

福島県木造住宅耐震診断（一般診断法）実施要領

平成 22 年 5 月 10 日 制定

令和 4 年 8 月 30 日 改正

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この要領は、木造住宅の耐震診断を適正に実施することにより、県民の安全で安心できる居住環境を確保するため、耐震診断等の業務の方法を定める。

（適用）

第 2 条 この要領は、福島県木造住宅等耐震化支援事業補助金交付要綱（令和 3 年 3 月 31 日付け福島県土木部長通知 2 建第 2 8 7 9 号（以下「県要綱」という。)) により実施される木造住宅耐震診断のうち、一般財団法人日本建築防災協会（以下「防災協会」という。）が発行する「木造住宅の耐震診断と補強方法」に記載された「一般診断法」（以下「防災協会一般診断法」という。）により耐震診断を行う場合に適用する。

（用語の定義）

第 3 条 この要領に使用する用語の定義は、県要綱に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 耐震診断等 現地調査、評価判定及び報告書作成の業務をいう。
- (2) 耐震診断者 耐震診断等を行う建築士をいう。
- (3) 建築大工等 建築士、技能士若しくは職業訓練指導員（建築科）の資格を持つ者又は木造住宅の建築に関する実務経験を有する者とする。
- (4) 所有者等 耐震診断を実施する住宅の所有者、賃借者及び購入予定者をいう。
- (5) 耐震診断者派遣機関 市町村から委託を受けて耐震診断者を派遣する機関をいう。
- (6) 診断結果審査機関 県要綱第 2 条第 1 項（4）に基づく耐震診断等の結果の内容審査を行う耐震診断者派遣機関に設置された組織をいう。

（個人情報の保護）

第 4 条 耐震診断者及び当該業務の関係者は、耐震診断等を行う際に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。

（禁止行為）

第 5 条 耐震診断者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 市町村が要綱等で定めた所有者等から受領すべき負担費用を除き、当該耐震診断等業務に関して、負担費用以外の金銭を受け取ること。
- (2) 所有者等に対し、不必要な工事等を勧めること。
- (3) 耐震診断者としてふさわしくない行為を行うこと。

第2章 現地調査業務

(調査体制)

第6条 調査は、耐震診断者及び建築大工等などの2名以上の体制で行うことを原則とする。

- 2 耐震診断者は、耐震診断の現地調査において全ての責任を負うとともに、同行者を指揮、監督しなければならない。

(事前説明)

第7条 耐震診断者は、調査に先立ち、所有者等に対して本人及び同行した建築大工等の現地調査を行う者の氏名、所属する事務所又は会社名及び連絡先並びに現地調査に要する時間を記入した「事前説明書」(様式1)を交付するとともに、その内容を口頭により説明しなければならない。

- 2 耐震診断者は、調査に先立ち、所有者等から耐震診断に必要な住宅の平面図を作成すること及び住宅の内部や外部の写真撮影を行うことについて了解を得なければならない。

(現地調査)

第8条 現地調査は、所有者等の立会を求め、次の各号により行い、別紙1「現地調査要領」に基づき、「現地調査表」(様式2)を作成する。

ただし、現地の状況及び所有者等の要請により適宜変更することができる。

- (1) 聞き取り 所有者等から当該住宅の確認申請書等設計図書の有無、建築当時の状況、増改築の履歴及び耐震診断に必要と思われる事項を聞き取り調査する。
- (2) 敷地調査 敷地の状況、擁壁の状況、ブロック塀の位置、形状及び状況等を調査する。
- (3) 外部調査 基礎、外壁、屋根及び建具の形状、仕様及び状況等を調査する。
- (4) 室内調査 柱、壁、筋交いの位置、形状、仕様等を調査する。また、柱、床及び建具の傾き等の状況を調査する。
- (5) 小屋裏調査 天井点検口又は押入等の天井板をはずし、小屋裏及び天井裏から、筋かいの位置と仕様、火打ち梁等床組の仕様及び柱と横架材、筋かい並びに火打ち梁等の接合方法等を調査する。
- (6) 床下調査 床下点検口又は床板等をはずし、床下から基礎の状況、土台の有無、筋かいの位置、仕様、火打ち土台等床組の仕様及び土台と柱、筋交いの接合方法等を調査する。
- (7) 図面作成 所有者等から提供された図面及び外部調査、室内調査等から概略平面図を作成し、壁や筋かいの位置その他耐震診断に必要な事項を書き込む。

(写真の撮影)

