

木造住宅耐震診断事業

無料耐震診断員派遣方式 実施マニュアル

(診断員用)

令和 3 年 3 月

山口県土木建築部住宅課

目 次

はじめに	3
1 木造住宅耐震診断方針	
（1）耐震診断対象建築物	4
（2）耐震診断を行う者	4
（3）採用する耐震診断法	4
（4）耐震診断の実施に伴う責任について	4
2 耐震診断事業実施手順（市町の役割）	
（1）耐震診断員派遣方式作業手順	5
（2）診断業務の実施	6
3 木造住宅の耐震診断について	
（1）診断の流れ	9
（2）報告書としてまとめる成果物	10
（3）診断にあたっての留意事項	10
4 木造住宅耐震診断報告書 総合所見に記載すべき事項	
（1）目的	11
（2）項目	11
5 「山口県木造住宅耐震診断員名簿」の登録事項の変更、削除について	12

6 資料編

報告書の様式（様式 1～3）

様式 1	耐震診断報告書（記入例共）	1 3
様式 2-1、2-2	ヒアリングシート（ヒアリング編）（現地調査編）	1 7
様式 3	耐震補強計画提案書（記入例）	2 1

資料

資料 3	木造住宅耐震診断申込書（記入例共）	2 3
資料 8	市（町）木造住宅耐震診断員派遣決定通知書	2 5
資料 9	市（町）木造住宅耐震診断員証	2 6
資料 10-1	市（町）木造住宅耐震診断報告書受領書	2 7
資料 10-2	市（町）木造住宅補強計画提案書受領書	2 8
資料 12	診断員決定通知	2 9
資料 13	今後の作業のお知らせ	3 0
資料 14	業務完了報告	3 1
資料 15	「山口県木造住宅耐震診断員名簿」登録事項変更届	3 2
資料 16	「山口県木造住宅耐震診断員名簿」登録抹消届	3 3

はじめに

近年、東日本大震災を始め国内各地で地震が頻発しており、県内にも小方—小瀬断層や菊川断層などの活断層が存在することから、山口県でもいつ大地震が起こってもおかしくないと言われています。また、平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、死者の8割以上が家屋の倒壊や家具の転倒による圧死であり、とくに旧耐震基準（S56年5月以前）で建てられた木造住宅の危険性が指摘されています。

こうした中、県では「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成18年1月施行）の改正に基づき、平成19年3月末に「山口県耐震改修促進計画」を策定し、本計画において令和2年度までに住宅の耐震化率を平成15年央の66%から90%に引き上げることを目標としています。

これに基づき、平成19年度からは、平成17年度から実施してきた技術者育成や普及啓発に加え、県・市町の協力により、耐震診断・耐震改修への補助制度を創設し、より一層の住宅・建築物の耐震化を促進しているところです。更に平成24年度からは、「無料耐震診断員派遣方式」による補助を導入し、住宅耐震診断のより一層の推進を図ることとしています。

そのため、今後各市町で、「無料耐震診断員派遣方式」による耐震診断事業を推進していただくために、本マニュアルで具体的な事務処理方法をお示しすることとしました。

各市町で、耐震診断事業を行うにあたり、本マニュアルを参考にされ、木造住宅の耐震化がより一層推進されることを期待します。

1 木造住宅耐震診断方針

(1) 耐震診断対象建築物（県費補助要件）

- ①昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅であること。
- ②一戸建ての木造住宅（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床面積の 1 / 2 未満のものに限る。）を含む。）であること。
- ③在来軸組構法、伝統的構法、枠組壁工法によるもので、階数が 3 階以下であること。
※丸太組構法、旧 38 条認定及び型式適合認定によるプレハブ住宅は対象外とする。
- ④国、地方公共団体、その他公共団体が所有する以外のもの。

(2) 耐震診断を行う者（①は県費補助要件）

- ①建築士法第 23 条の規定に基づく登録を受けた建築士事務所に所属する建築士であること。ただし、市町長が適当と認める場合には、建築士で、市町が定める者。
- ②「山口県木造住宅耐震診断員名簿（山口県作成）※」に登載されている者。
※「耐震診断員派遣方式の実施に係る講習会」を受講した者のうち、耐震診断員業務の実施を希望する建築士を登載。

(3) 採用する耐震診断法（県費補助要件（※ 3 を除く））

（財）日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法（木造住宅の耐震精密診断と補強方法（改訂版）」、又は「2012 年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」に基づく耐震診断であること。

