

本テキストの目的

本テキストは、札幌市木造住宅耐震化補助制度（以下、「札幌市補助制度」という）の耐震設計と耐震改修工事のポイントについて、設計者や工事監理者の視点から解説するものです。札幌市補助制度を活用する際には、札幌市木造住宅耐震改修等補助事業実施要綱及び本テキストを遵守してください。

耐震設計や耐震改修工事に札幌市補助制度を利用できる住宅は、札幌市木造住宅耐震診断員派遣事業により耐震診断を実施した住宅、または（一社）北海道建築士事務所協会札幌支部（以下、「事務局」という）で、耐震診断の精査確認を受けた住宅に限られます。

対象となる住宅の形態や修繕工事の履歴などは様々です。また、耐震改修工事の内容も、断熱改修を伴う場合や間取りの変更等の内部改修を伴う場合など多様です。当然、工事の内容によってかかる金額も大きく変わります。百万円程度の負担で実現できるのであれば耐震改修工事を検討したいという方が多いようですが、適切で無駄のない耐震補強設計を行い、耐震改修に限定して工事を行うとしても、十分なレベルの耐震性能を確保するためにはかなり厳しい金額ですので、札幌市補助制度の利用は大きなポイントとなります。

札幌市補助制度を利用して、耐震設計や耐震改修工事を進めるためには、補助金交付申請や設計確認報告などの手続きが完了してから設計や工事に着手します。札幌市都市局建築安全推進課から発行されている「札幌市木造住宅耐震化補助制度のご案内」に、制度や手続きについてまとめられています。専門的な提出書類も多く、申請者と設計者・工事監理者が連携を取らないと進めることが難しい手続きです。本テキストの「Ⅰ 手続き編」に、札幌市補助事業の補助対象となる住宅（以下、「対象住宅」という）や事業、設計や改修工事の流れ、必要な手続きなどについて、設計者・工事監理者の視点で記載します。

「Ⅱ 技術編」は、札幌市発行の「2012 年版一般診断法による札幌市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）に基づいて実施された耐震診断を前提として記載しています。

札幌市補助制度を利用するためには、対象住宅の上部構造評点を 1.0 以上とする耐震補強設計と基礎の確認、土台を接合するアンカーボルトの検討が欠かせません。耐震診断とは違い設計責任を伴いますので、対象住宅のよりの確な現状の把握と適切な耐震補強設計及び工事監理が求められます。耐震診断法に関する記載は、（一財）日本建築防災協会（以下、「防災協会」という）発行の「2012 年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」（以下、「防災協会耐震指針」という）に定める一般診断法の方法 1 に則っています。札幌市補助制度の耐震補強設計や工事監理を担う建築士は、防災協会耐震指針の一般診断法の方法 1 に精通する必要があります。

耐震を含む改修工事の多様性を考慮し、本テキストは「マニュアル」としてではなく、「大切なポイント」についてまとめたものです。

耐震補強設計や工事監理にあたっては、耐震診断員（＝設計者・工事監理者）の適切な判断や工夫が求められます。

I 手続き編

1. 補助対象となる住宅

耐震設計と耐震改修工事の補助対象となる住宅は、次の全ての項目に当てはまる住宅です。プレハブ工法やパネル工法の住宅、混構造の住宅の木造以外の部分は対象となりません。また、過去に札幌市の補助を利用して、耐震設計や耐震改修工事を行っている住宅は2重に補助を受けることはできません（過去に耐震設計の補助を受けた住宅の耐震改修工事のみの申請は可能です）。

- ①札幌市内にある木造の戸建住宅、長屋、共同住宅
- ②昭和56年5月31日以前に、在来軸組構法で建築または着工されたもの
- ③地上階数が3以下で、木造部分の階数が2以下のもの
- ④住宅部分の床面積が延べ面積の1/2以上のもの（自動車車庫の面積は除く）
- ⑤過去に札幌市補助制度による補助を受けていないもの
- ⑥建築基準法第6条に定める建築基準関連規定に適合しているもの
- ⑦耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満であると診断されたもの

（札幌市木造住宅耐震診断員派遣事業による診断、または事務局で精査確認を受けた診断に限る）

また、対象となる耐震設計や耐震改修工事は、次の要件の全てに該当する必要があります。

- ①札幌市に登録している木造住宅耐震診断員が設計し、工事監理を行うもの
- ②上部構造評点を1.0以上にする設計・工事であること
（段階改修の1回目の場合は上部構造評点を0.7以上にする設計・工事）
- ③耐震診断時に地盤・基礎についての重大な指摘がある場合には、その改善を行うこと
- ④大規模の修繕若しくは大規模の模様替に該当するなど、確認申請が必要な工事である場合は、設計確認報告前に確認済証の交付を受けていること

