

既存建築物の
耐震診断・耐震改修評定事業
申込みのてびき

2025年6月

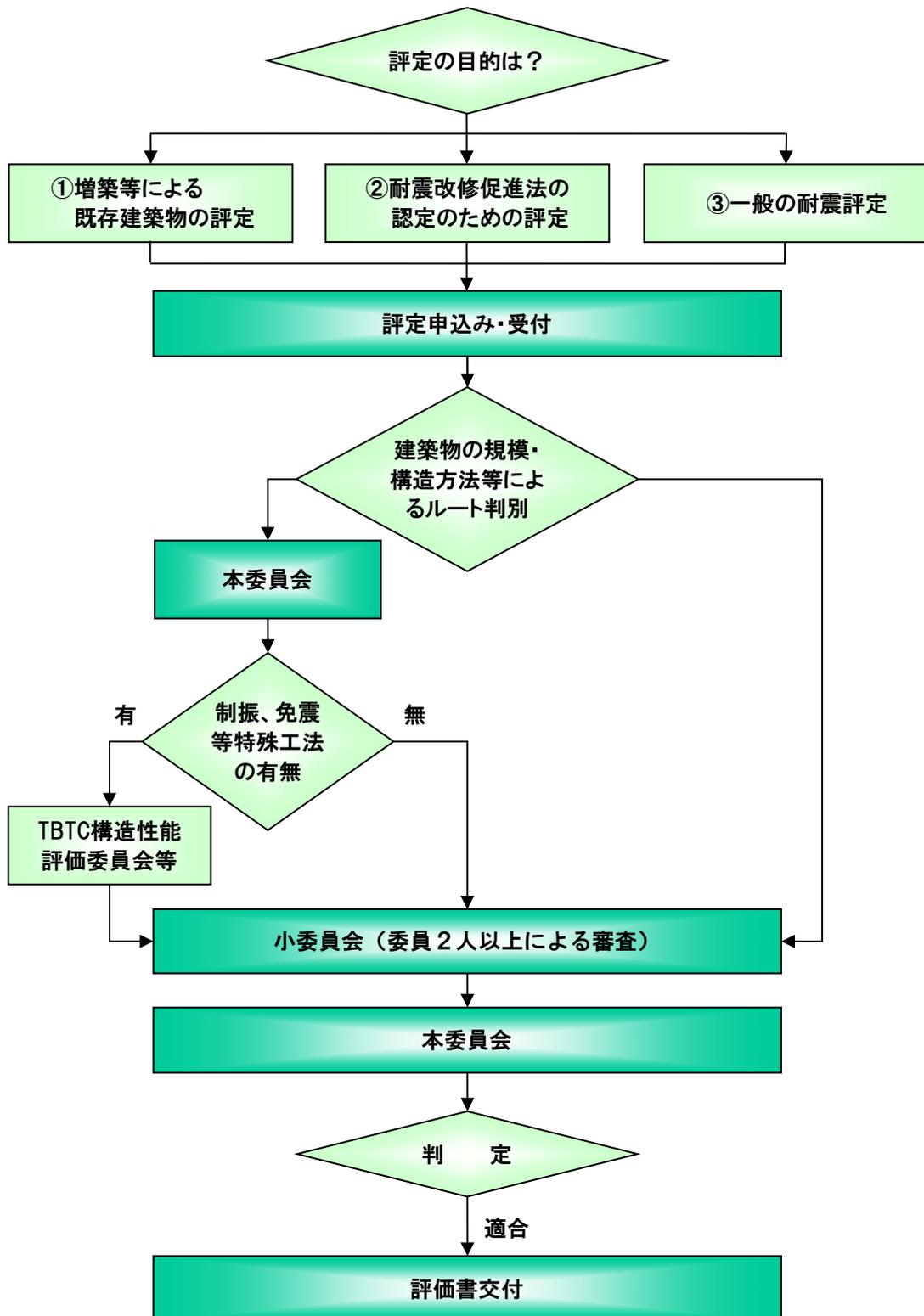
株式会社東京建築検査機構
東京都中央区日本橋富沢町10番16号
MY ARK日本橋ビル4階
TEL 03-6264-9585
FAX 03-6264-9618
<http://www.tokyo-btc.com>



