

住宅リフォームの「計画～工事終了」まで
「耐震編」

八王子市住宅相談連絡会

(八王子市住宅建設協同組合)

自己紹介

- 八王子市住宅相談連絡会は、八王子市住宅政策課を窓口として、市民からの住まいに対する相談を承っています。

- 構成団体

首都圏建設産業ユニオン多摩支部

東京土建一般労働組合八王子支部

八王子市住宅建設協同組合

八王子南多摩建築組合

八王子民主商工会

八王子市住宅建設協同組合

(通称:市住協)

- 市住協リフォーム部 (営業窓口) 笠井 信一郎
八王子市大谷町44-4 電話:042-642-7173
- 前田一級建築士事務所 前田 敦 (市住協アドバイザー)
(財)東京都建築士事務所協会 会員
八王子支部沿道建物耐震委員会 委員
木造建築物耐震診断委員会 副委員長
八王子市越野22-20 電話:042-682-2055

最近のリフォームトラブルの現状

- 平成17年頃に高額な被害にあわれる悪質リフォームが社会問題化
- 落ち着いたかに見えたが、平成20年頃から国民生活センターへの相談は増加傾向にあり、年間1万件を超える相談がある。
- 相談内容は「見積もり」「契約」についての相談が増加している。

消費者センター相談に関しての 現地調査協力 ①



屋根裏に金物を取り付けているが、補強の意味がない。

消費者センター相談に関しての 現地調査協力 ②



梁に経年劣化による割れが生じているが、構造上金物取り付けをしても、補強の意味がない。

消費者センター相談に関しての 現地調査協力 ③



根太と束に金物を取り付けているが、補強の意味がない。

日野市の事例



相模原市の事例



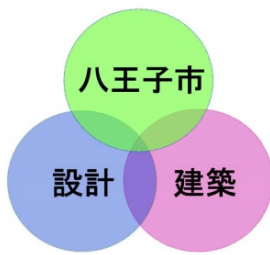
実際によくあるトラブル

- 無料点検としながら、すぐに工事が必要だと不安を煽る。
- 耐震診断もしていないのに、耐震強度に問題があると不安を煽る。
- 話を進めていた営業担当と施工に来た業者で言っている事が違う。
- 見えない場所、屋根や床下、壁の内部(補強部分)などが多くみられる。

