

練馬区耐震診断仕様書

平成 19 年 3 月 30 日

18 練都建第 827 号

改正 令和 8 年 3 月 19 日

7 練都東第 40846 号

(趣旨)

第 1 この仕様書は、練馬区耐震化促進事業助成要綱（以下「要綱」という。）に基づく耐震診断業務において、木造の場合の必要な事項を定めるものとする。

(適用)

第 2 この仕様書の適用については、つぎのとおりとする。

1 木造

(1) 工法

在来軸組工法、伝統的工法（土壁や垂れ壁付き独立柱の多い工法）および枠組壁工法（ツーバイフォー構法）の建築物に適用する。

(2) 階数

平屋建ておよび 2 階建てとする。ただし、除却工事を実施するものについてはこの限りではない。

(3) 混構造

1 階部分が鉄筋コンクリート構造または鉄骨造の場合で 2 階を木造とした混構造の場合は、木造部分に適用する。

(4) 適用除外

平面的な混構造および段差の大きいスキップフロア構造には適用しない。ただし、除却工事を実施するものについてはこの限りではない。

2 非木造

(1) 鉄骨造

ラーメン構造およびブレース構造の建築物に適用する。

(2) 鉄筋コンクリート造

ラーメン構造および壁式鉄筋コンクリート造の建築物に適用する。

(3) 鉄骨鉄筋コンクリート造

格子形、ラチス形および充腹形の部材で構成される建築物に適用する。

(4) 適用除外

建築基準法（昭和 25 年法律第 205 号）旧第 38 条の認定を受けた建築物には適用しない。

（業務内容）

第 3 業務の内容はつぎのとおりとする。

1 木造

耐震改修工事までの業務の流れは、原則として別表 1 のとおりとする。耐震診断業務は建築士が行い、一般診断法・精密診断法のいずれかとし、業務内容は次のとおりとする。

(1) 実地調査

ア 調査概要

構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 1 条第 3 号に規定するものをいう。）および屋根ふき材（屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する部分等をいう。）の配置、形状、寸法、劣化度合等に関する調査を行う。精密診断法においては、接合の緊結の度合、腐食、腐朽または摩擦の度合、材料強度等に関する調査を行う。

イ 基礎の調査

アに規定する調査のうち基礎については、基礎の形状および状態、1.0mm 以上のクラックの位置、基礎内部の鉄筋の有無などを調査する。精密診断法においては、寸法ならびにアンカーボルトの有無および径などを調査する。

ウ 調査の方法

外観調査および内部調査により行う。

(2) 耐震診断の実施

一般財団法人日本建築防災協会発行「2025年改定版 木造住宅の耐震診断と補強方法」における一般診断法（時刻歴応答計算を除く）または精密診断法により耐震診断を実施する。原則として、一般診断法の流れは別表2、精密診断法の流れは別表3によるものとする。なお、一般財団法人日本建築防災協会の木造住宅耐震診断プログラム評価制度の評価を取得したコンピューターソフトで、国立大学等の公的機関による実験データに基づき公表された数値（区長が認めたものに限る）を用いて実施することもできる。

(3) 耐震診断報告書の作成

(2)に規定する耐震診断の結果に基づき、つぎの各号に掲げる書類を作成する。

ア 診断概要

イ 耐震診断・建築物調査結果報告書

ウ 案内図

エ 現場調査表（耐震診断用）

オ 外部仕上げ表・内壁仕上げ表

カ 平面図

- ・ A3サイズとする。
- ・ 縮尺は1/50とする。ただし、A3サイズに入らない場合は1/100とする（戸建住宅の場合は1/60とする）。
- ・ 壁の位置および仕様を記入する。
- ・ 本診断に至るまでに行った増築部分を明示する。
- ・ クに規定する写真の撮影位置および方向を記入する。

キ 耐震診断計算書

- ・ 一般診断法または精密診断による。

ク 写真

- ・ 外観写真および内観写真についてはそれぞれ2枚以上とする。
- ・ 床下、1階天井裏、小屋裏についてはそれぞれ1枚以上とする。一般診断法においては、可能な範囲でよい。

