

お客様 各位

最近、耐震診断・耐震改修などの補助金（助成金）の相談が増えています。

耐震診断・耐震改修工事の補助金を利用する場合は表のように別途費用が発生します。

行政で定める耐震補助金制度は、建物評点 1.0 以上にするなどが条件になります。

次に、埼玉県、東京都、大阪府の違いを表にし、次のページから東京都の資料を紹介しました。

費用対効果を総合的に判断する参考資料としてください。

(株)川越設計事務所

木造住宅の耐震診断・耐震改修補助金（助成金）制度利用の注意点

| | 安く見積っての予想金額 | 行政などが公表する一般的な経費の目安 |
|-----------|---|--|
| 耐震診断 | 現地調査＋診断書＋申請費 50,000＋消費税＝52,500 (建物の図面があり、形状や築年数等により異なります。) | 埼玉県：職員の無料耐震診断で有料の一般耐震診断を進める。 有料は一般的には 5 万～10 万円 東京都：10 万円／棟～20 万／棟 大阪府：補助金 4 万 5 千円＋自己負担 5 千円＝5 万円 |
| 補強設計＋工事見積 | 評点 1.0 以上 設計書＋申請費＋工事見積書 100,000＋消費税＝105,000 | 埼玉県：金額に触れていないので、県民に説明が困難。 東京都：1 棟あたり 30 万程度 耐震補強設計図書作成＋上部構造評点等の計算書 ＋工事概算見積書＝30 万前後 大阪府：補助 7 万円＋自己負担 3 万円＝10 万円 |
| 耐震改修費用額 | 平均 130 万円前後 80 万円～250 万円位の幅、 リフォームと一緒に耐震工事で 経済性・合理性を推進する | 埼玉県：(財)日本建築防災協会、(社)埼玉建築士会などを紹介 東京都：(例) 150 万円/棟～200 万円/棟 ※在来工法（構造用合板や筋かいによる補強）で標準的な 評点差の場合（補強前 0.5 程度～補強後 1.0 程度）。 大阪府：(例) 費用 200 万円－補助額 40 万円＝自己負担 160 万円 |
| 助成金の注意点 | 減税や助成金の対象は、行政の方針・プラン・施工・検査などにより、利用できない場合が生ずることも予め確認・了承しておくこととします。 | 埼玉県：市町村により異なる。 東京都：区市町村により異なる。 大阪府：市町村により異なる 40 万円～100 万円 |
| 工事監理 | 工事額の 10%を見積り計上 | 設計事務所の工事監理は 10～15% |
| 証明書 | 適合証明書の発行 50,000＋消費税＝52,500 (住宅金融支援機構と同じもの) | 適合証明書発行の専門の設計事務所では 5 万～10 万円位 |

※補助金（助成金）制度利用の注意点

補助金や減税等を利用する場合は、必ず、その窓口で事前に相談や確認をしてください。

年度の予算・行政の方針等で異なる場合や、事前相談、申請・許可・検査などを指示通りに行わない場合は、助成金や減税等の手続きができません。

1 STEP1 耐震診断

耐震診断とは？

耐震診断とは建物が地震の揺れにより倒壊するかしないかを見極めるための調査です。

木造住宅の耐震診断の基準は、「木造住宅の耐震診断と補強方法」(財団法人 日本建築防災協会)が広く採用されており、次の3つの方法があります。

①誰でもできるわが家の耐震診断

②一般診断法

③精密診断法

「一般診断法」及び「精密診断法」では、木造住宅が大地震の揺れに対して倒壊するかしないかを上部構造評点(Iw)の結果により表のように判断します。

建物が必要な耐震性能を満たすには、Iwが 1.0 以上である必要があります。

| 上部構造評点 | 判定 |
|---------------|------------|
| 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 |

①誰でもできるわが家の耐震診断

木造建物の所有者が自らの住まいの耐震性を簡単にチェックするための診断方法です。この耐震診断により、ご自宅の耐震性能の理解や耐震知識の習得を進めていただき、より専門的な診断に繋がられるようにカタログが作成されています。ホームページでも紹介していますので、ぜひ一度チェックしてみてください。



