

愛媛県木造住宅耐震改修補助マニュアル

暫定版

目次

- 1 本マニュアルの位置づけと目的
- 2 愛媛県木造住宅耐震化促進事業
 - (1) 事業概要
 - (2) 対象となる市町の耐震改修補助事業
 - (3) 補助事業手続き
- 3 木造住宅改修耐震診断評価
 - (1) 診断法種別
 - (2) 評価フロー
 - (3) 評価の前提条件
 - (4) 評価申請
 -) 改修計画作成者
 -) 提出書類
 -) 事務処理手順
 -) 計画変更の取扱い
- 4 市町の耐震改修補助事業
 - (1) 概要
 - (2) 施工状況の確認等

資料

- 1 愛媛県木造住宅耐震化促進事業補助金交付要綱
- 2 愛媛県建築物耐震評価委員会規約
- 3 市町木造住宅耐震改修事業補助金交付要綱モデル

平成 23 年 8 月

愛媛県建築物耐震改修促進連絡協議会

1 本マニュアルの位置づけと目的

耐震改修の前提となる耐震診断は、愛媛県建築物耐震改修促進連絡協議会が策定した「愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル」(以下「診断マニュアル」という。)及び(財)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」に基づき、市町が耐震診断補助事業を実施している。診断マニュアルは診断補助事業における補助申込等の事務手続きと調査結果の評価手法等の診断要領の技術的事項で構成されている。

本マニュアルは、県が支援し市町が事業主体となる改修補助事業が円滑に実施されることを目的に、県の木造住宅耐震化促進事業及び協議会に設置された愛媛県建築物耐震評価委員会(以下「評価委員会」という。)が行う改修評価(改修後の耐震診断評価をいう)に関すること等をまとめたものである。

市町が行う住宅所有者に対する耐震改修補助事業の詳細については、別途市町が定めるものとする。

2 愛媛県木造住宅耐震化促進事業

(1) 事業概要

) 対象

: 耐震改修補助を行う市町への補助

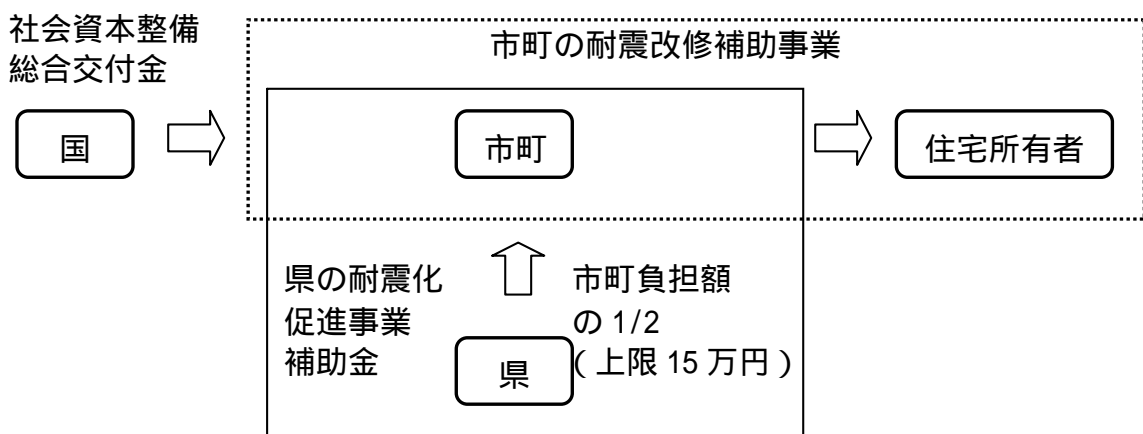
) 費用負担

: 市町が負担する額の1/2を補助(上限15万円/戸)

一般的な市町補助制度では、補助対象工事費(上限90万円)のうち、経費の2/3(同60万円)を市町が住宅所有者に補助するが、補助経費の1/2(同30万円)に国費を充てた残りの市町負担額(同30万円)の1/2(同15万円)を県が補助する。