ケ 総合所見

- ・ 実地調査結果、耐震性および耐震補強に関する所見を記入する。
- ・ 敷地内にブロック塀等がある場合は、備考等に所見を記入する。

(4) 適用除外

要綱第 12 条に基づき耐震診断と実施設計を同時に実施する場合は、(3)については適用除外とする。

2 非木造

(1) 実地調査

構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 1 条第 3 号に規定するものをいう。）、屋根ふき材（屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する部分等をいう。）および建築設備（建築基準法第 2 条第 3 号に規定するものをいう。）に対して、つぎの調査を実施する。

ア 構造部材断面調査

部材の現有断面が設計図書と相違ないかを確認する。なお、必要な設計図書がない場合は、調査により部材の現有断面、配筋状況検査（ハツリ等は別途）等を調査し、伏図、断面リスト等の図書を復元する。

イ 履歴外観調査

用途変更、増改築、被災等の経緯を対象建築物の所有者等からヒアリングにより調査する。また、対象建築物（基礎を含む）の亀裂、傾斜、不同沈下、雨漏りおよび部材のたわみ・変形について調査する。

ウ 破壊調査

部材の緊結の度腐食、腐巧または摩損の度および筋かいの有無等について、必要に応じて内壁等を破壊して調査する。破壊箇所は原則各階 3 箇所以上とする。破壊調査部分については補修を行う。

エ コンクリート強度等調査

鉄筋コンクリート造の場合、コンクリートコアを採取し圧縮強度試験およびコンクリート中性化試験を行い、現在のコンクリートの性質を調査する。採取するコンクリートコアは、原則各階 3 箇所以上とする。コンクリートの圧縮強度試験および中性化試験は、東京都都市整備局が定める「建築物の工事における試験および検査に関する東京都取扱要綱第 4 条に基づく試験機関」のうち I 類の試験機関（公的な試験機関）で実施する。コアの採取箇所については、無収縮モルタルによって充填し補修を行い、それがわかる資料を耐震診断報告書に添付する。

オ 鉄骨接合部の調査

鉄骨造の場合、鉄骨部分の柱、はり、筋かい等の接合部の現況と設計図書との相違、施工状態および経年変化を調査する。

カ 主要設備機器の調査

地震時における設備機器の機能保持および重量機器の転倒等による人命への影響等を調査する。

キ 非構造部材の調査

地震時における外装材、建具、ガラス類の落下、破損、変形により、人命に影響等の有無を調査する。

(2) 耐震診断の実施

つぎに掲げる方法により耐震診断を実施する。

ア 鉄骨造

一般財団法人日本建築防災協会発行「2025年改訂版 耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説」における診断法とする。

イ 鉄筋コンクリート造

一般財団法人日本建築防災協会発行「2001年改定版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」「2017年改定版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」における二次診断法とする。

ウ 鉄骨鉄筋コンクリート造

一般財団法人日本建築防災協会発行「2009年改訂版 既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説」における二次診断法とする。

(3) 耐震診断報告書の作成

(2)に規定する耐震診断の結果に基づき、つぎの各号に掲げる書類を作成する。

ア 診断概要

イ 耐震診断・建築物調査結果報告書

ウ 案内図

エ 平面図

・ A3 サイズとする。

- ・縮尺は1/50とする。ただし、A3サイズに入らない場合は1/100とする（戸建住宅の場合は1/60とする）。
- ・壁の位置および仕様を記入する。
- ・壁の両側の柱の柱頭および柱脚の接合方法を記入する。
- ・カに規定する写真の撮影位置および方向を記入する。