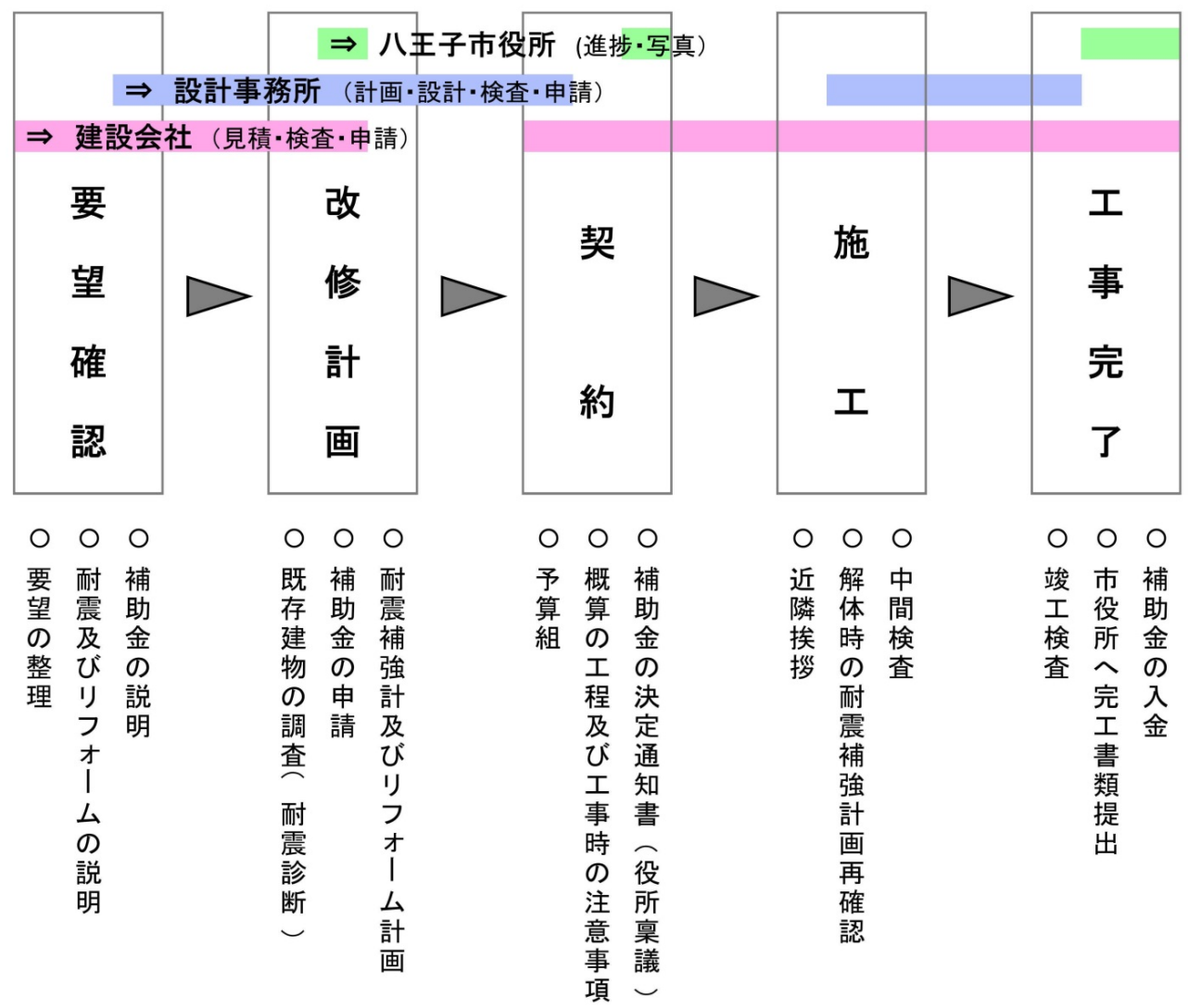
住宅リフォームの計画～工事終了

「耐震編」

- 在来軸組構法
 - 日本で古くから発展してきた伝統工法(法隆寺)を1960年頃から簡略化・発展させて構法
 - 施工や設計が難しい。
 - 間取りの変更などのリフォームがしやすい
- 居住環境整備補助金(耐震・加齢対応・省エネ)。
- 三つの窓口で安心施工。



三つの窓口で安心施工



耐 震 工 事 (八王子市補助金事業)

***** ご相談からお引渡までのスケジュール *****



施工書類 ①

第2号様式 (第10条関係) 平成 年 月 日

八王子市長 様

申請者 (代表者) 住所 氏名 電話 印

八王子市居住環境整備補助金交付申請書

このことについて、下記のとおり補助金を交付していただきたく、八王子市居住環境整備補助金交付要綱第10条の規定により、必要書類を添えて申請します。

なお、当該建築物が建築基準法及び八王子市長規程その他の関係法令に違反していないこと及び所有者 (共有の場合は共有者全員) 並びに世帯員の全員が家賃の過ぎる市税の滞納がないこと、更に暴力団の利権となる使用を相殺するため、暴力団 (共有の場合は共有者全員または世帯員全員) でないことを宣言し申し添えます。

記

補助金交付申請額	円	改修工事等総額	円
建築物所在地 (地名地番)	八王子市		
所有形態	1. 単有 2. 共有 () 人 3. その他 ()		
補助対象改修工事等区分	1. 高齢対応・バリアフリー化改修工事 2. 木造住宅耐震改修工事 3. 木造住宅耐震新築改修工事 4. 耐震シェルター・防災ベッド設置 5. 省エネルギー化・長寿命化改修工事		
他の住宅等補助金申請	1. 有 2. 無		
施工業者等名			
住所・電話	(住所)	(電話)	
改修工事等期間	平成 年 月 日	～	平成 年 月 日