対象住宅が、以下の何れかに該当する場合や事前に協議が必要と思われる場合は、申込み（補助金交付申請書等の提出）以前に、事務局と協議してください。

① 混構造の住宅

混構造の住宅の場合は木造部分だけが補助対象となります。平面混構造（同一階に2種類以上の構造が混在しているケース）の住宅は耐震補強の難易度が高いため、補助対象となるか、耐震補強計算をどのような方法で行うかなどを事務局と協議してください。立面混構造の住宅（対象となるのは、木造部分の階数が2以下で、最下階が壁式鉄筋コンクリート造等の住宅に限られる）は、最下階が建設当時の基準に適合していることなどの確認が必要となります。

② スキップフロアの住宅

防災協会耐震指針の一般診断法の方法1または精密診断法1では、スキップフロアの住宅を想定していません。スキップフロアの住宅は相当数存在し、最下階に車庫があり混構造となっていて耐震補強が難しい住宅もあることから、補助対象となるか、耐震補強計算をどのように行うかなどについて事務局と協議してください。

2. 補助対象となる事業と補助制度の適用方法

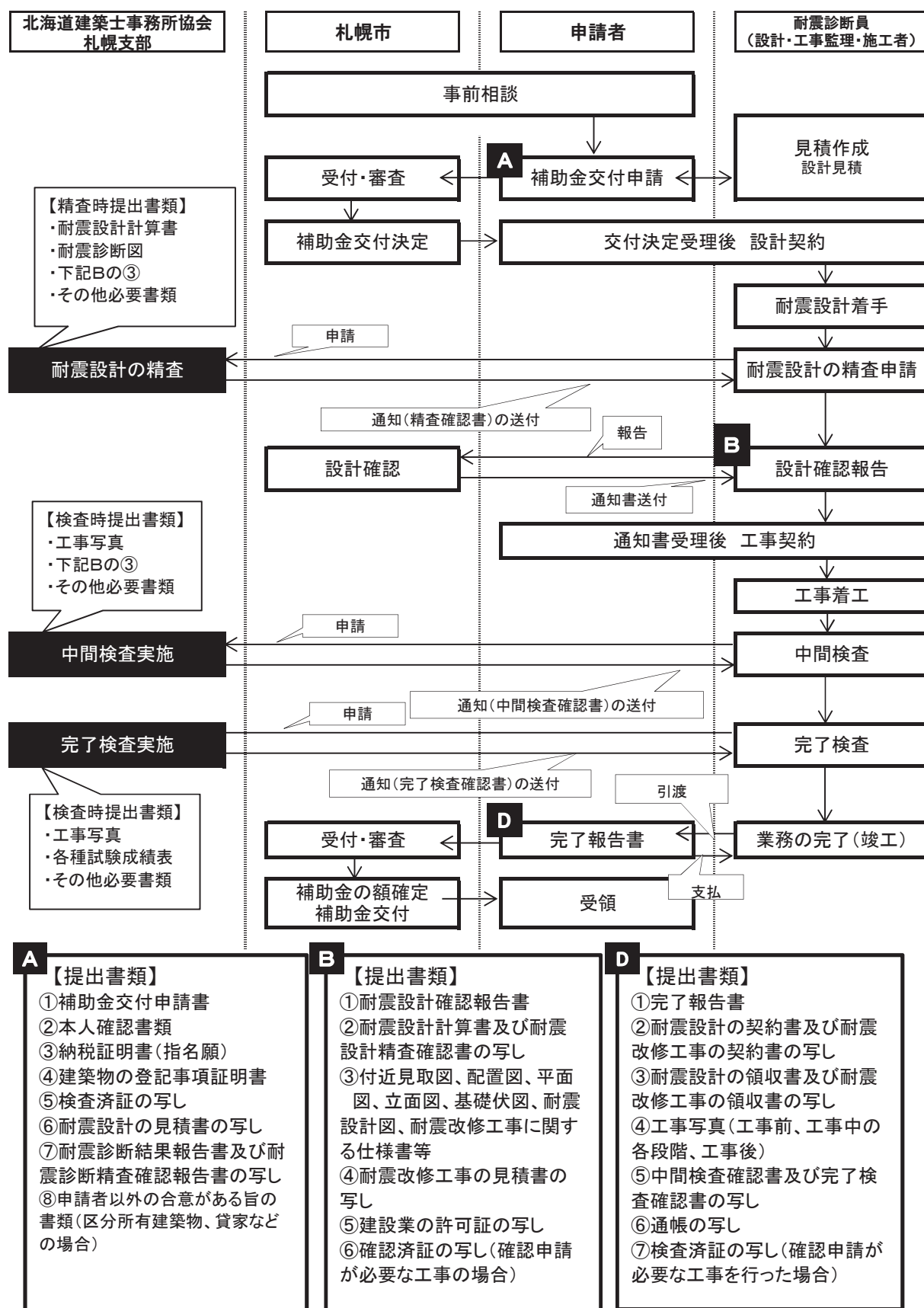
耐震設計と耐震改修工事を同一年度に実施する場合は、一括して補助を受けること（以下、「パッケージ補助」という）ができます。耐震設計と耐震改修工事を実施する年度が異なる場合や、既に札幌市の補助を利用して耐震設計を実施している場合は、耐震設計と耐震改修工事の補助を別々に申請します。パッケージ補助の申請をして、耐震設計だけで事業が終了し耐震改修工事を行わない場合や、耐震改修工事を後年度に実施する場合は、パッケージ申請を変更する手続きが必要となります。