市町により補助対象工事費、補助率等は異なる。

) 事業フロー



(2) 対象となる市町の耐震改修補助事業

愛媛県木造住宅耐震化促進事業の対象となる市町の耐震改修補助事業は、次の要件に適合する事業とする。

) 対象住宅

- ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着工した木造住宅
- ・ 在来軸組工法又は伝統構法の 1 戸建て住宅（併用住宅（住宅部分の床面積が 1/2 以上のものに限る）及び借家を含む）
- ・ 地上階数が 2 以下で延べ面積が 500 平方メートル以下のもの
- ・ 診断マニュアル又は（財）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」（時刻歴応答計算による方法を除く）を基に実施され、評価委員会の評価を受けた耐震診断で、倒壊する可能性が高い（上部構造評点の最小値が 0.7 未満）又は倒壊する可能性がある（同 1.0 未満）と判定されていること。
なお、診断評価を受けた後、改修計画作成・改修耐震診断を行うこと。
- ・ 市町への補助金交付申請の時点において、建築基準法第 9 条の規定に基づく特定行政庁からの措置が命じられていないなど、同法の規定に基づく重大な違反がないこと。

) 対象工事

- ・ 対象となる工事は耐震改修工事の結果、地震に対して安全な構造となるものとし、改修後の耐震診断結果について評価委員会又はそれに準ずる機関の評価を受けていること。改修後において倒壊しない又は一応倒壊しないという改修後の耐震診断結果について評価委員会又はそれに準ずる機関の評価を受けていること。（改修耐震診断評点が全ての階、方向に関して 1.0 以上であること）
- ・ 対象となる耐震改修工事の内容は、耐震性能の向上のために行う工事であり、診断評点の向上のために行う補強、補修、復旧のほか、それに伴い実施することが望ましい工事で具体的には次のものが該当する。
 - ・ 耐力壁（筋かい・合板など）の新設・増設
 - ・ 柱と土台・梁との緊結、筋かい端部の緊結など接合部の補強
 - ・ 抱き合わせ基礎や炭素繊維貼付けによる基礎の補強
 - ・ 基礎のひび割れの補修
 - ・ 床面の構造用合板張りや火打梁による水平構面補強
 - ・ 腐朽・劣化した部材や白蟻の被害を受けた部材の交換や補強
 - ・ 重い瓦屋根から軽い金属板などにする住宅の軽量化
 - ・ 補強、補修工事等を行うために必要な内外装仕上げ材の撤去と復旧（補強等を行う部位に限る。ただし、復旧仕上げのグレード（価格）は問わない）
 - ・ 補強、補修工事等を行うために必要な設備工事（補強等を行う部位でやむを得ないと認められる場合に限る。ただし、設備機器の更新（浴槽の新品取替え等）は原則として認められない）
 - ・ 住宅本体ではないが、外部のブロック塀の控え壁による補強や高さの低減による耐震性向上工事（建築基準法の規定に適合することとなるものに限る）

) 対象工事費

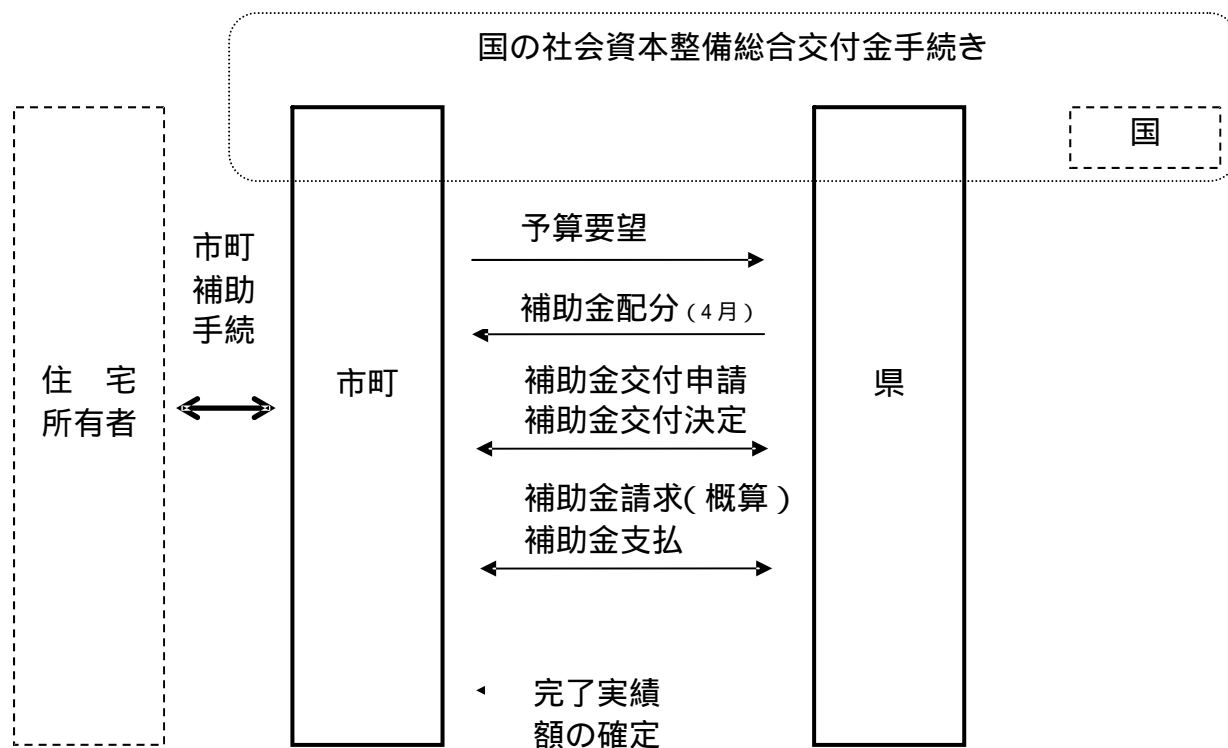
- ・ 補助対象工事費は、対象工事に要する費用及び仮設費、請負業者の諸経費等で市町が認めた額とする。
なお、施工業者への支払の内外を問わず、改修計画策定（改修設計）、改修