オ 耐震診断計算書

カ 写真

- ・外観写真および内観写真についてはそれぞれ2枚以上とする。
- ・床下、天井裏、小屋裏、破壊調査箇所については、調査した箇所に対しそれぞれ1枚以上とする。

キ 総合所見

- ・実地調査結果、耐震性および耐震補強に関する所見を記入する。
- ・敷地内にブロック塀等がある場合は、備考等に所見を記入する。

(4) 適用除外

要綱第12条に基づき耐震診断と実施設計を同時に実施する場合は、(3)については適用除外とする。

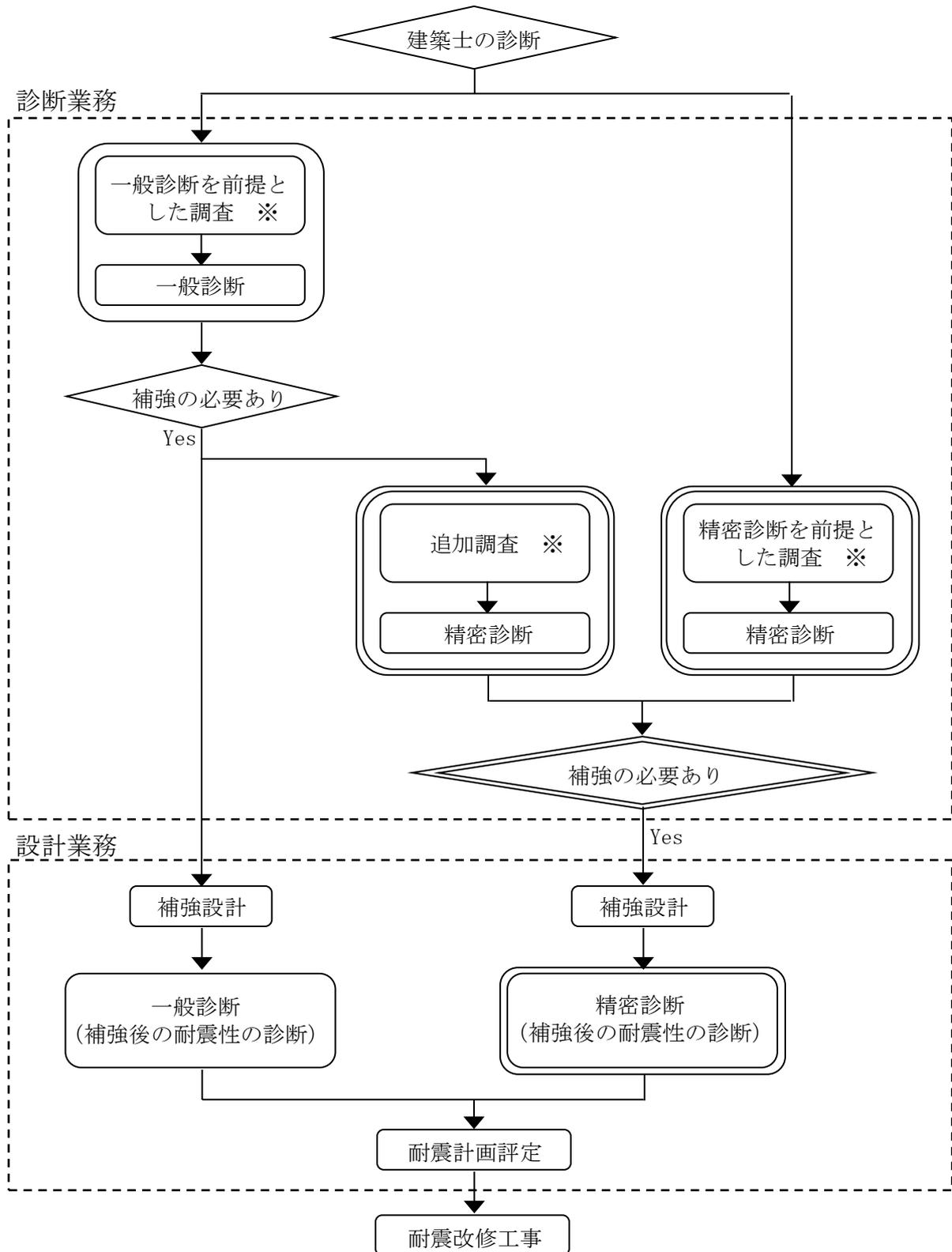
(関係法令の遵守)

第4 第3に規定する業務の実施に当っては、関連する法律および条例等を遵守しなければならない。

(個人情報の保護)

