



木造住宅の 耐震診断と耐震改修

～住み慣れたわが家で安心して暮らすために～

まずは耐震診断を！

耐震診断の相談・申込み

診断士による調査

診断報告書の作成

診断結果の報告



補強が必要ななら耐震改修を！

耐震改修の相談・申込み

精密診断の実施

補強計画の作成

補強工事の実施



KAWASAKI CITY

川崎市

木造住宅耐震診断士派遣制度

昭和56年以前に建てられた建築物は耐震性が低い可能性があります。一度、耐震診断を受けてみましょう。

川崎市では以下の条件を満たしている住宅の耐震診断を、**無料**で耐震診断士を派遣して行っています。（耐震診断士とは、川崎市が耐震診断士として登録した建築士の資格を持つ専門家です。）

対象建築物

- 昭和56年5月31日以前に着工したもの
- 木造2階建て以下のもの（一部鉄骨造等の混構造は対象外）
- 住宅（一戸建て住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅（店舗等が全体の1/2以下））
- 木造在来工法のもの（ツーバイフォー工法・パネル工法は対象外）

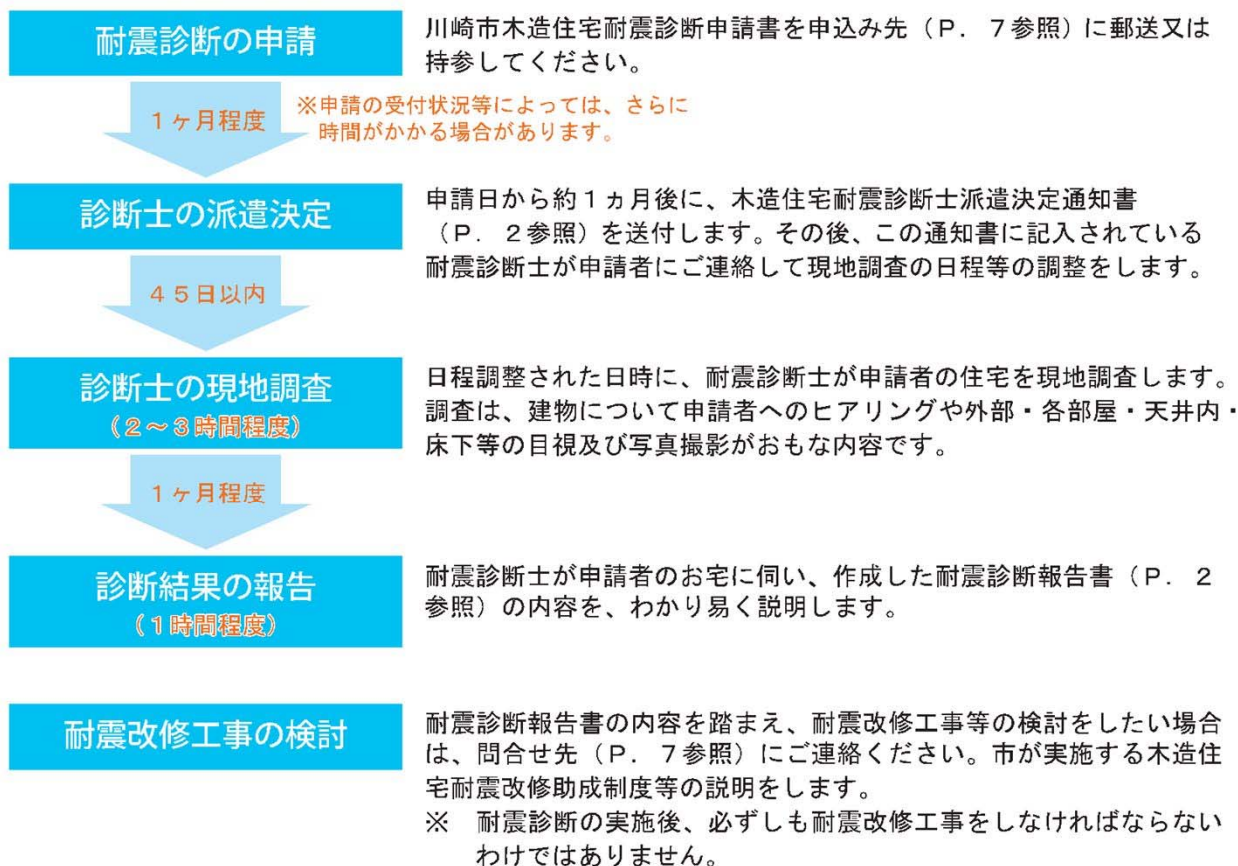
ただし、以下に該当する場合は対象外となります

- 過半の所有が法人であるもの
- 以前に市の制度を利用して耐震診断を行ったもの

対象外の場合には次の窓口で相談することができます。

一般財団法人 川崎市まちづくり公社ハウジングサロン	（電話044-211-7851）
NPO住宅相談コーナー（ノクティプラザ1地下1階 住まいの情報サロン内）	（電話044-844-7306）
一般社団法人 川崎市建築設計事務所協会	（電話044-201-9201）

耐震診断の流れ



耐震診断とは？

耐震診断とは、建築物が大きな地震（震度6強程度）に耐えられるかどうかを診断するもので、以下の式により算出した上部構造評点により判定します。

$$\text{上部構造評点} = \frac{\text{保有耐力(建築物の現在の耐力)}}{\text{必要耐力(大地震に耐えるのに必要な耐力)}}$$

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



耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満だった場合は、建替えや耐震改修工事などの対策を検討しましょう。

木造住宅耐震診断士派遣決定通知書

耐震診断報告書

第2号様式（第7条関係）

川崎市指令 第 号
平成 年 月 日

川崎市木造住宅耐震診断士派遣決定通知書

川崎 太郎 様

川崎市長

平成 年 月 日受付の川崎市木造住宅耐震診断申請について、診断士の派遣を行うことを決定しましたので、次のとおり通知します。

1 申請建築物
所在地 川崎市川崎区川崎1-1-1
申請者住所 川崎市川崎区川崎1-1-1
申請者氏名 川崎 太郎

2 診断条件
(1) 本通知日から45日以内に耐震診断を受けてください。45日以内に耐震診断に着手できない場合は、診断士の派遣を取消す場合があります。
(2) 川崎市木造住宅耐震診断士派遣事業実施要綱の規定をお守りください。
(3) 本通知後、下記の川崎市木造住宅耐震診断士より電話連絡がありますので、診断日について調整してください。

診断士 氏名	かわさき じろう
診断士 事務所名	川崎建築設計事務所
診断士 連絡先	044-000-0000

3 耐震診断の実施の辞退
本通知の内容又はこれに付された条件に不服があるときは、30日以内に川崎市木造住宅耐震診断辞退届（第4号様式）を市長に提出し、耐震診断の実施を辞退することができます。

申請者の皆さんに派遣する診断士の名前と連絡先を市から通知します。

1.総合評価(診断結果)

調査場所：川崎市川崎区川崎1-1-1	診断士：川崎 太郎
住所：川崎市川崎区川崎1-1-1	班長：川崎 太郎
氏名：川崎 太郎	担当者名：川崎 太郎
TEL：044-111-0000	調査日：平成 年 月 日

(地盤)

地盤	状況	記入欄	注意事項
よい		○	
普通			
悪い	表層の地盤改良を行っている		
(埋め立て・埋立・軟弱地盤)	杭基礎である		
	特別な対策を行っていない		

(地形)

地形	状況	記入欄	注意事項
平坦・普通		○	
崖地・急傾斜地	コンクリート擁壁		
	石積み		
	特別な対策を行っていない		

(基礎)

基礎形式	状況	記入欄	注意事項
鉄筋コンクリート基礎	健全		
	ひび割れが生じている	○	
無筋コンクリート基礎	健全		
	ひび割れが生じている		
玉石基礎	足囲あり		
	足囲なし		
その他のおおね	(フロック基礎等)		

(診断方法)