工事監理、改修評価に要する費用も含めることができる。

(3) 補助事業手続き

補助事業手続きは次のフローで実施し、愛媛県木造住宅耐震化促進事業費補助金交付要綱による。

【手続きフロー図】



) 予算要望と内示

- ・ 市町は、県の次年度当初予算策定資料として、次年度の耐震改修補助事業費に係る調書を提出する。
- ・ 県は、年度当初に予算の範囲内で県費の配分を行う。
この際、市町の補助予定額（市町予算額）の合計に見合う県費が不足する場合、県費の一部を過去の実績、前年度耐震診断実績等を勘案して第1回配分として決定し、残りの県費については、市町における補助申込状況等に応じて、四半期毎を標準に追加配分し、県補助金の有効活用及び市町補助事業の円滑な実施に努めるものとする。

) 補助金交付申請

- ・ 市町は、配分を受けた額の範囲内で補助金交付申請を行い、県はすみやかに交付決定し市町に通知する。
- ・ 市町は住宅所有者からの申請状況を常に把握し、県の調査に応じて県補助金の執行状況、見込みを報告するものとする。これに基づき、必要に応じて市町は変更補助申請を行い、県は変更交付決定、補助金の再配分を行うものとする。

) 補助金の交付等

- ・ 市町は事業完了後、補助金を請求し、県は概算払いとして支払う。
- ・ 市町は、事業完了日から 20 日以内又は翌年の 4 月 10 日までに完了実績報告書を提出する。県は、その内容の審査及び必要に応じて行う現地調査に基づき内容が適正と認める場合は額の確定を行うものとする。

市から県への補助金請求時の必要書類

- ・ 事業費実績調書（申請者氏名、補助金額、支払年月日等）
- ・ 市町の住宅所有者への補助金の支出命令書写し

3 木造住宅改修耐震診断評価

(1) 診断法種別

評価対象とする診断法は、診断マニュアルに基づく診断又は「木造住宅の耐震診断と補強方法」(前掲)に基づく「一般診断法」若しくは「精密診断法」(時刻歴応答計算による方法を除く)を対象とする。

診断マニュアルに基づく診断は「一般診断法」であり、一般診断法で改修(補強)計画を作成する場合は、非破壊診断のため、劣化についての部位別の診断をしていないこと、無開口壁以外の耐震要素の調査を行っていないことから、必要以上の補強を行うことになる可能性がある点等を、改修計画作成者は自らの責任において住宅所有者に説明しておく必要がある。

これに対して精密診断は、見え隠れしている部分までも見る必要があり、そのため、壁の一部をめくったり、基礎を破壊する場合もあるが、一般診断より正確に評価する事ができ、補強計画についても経済的な補強ができる可能性が高い。

(2) 評価フロー

評価は工事着手前に受ける必要があるが、市町が改修設計補助(改修計画策定に要する経費への補助)を行う場合と行わない場合とで、補助事業における評価の時期が変わってくる。基本的な事務・手続きの流れを次に示すが、市町によっては一部変更や追加の場合がある。

) 設計補助がある場合：パターン

設計補助がある場合は、原則として設計補助の手続きの中で評価が位置づけられる。補助申込後すぐに補助金交付申請を行い交付決定後に設計に着手して改修耐震診断実施後に評価を受けることになり、評価証を添付して市町に(設計補助)事業完了報告を行うことになる。