第9条 写真の撮影は、次の各号に定める耐震診断の根拠となる主要な箇所を対象として、各部分について1枚以上撮影し、「現況写真」(様式3)を作成する。

- (1) 敷地状況 敷地周辺の地形、擁壁、ブロック塀、劣化等の部分
- (2) 外部状況 建物全体、外部仕上げ、基礎の形状・仕様、劣化等の部分
- (3) 室内状況 柱の寸法・傾斜、各室の壁仕上げ、劣化等の部分
- (4) 小屋裏状況 外壁下地、筋かい、床組、小屋組、床板、接合部、劣化等の部分

(5) 床下状況 基礎の形状・仕様、土台、根がらみ、床組、接合部、劣化等の部分

(現状の回復)

第10条 調査により天井板や床板をはずした部分は、調査前の状況に復旧しなければならない。また、調査時に利用した天井点検口や床下点検口を確認するとともに、調査により汚した部分の清掃を行う。

(終了時説明)

第11条 調査終了後、「現地調査結果説明書」(様式4)を所有者等へ交付し、概要を説明する。

第3章 評価判定業務

(診断の方法)

第12条 診断の方法は、防災協会一般診断法とし、対象とする住宅の構法によって、壁を耐震要素とした住宅を対象とする方法(以下「方法1」という。)又は太い柱や垂れ壁を主な耐震要素とする伝統的構法で建てられた住宅とする方法(以下「方法2」という。)の何れかにより行う。

(評価項目)

第13条 評価項目は、地盤・基礎、上部構造及び敷地その他の項目に区分し、次条から第16条の診断により評価する。

(地盤等の診断)

第14条 地盤の評価は、「よい・普通」、「悪い」、「非常に悪い」に区分、地形の評価は、「平坦・普通」、「がけ地・急斜面」に区分し、判定するとともに、施されている対策を適切に評価し、注意すべき事項を明確にする。

(基礎の診断)

第15条 基礎の診断は、基礎形式を「鉄筋コンクリート基礎」、「無筋コンクリート基礎」、「玉石基礎」、「その他の基礎(ブロック基礎等)」に区分した状態を評価するとともに、注意すべき事項を明確にする。

(上部構造の診断)

第16条 上部構造の診断は、当該住宅が保有すべき必要耐力(以下「必要耐力」という。)と実際に保有している耐力(以下「保有耐力」という。)を比較することで行い、耐力の算定及び上部構造の評価するための評点(以下「上部構造評点」という。)は、次に定める方法により算出する。

- (1) 必要耐力 必要耐力は、住宅の仕上げ材の仕様、建設地域及び特殊要因に応じて、防災協会一般診断法 3. 4. 1 「必要耐力」に基づき算定する。(別紙 2 参照)
- (2) 保有耐力 保有耐力は、壁・柱の耐力、耐震要素の配置、劣化度に応じて、防災協会一般診断法 3. 4. 2 「保有する耐力」に基づき算定する。(別紙 3 参照)
- (3) 上部構造評点 各階・各方向について、保有耐力を必要耐力で除した値を算出し、その最小値を上部構造評点とする。

(総合評価)

第 17 条 総合評価は、地盤・基礎、上部構造等に区分し、次の各号により評価する。

- (1) 地盤・基礎 地盤については、防災協会一般診断法 3. 5 「総合評価」(1)「地盤・基礎」に基づき、地震時に起こりうる被害に関する注意事項を、また、基礎については、地震時に起こりうる被害と、上部構造に悪い影響を及ぼす可能性のある要因を注意事項として記述する。
- (2) 上部構造 防災協会一般診断法 3. 5 「総合評価」(2)「上部構造」に基づき、上部構造評価点を下表により判定する。

上部構造評点	判定 (大地震での倒壊の可能性)
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

(評価解説)

第 18 条 上部構造部の判定が一律の判定となることから、個々の住宅の特性や耐震改修の方針等について、次の各号に従い評価の解説を記述する。

- (1) 問題点等の記述 住宅に愛着を持つ所有者等の心情に配慮し、問題点等の記述に際しては、丁寧でわかりやすい文章とする。
- (2) 専門用語 可能な限り専門用語は使用しない。専門用語を使用する場合は、用語の簡潔な説明文を付記する。
- (3) 耐震改修方針 一般診断法により上部構造部の判定が「倒壊する可能性がある」、「倒壊する可能性が高い」と診断された住宅については、精密診断の必要性や具体的な改善事例を複数以上示し、耐震改修を行う場合の助言を記述する。

第 4 章 報告書作成業務

(報告書)