一般診断計算法	方法1：壁を主な耐震要素とした建物
(日本建築防災協会一般計算法)	診断ソフトウェア：株式会社 エンテック ホームズ
必要耐力評定方法	精算法
	耐力配座の検討
	両心算

(上部構造の評点)

上部構造評点のうち最小の値	判定(○印)		上部構造評点
	1.5以上	倒壊しない	
0.30	1.0から1.5未満	一応倒壊しない	2 X 0.60
	0.7から1.0未満	倒壊する可能性がある	1 X 0.70
	0.7未満	倒壊する可能性が高い	1 X 0.50
		倒壊する可能性が高い	1 X 0.30

(補強工事費) ※本建築物を評点1.0以上(一応倒壊しないレベル)にするための補強工事にかかる費用です。
下記の概算補強工事の費用(概算設計、工事監理費含む)は、あくまでも参考費用金額と捉えてください。正確な見積もり金額を出すには、担当診断士に取り合わせてください。

補強工事の概算費用(消費税抜きの金額です。)	
36万円～	38万円 概算精密診断費及び概算補強設計費
22万円～	24万円 概算補強工事監理費
180万円～	230万円 概算補強工事費
	新築 重畳築 基礎の補強 壁面 屋根瓦の補修 断熱材の補修 断熱材の補修 断熱材の補修
238万円～	292万円 概算耐震改修合計金額

診断結果により、建築物の現状の評点と参考として補強工事の概算費用がわかります。

木造住宅耐震改修助成制度

昭和56年以前に建てられた木造住宅で耐震性が低いものについて、耐震性を高めるための工事にかかった費用の一部を助成します。

対象建築物

- 昭和56年5月31日以前に着工したもの
- 木造2階建て以下のもの（一部鉄骨造等の混構造は対象外）
- 住宅として使われているもの（店舗等がある場合は全体の1/2以下）
- 木造在来工法のもの（ツーバイフォー工法・パネル工法は対象外）

ただし、以下に該当する場合は対象外となります

- 過半の所有が法人であるもの
- 明らかに建築基準法令に適合しないもの



助成額

- 一般世帯 **【平成27年度末までの時限措置】**

	単年度で全てを工事する場合		複数年度で各階ごとに工事する場合		
	補助率	限度額	補助率	限度額	
精密診断・補強計画	1/2	150,000円	1/2	150,000円	
工事監理・補強工事	1/2	1,850,000円	1階	1/2	925,000円
			2階	1/2	925,000円
計	2,000,000円		2,000,000円		