なお、この場合)で区分する設計と施工の分離には関係がない。

ただし、同一年度に設計と改修の両方の補助を受ける場合、設計から改修は一連の補助事業として扱われるため、設計着手前に補助金の交付申請を行い、改修耐震診断評価後の改修工事着手前に、改修工事を追加対象とする変更交付申請を行うことになる。また、他の方法として、設計着手前の補助金交付申請は一旦省略して、改修耐震診断評価後の改修工事の着手前に、設計と改修工事の両方を対象とする補助金交付申請を行う場合もある。これは、補助を受けて設計を実施しても改修工事を実施しない場合は、設計に対する補助は行わないという考え方にに基づき、手続き

を簡素化した措置である。

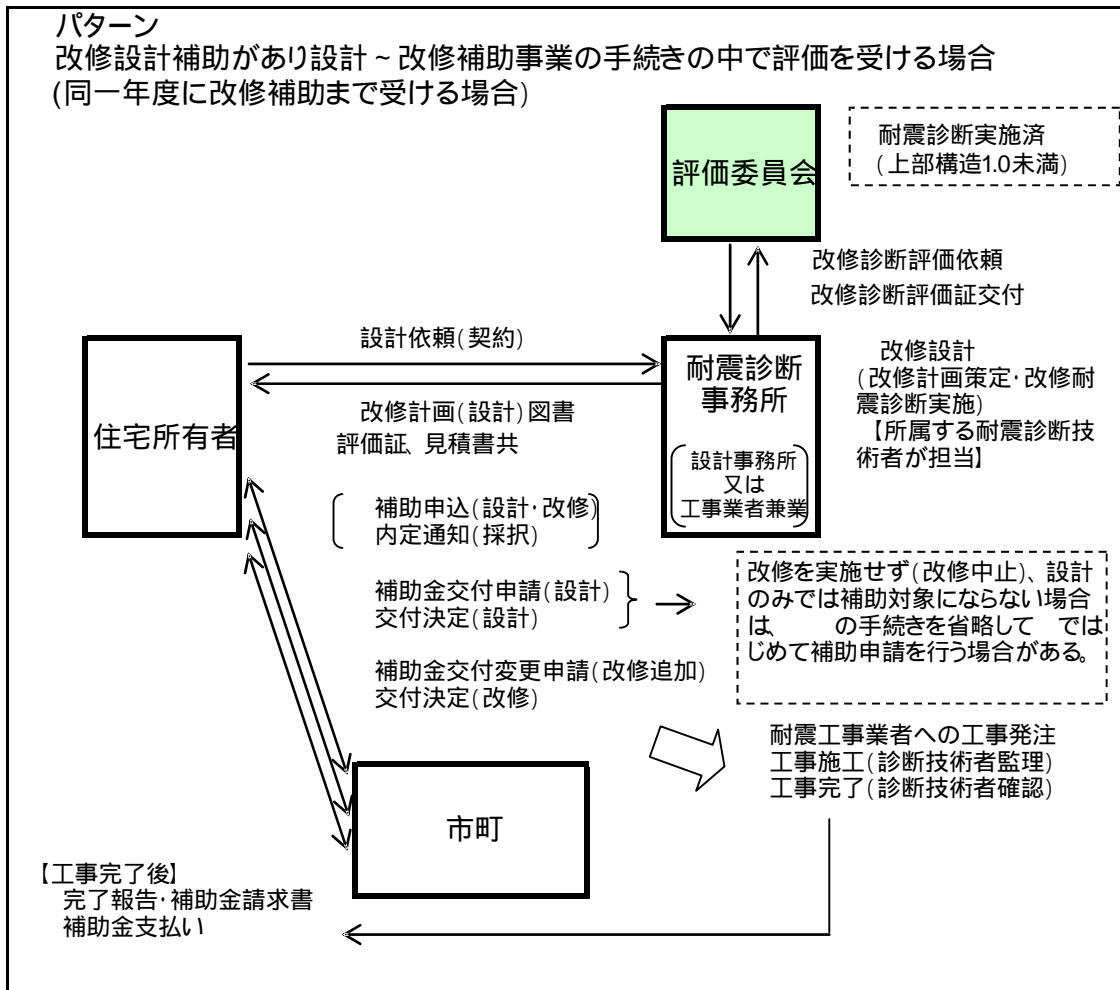
）設計補助がない場合

設計補助がない場合は、改修工事補助の手続きの中で改修計画策定と評価が位置づけられる。

改修計画は耐震診断技術者が作成する必要があるが、耐震診断技術者が施工業者（設計事務所兼業）に所属し、いわゆる「設計・施工」で行う場合と耐震診断技術者が設計事務所に所属し「設計」と「施工」が分離する場合と想定されるので、それぞれのフロー図を示す。

