ▶ 契約の対象となる業務内容、建物の概要(所在地、構造等)
  - ▶ 契約金額(補助対象外工事と一緒に契約する場合は、補助対象工事の内訳を記載)
  - ▶ 契約日
- ・見積書の金額と契約金額が一致していること
- ・訂正を行う場合は、両者の押印が必要

### - 契約書および領収書の確認について -

実績報告時に契約書および領収書のコピーを提出  
(注文書・注文請書の場合は、両方のコピーを提出)

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P29

## 【事例】

### - 契約書・領収書における申請者との不整合 -

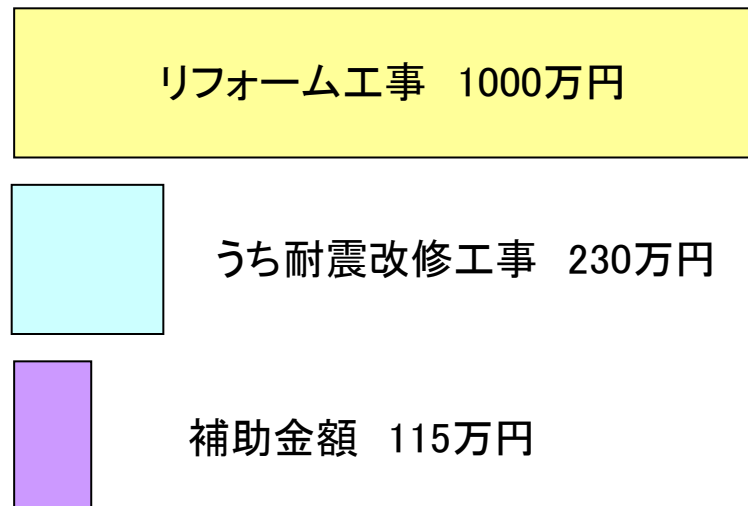
- ・補助申請時には、単独で申請者として申請されているが、実際は、申請者以外が加わった契約書、領収書となっている場合がある。

⇒ **費用負担割合を明確にし、補助金額を再計算する ⇒ 補助額減となる可能性あり**

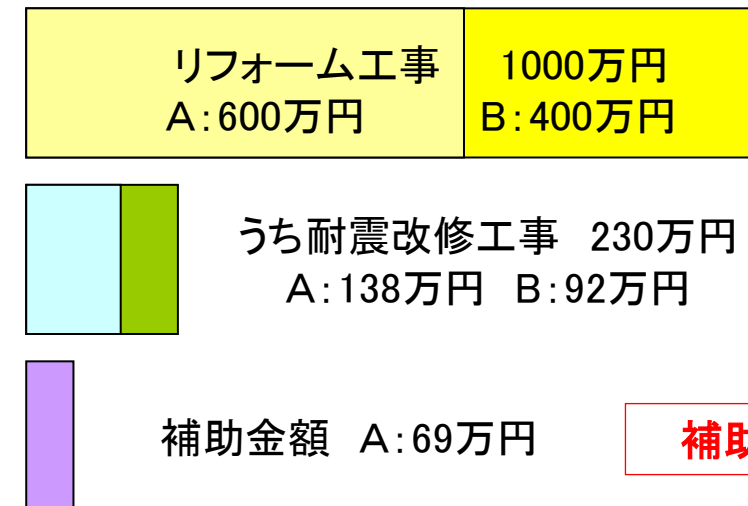
### - 複数名で契約する場合の補助金額の考え方 -

補助額は工事費用の負担割合に応じて按分して算定する

補助申請者Aで契約した場合



補助申請者Aと所有者でないBとの連名で契約した場合(費用負担割合3:2)



