

平成21年3月

耐震化事業実施時の留意点

下記の留意点は、今後大阪市耐震改修支援機構（以下「支援機構」という。）が耐震化支援団体及び耐震事業者を紹介して行う耐震化事業を実施していくにあたり、質の高い耐震改修促進をめざし、円滑にトラブルなく進めていくために挙げたものである。

紹介実施に先立ち、現時点で想定したトラブルや問題点から推測し、挙げたものであるため、今後、更に改訂を加えて行くものとする。

I. 耐震化事業実施時の実務に関すること

耐震化支援団体・耐震事業者の紹介

■ 共通事項

- ・ 支援機構事務局に耐震化支援団体の紹介依頼があったときは、別紙の『大阪市耐震改修支援機構 耐震化支援団体 紹介申込書』により受け付ける。
※ 補助制度の説明は、原則として大阪市住まい公社が行う。
- ・ 依頼者が、直接、耐震化支援団体に耐震事業者の紹介を依頼してきた場合は、紹介に関する注意事項などを説明した上で、支援機構事務局に申し込むように案内する。
- ・ 依頼者が当該建物の所有者かどうかを確認すると共に、賃借人等がいる場合は、賃借人の同意を得てもらう。

■ 耐震化支援団体に関すること

- ・ 支援機構事務局から耐震事業者の紹介依頼を受けた場合、依頼者が希望する内容を十分に把握・考慮し、その目標を達成するためにふさわしいと思われる耐震事業者を紹介する。
- ・ 耐震事業者への連絡方法及び連絡に使用する書面は、各耐震化支援団体が別に定める。
- ・ 依頼者に耐震事業者を紹介する時には、支援機構に登録されている耐震化事業種別を説明する。
- ・ 依頼者に耐震事業者を紹介した時、及び、耐震事業者から事業の契約（契約に至らなかった場合共）や着手、完了などの報告を受けた時は、支援機構事務局にFAX又はメールにて連絡する。

■ 耐震事業者に関すること

- ・ 耐震化支援団体から紹介され、依頼者に第一報を入れる場合は、必ず所属する耐震化支援団体名を挙げ、そこから紹介を受けたことを説明するとともに、支援機構に登録されている耐震化事業種別も説明する。

- ・ 見積りの依頼を受けた場合、事業内容、提出日、宛先等を確認の上、見積書を作成する。特に見積対象範囲内外については誤解のないよう明記し、期限までに提出する。また、見積書は、事業の内容が依頼者に理解でき、変更時の積算根拠となりうるものとする。
- ・ 契約に先立ち、契約後トラブルとならないよう、依頼者に対して、契約内容を十分説明する。
- ・ 事業の契約（契約に至らなかった場合共）や着手、完了などについて、その都度、所属する耐震化支援団体に報告する。
- ・ 依頼者との連絡窓口となる担当者を決め、連絡ミス等によるトラブル防止に努める。
- ・ 依頼された耐震化事業が完了した場合は、依頼者に対して事業の報告書や成果品を提出すると同時に、その内容について十分説明する。

耐震診断

■ 耐震化支援団体に関すること

- ・ 耐震診断の依頼を受けた場合は、補強計画の提案及び補強計画案にかかる概算見積書の作成を、別途業務として今回の診断業務と共に行うかどうかを依頼者に診断前に確認する。

■ 耐震事業者に関すること

- ・ 耐震診断は、耐震診断業務を受託した当該事業者に所属する建築士等の有資格者が実施する。
- ・ 耐震診断報告書には、耐震事業者名他、必要事項を明記し、調査写真を添付し提出する。
- ・ 耐震診断報告書の診断結果は、依頼者に理解できるよう記載し、かつ、診断実施者が口頭でも説明する。耐震診断報告書を依頼者に提出した際、納品書に押印してもらう。
- ・ 別途業務として、補強計画の提案を依頼された時は、その後の耐震改修設計並びに耐震改修工事において現状の確認結果により、補強計画案どおりにできない場合があることを説明する。

耐震改修設計

■ 耐震化支援団体に関すること

- ・ 耐震改修設計のみ、又は耐震改修設計と耐震改修工事の紹介を依頼された時は、耐震診断が実施済であることを確認し、実施されていない場合は、耐震診断が必要であることを依頼者に説明する。また、実施済みであっても、耐震診断報告書の内容によっては、再度、耐震診断が必要になる場合があることを依頼者に説明

する。なお、すでに実施された耐震診断による場合は、耐震診断が有資格者により行われていることを確認するとともに、依頼された業務の責任範囲を十分説明し、依頼者の理解を得る。