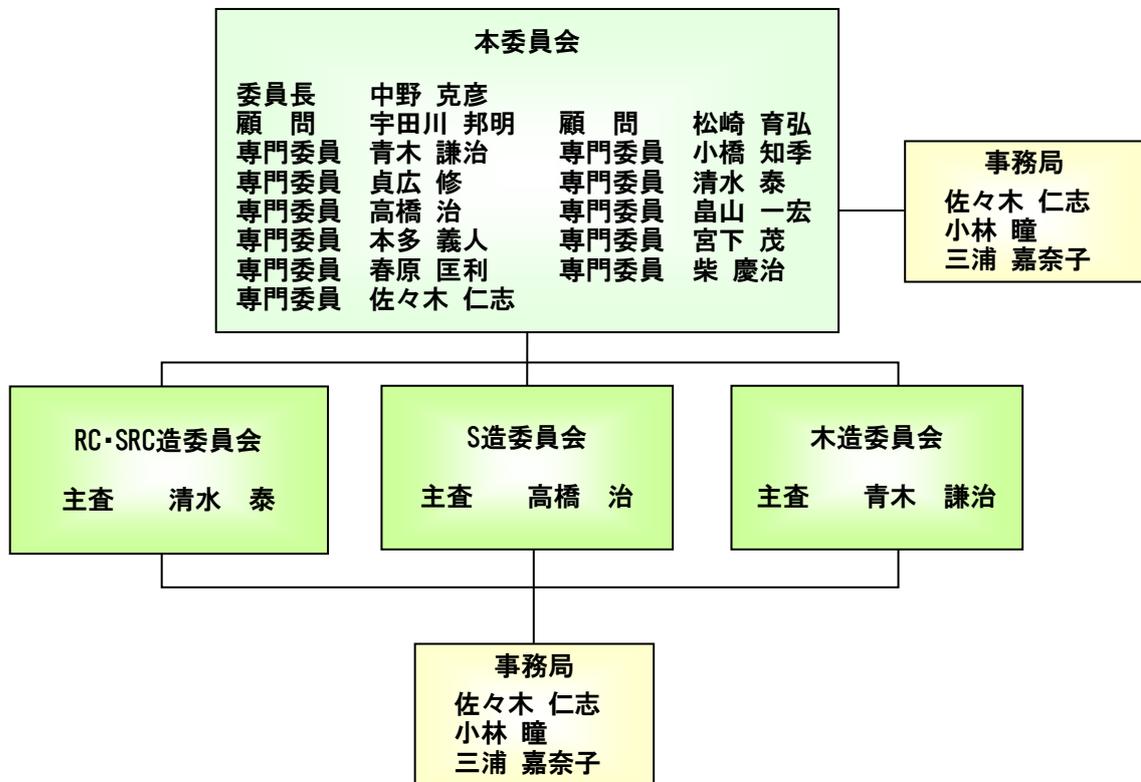
目 次

- 1 耐震診断・耐震改修等の目的と評定フロー
- 2 耐震診断・耐震改修評定委員会組織
- 3 耐震診断・耐震改修等評定手数料表
- 4 審査基準
- 5 耐震改修計画評定用図書等作成要領
- 6 最終報告書作成要領

1. 耐震診断・耐震改修等の目的と評価フロー



2. 耐震診断・耐震改修評定委員会組織



役割	氏名	所属
委員長	中野 克彦	千葉工業大学工学部教授
顧問	宇田川 邦明	東京電機大学工学部名誉教授
顧問	松崎 育弘	東京理科大学工学部名誉教授
専門委員	青木 謙治	東京大学教授
専門委員	小橋 知季	千葉工業大学准教授
専門委員	貞広 修	清水建設株式会社
専門委員	清水 泰	元日本大学講師
専門委員	高橋 治	東京理科大学教授
専門委員	畠山 一宏	元 KAZU構造設計
専門委員	本多 義人	株式会社シミズビルライフケア
専門委員	宮下 茂	株式会社安藤・間
専門委員	春原 匡利	元東京都都市計画局
専門委員	柴 慶治	株式会社東京建築検査機構
専門委員	佐々木仁志	株式会社東京建築検査機構

3. 耐震診断・耐震改修等評定手数料

(税込み価格 単位：円)