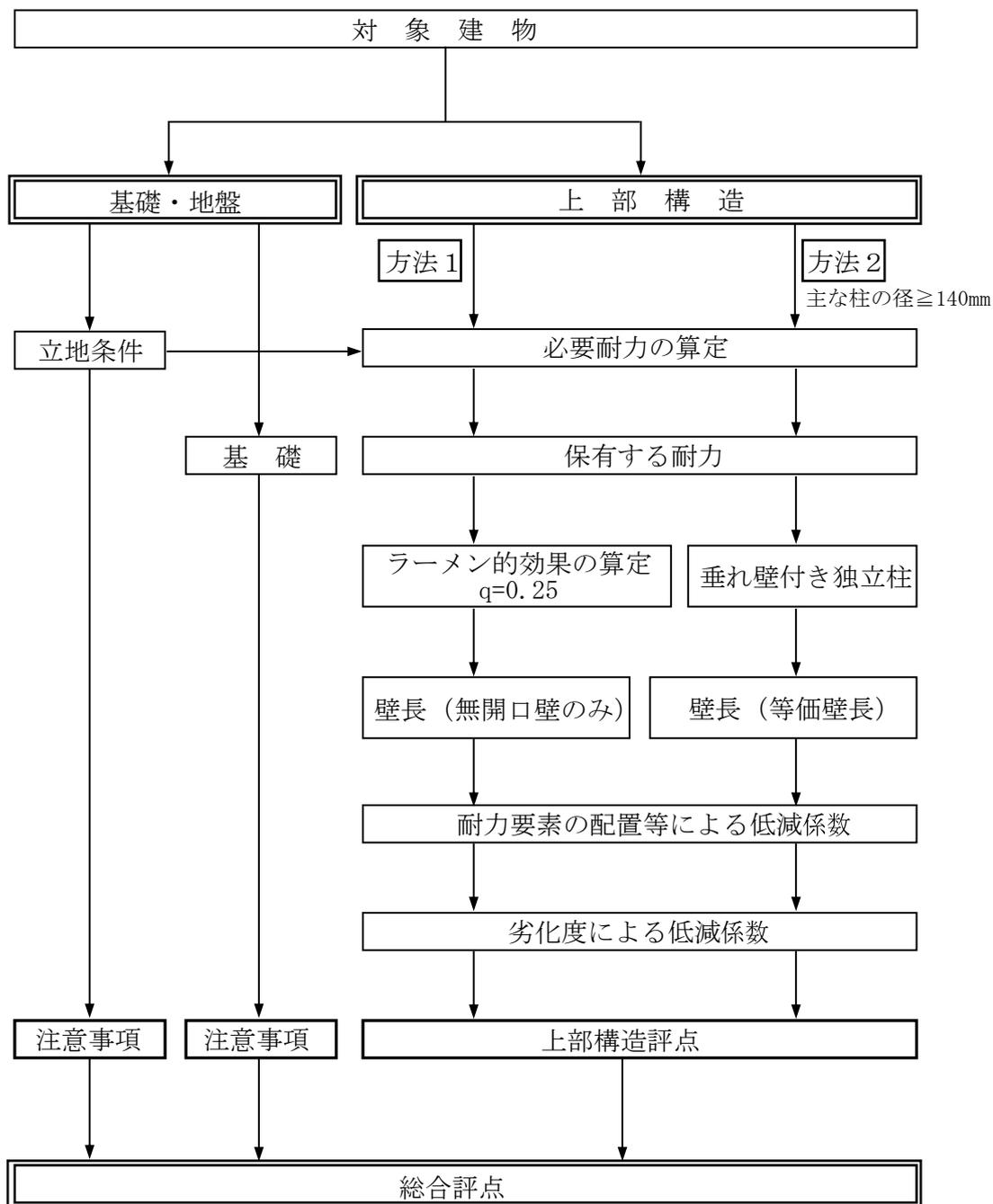
第5 第3に規定する業務で取り扱う個人情報は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に従い適切に管理しなければならない。

耐震改修工事までの流れ



※ 練馬区耐震診断仕様書 第3 1 (1)に基づく調査
 ・精密診断法においては、寸法ならびにアンカーボルトの有無および径なども調査する。
 ・追加調査を行う場合は精密診断法を満足させるための調査を行う。