- ・ 工事監理の依頼もあれば、耐震事業者の特記して連絡する。

■ 耐震事業者に関すること

- ・ 耐震改修設計のみ、又は耐震改修設計と耐震改修工事を依頼された時は、実施済みの耐震診断報告書の内容により、再度、耐震診断が必要となるかを確認する。なお、すでに実施された耐震診断による場合は、依頼された業務の責任範囲を十分説明し、依頼者の理解を得る。
- ・ 依頼された事業を受ける場合、契約書を取り交わす。あわせて工事監理も依頼された場合は、その旨を当該契約書に盛り込む。
- ・ 耐震改修設計業務の契約後、耐震改修設計図の作成に先立ち、耐震診断報告書に基づく補強計画案及び耐震改修工事費の概算見積書を必要に応じて作成し、依頼者が望む補強内容の打合せを行い、合意を得る。
- ・ 耐震改修工事費の概算見積書は、耐震補強費とそれに伴う解体、復旧及び仕上げ等の工事費を計上し提出する。また、当該見積りが概算であることや、有効期限があること、工事中の現状確認時において、耐震改修設計図書どおりにできないことが判明した場合は、増減などの見直しが必要となることを説明する。
- ・ 耐震改修設計については、工事着手後の現状の確認結果により、その設計内容どおりにできないことが判明した場合は、再度の耐震改修設計とその業務に伴う別途費用が必要となることを事前に説明しておく。
- ・ 依頼者の合意を得て作成する耐震改修設計図面は、補強箇所、補強方法、補強材の材質、部材寸法等を明記し、必要に応じて部分詳細を図示する。また、特殊工法や特殊部材を採用する場合は、依頼者に設計図書の成果品を提出する際に、その認定書も添付する。
- ・ 内装仕上げ材、設備機器等の撤去、移設等が発生する場合は、その範囲や修復方法、仕上げについて明確に図示する。(説明文や表などでの対応も可)

耐震改修工事

■ 耐震化支援団体に関すること

- ・ 耐震改修工事のみの紹介を依頼された時は、耐震診断並びに耐震改修設計が実施済であることを確認し、実施されていない場合は、耐震診断や耐震改修設計が必要であることを依頼者に説明する。また、実施済みであっても、耐震診断報告書や耐震改修設計の内容によっては、再度、耐震診断や耐震改修設計が必要になる場合があることを依頼者に説明する。なお、すでに実施された耐震診断や耐震改修設計による場合は、耐震診断並びに耐震改修設計が有資格者により行われていることを確認するとともに、依頼された業務の責任範囲を十分説明し、依頼者の理解を得る。

■ 耐震事業者に関すること

- ・ 耐震改修工事のみの依頼を受けた時は、実施済みの耐震診断報告書や耐震改修設計の内容により、再度、耐震診断や耐震改修設計が必要となるかを確認する。なお、すでに実施された耐震診断や耐震改修設計による場合は、依頼された業務の責任範囲を十分説明し、依頼者の理解を得る。
- ・ 耐震改修工事時の現状により、耐震改修設計図書どおりに工事ができないと判明した場合は、再度、耐震改修設計が必要となることを事前に説明する。
- ・ 依頼された事業を受ける場合、工事請負契約を締結する。
- ・ 工事期間中の工事工程写真は、原則として工事前後の時点を撮影し、特に隠蔽部分については工事監理者又は依頼者の立ち会いをしてもらうことが望ましい。
- ・ 工事中疑義が生じた場合は、事前に依頼者又は工事監理者に報告し協議する。
- ・ 工事中及び工事が完成した場合は、工事の報告書を作成し、依頼者に適宜報告し説明する。

II. 耐震化事業実施時の書類に関すること

耐震化事業実施において必要な書類のうち、下表のとおり記載すべき事項並びにそれに添付する資料等を取り決める。なお、文面、書式、体裁については各耐震化支援団体並びに各耐震事業者が定めるものとする。

種 別	書類の種類	特に記載すべき事項及び添付書類
共通事項	各種見積書	<p>記載する事項 依頼者名、事業名称、見積書有効期限、耐震事業者名及び代表者名（押印）、作成年月日、その他必要事項</p> <p>※ 内訳明細書は一式表示を避け、出来るだけ具体的に表現する ※ 見積対象外部分を明確に表現する</p> <p>添付書類等 見積りを行った根拠資料</p>
耐震診断	耐震診断報告書	<p>表紙に記載する事項 建物名称、診断基準、作成年月日、耐震事業者名及び代表者名（押印）、建築士事務所登録番号、所在地及び電話番号等、診断者名及び同資格番号、使用ソフト名及びバージョンその他必要事項</p> <p>総合評価の部分に記載する建物概要関係 建物名称、依頼者名、建物所在地、構法、構造種別、診断者名、その他必要事項</p> <p>添付書類等 調査建物の写真（写真には、建物名、撮影場所、撮影年月日、コメント等を記入）、診断者の資格証明書の写し等</p>
	納品書	<p>記載する事項 納品した書類リスト、診断結果説明済みである旨の文面</p>