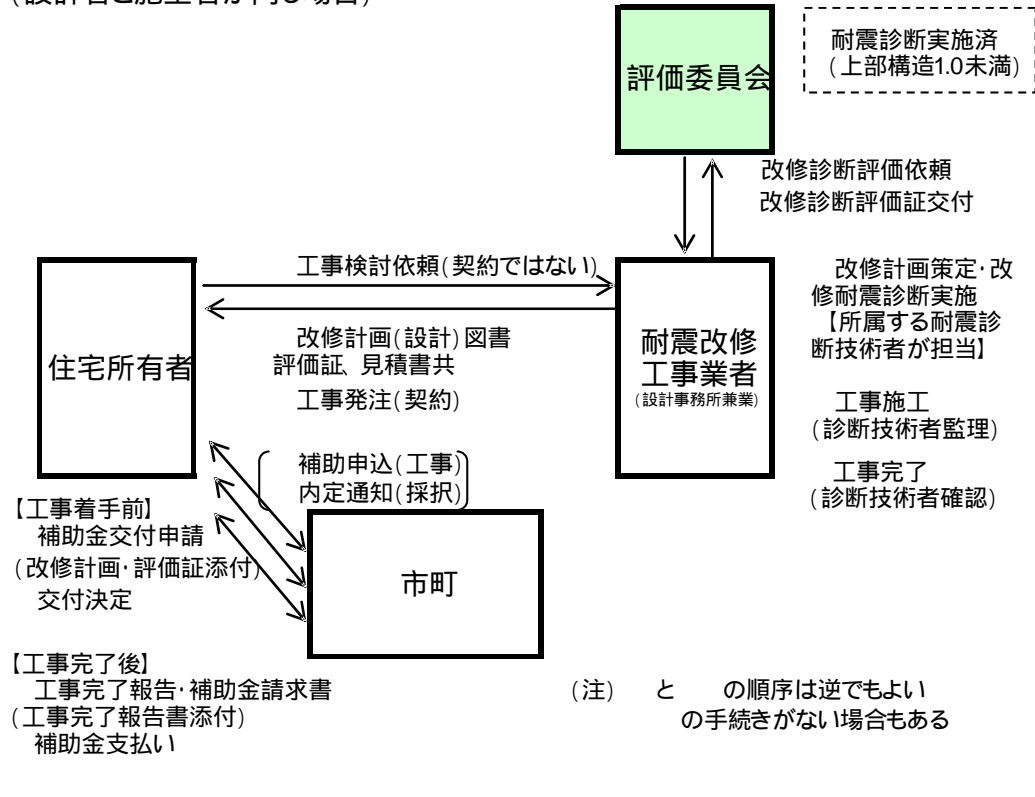
パターン -1 : 設計者と施工者が同じ場合

パターン -2 : 設計者と施工者が別の場合



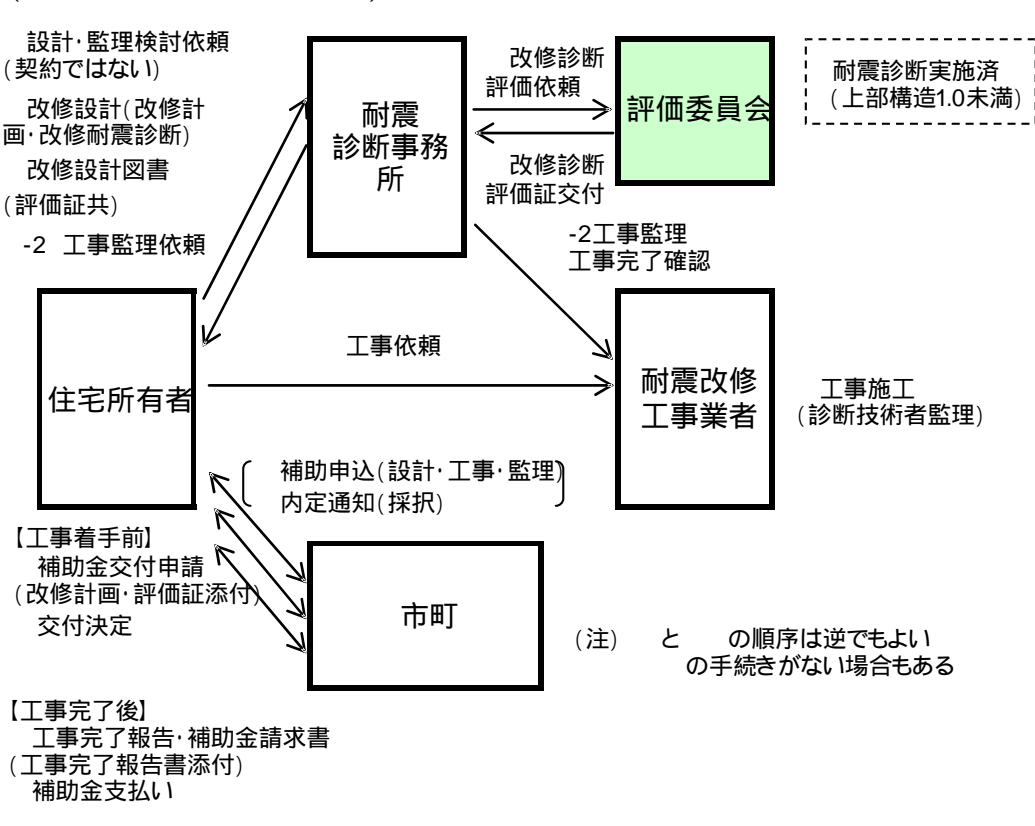
パターン -1

改修設計補助がなく改修工事補助事業の手続きの中で評価を受ける場合
(設計者と施工者が同じ場合)



パターン -2

改修設計補助がなく改修工事補助事業の手続きの中で評価を受ける場合
(設計者と施工者が別の場合)



(3) 評価の前提条件

計画（設計）段階において、改修計画は有効か否か、改修後は一定の耐震性能を有するか否かを技術的に判断するものであり、その耐震性能を示す改修耐震診断（改修計画に基づき適切に実施された改修工事後を想定した耐震診断）が適正に実施されていることを評価するものである。

評価は提出書類（設計図書）に記載されている範囲内で審査を行うものであり、現地確認等も行わない。

補強箇所、工法、経費等は設計者、施工者の考え方には差異があり、評価は最善の改修計画であるかの判断をするものではなく、経済性の評価をするものでもない。

評価対象は耐震性能に係る部分であり、改修に伴い変化する可能性がある居住性や建築基準法への適合性などについては評価対象外であり、改修計画者の責任において適切に処理するものであり、住宅所有者に内容を説明すべきものである。（例：外壁開口部である窓を塞いで新たに耐力壁を設ける計画であるが、これによりその居室の採光、換気が減少する）

工事費については、補助対象の内外及び額とも評価の対象外である。

(4) 評価申請

耐震改修を予定する住宅所有者から依頼を受けた設計事務所又は施工者（設計事務所兼業）は改修計画を作成して改修耐震診断依頼書を評価委員会に提出する。