評定区分		耐震診断	耐震改修	耐震診断+耐震改修	
				一般	複合
延べ床面積	$A \leq 2,000\text{m}^2$	264,000	352,000 (264,000)	473,000	
	$2,000\text{m}^2 < A \leq 5,000\text{m}^2$	330,000	440,000 (330,000)	594,000	
	$5,000\text{m}^2 < A \leq 10,000\text{m}^2$	440,000	594,000 (440,000)	792,000	
	$10,000\text{m}^2 < A \leq 50,000\text{m}^2$	550,000	737,000 (550,000)	990,000	
	$50,000\text{m}^2 < A$	別途算定			
工 法	特殊工法・特殊材料等	別途算定 (4) (5) (6)			
	複合構造等				

(注)

- (1) 評定単位 : 評定対象建築物または評定対象建築物の部分のいう。
- (2) 延べ床面積(A) : 評定単位の各階の床面積の合計をいう。
- (3) 一般 : 同一の評定単位における耐震改修計画評定をいう。
- (4) 複合 : 複数の評定単位を有する一般以外の耐震改修計画評定をいう。
- (5) 特殊工法、材料等 : 特殊な工法・材料・技術等が採用され、評定作業量の増大が見込まれるものをいう。
- (6) 複合構造等 : 構造形式が複合構造等で評定作業量の増大が見込まれるものをいう。
- (7) 別途手数料 : 小委員会4回目以降、別途手数料が必要になります。
- (8) 耐震改修の手数料 : 当社にて耐震診断評定を受けた案件の耐震改修評定の場合は、()内の金額となります。
- (9) 評定手数料の納入方法 : 上記手数料については、請求書到着後、記載の金額を記載期日までにお振込み願います。
なお、振り込み手数料はご負担願います。



別途追加料金（小委員会4回目以降の一回当たりの料金）					
評価区分		耐震診断	耐震改修	耐震診断+耐震改修	
				一般	複合
延べ床面積	$A \leq 2,000\text{m}^2$	44,000	59,400 (44,000)	79,200	
	$2,000\text{m}^2 < A \leq 5,000\text{m}^2$	55,000	72,600 (55,000)	99,000	
	$5,000\text{m}^2 < A \leq 10,000\text{m}^2$	74,800	99,000 (74,800)	132,000	
	$10,000\text{m}^2 < A \leq 50,000\text{m}^2$	91,300	121,000 (91,300)	165,000	
	$50,000\text{m}^2 < A$	別途算定			
工 法	特殊工法・特殊材料等	別途算定（4）（5）（6）			
	複 合 構 造 等				
<p>(注)</p> <p>(1) 評価単位 : 評価対象建築物または評価対象建築物の部分のいう。</p> <p>(2) 延べ床面積(A) : 評価単位の各階の床面積の合計をいう。</p> <p>(3) 一般 : 同一の評価単位における耐震改修計画評価をいう。</p> <p>(4) 複 合 : 複数の評価単位を有する一般以外の耐震改修計画評価をいう。</p> <p>(5) 特殊工法、材料等 : 特殊な工法・材料・技術等が採用され、評価作業量の増大が見込まれるものをいう。</p> <p>(6) 複合構造等 : 構造形式が複合構造等で評価作業量の増大が見込まれるものをいう。</p> <p>(7) 別途手数料 : 小委員会4回目以降、別途手数料が必要になります。</p> <p>(8) 耐震改修の手数料 : 当社にて耐震診断評価を受けた案件の耐震改修評価の場合は、()内の金額となります。</p> <p>(9) 評価手数料の納入方法 : 上記手数料については、請求書到着後、記載の金額を記載期日までにお振込み願います。 なお、振り込み手数料はご負担願います。</p>					

4. 審査基準

審査基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項の規定に基づき、平成18年国土交通省告示第184号別添に示される指針、または同告示別添のただし書きの規定により国土交通大臣が当該指針と同等以上の効力を有すると認定した方法（認定診断法）により審査いたします。