- 非課税世帯：助成建築物に居住する全員の市民税の非課税証明書（過去2年分）を提示できる世帯*

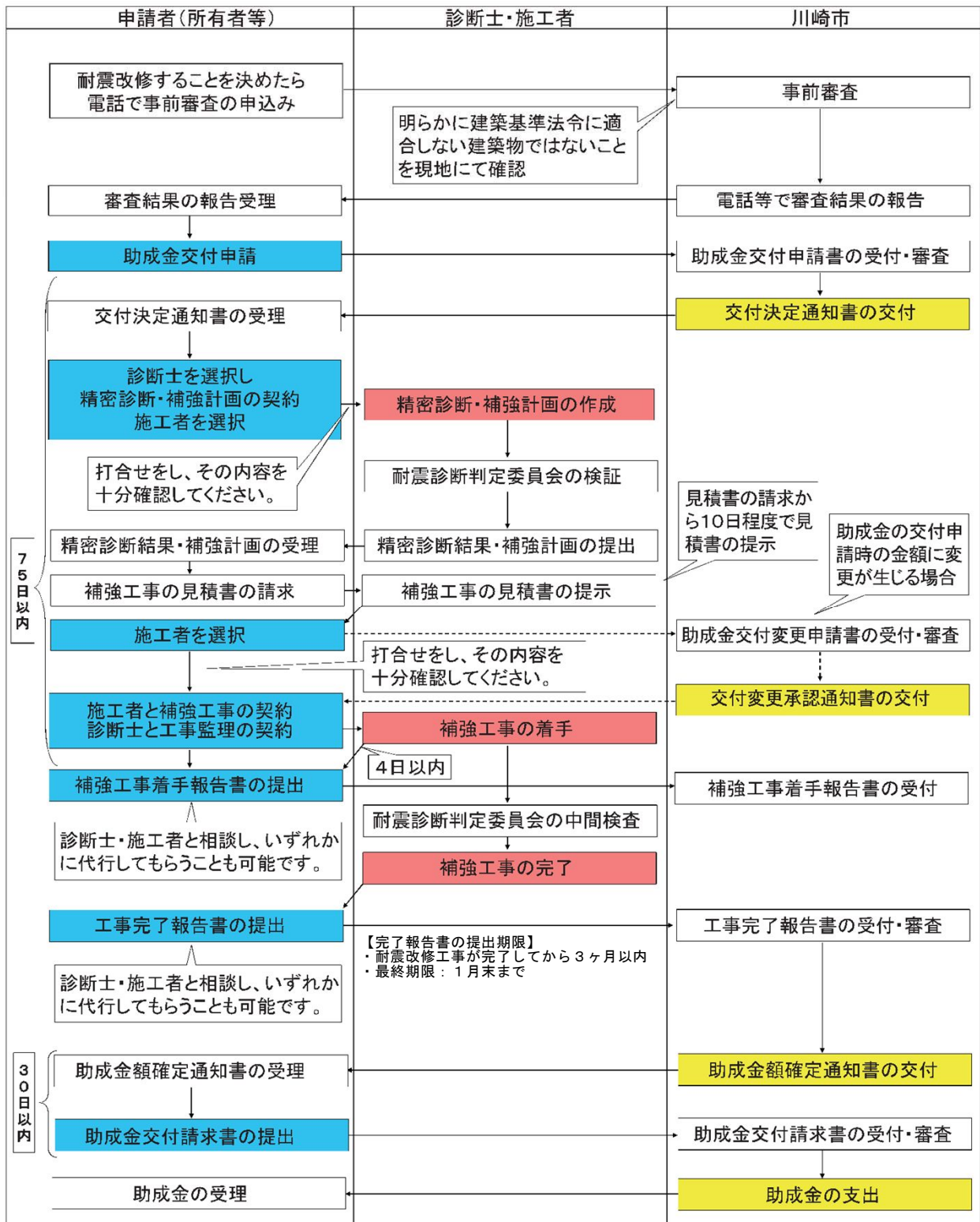
	単年度で全てを工事する場合		複数年度で各階ごとに工事する場合		
	補助率	限度額	補助率	限度額	
精密診断・補強計画	3/4	225,000円	3/4	225,000円	
工事監理・補強工事	3/4	2,775,000円	1階	3/4	1,388,000円
			2階	3/4	1,387,000円
計	3,000,000円		3,000,000円		

※ “一部又は全部を賃貸としている建築物” や “所有者が居住していない建築物” を申請する世帯は一般世帯として扱います。

ご注意

- 耐震改修工事は、市に登録した診断士及び施工者が行う必要があります。（P. 7 Q4参照）
- 助成の対象は耐震改修部分のみで、リフォーム費用等や消費税は含みません。
- 「木造住宅の耐震診断と補強方法」（（財）日本建築防災協会発行 国土交通省監修）に基づき、**評点が1.0以上**になるように補強する必要があります。
- 川崎市の「交付決定通知書の交付」以前（P. 4参照）に契約された場合は、対象外となります。また、申請する前に事前審査を受けていただく必要がございますので、問合せ先（P. 7参照）までご連絡ください。

耐震改修助成制度の流れ



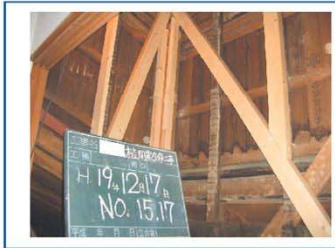
* 注意事項

川崎市木造住宅耐震改修助成制度は、精密診断・補強計画・工事監理の業務については診断士との、補強工事の業務については施工者との民事契約に基づき行う業務に係る費用の一部を助成するものです。民事契約の際は、業務に関する金額・期間等の内容を十分に確認してください。契約について、不安を感じる場合は、弁護士または消費者行政センターへご相談ください。