）改修計画作成者

評価対象となる改修計画書及び改修耐震診断報告書は「木造住宅耐震診断事務所登録名簿」に登録された建築設計事務所（設計事務所兼業の施工業者を含む）に所属する耐震診断技術者（一級、二級又は木造建築士で県が実施する「木造住宅耐震診断講習会」を受講し県に登録された者）が作成するものとする。

）提出書類

ア 改修計画書

（添付）

・現状平面図（改修平面図と兼用でもよい）

・改修平面図

施工箇所、補強内容（筋交い、合板、火打ち、補強金物等）及び耐力壁端部の柱の上下の接合部の仕様がわかるもの

（仕様等については別図の仕様書、仕様図でもよい）

・その他、仕様書、立面図、断面図、軸組図、詳細図など改修工事内容がわかり、評価に必要な図面、資料

・写真：基礎（外観及び床下内部）、天井裏（柱と横架材との仕口がわかるもの）、小屋裏（同）及び改修箇所（壁補強箇所の内観など、ただし、全箇所である必要はない）の写真

（改修計画書記載上の留意事項）

「現状と改修概要欄」について

「地盤・基礎の現況と措置、注意事項」欄については、(現状)耐震診断報告書の注意事項欄に記載された事項を記載するものとし、(措置)欄にはその対応を記載する。

内容により、耐震性の確保には特に影響がないと考えられる場合は、特に措置しなくてもよい場合がある。

(例：鉄筋コンクリート基礎にクラックが発生しているが、コンクリートの収縮クラックであり0.3ミリ程度なので構造耐力上支障なし)

「改修工事費用(予定)欄」

評価依頼時には記載する必要はない。

イ 木造住宅改修耐震診断結果報告書

愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル様式1～13を用いて、改修後の状態を想定してチェック、記載するものとし、