耐震診断の方法		対応する告示指針の規定
(1)	「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目」（昭和55年7月23日付け文管助第217号文部大臣裁定）	指針第1 第二号
(2)	（一財）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」及び「精密診断法」（時刻歴応答計算による方法を除く。）	指針第1 第一号
(3)	（一財）人日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」	指針第1 第二号
(4)	（一財）日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。）	指針第1 第二号
(5)	（一財）日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」	指針第1 第二号
(6)	（一財）建築保全センターによる「官庁施設の総合耐震診断基準」	指針第1 第二号
(7)	「屋内運動場等の耐震性能診断基準」	指針第1 第二号
(8)	（一社）プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1 第一号
(9)	（一社）プレハブ建築協会による「鉄鋼系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1 第二号

(10)	(一社) プレハブ建築協会による「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」	指針第1 第二号
(11)	(一財) 日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第1次診断法」により想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認する方法(想定する地震動に対して所要の耐震性を確保していることを確認できる場合に限る。)	指針第1 第二号
(12)	(一財) 日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」に定める「第2次診断法」	指針第1 第二号
(13)	(一財) 日本建築防災協会による「既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法」(規模・構造、立地・敷地、平面形状、立面形状、コンクリート強度及び経年劣化に関する要件をすべて満たしていることを確認できる場合に限る。)	指針第1 第二号
(14)	(一財) 日本建築防災協会による「既存ブロック塀等の耐震診断基準・耐震改修設計指針・同解説」に定める耐震診断基準	指針第1 第三号
(15)	建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降におけるある時点の建築基準法(昭和25年法律第201号)並びにこれに基づく命令及び条例の規定(構造耐力に係る部分(構造計算にあっては、地震に係る部分に限る。))に適合するものであることを確認する方法(当該規定に適合していることを確認できる場合に限る。)	指針第1 第一号及び第二号

5. 耐震改修計画等評定用図書等作成要領

耐震診断又は耐震改修計画の評定申込み及び評定審査の進行に応じて、申込者が作成し、株式会社東京建築検査機構耐震改修計画評定委員会事務局（以下、「事務局」という。）に提出する図書等（以下、「評定用図書等」という。）を下記に示します。

- (1) 評定用図書は、次の3種類とする。
- ①評定委員会小委員会用（以下「小委員会用」という。）
 - ②評定委員会本委員会用（以下「本委員会用」という。）
 - ③最終報告用

- (2) 評定用図書の提出時期及び部数は次のとおりとする。

評定用図書の種類	提出時期	提出部数※
①小委員会用	評定申込み時／小委員会開催前	説明書：3～4部 及び PDFデータ
②本委員会用	本委員会開催前	説明書：7～12部 及び PDFデータ
③最終報告用	本委員会終了後 原則2週間以内	本書：2部 及び PDFデータ ※2部のうち、1部に押印し返却

- (3) 評定用図書の内容は、次のとおりとする。

評定用図書の種類	追加資料の内容
①-1 第1回小委員会用	後記「6. 最終報告書作成要領」に示される資料のうち、 ■印の書類、また◇印の「追加検討資料」及び「指摘事項 回答書」を除いたもの。報告書の各項目は、案件の内容に より適切に編集してよい。
①-2 第2回以降の小委員会用	第1回小委員会の指摘事項回答書（議事録）及び 追加検討資料、修正資料等
②本委員会用	①-1第1回小委員会用図書に小委員会の審査で生じた修正 等を反映し、「追加検討資料」及び「指摘事項回答書」（本 委員会は除く）を追加した資料
③最終報告用	後記「6. 最終報告書作成要領」に示される資料（製本）

(最終報告書の構成－1)

