

京 町 家

京都市の耐震診断・耐震改修に関する事業のご案内

1 事業の概要	1 ページから
2 まずは耐震診断でうちの健康診断を 京都市京町家耐震診断士派遣事業	2 ページから 所管課：建築安全推進課
3 補強改修工事をお考えなら 京都市京町家等耐震改修助成事業 京都市木造住宅耐震改修助成事業 京都市木造住宅簡易耐震改修等助成事業	5 ページから 所管課：住宅政策課 助成額・助成率 を充実しました。
4 京町家に関する取組	11 ページ

● 耐震診断士派遣事業・耐震改修助成事業に関するお問い合わせ、お申込み先 住まいの耐震化に関する相談窓口

京都市すまい耐震支援窓口

〒601-8041

京都市南区東九条南烏丸町35-6

南烏丸市営住宅1階

(地下鉄烏丸線九条駅3番出口を南へお進み
ください。)

電話 (075) 644-5874

FAX (075) 644-9588

受付時間 月曜日～金曜日(年末年始・祝日除く)

午前10時～午後5時



1

事業の概要

● 京町家等とは？

『伝統的軸組構法（柱、^{はり}梁等の主要構造部が木材で造られており、^{ぬき}貫、^{さし}差し鴨居又は土壁等が多く用いられている木造軸組構法のこと。ただし、混構造を除く。）の木造住宅で、昭和25年以前に建築されたもの』を本事業の京町家等とします。

● 趣旨

平成7年の阪神・淡路大震災では地震発生とほぼ同時に住宅が倒壊し、その下敷きとなって多くの方が亡くなりました。倒壊した住宅の多くは耐震性が低いものでした。

京都市では平成19年7月に京都市建築物耐震改修促進計画を策定し、地震災害に強いまちづくりを目指しています。

本事業は京町家等について、構造の特徴に適した耐震診断・耐震改修手法により、京都らしい伝統的な町並みを保全しながら地震に対する安全性の向上を図ることを目指すものです。

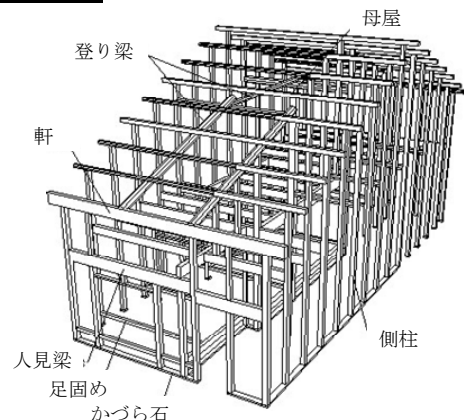
● 京町家等の構造の特徴に適した耐震診断・耐震改修とは？

昭和56年5月31日以前に建築された古い耐震基準の木造住宅の中でも、昭和25年（建築基準法が施行された年）以前に建築されたものと以後に建築されたもの^{*1}では、その構造に大きな違いがあります。

一般的に京町家といわれる木造住宅の多くが昭和25年以前に建築されており、通常の耐震診断の手法（壁の量で耐震性を評価する方法）では、適切に耐震性を判断することができません。京町家は、木の性質を生かした粘り強さで地震に耐える構造を持っており、建物の変形性能で耐震性を判断する方法（限界耐力計算法）が適しています。京都市では、この方法を用いて一般の建築士にも使える京町家等向け耐震診断手法^{*2}を整備しました。そこで、一定の要件を満たす京町家等について、費用の一部を補助し、この手法を用いた京町家耐震診断士の派遣及び耐震改修工事費の助成を行います。