※ 1：「一般診断法」には、対象とする住宅の構法によって方法 1 と方法 2 がある。

方法 1：壁を主な耐震要素とした住宅を主な対象とする。

方法 2：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を対象とする。

※ 2：（財）日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法（木造住宅の耐震精密診断と補強方法（改訂版）」、又は「2012 年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く）に基づく耐震診断でも可。

※ 3：使用する診断プログラムは“WEE（最新バージョン）”（（財）日本建築防災協会発行）とし、（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でも可。

(4) 耐震診断の実施に伴う責任について

- ① 耐震診断書を作成した診断員は、基本的に耐震診断の内容について責任を負う。
- ② 市町には、住宅所有者に対し、事業者として業務を実施した責任を負う。
- ③ 市町、（一社）山口県建築士会、診断員が所属する建築士事務所は、それぞれの契約内容による責任を負う。

2 耐震診断事業実施手順

(1) 耐震診断員派遣方式作業手順

番号	手順	作業項目	市町	建築士会 事務局	耐震診断員	申込者	県・国	(様式)
1	④	見積書提出依頼	●	→ ◎				資料2
2	④	見積書提出	◎	← ●				
3	④	診断員名簿提供	◎	← ◎			●(県)	
4	④	業務委託契約の締結	●	→ ◎				資料5 資料6
5	⑤	耐震診断募集開始	●			→ ◎		
6	⑥	診断申込み	◎	← ●				資料3
7	⑦	申込書の審査	●			→ ◎		資料4
8	⑦	診断業務実施依頼	●	→ ◎				資料11
9	⑧	診断員の選定		●	→ ◎			
10	⑧	診断員の通知	◎	← ●				資料12
11	⑨	診断員の通知	●			→ ◎		資料8 資料13
12	⑨	診断員証の送付	●	→ ◎				資料9
13	⑩	診断日程調整			●	→ ◎		
14	⑪	現地調査			●	→ ◎		
15	⑫	成果品の作成			●			様式1 様式2 (様式3)
16	⑬	成果品の提出、確認	◎※1	← ◎	← ●			
17	⑭	結果報告	●※2		●	→ ◎		
18	⑭	受領書提出		◎	← ●			資料10-1 (資料10-2)
19	⑮	業務完了報告	◎	← ●				資料14
20	⑯	委託費支払い	●	→ ◎				
21	⑰	診断報酬支払い		●	→ ◎			
22	⑱	完了実績報告	●				→ ◎	
23	⑲	補助金・交付金受入	◎	← ●				

対象住宅でない
場合に通知する。

注) 「手順」欄の丸囲み数字は、マニュアル内の手順番号に対応している

●：作業を実施する者を示す。 ◎：作業の対象者を示す。

※1：市町が成果品の内容確認を行う場合 ※2：市町が結果報告に同行する場合

(2) 診断業務の実施（耐震診断事務局として（一社）山口県建築士会と契約する場合）

④耐震診断事務局との契約（⑥までに締結すること。）

- ・（一社）山口県建築士会（以下、「建築士会」という。）へ、業務実施についての見積依頼、事前協議を行う。
 - ・市町からは、見積依頼書、事業実施要領、仕様書等を建築士会へ提出する。（成果品の内容確認を市町で実施する場合や結果報告に市町職員が同行する場合には、業務委託仕様書にその旨を特記すること）
 - ・建築士会からは、受託可能な場合は、見積書を市町へ提出する。
 - ・県は、耐震診断員名簿を作成し、建築士会及び市町へ提供する。

参考 見積依頼書（資料2）

- ・診断実施について業務委託契約を行う。

参考 業務委託契約書（資料5）

業務委託仕様書（資料6）

実施件数に応じて委託料を請求する、単価契約の例。

※ 建築士会との随意契約の根拠として、別添資料7-1, 7-2を参考にされたい。

⑤事業のPR・診断希望者の募集（市町→市町民）

市町はパンフレット・広報等で当該事業のPRを行うことにより、市町民に対する啓発を図ると同時に、診断希望者を募集する。

- ・県が作成した広報チラシを参考にしてください。

⑥診断申込み・受付（申込者→市町）

- ・耐震診断を希望する住宅の所有者等が、市町役場に申し込む。

参考 木造住宅耐震診断申込書（資料3）

- ・住宅の所有者等に耐震診断員名簿を見せ、希望する診断員があるか確認する。希望があれば、申込書に記入してもらう。
- ・今後の予定を説明する。（診断員通知、診断実施、診断完了までの期間（⑦の依頼後2ヶ月程度）、結果説明）