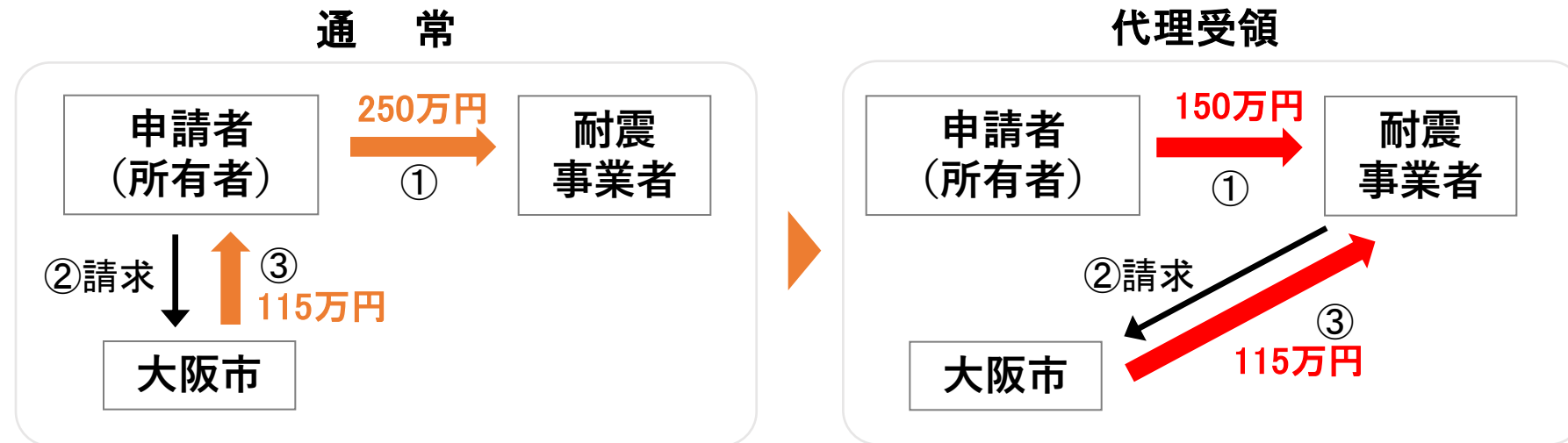
**補助額に46万円の差**

## - 代理受領制度について -

市が交付する補助金を申請者(所有者)に代わって耐震事業者が受け取る制度

申請者(所有者)は、工事費から補助金を差し引いた額を支払うだけでよいため、工事費用等を準備する負担が軽減される

例)耐震改修工事費が250万円で、補助金が115万円の場合



## 領収書の写しの提出時期

実績報告時までには支払いを完了し、実績報告書に添付してください

※ただし融資の都合でやむを得ず補助金請求時の添付になる場合は窓口まで要相談

## 7 中間検査・完了検査

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P24

### ①中間検査

- ・基礎の補強、筋交い、柱頭・柱脚の金物の接合、構造用合板の釘ピッチなど適切に施工されているか確認する(仕上げ工事を行う前の状態で検査を実施)
- ・柱頭柱脚金物や筋交い材が目視で確認できるタイミングで中間検査が実施できるよう、現場の施工状況を把握したうえで中間検査の申し込みを行ってください

### ②完了検査

- ・申請された耐震改修工事がすべて完了した段階で写真によるチェックを行います
- ・中間検査時での指摘事項の是正、その他劣化の改善状況なども確認

### 適切な施工管理が重要

補強壁の仕様や、各材の役割を理解したうえで、設計図書どおりに適切に施工されなければならない仕様どおりに施工されていない場合には、補助金の執行停止や返還もありうる

## 8 工事写真

- ・耐震改修工事は、結果として見え隠れになるので、仕上げを行う前に写真を撮ることが重要  
(きちんと施工されていることを証明するために必要) ⇒ 多めに撮影すること
- ・**上部構造評点に影響する全ての工事範囲、劣化改善箇所の写真が必要**  
(補助対象外工事であっても、施工確認のため写真が必要)
- ・**施工前、解体後、施工中(筋交い・金物等の取り付け、釘打ち等)、仕上げの施工後**がわかるように撮影
- ・写真は、**補強箇所(耐力壁)ごと**に施工前、施工中、施工後とまとめて台紙等に整理

### — 整理要領 —

- ・工事写真は、原則として**カラー写真**、名刺サイズ(縦5.5cm×横9cm)程度で可
- ・補強箇所ごとに整理(施工前、中、完成)し、**箇所名称(番号①等)と写真番号を表示**
- ・**撮影方向を示した図面(撮影方向位置図)**を作成
- ・必要箇所が添付されていない場合、追加写真の提出等が必要

※写真等で施工が確認できないものは、診断書を修正していただく場合があります

その結果、上部構造評点が基準を満たさなくなった場合は、補助を受けることができなくなるため、**写真の撮影不足等のないよう、管理の徹底**をお願いします

## 工事写真チェックリストの作成

チェックリストを作成し、撮影漏れがないようにする

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P31,32

(参考)

部位	仕様	施工前	解体後	金物				下地		壁		完成	備考
				左		右		部材	ビス ピッチ	部材	ビス ピッチ		
				柱頭	柱脚	柱頭	柱脚						
補強壁①	構造用合板												
	筋交い 45×90 /			/		/		/		/			筋交材料 寸法確認
補強壁②	構造用合板												

部位	仕様	施工前	掘方	砂利 地業	捨て コン	配筋	コンク リート アンカー	型枠	かぶり 厚	コンク リート 打設	アンカー ボルト	出来高 寸法	
基礎補強①	鉄筋コンクリート 打設												
基礎補強②	鉄筋コンクリート 打設(新設)												