「京町家等」の特徴

- ・ 壁の多くは土壁です。
- ・ 壁に筋かいはありません。
- ・ 土台は敷設されていません。
- ・ 主に昭和25年以前に建てられています。



※1 昭和26年から56年5月までに建築された木造住宅は、「京都市木造住宅耐震診断士派遣事業」及び「京都市木造住宅耐震改修助成事業」を御利用ください。

※2 「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」京都市都市計画局発行

2

耐震診断を受けるには？

京町家耐震診断士派遣事業

京都市から京町家等の耐震診断を行うための専門家（耐震診断士）2名を派遣します。

● 対象

次のすべての条件にあてはまる京都市内の「京町家等」の所有者

建築年次：昭和25年以前に建築されたもの

構造・形式：伝統的軸組構法による木造住宅の一戸建て又は長屋建て

階数：地上2階建て以下

規模：延べ面積が500平方メートル以下

用途：住宅（住宅部分の面積が延べ面積の1/2以上の併用住宅を含みます。）

利用形態：空き家でないもの（居住する予定があるものは対象に含みます。）

その他：文化財保護法に基づく文化財の登録又は指定を受けていないもの

平成19年9月以降に京都市木造住宅耐震診断士派遣事業を受けていないこと。

借家人がいる場合には、借家人全員の同意を得ていること。

長屋建てで共同所有の場合には、所有者全員の同意を得ていること。

過去に耐震改修工事実施を実施している場合、改修実施箇所の診断は行っていません。

※耐震改修助成事業（5ページ以降参照）の対象とは異なります。

※軽微でない増築がされている等、京町家等向け耐震診断手法の適用ができない場合は対象外となります。

※単年度に、同一所有者が複数の建物についてお申しいただくことはできません。今年度、既に本事業を利用された方は、来年度以降お申し込みください。

● 費用 5,000円

調査日当日に派遣された耐震診断士2名に直接5千円（構造診断士に3千円、現地調査診断士に2千円）をお支払いいただきます。

※診断士2名が伺い詳細な調査を行いますので「木造住宅耐震診断士派遣事業」の費用2千円と比べて高くなります。

● 調査日時

調査は通常1日程度かかります。延べ面積が200平方メートルを超える場合や長屋建ての場合、2日かかる場合があります。調査日時は、申込書に記入いただいた御希望をもとに耐震診断士と調整して決めます。

希望される調査日時は、申込日から2週間後以降の日にしてください。なお、土・日・及び祝日も調査を行っています。

※耐震診断は目で見える範囲の調査（非破壊調査）とそれを補充するための聞き取り調査により実施します。床下、屋根裏等を調査することにより診断の精度が上がりますので、できるだけ床下点検口付近や押入れの荷物等を事前に整理していただくよう御協力をお願いします。なお、床板をめくらなければ床下の調査ができない場合は、釘の引き抜きにより床板に傷（構造上は問題がない程度）がつくこと、作業に音が出ること等、診断士から説明を受け、支障がない場合は了承をお願いします。

※荷物の移動等を了承いただく場合がありますので、関係者は原則、立会いをお願いします。

※耐震診断に必要な建物内外の写真撮影に同意いただけない場合は、耐震診断をお受けすることはできません。

※長屋建ての場合、原則、関係者全員が集合して、調査に当たっての説明を受けてください。

● 申込方法

添付の「申込書」に必要事項を記入のうえ、次の書類とともに京都市すまい耐震支援窓口に郵送又は持参してください。

申込みは、建物の所有者に限ります。借家にお住まいの方は、所有者と御相談のうえ所有者に申込みを依頼してください。長屋建ては代表者が申込みを行ってください。

申込書は、京都市すまい耐震支援窓口、各区役所・支所のまちづくり推進課、京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課（市役所北庁舎2階）及び京都市都市計画局住宅室住宅政策課（市役所北庁舎5階）で配布しています。

● 申込みに必要な書類

- 1 申込書（第13号様式） ※必要事項を記入してください。
- 2 付近見取図（住宅の所在地の分かる地図）
- 3 対象となる建物の平面図又は略平面図（間取り図） 縮尺 1/100 程度
※平面図が手元にない場合は、間取り図を御用意ください。（手書きでかまいません。）
- 4 長屋建ての場合は、所有者全員の派遣同意書（第14号様式）
- 5 借家の場合は、借家人全員の派遣同意書（第14号様式）
- 6 対象となる建物の外観写真、内観写真 ※添付の台紙に貼り付けてください。
- 7 登記事項証明書（建物） ※法務局で取得ができなかった場合は御相談ください。
- 8 申込みに当たって（チェック用紙）
※1, 4, 5, 6, 8は、本書に添付されている用紙を御利用ください。