木造住宅の耐震改修工事の主な方法は？



1 耐力壁を増やす



筋交いで補強

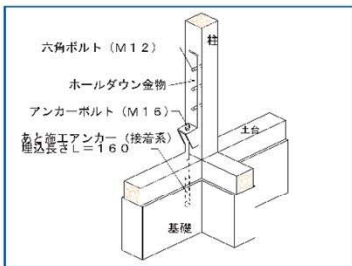
筋交いのある壁を作り、耐力壁を増やします。これらを、建築物全体にバランスよく配置することが重要です。



構造用合板で補強

柱・梁・土台等に構造用合板を釘打ちすることで耐力壁を増やします。

2 接合部の補強



ホールダウン金物

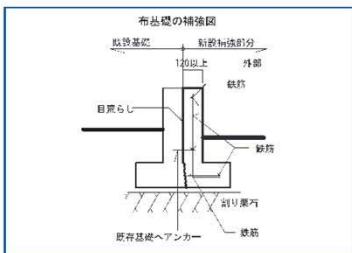
柱・梁・土台の接合部が抜けたり、折れたりしないよう、金物で補強します。



筋かいプレート

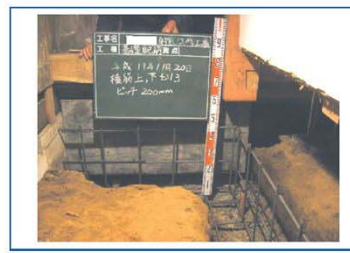
筋交いと柱・梁・土台を金物で、しっかりと緊結します。

3 基礎の補強



基礎の増設

既存の基礎が無筋コンクリート基礎だったり、ひび割れ・亀裂等がある場合、既存の基礎に抱かせて、鉄筋コンクリート基礎を作ります。



基礎の新設

耐力壁の下に基礎がない場合、基礎の新設を行います。

4 その他



重い屋根を軽い屋根に葺き替え



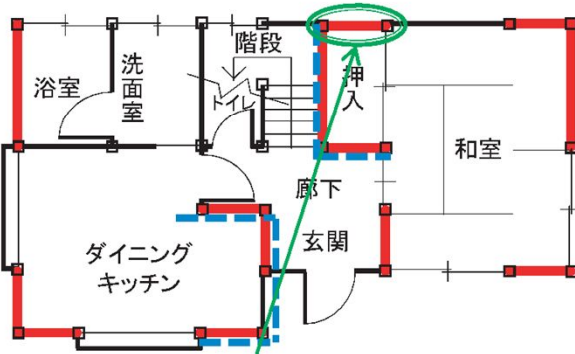
金属板やコロニアル葺きに改修

屋根を軽くすると、建築物の荷重が減り、建築物にかかる地震時の負担が減るので、効果的です。

耐震改修工事の事例

Aさんの事例

— : 構造用合板で補強 - - - : 基礎の増設



		一般診断	精密診断 (現状)	精密診断 (改修後)
2F	X	1.10	0.96	1.63
	Y	0.84	0.72	1.21
1F	X	0.79	0.54	1.28
	Y	0.30	0.16	1.23
総合評価		0.30	0.16	1.21