第 19 条 耐震診断等の結果は、次の各号に定める図書とし、「耐震診断 (一般診断法) 結果報告書」(様式 5) (コンピュータ耐震診断用ソフトによる出力を添付する。) により作成する。

本要領で定める様式でコンピュータ耐震診断用ソフトによる出力と重複する箇所等は出力結果で代用することができる。なお、コンピュータ耐震診断用ソフトを使用しない場合等は、

従前の様式を活用できる。

- (1) 建物概要 住宅の所在地、竣工年次、仕様及び建物（「軽い建物」、「重い建物」、「非常に重い建物」の種別等）、建物の概要が把握できるものとする。
- (2) 診断の方針 診断方法（「方法1」、「方法2」）の種別及びコンピュータ等を使用する場合は、耐震診断に使用したソフトの名称等、耐震診断における基本の方針を記載する。
- (3) 総合評価 第17条の総合評価、第18条の評価の解説及び部位別の評価を記載する。
- (4) 耐震診断計算書 上部構造評価点を算出のために行った計算及び計算のために設定した数値の根拠を示す。
- (5) 平面図 次の各細目により、各階ごとに作成する。
 - ア 縮尺は、1/100 を標準とする。
 - イ 耐震診断計算で必要となる四分割線を記載する。
 - ウ 各階床面積と四分割による各領域の床面積を明記する。
 - エ 壁及び筋かいの位置及び仕様（筋かいの寸法等）を記載する。
 - オ 方法2による場合は、垂れ壁付き独立柱及び垂れ壁・腰壁付き独立柱の位置・仕様を記載する。
 - カ 耐震壁、垂れ壁付き独立柱及び垂れ壁・腰壁付き独立柱にあつては、柱頭・柱脚の接合部の仕様を記載する。
 - キ 製図法は、JISA0150(建築製図通則)に準拠する。
- (6) 現況写真 第9条による現況写真のうち、代表的な外部、内部、劣化部を各1枚抽出し、「現況写真」（様式3）により作成する。
- (7) 補強計画 耐震診断の結果、耐震基準を満たさない住宅については、耐震性を向上させる壁・柱等の補強箇所や概算工事費等を示した「耐震補強計画報告書」（様式7）を作成する。

（根拠資料）

第20条 評価の根拠となる資料は、次の各号に定める図書とする。

- (1) 現地調査結果 第8条による「現地調査表」（様式2）とする。
- (2) 現況写真 第9条による「現況写真」（様式3）とする。

（評価確認と報告）

第21条 耐震診断等の結果については、「耐震診断（一般診断法）結果報告書」（様式5）及び評価の根拠となる資料を診断結果審査機関へ提出し、内容の審査を受け、耐震診断者派遣機関又は所有者等へ報告しなければならない。

第5章 耐震診断者派遣機関の業務

（派遣業務）

第22条 耐震診断者派遣機関は、委託契約した市町村（以下「委託市町村」という。）の指示に従い、適正に耐震診断者を派遣しなければならない。

(指揮監督)

第23条 耐震診断者派遣機関は、耐震診断者を統括する責任者(以下「統括責任者」という。)を置き、耐震診断者の指揮監督を行わなければならない。

(診断結果審査機関)

第24条 診断者派遣機関は、次の各号による診断結果審査機関を置かななければならない。

- (1) 建築構造又は木造設計に精通し、耐震診断に熟知した3名以上の建築士により構成されていること。
- (2) 診断結果審査機関を構成する建築士については、名簿及び略歴等を記載した書面を委託市町村に提出し、承諾を得なければならない。
- (3) 診断結果審査機関の建築士が関わった耐震診断等については、当該建築士を除く建築士により内容審査を行うこと。

(定めのない事項の取り扱い)

第25条 この要領に定めのない事項は、防災協会が発行する「木造住宅の耐震診断と補強方法」による。

第6章 その他

(耐震診断の取り扱い)

第26条 県要綱により実施される市町村補助事業以外で行う耐震診断等については、次の各号の全てに該当する場合、この要領に基づくものとして取り扱うことができる。

- (1) 耐震診断者は、県要綱第2条第1項(7)イの耐震診断者名簿に登録されていること。
- (2) 耐震診断等における現地調査業務、評価判定業務及び報告書作成については、第4条、第5条(第1項第1号を除く)、第6条から第21条までの規定に定めるところにより行われたものであること。なお、この場合において第21条の規定中、「診断結果審査機関」とあるのは「建築士法第27条の2第1項の規定に基づく一般社団法人に設置された木造住宅の耐震診断等を審査する機関」と読み替えるものとする。