● 申込期間

平成23年10月31日（月）まで（先着50件程度）

※申込みが多数の場合、期間内でも募集を終了します。

● 診断結果

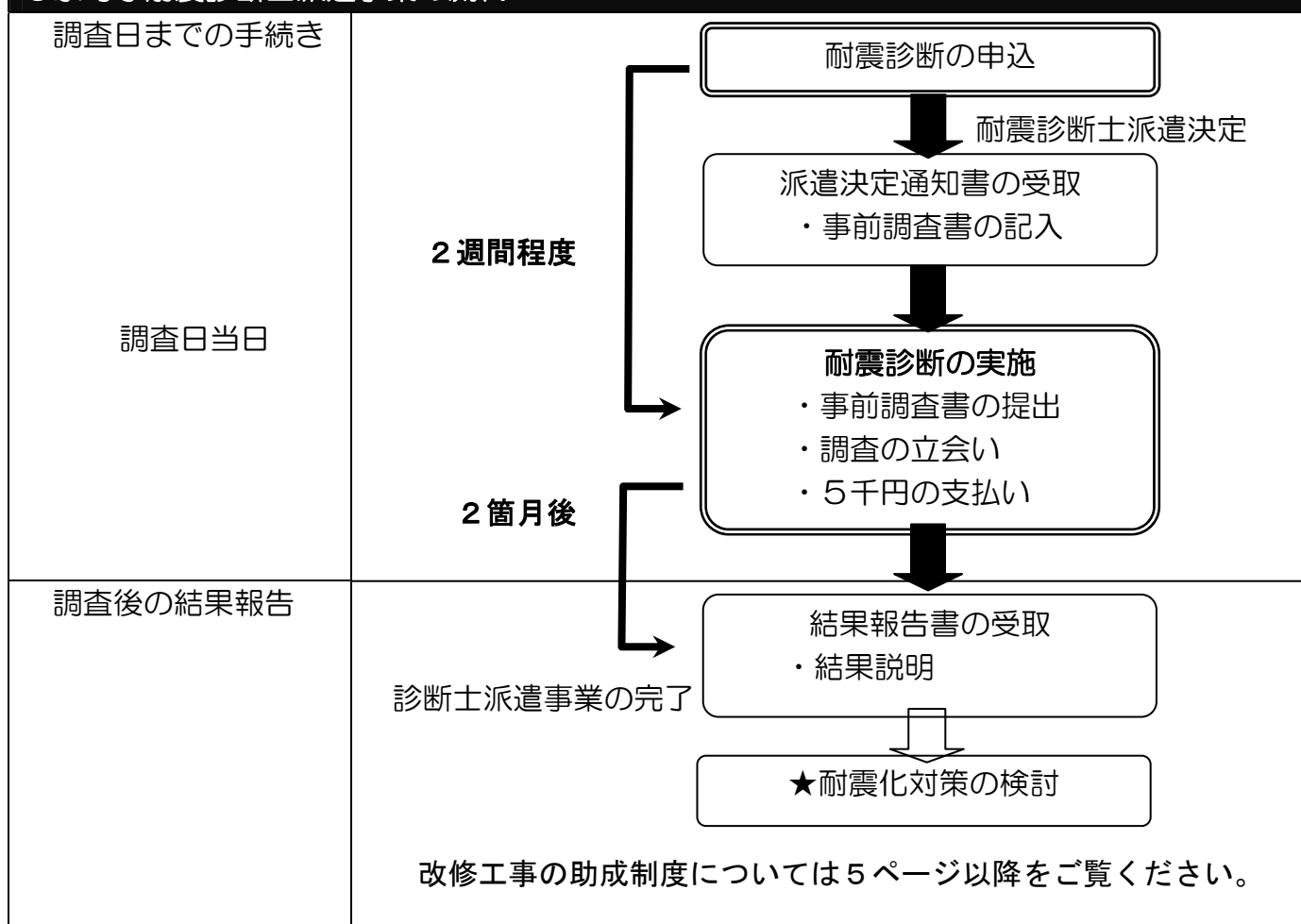
調査から約2箇月後に、耐震診断士が日程調整のうえ耐震診断結果報告書を持参し、お宅へ訪問して内容を御説明します。