⑦申込書の内容審査（市町→申込者）、・建築士会への依頼（市町→建築士会）

- ・申し込みの都度、市町は申込書類等から対象住宅か否かのチェックを行う。（申込みが募集戸数に達した時点で受付を完了する。）

- ・対象住宅でない場合、耐震診断員を派遣しない旨の通知書を申込者に送付する。

参考 耐震診断員を派遣しない旨の通知書（資料4）

- ・対象住宅である場合は、下記資料を建築士会に送付する。（診断実施依頼一覧表については、エクセルファイルのデータも建築士会に送付する。）

【建築士会アドレス：info@y-shikai.or.jp】

1) 診断実施依頼書（資料11-1）

2) 診断実施依頼一覧表（資料11-2）

3) 木造住宅耐震診断申込書【写し】

4) 対象住宅の位置（ゼンリン地図等）

- ・募集期間が長期の場合は、1ヶ月程度の期間ごとに、取りまとめて依頼することが望ましい。（ただし、1ヶ月間での申請件数が数件の場合は依頼時期について建築士会と調整すること）

⑧建築士会の調整（診断員特定）

- ・事務局が調整し、診断員（事務局が業務を再委託する設計事務所に所属し、業務を実施する者。以下同じ。）を特定
 - 1) 申込者が希望する診断員が有の場合、その者の意向確認。
 - 2) 申込者が希望する診断員が無の場合、建築士会で調整し決定する。
 - ・市町資料を診断員候補者に送付し、業務実施の意向確認を行う。
 - ・実施希望者が複数の場合や無い場合は、建築士会で調整する。
- ・特定された診断員への連絡（建築士会→診断員）
成果品の内容確認方法、結果報告への市町職員の同行等を連絡
- ・特定された担当診断員の通知（建築士会→市町）（資料 12）

⑨派遣される耐震診断員の通知（市町→申込者）

- ・派遣決定通知書及び「今後の作業のお知らせ」の送付（市町→申込者）
- ・木造住宅耐震診断員証の交付（市町→診断員）
市町から診断員に連絡の上、市町窓口で直接交付又は郵送する。
参考・耐震診断員派遣決定通知書（資料 8）
 - ・今後の作業のお知らせ（資料 13）・・・（必要に応じ、内容を修正して下さい。）
 - ・木造住宅耐震診断員証（資料 9）

【診断業務実施：事務局、診断員】

⑩診断日程調整（診断員→申込者）

診断員が申込者に電話連絡し、申込者と調整のうえ、現地調査日を決定する。

⑪現地調査（診断員→申込者）

- ・診断員は「3 木造住宅の耐震診断について」（11P.）に基づき調査を実施する。
- ・調査時には、市町から交付された耐震診断員証を申込者に提示する。

⑫成果品の作成（診断員）

- ・診断員は「3(2) 報告書としてまとめ住宅所有者へ提出する成果物」（12P.）及び「4. 木造住宅耐震診断報告書 総合所見に記載すべき事項」（13P.）に基づき、下表に示す成果品を作成する。

	申込者 報告用	建築士会用	市町用	診断員 保管分
木造住宅耐震診断報告書	1部	1部	1部	1部
診断表（プログラム出力）	1部	1部	1部	1部
補強計画提案書	1部(※2)	1部(※2)	1部(※2)	1部(※2)
ヒアリングシート				1部
外観・内観写真				1部

※1 診断表のうち、評点が記載された資料だけでも可。

※2 診断結果が「上部構造評点が 1.0 未満」と判定された場合は必ず作成する。

⑬ 成果品の提出・確認（診断員→事務局）

- ・ 診断員は、建築士会に以下の成果品を提出する。（持参又は郵送）
建築士会用、市町用（成果品の内容は⑫参照）
- ・ 事務局は成果品の必要書類等をチェックし、必要に応じて修正を指示する。

【市町が成果品の内容確認を行う場合】

- ・ 診断員は、市町に成果品 1 部を提出する。（持参又は郵送）
- ・ 市町は成果品の必要書類等をチェックし、必要に応じて修正を指示する。
（修正がない場合も、チェックが完了した旨を診断員に連絡する）
- ・ 診断員は市町の成果品を修正した後、建築士会に成果品（建築士会用）を提出する。
- ・ 事務局は成果品の必要書類等をチェックし、必要に応じて修正を指示する。