▶ 「誰でもできるわが家の耐震診断」
(財団法人 日本建築防災協会HP)

②一般診断法

耐震改修等の必要性の判定を目的としており、必ずしも改修を前提としない診断方法です。

調査にあたっては原則、内装材や外装材を剥がしたりしません。

診断を行う人は、建築士などの建築に関する知識や経験の有る建築関係者になります。

③精密診断法

改修の必要性が高いものについて、部材やそれらの接合部等に関するより詳細な情報に基き、改修の必要性の最終的な判断を行うことを目的とした診断方法です。

また、改修を施すものについては、改修後の耐震性も診断します。診断には高度な知識、経験が必要であり、建築士等の専門家が実施します。

耐震診断は誰に頼めばいい？

一般診断や精密診断は、建築士など建築の専門家に依頼して行うことが必要です。東京都では、皆様が安心して耐震診断を実施できるよう、一定の要件を満たす耐震診断事務所を登録し、公表する「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度」を実施しています。その他、様々な機関で、耐震診断を実施している建築士等の専門家をご紹介します。

▶ 財団法人 日本建築防災協会

▶ 社団法人 東京都建築士事務所協会

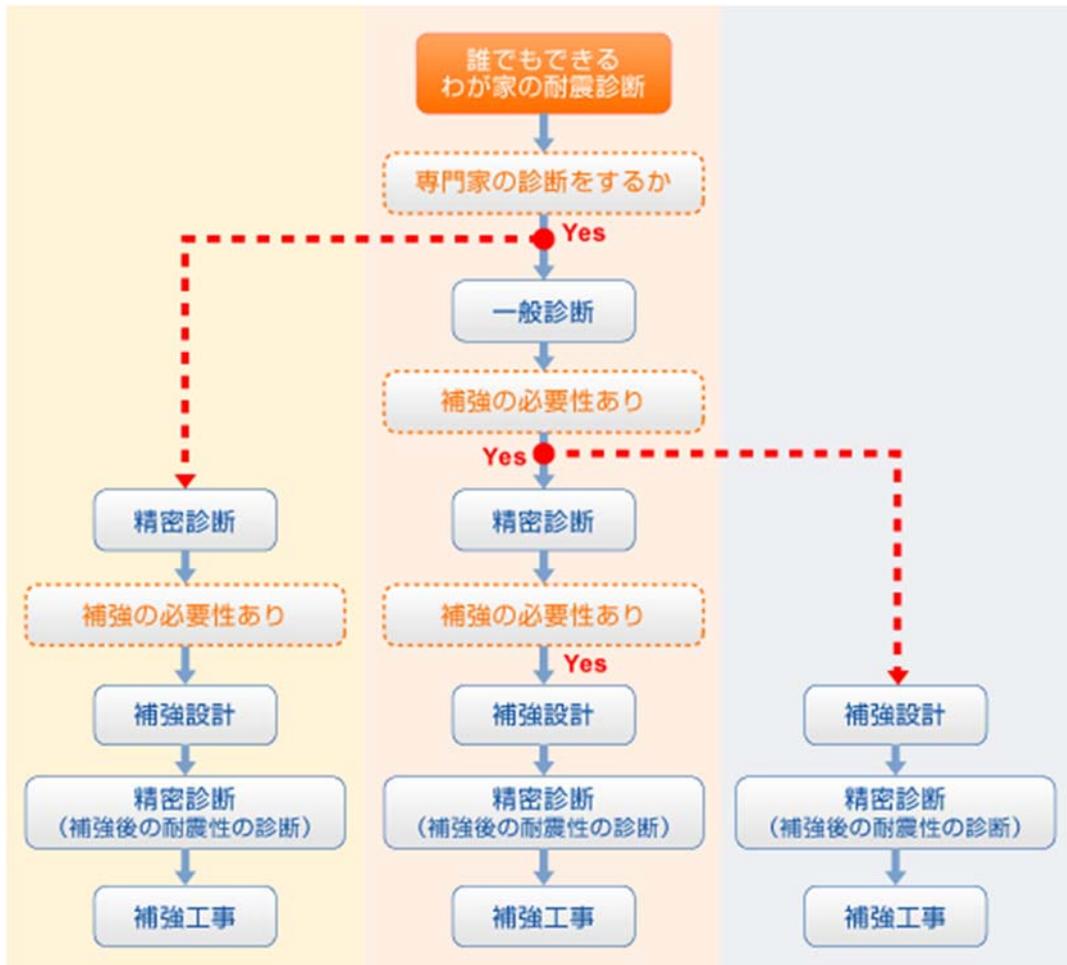
▶ 東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会