また、京都市すまい耐震支援窓口では、耐震改修に向けた御相談にお電話や面談で応じます。

是非、御利用ください。

※報告書を本事業以外の目的に使用することは一切ありません。

● 京町家耐震診断士派遣事業の流れ



★耐震診断結果の説明を受けた後、耐震化対策に関わる御相談、京都市の耐震改修助成事業の申請手続き等については「京都市すまい耐震支援窓口」にお問い合わせください。

※京都市景観・まちづくりセンターでは、専門家による「京町家なんでも相談」を行っています。詳しくは11ページを御覧ください。

※診断後の具体的な耐震改修計画の作成や工事の実施等は建築士等の専門家に御相談ください（有料）。

3

耐震改修助成を受けるには？

- ①京町家等耐震改修助成事業
- ②木造住宅耐震改修助成事業
- ③木造住宅簡易耐震改修等助成事業

助成額・助成率
を充実しました。

京町家等を保全・再生し、安心して住み続けられるようにするため、耐震改修に要する費用の一部を助成します。

また、京町家等にお住まいで、一定要件を満たす世帯の方が簡易な耐震改修をされる場合に活用いただける木造住宅簡易耐震改修等助成事業について、よりお使いいただきやすいものとするため、平成23年度は、助成上限額（30万円→45万円）及び助成率（50%→100%）を引き上げ、充実しております。



工事契約や耐震改修工事に先立って申請手続が必要です。

申請前に、工事契約や工事着手した場合は、助成できませんので御注意ください。

1 京町家等耐震改修助成事業

(1) 助成対象となる京町家等

①京町家等 昭和25年以前に建築された伝統的軸組構法の木造住宅

②景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物の指定を受けたもの

上記①又は②の京町家等で次のすべてに該当するもの

- ・一戸建て、長屋建て又は共同住宅
- ・住宅（住宅の用途に供する部分の面積が、延べ面積の1/2以上の併用住宅を含みます。）
- ・耐震診断（限界耐力計算による）の結果、構造評点1.0相当未満と診断されたもの
- ・建築基準法等に違反していないもの

(2) 助成対象の方

助成対象となる木造住宅の居住者（居住予定の方を含みます）又は所有者（法人も可）で耐震改修を行う方

(3) 助成対象となる工事

柱却部の補強、仕口部（柱とはりの接合部）の一体化や制震装置の設置、壁の増設、屋根の軽量化のための葺き替え等の耐震改修工事で、耐震改修後に構造評点1.0相当以上（※）となる工事

（※）いずれの耐震改修方法を用いても著しく居住性が悪化することになるなど、特別な事情がある場合には、0.7相当以上

(4) 助成金額

	京町家等	景観重要建造物等
助成金額	耐震改修設計費用と耐震改修工事費用の1/2の合計金額	
助成限度額	90万円（戸当たり）	130万円（戸当たり）
	かつ、長屋及び共同住宅の場合は450万円/棟	

2 木造住宅耐震改修助成事業

(1) 助成対象となる木造住宅

建築年次：昭和56年5月以前に着工又は建築されたもの

構造・形式：軸組構法又は伝統的軸組構法による木造の一戸建て、長屋建て又は共同住宅

階数：地上3階建て以下

用途：住宅（住宅の用途に供する部分の面積が、延べ面積の1/2以上の併用住宅を含みます。）

その他：耐震診断（一般診断又は精密診断、限界耐力計算等（P8参照））の結果、構造評点1.0相当未満と診断されたもの

空き家でないもの（お住まいになられる予定のものは助成対象です。）

建築基準法等に違反していないもの

(2) 助成対象の方

助成対象となる木造住宅の居住者（居住予定の方を含みます）又は所有者（法人も可）で耐震改修を行う方

(3) 助成対象となる工事

基礎の補強、金物による補強、筋交い・耐震壁の補強・新設、屋根軽量化のための葺き替え等耐震改修工事で、耐震改修後に構造評点1.0相当以上（※）となる工事

（※）いずれの耐震改修方法を用いても著しく居住性が悪化することになるなど、特別な事情がある場合には、0.7相当以上

(4) 助成金額 次の①又は②のいずれか少ない額

① 耐震改修設計及び耐震改修工事に要する費用の1/2

② 60万円/戸

かつ、長屋建て及び共同住宅は300万円/棟のいずれか少ない額

3 木造住宅簡易耐震改修等助成事業

(1) 助成対象となる木造住宅

建築年次：昭和56年5月以前に着工又は建築されたもの

構造・形式：軸組構法又は伝統的軸組構法による木造の一戸建て住宅、長屋建て又は共同住宅

階数：地上3階建て以下

用途：住宅（住宅の用途に供する部分の面積が、延べ面積の1/2以上の併用住宅を含みます。）

その他：耐震診断（一般診断又は精密診断、限界耐力計算等）の結果、構造評点1.0未満（※）と診断されたもの
空き家でないもの（お住まいになられる予定のものは助成対象です。）