- ・(改修前)耐震診断評価を受けた報告書への朱書き訂正、又は
- ・(改修前)耐震診断評価を受けた報告書(写)を添えた上で新規作成を原則とする。

(改修前)耐震診断の評価を受けていない場合は別途、評価依頼書を提出して評価を受けること。(市町手続き上支障がなければ耐震診断補助事業とすることも可能であるが、補助事業として行うことが義務付けられるものではない。)

ウ 位置図(住宅地図の写で可) 配置図

) 事務処理手順

前記の評価フローが想定されるが、具体的な手順における事務処理上の留意事項は次のとおり。

改修計画作成・改修耐震診断実施者は、計画・工事内容、診断評点、改修工事中の居住者への影響、費用等について住宅所有者に十分説明を行ない理解を得た上で、改修診断評価依頼書に記名、押印してもらうこと。申請を委任されている場合にあっても十分な説明を行うこと。

なお、評価は改修工事について、補強が有効か否か、改修後は一定の耐震性能を有するか否かを技術的に判断されるものであることを合わせて説明するものとする。

さらに、精密診断法以外の診断法に基づき作成した計画については、必要以上の補強を行うことになる可能性がある点等を説明しておくものとする。

評価依頼書は評価委員会事務局((社)愛媛県建築士事務所協会)に持参又は郵送により提出する。評価手数料については、現金持参又は銀行振込により納入し、振込みの場合は振込書の写しを依頼書に添付するものとする。

評価委員会事務局は、提出された依頼書及び添付書類のチェックを行う。チェック対象は、技術的内容以外の次のような内容とする。

なお、チェックを円滑、効率的に行うため、依頼書には、市町が発行する補助事業内定通知書又は補助金交付決定通知書の写しを添付するものとする。

る。

ア 依頼書のチェック

- ・対象建物かどうか。(耐震診断評価を受けているか)
- ・必要書類が揃っているか、記入漏れ、記入間違いがないか。
- ・診断報告書の内容と照合し、明らかな食い違いがないか。
 - *改修工事費については、評価の審査対象外であり工事見積書の添付は要さないのので、取扱いを明確にするため、添付されている場合ははずすこと。
 - *記載内容に不備や不足する書類がある場合は、期限を定めて依頼者(申請者)に修正や提出を求め、期限までに修正等がない場合には、評価できない旨依頼者に通知する。この場合、その旨、直近の評価委員会に事後報告するものとする。

イ 改修計画書のチェック

- ・「申請者氏名」「対象住宅所在地」について、評定依頼書と耐震診断報告書との整合を確認する。
- ・「改修計画作成者」「現場監理者」「施工者」及び「耐震診断報告書作成者」欄については、未記入か否かのチェックのみとするが、「評価の有無」欄が無となっている場合は受理しない。

ウ 改修耐震診断結果報告書のチェック

- ・(現状)耐震診断結果報告書と整合していることを確認する。(申込者氏名、建物所在地、床面積等)

事務局は、チェック済のものについて、評価委員会の招集又は担当委員への書類送付等適切な方法で審査手続きを行う。

なお、依頼書の受付と審査については、評価依頼件数や依頼の緊急度も考慮して、一定の頻度で取りまとめて定期的な委員会の開催又は委員会決定による個別委員への審査依頼を行うものとし、当分の間、その頻度は2ヶ月に1回程度とする。

この審査時期について、市町は住宅所有者の補助申込を受け付けた時点で、住宅所有者にあらかじめ審査時期の日程と審査時期に応じた補助金交付申請提出期限を周知するものとする。

評価委員は、審査により、改修計画書と改修耐震診断報告書の不整合や改修内容に関する疑義等がある場合は、改修計画作成者に指示をして書類訂正や書面による説明を求めるものとする。

審査は原則として申請図書の範囲内で行うものとするが、工事の施工性判断等のための現状写真が不足する場合や部分詳細図等が必要な場合は、必要に応じて計画作成者に提出を求めるものとする。

評価委員の審査の結果、改修計画が有効な耐震補強であり、改修工事が適

切に実施された場合の耐震診断を適正に行っていると認められる場合は評価委員会から評価証を交付する。

評価委員会は、書類の訂正等を指導したにも関わらず、評価証を交付できない場合は、評価できない旨の通知書を添えて依頼書類を返却するものとする。

評価を依頼した施工業者又は設計事務所は、交付された評価証（依頼図書の副本共）を住宅所有者に手渡すか、連絡をして事後の手続き（市町への補助申請代行等）のために引き続き保管するものとする。

）計画変更の取扱い

耐震改修工事は、診断時や計画時における現地調査の実施状況・範囲から必ずしも全ての工事箇所が現地と一致しているとは限らない。このため、工事着手後に仕上げ材の解体等により、構造躯体の実態が明らかになり、所定の耐震性能を確保するために予定していた工事仕様の変更や新たな工事内容・箇所の追加が想定される。