補助対象となる事業は、「耐震改修」と「段階改修」です。耐震改修は上部構造評点を 1.0 以上とする改修で、段階改修は、まず、上部構造評点を 0.7 以上とし、最終的に 1.0 以上とする改修です。

補助対象となる耐震設計や耐震改修工事は、札幌市に登録している耐震診断員が設計し、工事監理を行う必要があります。

3. 耐震設計及び耐震改修工事の流れと必要な手続き

札幌市木造住宅耐震改修工事等補助事業実施要綱による



◆以上のほかに提出書類が必要となる場合があります。(札幌市HP,または耐震パンフレット等を確認ください。)

この章ではパッケージ補助の申請の場合の流れ等を解説します。耐震設計と耐震改修工事の補助を別々に申請する場合は、事前にご相談ください。

- (1) 耐震設計の申請者は、耐震診断結果報告書、建物図面等を準備し、(一社)北海道建築士事務所協会札幌支部(以下事務局と略称)に事前相談を申し込む。耐震診断員(設計・工事監理・施工者)が決まっている場合は、耐震診断員(設計・工事監理・施工者)が事前相談等を代行することができる。
- (2) 相談窓口で、耐震診断結果報告書等の内容を確認する。(診断内容、法令等の確認)
※補助対象となる耐震設計は、耐震診断員が実施するものとする。ただし、依頼者は耐震診断員登録者名簿から耐震診断員(設計者)を選択しても良い。
- (3) 事前相談の予約は随時行い、事務局は木造住宅設計業務台帳へ記録する。
- (4) 申請者は、以下の関係書類を札幌市に提出する。(P.4のA提出書類)
 - ①補助金交付申請書(札幌市様式)
 - ②個人、法人申請書(個人申請者:本人確認書類の写し、法人申請者:法人の登記事項証明書・印鑑登録証明書)
 - ③納税証明書(指名願)
 - ④建築物の登記事項証明書
 - ⑤検査済証の写し(台帳記載事項証明書又は市の参考様式に基づく申出書でも可)
 - ⑥耐震設計の見積書の写し
 - ⑦震診断結果報告書(計算書一式を含む)及び耐震診断精査確認書(協会様式3)の写し
 - ⑧申請者以外の合意がある旨の書類(区分所有建築物、貸家等の場合)
- (5) 札幌市は当該申請に係る書類の審査及び必要に応じて現地調査等を行った上で、補助金の交付の可否を決定し、補助金交付決定通知書(札幌市様式)又は補助金不交付決定通知書(札幌市様式)により申請者に通知する。
- (6) 申請者は、補助金交付決定通知書(札幌市様式)を受理後、設計者へ連絡をして耐震設計業務の依頼をする。電話にて都合を打合せ、業務契約を結び、耐震設計に着手する。
※補助金の交付決定を受ける前に、補助対象となる耐震設計及び工事等に係る委託契約を締結してはならない。
※所定の書式を利用し、契約約款を添付する(四会連合協定等)。
- (7) 設計者は、耐震設計を完了させ、事務局に連絡し、耐震設計計算書等の精査を受ける。
- (8) 設計者は設計精査時に以下の関係書類を検査者に提出し、精査を受ける。
 - ①木造住宅の耐震設計報告書(協会様式6)

- ②木造住宅の耐震補強設計の概要（協会様式 6-1）
- ③耐震設計チェックシート（設計精査時）（添付資料 4-1）
- ④耐震設計計算書
- ⑤付近見取図、配置図、平面図（現況及び補強後）、耐震設計図、仕様書等（P34 参照）