建築基準法等に違反していないもの

（※）（3）助成対象となる工事の①簡易改修型の場合は、耐震診断の結果、構造評点0.7相当未満と診断されたものが対象です。

(2) 助成対象となる世帯 次の①、②のいずれにも該当する世帯

①前年度の市民税所得割額の合計額が235,000円未満の世帯

②次のいずれかに該当される方がお住まいになる世帯

・65歳以上の方又は耐震改修工事が完了するまでに65歳になられる方

- ・要介護認定又は要支援認定を受けられた方
- ・身体障害者手帳の交付を受けられた方
- ・精神障害者福祉手帳の交付を受けられた方
- ・療育手帳の交付を受けられた方
- ・小学校就学前の児童

高齢者だけでなく、乳幼児
などがある世帯も対象です。

(3) 助成対象となる工事 次の①～③のいずれかに該当する簡易耐震改修工事

簡易耐震改修工事	改修前	改修後
①簡易改修型	建物全体の構造評点 0.7 相当未満	建物全体の構造評点 0.7 相当以上
②部分改修型	1 階の構造評点 1.0 相当未満	1 階の構造評点 1.0 相当以上
③ 1 階シェルター ー補強型	1 階の構造評点 1.0 相当未満	1 階にある寝室などの主な生活空間をシェルター化することにより、生存空間を確保するもの

(4) 助成金額 次の①又は②のいずれか少ない額

- ① 耐震改修設計及び耐震改修工事に要する費用
- ② 45万円/戸

● 各制度の利用に当たって

●受付期間 平成23年12月19日(月)まで

受付期間中に交付申請を行ってください。

なお、申請は先着順に受け付け、予算額に達した時点で締め切ります。

●制度の利用が可能か事前の協議が必要です(通年受付しています)。

交付申請に先立ち、申請される住宅が助成の対象となる要件を満たし、制度の利用が可能かという事前の協議が必要です。

提出された事前協議書及び添付書類を審査し、御自宅にお伺いしたうえで、要件に適合している場合は、確認通知を協議者に送付します。

確認通知を受けずに交付申請は行うことができません。

●工事契約や耐震改修工事の着手前に申請が必要です。

耐震改修設計や工事に着手する前に、必ず交付申請の手続きを行ってください。

提出された交付申請書及び添付書類を審査し、要件に適合していることを確認したうえで、交付決定通知を申請者に送付します。

交付決定通知前に耐震改修工事等に着手した場合、助成金を交付できません。

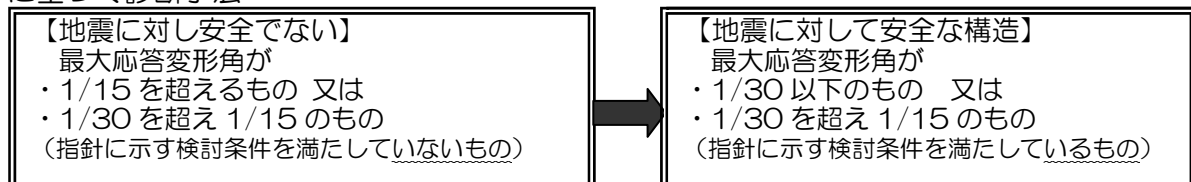
●耐震改修工事は平成24年3月30日(金)までに完了してください。

● 耐震診断の方法について

①京町家等耐震改修助成

次に示すいずれかの耐震診断の結果、「地震に対し安全でない」と判断された京町家等を「地震に対して安全な構造」に耐震改修する必要があります。

ア 京都市都市計画局発行「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」に基づく診断手法



イ 財団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法（改訂版）」に基づく限界耐力計算による診断手法



ウ 建築基準法の規定に基づく限界耐力計算により耐震性能を診断する耐震診断

②木造住宅耐震改修助成

次に示すいずれかの耐震診断の結果、「地震に対し安全でない」と判断された木造住宅を「地震に対して安全な構造」に耐震改修する必要があります。

ア 財団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法（改訂版）」に基づく一般診断又は精密診断、限界耐力計算による診断手法