改修計画を変更する場合は原則として、変更改修計画書及び変更改修耐震診断報告書を提出して、変更評価（再評価）を受けるものとする。

なお、変更評価の対象とならない場合でも、改修計画作成者は変更後の改修計画書及び変更後の改修耐震診断報告書を作成し、市町補助事業の手続きに則って、市町に提出するものとする。

変更評価を受ける必要があるケース

評点（各階、各方向別）が下がる場合

評点は上がっているが次に該当する場合

ア 壁補強位置の変更により偏心率が大きくなるなど「耐力要素の配置等による低減係数（E）」の値が小さくなる。

イ 補強する耐力壁のうち、変更に係る壁延長が、当初計画の補強耐力壁の延長の過半を越える。なお、変更とは、その位置又は補強方法・仕様が変更することをいう。

- 1 変更評価依頼時期は変更に係る施工前が望ましいが、工事中断等が難しい場合は改修計画作成者の責任において施工後でも差し支えない。
- 2 変更評価依頼書の提出、手数料納付については、当初同様の方法により評価委員会事務局に対し行うものとする。

変更評価は不要のケース（例）

診断評価に影響しない仕上げ工事、設備工事等の変更

4 市町の耐震改修補助事業

（1）概要

市町の耐震改修補助事業の内容については、補助対象工事費の上限、補助率、施工業者の制限及び収入要件（一定の所得以下の住宅所有者でないと補助を受け

られない等)の有無等、まちまちであり、詳細は各市町窓口にお問い合わせす必要がある。

また、市町によっては、「改修計画作成(設計)」、「工事監理」に対しても補助を受けられる場合がある。

(2) 市町の審査について

住宅所有者等が行う補助申込から補助金受領までの諸手続きにおいて、市町による審査が実施される。主な審査内容と留意事項を次に示す。

) 補助申込時審査

(市町によっては手続きがない場合もある。)

補助申込は、住宅所有者にとっては、改修補助を受けられるか否かを確認することで、改修を行う決断と資金計画をたてる拠り所となる。また、市町にとっては、予算の範囲内で補助事業を円滑に進めるために補助金需要の把握、調整のために行うものである。

チェック内容等

- ・ 補助対象住宅であることを耐震診断評価証(診断結果報告書)写し等で確認する。
- ・ 市町は内定通知等を交付し、補助を受けるための今後の手続き、期限等について申込者に知らせる。
- ・ 過去に診断を補助事業によらずに自己負担で実施している場合で、市町の改修補助の要件として評価を義務づけている場合は、現状の耐震診断についても同時に評価を受ける必要があるのでその旨指示する。なお実施済みの診断については診断補助の対象にはならない。

) 補助金交付申請時審査

(設計の補助がある場合は、交付申請の時期が下記と異なる場合がある)

補助金交付申請は改修計画策定(設計)及び改修耐震評価が完了し、施工業者の見積もりを得て、補助対象工事費が算定できる段階で必要な書類を添えて申請するものである。

チェック内容等

- ・ 改修計画書「改修計画作成者」、「現場監理者」欄：耐震診断技術者、木造住宅耐震診断事務所に係る記載内容の愛媛県木造住宅耐震診断事務所登録名簿との照合、確認
- ・ 同「改修工事費用」欄：記載額と施工者見積書(未契約の場合は契約予定額に係るものに限る)工事費内訳書(少なくとも補助対象工事費と対象外工事費の仕分けがわかるもの)を照合するとともに、補助対象工事の内容が改修計画書、添付図面と整合し、かつ適切であることの確認。また、補助対象工事費の妥当性の審査。

この場合において、補助対象工事費が補助対象上限額を相当程度超える場合の工事費の妥当性の判断は、上限額に達していることを確認すればよいものと

する。

) 完了報告時審査

交付決定をした補助工事が完了すれば、住宅所有者から完了報告及び補助金請求書が提出される。一般的には書面審査にて事業内容を確認し補助金の支払いを行うことになる。

チェック内容等

- ・ 工事中写真：特に壁補強等の工事完了時に隠蔽される箇所について、工事中写真により内容確認する。
- ・ 改修計画書（変更）：工事が当初の改修計画から変更があった場合は、工事監理者から改修計画書（変更）を提出させその内容を確認する。その場合、補助対象、診断評点に関わる部分に変更がある場合（軽微な変更を除く）は、評価委員会による変更評価をあらかじめ受けて「評価証（変更）」を提出させるものとする。