## 8-2 工事写真 撮影例 1

### 補強壁①

改修計画図の補強番号ごとにまとめる



〇〇邸 耐震改修工事  
補強壁① LD  
壁解体後

壁解体

その他必要な写真等

床解体

天井解体

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P31,32



〇〇邸 耐震改修工事  
補強壁① LD  
柱頭金物 左上

表示プレートと一緒に  
撮影する

柱頭金物  
(左上)

柱頭金物  
右上

柱頭金物  
左下

柱頭金物  
右下

8-2 工事写真撮影例 2

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P31,32



〇〇邸 耐震改修工事  
補強壁① LD  
筋交いシングル  
45×90

筋交いシングル  
45×90

その他必要な写真等

筋交い金物  
部材寸法



〇〇邸 耐震改修工事  
補強壁① LD  
筋交い金物 上

筋交い金物  
上

筋交い金物  
下

8-2 工事写真 撮影例 3

申請の手引き P31,32



〇〇邸 耐震改修工事  
補強壁① LD  
構造用合板

構造用合板

その他必要な写真等

構造用合板  
釘ピッチ



〇〇邸 耐震改修工事  
補強壁① LD  
壁クロス貼  
天井復旧 クロス貼

壁クロス貼  
天井復旧 クロス貼

床  
フローリング

※やむを得ず、合板に開口を設ける場合は、関係資料やマニュアル等で開口設置のルールを確認のうえ、相談してください。  
また、開口寸法や端あき等、基準に沿って施工されていることが確認できる写真が必要です

## 9 工事内容等の変更

- ・改修設計時と現場が異なる場合(既存の筋交い、柱の存否)
- ・新たな劣化箇所があった場合
- ・改修工事箇所や内容を変更する場合

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P36

**※勝手に判断して  
工事を進めず、窓口に相談**

### —変更申請が必要となる代表的な事例—

- ・**補助金交付申請額が減額**となる場合 ⇒ 補助金交付変更申請
- ・改修工事箇所や内容を大幅に変更する場合 ⇒ 変更承認申請
- ・変更に伴い、**上部構造評点が下がる**場合 ⇒ 変更承認申請

### ①変更図面・変更書類

- ・変更リストを作成
- ・変更となった部分にマーク、下線、○印等に表示

**※変更前と変更後がわかるように表示する**

### ②工事見積書

- ・表紙に変更前、変更後と表示
- ・変更内容に減額要素がない場合で、増額分を別途契約やサービス工事により行う場合は、その旨を報告・記載し、工事見積書の添付を省略することが可能

# 7.耐震改修促進税制について - 1

## 所得税額の特別控除

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P52

### ○対象となる住宅の要件

- ・自己の居住の用に供するものであること
- ・昭和56年5月31日以前に建築された住宅であること
- ・改修前の住宅が現行の耐震基準に適合しないものであること
- ・耐震改修工事(木造住宅の場合、評点1.0以上かつ地盤及び基礎が安全であること)を行っていること

⇒耐震改修費用から補助金額を除いた額の10%(25万円を上限)を所得税額から控除

詳しくは下記ホームページを参照

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr2\\_000011.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html)

申告にあたって、「住宅耐震改修証明書」又は「増改築等工事証明書※」が必要

証明書は、大阪市以外に ・建築士事務所に所属する建築士 ・指定確認検査機関  
・登録住宅性能評価機関 ・瑕疵担保責任保険法人 で発行が可能

※ 増改築等工事証明書については、大阪市では発行不可

# 7.耐震改修促進税制について - 2

## 固定資産税の減額

申請の手引き(耐震改修工事編)  
P52

### ○対象となる住宅の要件

- ・昭和57年1月1日以前に建築されたものであること
- ・耐震改修工事(木造住宅の場合、評点1.0以上かつ地盤及び基礎が安全であること)を行っていること
- ・耐震改修工事費が50万円/戸超であること  
⇒住宅にかかる固定資産税額(120㎡相当分まで)を1年間1/2を減額

詳しくは右記ホームページを参照 <https://www.city.osaka.lg.jp/zaisei/page/0000006046.html>

※工事完了日から3か月以内に市税事務所への申告が必要

申告にあたって、「住宅耐震改修証明書」又は「増改築等工事証明書※」が必要

証明書は、大阪市以外に ・建築士事務所に所属する建築士 ・指定確認検査機関  
・登録住宅性能評価機関 ・瑕疵担保責任保険法人 で発行が可能

※ 増改築等工事証明書については、大阪市では発行不可