イ 京都市都市計画局発行「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」に基づく診断手法

ウ 建築基準法の規定に基づき耐震性能を診断する耐震診断

③木造住宅簡易耐震改修等助成

耐震診断の方法は木造住宅に同じ。

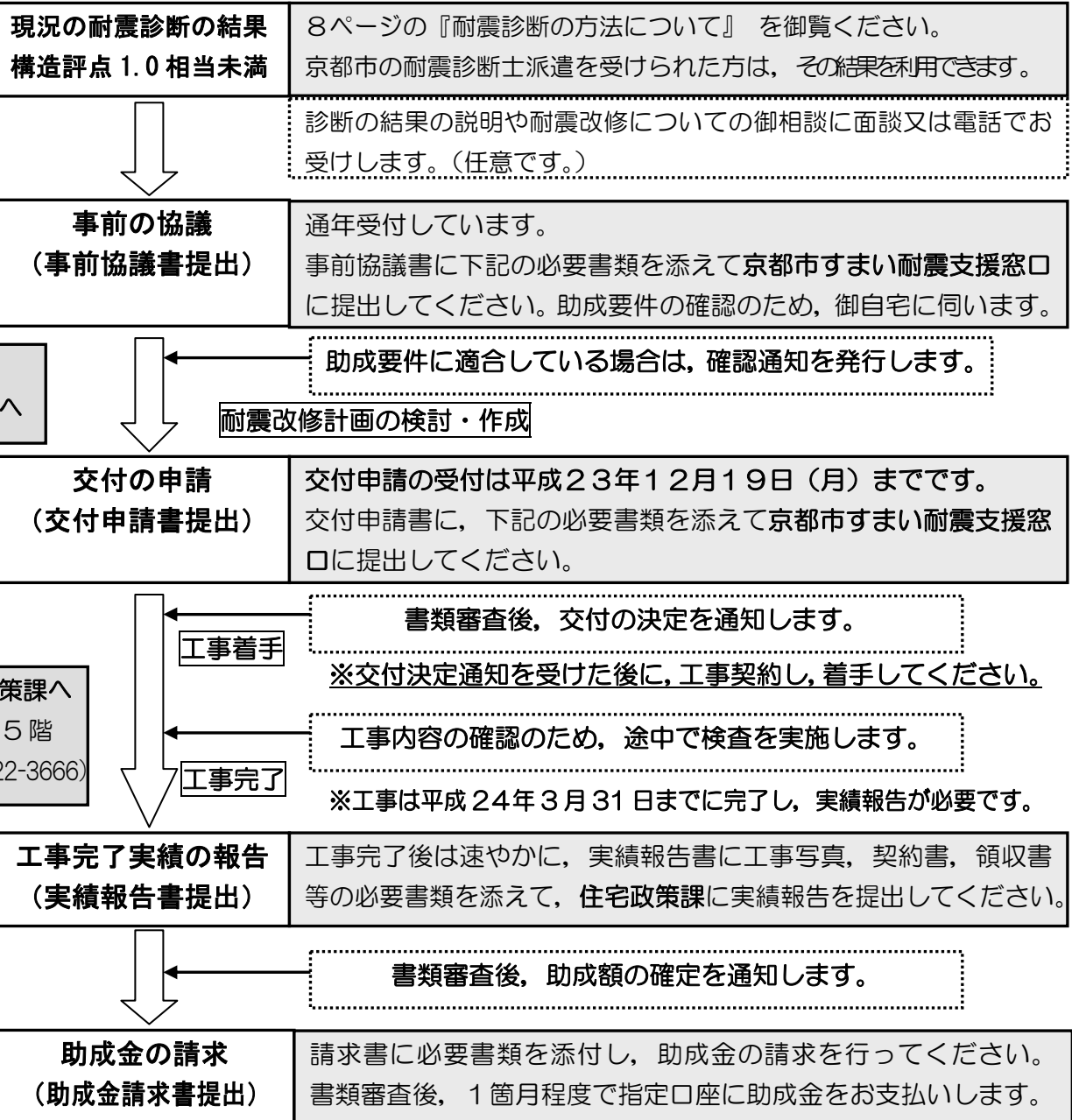
耐震改修後は①簡易改修型は構造評点 0.7 相当以上、②部分改修型は 1 階 1.0 相当以上とする必要があります。

なお、シェルター型の補強の場合は、地震時の木造住宅倒壊による衝撃荷重及び倒壊した木造住宅が載った状態での地震荷重に対しシェルター化した空間を保持する性能が確認できる書類を提出してください。

(※) 診断手法によっては、0.7 相当を評価できないものがありますので、お問い合わせください。

御相談先・
書類の提出先

耐震改修助成の手続きの流れ



京都市すまい
耐震支援窓口へ

京都市住宅政策課へ
市役所北庁舎5階
(電話：075-222-3666)