【設計趣旨】

1階・2階で計14箇所の壁補強、及び基礎の補強を行いました。また、重い屋根から軽い屋根に改修したことで工事費は高めになりました。

【建物概要】

木造2階建て(昭和51年築)
1階32.40㎡ 2階29.16㎡

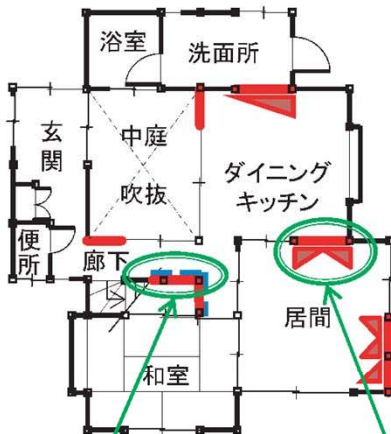
【総額】

390万円
精密診断費・補強計画費 42万円
工事監理費・改修工事費 348万円



Bさんの事例

▲ : 筋交いで補強 — : 構造用合板で補強 - - - : 基礎の増設



		一般診断	精密診断 (現状)	精密診断 (改修後)
2F	X	0.76	1.04	1.04
	Y	0.69	1.08	1.08
1F	X	0.64	0.84	1.20
	Y	0.59	0.75	1.23
総合評価		0.59	0.75	1.04

【設計趣旨】

1階に計8箇所の壁補強、及び基礎の補強を行いました。診断結果から、1階の耐震改修のみ必要だったため、工事費を抑えることが出来ました。

【建物概要】

木造2階建て(昭和51年築)
1階61.22㎡ 2階43.89㎡

【総額】

158万円
精密診断費・補強計画費 34万円
工事監理費・改修工事費 124万円



上記の事例の内容・金額等はいくまで参考であり、各々の家の状況により異なります。

耐震改修工事のQ & A

Q1 費用はどのくらい？

A1 改修費用は家の広さや補強箇所数・補強方法によって様々ですが、精密診断・補強計画・工事監理・補強工事の合計費用が概ね200～450万円で平均340万円です。



Q2 工事は引越ししなきゃダメ？

A2 一般的には住み続けながら工事ができます。

Q3 一緒にリフォーム工事もできる？

A3 リフォーム工事（バリアフリー化など）と耐震改修工事を同時に行うことができます。ただし、リフォーム工事の費用は助成の対象になりません。

Q4 設計をする人や工務店はどこがいい？

A4 川崎市の木造住宅耐震診断士派遣制度・耐震改修助成制度では、本制度を巡る悪質業者によるトラブルを防止し、市民の皆様に安心して耐震改修工事をしていただくことを目的に、耐震診断士・施工者の登録制度を採用しています。名簿、経歴書等をHPで公表していますので、参考にして耐震診断士・施工者を選定してください。

Q5 税金の控除があるって？

A5 耐震改修工事を行うと、所得税の控除と固定資産税の減額が受けられます。

【所得税の控除】

内容：耐震改修工事費用の10%以内かつ20万円*以内 ※平成26年4月1日以降に耐震改修を行った場合は10%以内かつ25万円以内

申請先：所管税務署

連絡先 ・川崎区、幸区にお住まいの方

川崎南税務署（JR川崎駅から徒歩14分）TEL 044-222-7531

・中原区、高津区、宮前区にお住まいの方

川崎北税務署（JR武蔵溝ノ口駅から徒歩15分）TEL 044-852-3221

・多摩区、麻生区にお住まいの方

川崎西税務署（小田急新百合丘駅から徒歩3分）TEL 044-965-4911

【固定資産税の減額】

内容：家屋の固定資産税が1/2に減額（延べ面積120㎡以下の部分）

平成25～27年に工事を行った場合：1年間

申請先：所管市税事務所

連絡先 ・川崎区、幸区にお住まいの方・・・かわさき市税事務所 資産税課 TEL 044-200-3958

・中原区にお住まいの方・・・こすぎ市税分室 家屋担当 TEL 044-744-3243

・高津区、宮前区にお住まいの方・・・みぞのくち市税事務所 資産税課 TEL 044-820-6567

・多摩区、麻生区にお住まいの方・・・しんゆり市税事務所 資産税課 TEL 044-543-8973

上記のほかに、耐震改修工事を行うと、地震保険の加入、更新の際に割引を受けられる場合があります。詳しくは保険会社へお問い合わせください。

問合せ・申込み先

川崎市 まちづくり局 指導部

建築管理課 耐震化支援担当



KAWASAKI CITY

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

電話 044-200-3017

FAX 044-200-3089

(平成25年8月現在)