耐震診断の流れ

診断の流れを図に示します。

一般的な流れは実線に示すものですが、点線に示したように一部を省略する流れも可能です。また補強設計後の診断を一般診断で代替させることも可能です。しかし、そのような方法を採用することは、以下のような問題があります。

- 一般診断を省略して、いきなり精密診断を行えば、結果的に改修が必要で無い場合にも、診断に伴って行う外装材の引き剥がしなどの改修費用が必要になるなど、費用がかさむ場合があります。
- 一般診断の次の精密診断を省略して補強設計を行った場合、劣化について部位別の診断をしていないことなどから、必要以上の改修を行うことになる可能性があります。
- また、補強設計後の診断に一般診断を用いれば、無開口壁による補強以外の補強の評価が出来ません。



想定される診断の流れ

出典 「木造住宅の耐震診断と補強方法」(財団法人日本建築防災協会)

耐震診断の費用は？一般診断の標準的な費用

耐震診断の費用は、建築当時の設計図の有無や建物の形状または築年数により異なりますが、概ね 10 万円/棟～20 万円/棟程度とされています。

| 木造住宅 | |
|------|--|
| 診断費用 | (木造住宅1棟当たり) 10 万円/棟～20 万円/棟 ※建築当時の設計図がある場合。 建物の形状 または築年数により異なります。 |

補強設計とは？

耐震診断で倒壊する可能性があると判断された場合は、倒壊しないためにどのように補強するか計画を立てる必要があります。そのための設計を補強設計といいます。

補強設計の費用は？

| 補強設計業務の項目 | 費用 |
|---|----------------|
| ・耐震補強設計図書作成 ・上部構造評点等の計算書 ・工事概算見積もり書 | 1棟あたり約 30 万円程度 |

各区市町村の助成制度

区市町村によっては、耐震化に要する費用の一部について、助成金が出る場合があります。事前に区市町村の窓口にご相談下さい。

要望を伝えましょう

耐震改修の方法には様々な種類があります。耐震補強設計を専門家に依頼する際には、窓を残したいとか、建物の外部だけで改修工事を行いたい等の要望をしっかりと伝えましょう。また、耐震補強設計を専門家から提示されたら、内容について十分説明を受けましょう。

東京都では様々な耐震改修工法を紹介しています。

耐震改修工法には建物の状況や所有者の要望の応じて様々な方法があります。東京都では、耐震改修の実施例などを広く募集し、学識経験者・実務経験者等で構成する評価委員会の審査により一定の評価を受け選定された事例を「安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の事例」として紹介しています。改修方法を検討する際に参考にして下さい。

▶ [安価で信頼できる耐震改修工法や装置の紹介\(この資料の後半に紹介しています\)](#)

3 STEP3 耐震改修工事

補強設計に従って、耐震改修工事を行います。

耐震改修工事の費用は？

| | 木造住宅 |
|------|--|
| 改修費用 | (木造住宅1棟当たり) 150万円/棟～200万円/棟 ※在来工法(構造用合板や筋かいによる補強)で標準的な評点差の場合(補強前 0.5 程度～補強後 1.0 程度)。 |

各区市町村の助成制度

区市町村によっては、耐震化に要する費用の一部について、助成金が出る場合があります。事前に区市町村の窓口にご相談下さい。

専門家に工事監理をしてもらいましょう

設計図上では耐震性が確保されていても、実際の改修工事が設計どおりに行われなければ建物の安全性は向上しません。設計図どおりに改修工事が行われているかどうかチェックしてもらうため通常、工事金額の5%～10%程度かかりますが、設計した建築士に工事監理をしてもらいましょう。