確認同意書

上記申請にあたり、私は世帯状況及び市税の納税状況 (世帯員全員及び共有の場合は共有者全員) 並びに暴力団 (世帯員全員及び共有の場合は共有者全員) による使用であることを確認する必要がある場合は、関係機関へ照会することについて同意します。

申請者氏名 (代表者) 印

※ 添付書類・裏面のとおり

役所申請書類

No. [Redacted] 捺印控え 2025年1月26日

・耐震診断の結果により、(既存耐力壁及び面積確認)
・図面と現状が一致しない点を確認し直す
・一部耐力壁の基礎と土留は掘削で入れ直した。
・屋根、図面片流小→切子葺。
・増築部の基礎がF1にしている。
・図面上、耐力壁が無い箇所 (1階と2階)
又、2階耐力壁の基礎は、小2にしている (F1変更あり)
耐震診断報告書 写真と参照下さい。
・診断の説明…一般診断 (耐震診断ではありません)
又、2階耐力壁の基礎は、小2にしている (F1変更あり)
Yの掘削。掘削①②-1 既設法 (既設不明)
掘削①②-2 精善法 (掘削①②-1 既設法) 既設不明
掘削①②-2 精善法 (掘削①②-1 既設法) (掘削①②-1 既設法)
※基礎は写真に入れています
・今後の進め方。
※ 掘削部は土留をいれ、掘削部と工務員が対峙
と、掘削部では写真のとおり、掘削部を掘削し直す
※ 掘削部は土留をいれ、掘削部と工務員が対峙
なにより、土留をいれ、掘削部と工務員が対峙
※ 2月25日、掘削部の進め方を、掘削部と工務員が対峙
※ 一般診断ではありません。その当時、掘削部と工務員が対峙
東京都八王子市大谷町44-4
八王子市住宅建設協同組合
リフォーム部 伊藤 彰
電話/FAX 042-642-7173 伊藤 彰

打合わせ記録

工事完了・同確認書

工事名称 [Redacted] 一部改修工事計画 (耐震補助金工事も含む)
工事場所 [Redacted]

工期 平成 25 年 1 月 9 日より 平成 25 年 3 月 31 日まで

注文者名 [Redacted] TEL [Redacted]
住所 [Redacted] FAX [Redacted]

請負者名 八王子市住宅建設協同組合 新田工務店 TEL 042-642-9958
担当 市住協担当 笠井 徹一 印 FAX 042-645-1156
住所 東京都八王子市大谷町44-4 新田工務店 印

1. 工事内容

工事項目	摘要 (仕様)
改修工事	契約書に基づく内容 (契約書参照)
耐震工事	契約書に基づく内容 (契約書参照)

2. 工事完了確認

平成 25 年 3 月 8 日 東京都八王子市大谷町44-4
八王子市住宅建設協同組合
リフォーム部
上記の工事が完了したことを確認します。 電話/FAX 042-642-7173

注文者 [Redacted]

同席者確認 伊藤 彰 印
同席者確認 新田 徹一 印
同席者確認 [Redacted] 印

工事完了書類

耐震工事の注意点

- 工事の進め方。
住みながらの工事の問題
工事期間及び工程
- だいたいの予算を決めておく。
耐震補強工事と模様替え工事のバランス。
- 施工会社を選ぶ
心当たりがなければ住宅政策へ連絡を

補強方法 ①

- 正しく金物補強されている例



補強方法 ②



補強方法 ③



八王子市耐震診断補・耐震補強改修工事 補助金活用のメリット

- 東京都建築士事務所協会八王子支部木造住宅耐震委員会による評価証の発行
 - ◆耐震診断・補強計画に対する、信憑性が増す。
 - ◆第3者のチェックにより、過誤の診断や、誤った補強計画を防げる。

耐震書類

建物の耐震診断報告書
(木造)