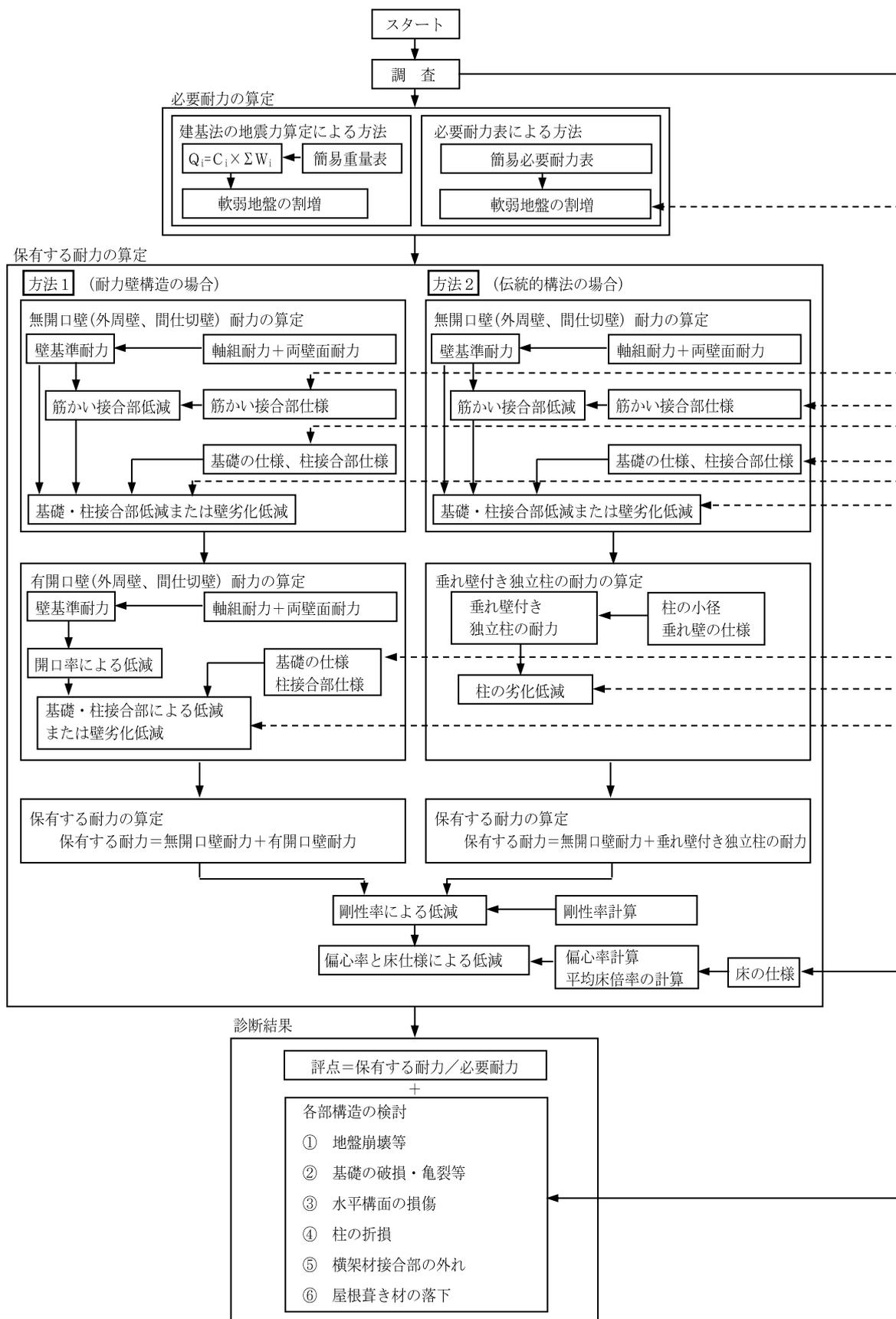
一般診断法の流れ



※地盤および基礎は上部構造の評価に含まれないが、地震時に上部構造に直接影響を及ぼすため、現場調査時に十分な調査を行うこと。

※保有耐力算定に伴う壁仕様は現場調査表にならい調査を行い、不明な壁の壁基準耐力 (1.96kN/m) はできるだけ使用せず、現状に見合った調査および評価を行うこと。

精密診断法の流れ



(参考様式)

貼付欄
収入印紙

.....年.....月.....日

練馬区耐震化促進事業助成要綱準拠

委託契約書

この契約の証として本書二通を作成し、両者が記名押印しそれぞれ一通を保有する。

委託者（甲） 住 所：.....
（電話番号：.....）
氏 名：.....㊟

受託者（乙） 住 所：.....
（電話番号：.....）
氏 名：.....㊟

件 名			
所在地			
業務内容	耐震診断+実施設計	耐震診断	実施設計
構造	木造（ ）	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 その他
用途		建築確認	年 月 日
階数	地上 地下		第 号
建築年月	昭和 年 月 日	設計図書	有 無
延べ面積	m ²	増築の有無	
契約期間	業務委託契約成立のときから 日間（ 年 月 日まで）		
契約金額	¥ （うち取引に係る消費税額 ¥ ）		
支払い	業務着手時 ¥	業務完了時 ¥	
特記事項	別紙仕様書による		