精査時点で訂正等がある場合は、設計者に連絡し、調整を図る。

(9) 事務局は、精査を実施した後、耐震設計精査確認書（協会様式 7）を申請者に、中間検査箇所指定書（協会様式 10）を工事監理者に交付する。

(10) 申請者は、以下の書類を札幌市に提出し、書類の審査を受ける。（P. 4 の **B** 提出書類）

- ①耐震設計確認報告書（札幌市様式）
- ②耐震設計計算書及び耐震設計精査確認報告書の写し（協会様式 7）
- ③付近見取図、配置図、平面図（現況及び補強後）、立面図、基礎伏図、耐震設計図、仕様書等
- ④耐震改修工事の見積書（詳細見積）の写し
- ⑤建設業（工事施工業者）の許可証の写し
- ⑥確認済証の写し（確認申請が必要な工事の場合は）

(11) 札幌市は書類の審査を行い、要綱に適合すると認めたときは、耐震設計確認通知書（札幌市様式）により申請者に通知する。

(12) 工事施工者は、耐震設計確認通知書（札幌市様式）の交付を受けた後、工事に着手する。

(13) 工事監理者は、中間検査箇所指定書（協会様式 10）により、適切な時期に中間検査願（協会様式 9）を事務局に提出する。

(14) 工事監理者は中間検査時（現場検査）に、以下の関係書類を検査者に提出する。

- ①工事検査シート（協会様式 11）
- ②耐震設計チェックシート（中間審査時）（添付資料 4-2）
- ③工事写真（撮影対象一覧参照。中間検査時点の写真を工事項目ごとにまとめる。完了検査時にも工事写真を提出するので、完了時に追加する写真を想定して空欄にしておく
と撮り忘れがなく、編集しやすい）
- ④付近見取図、配置図、平面図（現況及び補強後）、耐震設計図、仕様書 等

(15) 事務局は、検査を実施した後、木造耐震改修工事中間検査確認書（協会様式 12）を申請者に交付する。

(16) 工事監理者は、工事完了後すみやかに、事務局に完了確認願（協会様式 13）を提出する。

(17) 工事監理者は工事完了検査時に以下の関係書類を検査者に提出する。また、軽微な変更があった場合は、内容がわかるものを提出する。

- ①工事検査シート（協会様式 11）
- ②工事監理報告書（協会様式 14）
- ③工事写真（撮影対象一覧参照。中間検査時の工事写真を含めて提出する）
- ④各種試験成績表

(18) 事務局は、工事完了検査を行い、木造住宅耐震改修工事検査確認書（協会様式 15）を申請者に交付する。

(19) 工事監理者は、木造住宅耐震改修工事検査確認書（協会様式 15）受理後、以下の関係書類を添えて耐震改修工事監理報告書及び請求書を申請者へ提出する。

- ①工事監理報告書（協会様式 14）
- ②工事写真（工事完了検査に提出したのと同じもの）
- ③木造住宅耐震改修工事中間検査確認書（協会様式 12）
- ④木造住宅耐震改修工事完了検査確認書（協会様式 15）

(20) 工事監理者及び工事施工者は、申請者からの耐震設計・耐震改修工事の実施にする費用（内訳がわかるもの）を受領後、直ちに領収書（各社の書式による）を依頼者へ送付する。

(21) 申請者は、以下の関係書類を札幌市に提出する。（P. 4 の **D** 提出書類）

- ①完了報告書（札幌市様式）
- ②耐震設計の契約書及び耐震改修工事の契約書の写し
- ③耐震設計の領収書及び耐震改修工事の領収書の写し
- ④工事写真（工事完了検査に提出したのと同じもの）
- ⑤中間検査確認書（協会様式 12）及び完了検査確認書（協会様式 15）の写し
- ⑥通帳の写し（口座や名義がわかるもの）
- ⑦検査済証の写し（確認申請が必要な工事を行った場合）

(22) 札幌市は、上記書類を受領後、補助金額確定通知書（札幌市様式）を申請者へ送付し補助金を支払う。

(23) 依頼者が補助金を受領して、この補助事業が完了する。

耐震改修計画の内容変更

申請者は、耐震改修工事等に要する費用に変更が生じる場合又は耐震設計及び耐震改修工事を総合的に行う予定であったが、耐震設計のみを行い耐震改修工事に着手しない等の場合、以下の関係書類を札幌市に提出する。

- ① 補助金変更等申請書（札幌市様式）
- ② 変更の内容を表す書類、図面等（当初及び変更内容を明記のこと。）
- ③ 変更後の耐震改修工事等に要する費用の見積書の写し（補助対象部分と補助対象外部分を明記するとともに、積算根拠や積算内訳を明らかにするもの。）

耐震改修工事とリフォーム工事を同時に行う場合の取り扱い

バリアフリー改修や省エネ改修等の工事を同時に行う場合は、図面及び見積書を、耐震改修工事とリフォーム工事に明確に区分し、木造住宅の耐震補強設計の概要（協会様式 6-1）に内容を記載する。