平成 25 年 10 月 10 日

(依頼者) 〇〇様
(診断機関) 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 八王子支部
(診断実施事務所) 前田一級建築士事務所 前田 教

平成 25 年 〇 月 〇 日に耐震診断の契約を受けました。〇〇 邸に
ついて診断した結果、下記のとおりですのでご報告いたします。

1. 耐震性能評価

0.13

コメント 下段表0.7未満に該当

(参考)

総合評点	判定	一般的な今後の対策
1.50以上	◎: 倒壊しない	
1.00以上~1.50未満	○: 一応倒壊しない	専門家と相談し、補強すれば安心です。
0.70以上~1.00未満	△: 倒壊する可能性がある。	専門家と相談して下さい。
0.70未満	×: 倒壊する可能性が高い。	ぜひ専門家と相談について相談して下さい。

2. 地盤
係数1.00 1.5係数以上の割合のコメント

3. 構造部材の耐久性
コメント 躯体の金物補強を施した方がよい。耐震診断書の総合評価及び内訳写真を参照下さい。

4. 非構造部材の耐震性
コメント 非構造部分の劣化が見受けられるので、改修をお勧めします。

5. 総合評価
コメント 耐震性能が安全圏に入るよう耐震改修工事をご提案します。

*この報告書の調査は目視を基本としていますが、建築物の現状、依頼者の希望により破壊調査が不可能な部分については施工状況を推定して実行致しました。従って改修または増築による相違点が判明したときは事実を踏襲の上改修内容を提出する(診断書添付済み)

既存建物耐震診断

様式2

受付番号 〇〇〇〇

建築物耐震診断評価書

(依頼者名) 〇〇様

平成25年10月8日に申請された上記建築物の耐震診断に於ける一般診断調査報告の内容について、検討の結果同報告書は、一般財団法人 日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法」の規定に従い適切に作成されたものと認め評価します。

(実施事務所) 前田一級建築士事務所 様

平成 25 年 10 月 10 日

(診断機関) 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 八王子支部

耐震判定委員会名 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 八王子支部
木造建築物耐震委員会 委員長 相澤 政

評価委員 古賀 水雄
評価委員 相澤 政之

耐震診断評価書

様式3-7

評価番号 〇〇〇〇

(申請者) 〇〇様

木造建築物耐震補強設計書審査報告書

下記建築物の耐震補強設計書について内容を慎重に審議した結果、総合評点が1.0未満0.7以上となる内容であることを確認したので報告します。

耐震判定委員会名 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 八王子支部
木造建築物耐震委員会 委員長 相澤 政之

平成25年6月20日に申込のあった下記建築物の耐震改修等の報告書の内容について検討の結果、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律123号、改正平成17年法律第120号)」及び同法第4条の規定に基づき「建築物の耐震診断及び改修の促進を図るための基本的方針(平成18年国土交通省告示第184号)」の「(別添)建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」並びに関連基準・規程等に従い、適切に作成されたものと認め評価致します。

I. 評価結果 補強箇所 2箇所
報告書の内容、補強設計について妥当なものと認める。

評価委員 古賀 水雄
評価委員 相澤 政之

住宅の所在地		〇〇〇				
所有者						
耐震補強計画	会社名	前田一級建築士事務所				
	住所	八王子市経野22-20				
	電話番号	042-682-2055				
高耐震補強者強	会社名	(株) 加藤総合住宅 (代) 加藤 洋司				
	住所	八王子市大和田町6-24-15				
	電話番号	042-642-9895				
耐震診断時	1階	X方向	0.55点	2階	X方向	0.56点
		Y方向	0.53点		Y方向	0.41点
	1階	X方向	1.05点	2階	X方向	0.85点
		Y方向	0.82点		Y方向	1.00点

(注)総合評点とは、一般財団法人 日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点または精密診断法(時刻応答計算による方法を除く。)による上部構造評点の最小値をいいます。

耐震補強設計審査報告書

以上で終了です。

お疲れ様でした。