手続きに 必要な書類

*印のものは所定の様式があり、京都市すまい耐震支援窓口及び京都市住宅政策課で配布しています。
京都市住宅政策課ホームページ (http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-1-0-0_5.html) からダウンロードできます。

事前の協議	交付の申請
* 事前協議書 ・ 付近見取図 (1/2,500 程度) ・ 現況平面図 (1/100 程度) ・ 耐震診断書又はその写し (現況) (*) ・ 建物の建築年月日を確認できるもの (確認済証写し, 建物登記等) ・ 敷地面積を確認できるもの (確認済証写し, 土地登記等) ・ 建物の居住・所有を確認できるもの (住民票, 建物登記等) 【木造住宅簡易耐震改修等助成のみ】 ・ 助成対象者であることが確認できるもの	* 交付申請書 ・ 改修平面図 (1/100 程度) ・ 耐震診断書又はその写し (改修設計後) * 耐震改修計画書 * 交付申請額算出書 ・ 耐震改修に係る見積書

(※) 京都市の耐震診断士派遣事業を利用した場合は提出不要です。

● 耐震改修促進税制について

一定の要件を満たす既存住宅について、現在の耐震基準を満たすように耐震改修を行った場合、所得税の特別控除（工事費等の10%かつ最大20万円の控除）と固定資産税の減額措置（平成24年末までに工事完了の場合、2年間1/2に減額（住宅のみ））の適用を受けることができます。

申告手続きには各税制優遇用の証明書が必要であり、証明書は京都市のほか、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関において発行できます。

<お問い合わせ先>

税制についての詳細：（所得税）管轄の税務署

（固定資産税）各区役所・支所の固定資産税担当課

証明書についての詳細：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 075-222-3666

URL：<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000084051.html>

4

京町家に関する取組

①京町家なんでも相談（無料）

京町家に関する、悩みや不安をお持ちの方のご相談を、随時無料で受け付けています。大工、設計士、不動産事業者などの専門家による相談も無料で行っています。また、京町家の改修の手引きや活用などの書籍も取り扱っています。ぜひお気軽に御利用ください。

②京町家まちづくりファンド

京町家の保全・再生に向けた取組を支援するための基金です。京町家の改修に対する助成等の事業に活用します。

③京町家再生セミナー

京町家をお持ちの方、お住まいの方、これから京町家を受け継いでいく方を対象に、京町家に関する様々な情報を提供するセミナーです。

- ★ ほかに京町家に関する取組を実施しています。詳しくは、
(財)京都市景観・まちづくりセンター（ひと・まち交流館 京都 地下1階）まで ★
電話 (075) 354-8701 <http://machi.hitomachi-kyoto.jp>

④京都市あんぜん住宅改善資金融資制度（耐震改修・建て替え融資）

耐震診断を受け、安全性が低いと診断された木造住宅（建築年代要件なし）を、耐震改修又は耐震建て替えをされる場合、一定の条件を満たす方に対して、必要な資金の一部について京都市が低利率の融資のあっせんを行います。

一般リフォーム工事、バリアフリーリフォーム、エコリフォームについても取り扱っています。
※工事着手前のお申込みが必要です。

- ★ 詳しくは、**京都市都市計画局住宅室住宅政策課**まで ★
電話 (075) 222-3666 http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-1-0-0_5.html

⑤景観重要建造物の指定

歴史的な建造物など、その外観が地域の景観づくりに重要なはたらきをしているものを景観重要建造物として指定し、保存していく制度です。

【助成】外観部分の修理やもとの形に戻す工事にかかる費用の助成があります。

⑥歴史的風致形成建造物の指定

歴史的風致維持向上計画内に記載された重点区域内の歴史的風致を形成している歴史的建造物を歴史的風致形成建造物として指定し、保存していく制度です。

【助成】外観部分の修理や修景にかかる費用の助成があります。

- ★ 詳しくは、**京都市都市計画局都市景観部景観政策課**まで ★
電話 (075) 222-3397 <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-1-0-0.html>

⑦金融支援機構 リフォーム融資（耐震改修工事）

住宅金融支援機構でも、耐震改修工事を対象とした融資を行っています。

60歳以上の方は、高齢者向け返済特例制度を利用することもできます。

詳しくは、お客様コールセンター（電話 0570-0860-35）までお問い合わせください。