⑭ 結果報告（診断員→申込者、事務局）

- ・ 建築士会からのチェック完了の連絡後、診断員は申込者に診断報告書等を手渡しし、内容の説明を行う。
- ・ 説明後に、診断員は申込者から報告書等の受領書を受け取る。
- ・ 診断員は、受領書を建築士会へ提出する。以上で、診断員の業務が完了する。
【参考】耐震診断報告書受領書、補強計画提案書受領書（資料 10-1、10-2）

【市町職員が結果報告に同行する場合】

- ・ 事務局からのチェック完了の連絡後、診断員は市町に連絡する。市町は日程調整を行った後、診断員と共に結果報告を行い、診断員は申込者から報告書等の受領書を受け取る。
- ・ 診断員は、受領書を耐震診断事務局へ提出する。以上で、診断員の業務が完了する。

⑮ 業務完了報告（建築士会→市町）

- ・ 事務局は業務完了後（募集期間終了後）、市町へ業務完了報告書（資料 14）を提出する。
- ・ その際に、成果品及び委託料金請求書も同時に提出する。（⑬において、事前に市町に成果品を提出している場合は成果品の提出は不要）

⑯ 委託費支払（市町→建築士会）

市町は業務完了後、建築士会に委託費を支払う。

※ 委託契約完了後、速やかに委託費を支払ってください。

⑰ 診断報酬支払（建築士会→診断員）

事務局は市町から委託費受領後、診断員に診断報酬を支払う。

3 木造住宅の耐震診断について

(1) 診断の流れ

①事前準備

市町が作成した木造住宅耐震診断員証を携帯する。

②調査の説明

住宅所有者に対して自己紹介をし、調査方法、調査箇所、所要時間等について説明する。

③ヒアリング

ヒアリングシート(ヒアリング編)に基づき住宅所有者に対してヒアリング調査をする。

④平面図記入

- ・方眼紙等に家の壁の位置及び壁の仕様を記入。(代表的なモジュールを確認)
- ・既存図面がある場合は、現地と照合をする。
- ・**方法2**による場合は、柱の径、垂れ壁の厚さ、位置及び仕様も記入のこと。

⑤内部目視調査

- ・ヒアリングシート(現地調査編)に基づき、劣化状況等を目視調査する。
- ・床下、小屋裏写真を撮影する。(2～4枚程度)

⑥外部目視調査

- ・ヒアリングシート(現地調査編)に基づき、劣化状況等を目視調査する。
- ・外観写真各立面(4面)を撮影する。

⑦記載漏れの確認

ヒアリングシート(ヒアリング編、現地調査編)等に記入漏れはないか確認する。

⑧成果品の作成

「3(2) 報告書としてまとめる成果物」及び「4 木造住宅耐震診断報告書 総合所見に記載すべき事項」に基づき、成果品を作成する。

⑨成果品の確認

- ・成果品は、耐震診断事務局へ2部(建築士会用、市町用)持参又は郵送で提出し、確認を受ける。(市町が内容確認を行う場合は、市町へ1部提出。修正後に耐震診断事務局に1部提出する)
- ・必要に応じ成果品を修正する。

⑩住宅所有者等への報告

- ・⑧の成果品をもって住宅所有者宅へ訪問し、耐震診断の結果を説明する。(補強計画提案書を作成した場合は、その説明も行う。)その後、耐震診断事務局へ各受領書を提出する。(市町職員が報告に同行する場合は、事前に市町に連絡。市町が日程調整をしたのち、住宅所有者宅へ訪問する)

(2) 報告書としてまとめる成果物

【提出が必要なもの】

- ・木造住宅耐震診断報告書（様式1）
- ・「一般診断法」による診断表（プログラムから出力したもの）
- ・補強計画提案書（様式3）

【診断員が保管しておくもの（当面は提出不要）】

- ・ヒアリングシート（ヒアリング編、現地調査編）（様式2）
- ・外観・内観写真

■ 必要部数

	申込者 報告用	建築士会用	市町用	診断員 保管分
木造住宅耐震診断報告書	1部	1部	1部	1部
診断表（プログラム出力）	1部	1部	1部	1部
補強計画提案書	1部(※2)	1部(※2)	1部(※2)	1部(※2)
ヒアリングシート				1部
外観・内観写真				1部