- 耐震診断・改修評定申込み書（写し）（申し込みシート添付した場合には当該シート含む）
- 評定書（写）
- 別添・別紙（評定書に添付したもの）

○ 耐震診断・改修報告概要書 ←ひな型を別資料に示します。

一般事項（チェックシート、委員会判定の資料）

調査結果概要（担当者コメント他）

耐震診断結果

補強概要及び結果

◇ 耐震診断・改修報告書

1. 建物概要

1-1 建物名称等（外観写真・案内図等を添付する）

建物名称、所在地、元設計者、元施工者

建築確認年月、竣工年月

1-2 建築規模等

建築面積、延面積、軒高、高さ、階数、用途

1-3 構造概要等

構造種別、架構形式、基礎形式、地盤種別、概形、構造上の特徴等

1-4 設計図書の有無

意匠図、構造図、構造計算書、地質調査柱状図、検査済証及び検査済証

1-5 建物の履歴

使用履歴（用途変更）、増改築、大規模な模様替えの有無、被災の有無等

1-6 耐震改修計画認定取得予定の有無

1-7 その他

建物について、特に注意する点（確認当時増改築計画を考慮して設計している等）があれば記載する。

2 建物図面

2-1 配置図

複数棟の記載がある場合は、診断対象建物を明示する。

2-2 平面図、立面図

2-3 伏図、軸組図

2-4 断面リスト（柱、壁、梁）

2-5 詳細図

2-6 その他

その他、診断に必要な図面を添付する。

3 現地調査結果の概要（写真を添付する）

3-1 診断建物現況（内観・外観等）

3-2 躯体ひび割れ調査結果

3-3 コンクリート圧縮強度試験結果

原則として公的機関の試験結果とする。

シュミットハンマーの試験を行った場合は、参考として添付する。

3-5 鉄筋の腐食状況調査

3-6 建物不同沈下調査結果

3-7 その他

(最終報告書の構成－２)

4. 耐震診断の方針

4-1 診断の方針

方針、目標値等を記載する

4-2 準拠した規・基準

4-3 使用した診断プログラム

プログラム名（バージョンを明記）

4-4 診断実施者、実施年月

4-5 診断回数

4-6 診断に際して行ったモデル化等の解析条件

壁（袖壁、腰壁、雑壁）の扱い、偏心率、剛重比の採用式、ゾーニング、地下階、塔屋の扱い等の診断に際しての仮定、条件等を記載する。

5. 仮定条件

5-1 建物重量

5-2 材料強度

コンクリート（設計基準強度、圧縮試験結果、診断採用強度）、鉄筋、鋼材

5-3 その他

荷重、地震力の採り方（特にゾーニングした場合）

6. 形状指標SD

6-1 平面形状、断面形状の表

6-2 偏心率、剛重比について各階各方向のSDの一覧表

剛性率・偏心率は原則として精算値を用いる。

7 経年指標T

経年指標Tの表、および考察

8. 既存建物診断結果

8-1 診断結果表（採用式、採用値を明記）

8-2 C-Fグラフ

8-3 部材破壊モード図

電算機の出力と建屋軸組み図（耐震壁の付き方、開口形状の実際の形状が判る図）を併記することを原則とする（モデル化の確認もできるようにする）。

8-4 診断結果の所見

8-5 その他

診断結果の判定に必要な計算書等を添付する。

9. 耐震補強計画

9-1 補強方針

補強方針、目標値等を記載する。

9-2 補強方法

特殊な補強方法を採用する場合には、必要な技術資料を添付する。

9-3 補強計画図面

伏図、軸組図（補強部材の配置）、補強部材仕様、補強部材詳細図等

9-4 その他

補強部材計算書、施工上の留意事項等を添付する。

(最終報告書の構成－3)

10. 補強建物診断結果

- 10-1 補強建物診断結果表（採用式、採用値を明記）
- 10-2 C－F グラフ
- 10-3 部材破壊モード図
各部材の耐力、F 値、破壊モードを伏図及び軸組図に記入する。
- 10-4 補強建物診断結果の所見
- 10-5 その他
補強建物診断結果の判定に必要な計算書等を添付する。

11. 添付資料

耐震診断・改修報告書に添付するもの。例：各種認定書など

◇ 追加検討資料

部会担当委員に確認し、必要な検討書を添付する

- 追加検討項目一覧表
「検討項目」「検討内容」「検討結果」「変更内容」「備考」を簡潔に一覧表にする。
- 追加検討資料
追加検討資料1 ○○○○の検討
追加検討資料2 ○○○○の検討

◇ 指摘事項回答書

第1回小委員会指摘事項回答書
第〇回小委員会指摘事項回答書
第1回本委員会指摘事項回答書

指摘事項回答書の備考欄には回答の場所（報告書のページ及び追加検討資料のナンバー等）がわかるように記載する。また、部会時以外のやり取り（メール等も含む）や本委員会（最終審査）の指摘回答についても指摘事項回答書に適宜追記するか又は議事録を作成し添付する。