※1 診断表のうち、評点が記載された資料だけでも可。

※2 診断結果が「上部構造評点が1.0未満」と判定された場合は必ず作成する。

(3) 診断にあたっての留意事項

【個人情報保護の遵守】

耐震診断の際に知り得た家屋の状況、個人のプライバシーの侵害につながる様なこと、及び調査した資料等を他に漏らすことのないよう十分に注意する。

【禁止事項】

診断員は、住宅所有者等に対して、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 当該耐震診断業務に関して金銭を受け取ること。
- (2) 不必要な改修を勧めること。
- (3) 耐震診断者としてふさわしくない行為を行うこと。

（現地調査時の契約は訪問販売等と誤解される行為でありふさわしくない）

【業務に対する責任】

自ら実施した耐震診断に責任を持って対処すること。

【その他】

以下の様式等のデータについては、山口県住宅課ホームページからダウンロード可能。

(<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/taishin/muryoutaisin.html>)

- ・木造住宅耐震診断報告書（様式1）
- ・補強計画提案書（様式3）
- ・ヒアリングシート（ヒアリング編、現地調査編）
- ・木造住宅耐震診断報告書受領書
- ・木造住宅補強計画提案書受領書

4 木造住宅耐震診断報告書 総合所見に記載すべき事項

(1) 目的

建築に詳しくない所有者にとって、単に数字や表の記述だけでは、自分の家の状況や、耐震性低下の状況、また、今後の対応方針について、具体的に理解できないことから、それらを具体的に説明するために総合所見がある。

(2) 項目

I 建物の現状（家の状況を把握するため）

- ・ 築後年数
- ・ 構造（在来軸組構法、伝統的構法等）
- ・ 劣化状況（屋根、外壁、床下、シロアリ被害等）
- ・ 敷地の状況
- ・ その他特記事項

II 耐震性の有無とその程度

- ・ 地盤の状況
- ・ 基礎の状況
- ・ 壁の状況（X、Y方向別に記述）
- ・ その他特記事項

III 今回の診断では評価できない事項等

- ・ 伝統的構法の住宅において、耐力要素の評価対象が少ないため、評点が非常に不利に出た場合。
- ・ 現地調査で十分把握できなかった要素により、評価が不利に出ている場合。

IV まとめ

- ・ 耐震改修に当たって行うべき調査内容、手順、注意事項等

5 「山口県木造住宅耐震診断員名簿」の登録事項の変更、削除について

勤務先等「山口県木造住宅耐震診断員名簿」の登録内容に変更が生じた場合には登録事項変更届を提出すること。

また、建築士事務所の廃業等により耐震診断業務の請負が不可能となった場合や、診断員登録の削除を希望する場合には登録抹消届を提出すること。

（登録事項変更届及び登録抹消届の様式データについては、マニュアル P10 の住宅課ホームページからダウンロード可能）

5 資料編

報告書の様式（様式 1～3）

様式 1	耐震診断報告書（記入例共）	1 3
様式 2-1、2-2	ヒアリングシート（ヒアリング編）（現地調査編）	1 7
様式 3	耐震補強計画提案書（記入例）	2 1

資料

資料 3	木造住宅耐震診断申込書（記入例共）	2 3
資料 8	市（町）木造住宅耐震診断員派遣決定通知書	2 5
資料 9	市（町）木造住宅耐震診断員証	2 6
資料 10-1	市（町）木造住宅耐震診断報告書受領書	2 7
資料 10-2	市（町）木造住宅補強計画提案書受領書	2 8
資料 12	診断員決定通知	2 9
資料 13	今後の作業のお知らせ	3 0
資料 14	業務完了報告	3 1
資料 15	「山口県木造住宅耐震診断員名簿」登録事項変更届	3 2
資料 16	「山口県木造住宅耐震診断員名簿」登録抹消届	3 3

木造住宅耐震診断事業

無料耐震診断員派遣方式実施マニュアル（診断員用）

平成24年 3月

平成24年 8月 改訂

平成25年 3月 改訂

平成26年 3月 改訂

令和元年 6月 改訂

令和3年 3月 改訂

発行 山口県土木建築部住宅課

問合先

山口県土木建築部住宅課 民間住宅支援班

〒753-8501 山口県山口市滝町1-1

TEL 083-933-3883

FAX 083-933-3899

E-MAIL a18900@pref.yamaguchi.lg.jp