耐震改修設計	耐震改修設計 契約書	<p>記載する事項</p> <p>建物名称、依頼者名、事業名称、契約年月日、耐震事業者名及び代表者名(押印)、契約金額、委託期間、工事監理業務の有無、その他必要事項</p> <p>添付書類等</p> <p>耐震診断報告書、設計業務見積書等</p>
	耐震改修設計図書	<p>記載する事項</p> <p>依頼者名、事業名称、作成年月日、耐震事業者名及び代表者(押印)、建築士事務所登録番号、所在地及び電話番号、設計担当建築士名(建築士登録番号共)、設計業務対象範囲又は対象外部分その他必要事項</p> <p>添付書類等</p> <p>仕様書、耐震補強設計図、耐震補強計算書(補強計画案等)、建築意匠改修設計図、設備改修設計図等</p>
	工事監理報告書	<p>記載する事項</p> <p>依頼者名、事業名称、耐震事業者名及び代表者(押印)、担当者名、委託期間、その他必要事項</p> <p>添付書類等</p> <p>打合せ議事録、設計変更記録、耐震補強変更計算書(変更があった場合)、耐震改修変更設計図(変更があった場合)、検査・立ち会い記録、工事工程写真(詳細は※印を参照)等</p>
耐震改修工事	工事請負契約書	<p>記載する事項</p> <p>依頼者名、事業名称、耐震事業者名及び代表者(押印)、請負金額、契約年月日、工事期限、その他必要事項</p> <p>添付書類等</p> <p>耐震改修設計図書、請負工事費明細書等</p>

	<p>工事報告書</p>	<p>記載する事項 依頼者名、事業名称、工事期間、耐震事業者名及び代表者（押印）、現場担当者名その他必要事項</p> <p>添付書類等 打合せ議事録、設計変更記録、耐震補強変更計算書（変更があった場合）、耐震改修変更設計図（変更があった場合）、検査・立ち会い記録、工事工程写真（詳細は※印を参照）等</p>
	<p>工事工程写真（※）</p>	<p>記載する事項 依頼者名、事業名称、耐震事業者名及び代表者、撮影者名、撮影年月日、撮影場所及び工事前・後の別等</p> <p>添付書類等 撮影位置・方向図等</p>

注1：上記書類は、正本1部と副本を必要部数作成し、正本を依頼者に提出し、副本のうち1部を自社で保管する。データのみによる保管は不可とする。

注2：自社で保管する書類の期間は、関係法令に定められている期間以上とする。

(様式-1)

平成 年 月 日

大阪市耐震改修支援機構 宛

申請者（建物所有者）

住 所

電話番号 — —

氏 名

㊟

大阪市耐震改修支援機構 耐震化支援団体

紹 介 申 込 書

耐震化支援団体の紹介を受けたいので、『耐震事業者の紹介に関するご了解事項』に同意の上、下記のとおり申し込みます。

記

建物所在地	区 丁目 番 号
形 態	戸建（専用・店舗等併用）・長屋・共同住宅（賃貸・分譲 戸）
構 造	木造（木造在来構法の住宅のみが対象です。）
規 模	地上 階、延べ面積 約 m ²
建 築 時 期	明治・大正・昭和・平成 年 頃（着工・竣工）
希 望 す る 事 業 種 別	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震改修設計 <input type="checkbox"/> 耐震改修工事 （希望するものすべてにチェックを入れてください。）
紹 介 希 望 団 体 名	

※次頁の間取りもご記入ください。

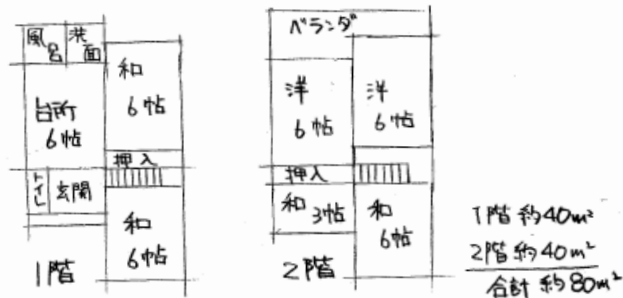
※ ※お申し込みの際には、建物の外観写真を併せてご提出ください。

受付者 記入欄	実施済事業種別	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震改修設計 <input type="checkbox"/> 耐震改修工事 <input type="checkbox"/> 未実施		
	建物使用者等の同意	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 同意済 <input type="checkbox"/> 要		
	建物設計図	あり ・ なし	確認通知書又は検査済証	あり ・ なし
	受 付 者		紹介受付番号	—

下の記入欄に、申請される住宅の簡単な間取りを記入ください。（単線での記入でも結構です。）

（記入欄）

（記入例）



■耐震事業者の紹介に関するご了解事項

- 大阪市内にある木造在来構法の住宅（住宅以外の用途を併存するものを含む）の所有者を対象とします。
- 所有者と使用者が異なる場合は、使用者等の同意が必要です。
- 一定の基準を満たす耐震化支援団体及び耐震事業者の情報提供を行うもので、耐震事業者と締結される契約内容等を保障するものではありません。
- 必ず大阪市耐震改修支援機構事務局（大阪市住まい公社）に紹介申し込みをしてください。当支援機構事務局を通さず、直接耐震化支援団体や耐震事業者に依頼や契約をされた場合は、当支援機構の管轄外となり、トラブル時の相談対応等が受けられませんのでご注意ください。
- 実施したい事業種別を十分検討してからお申し込み下さい。大阪市耐震改修支援機構に登録されている耐震化支援団体や耐震事業者は、紹介できる事業種別がそれぞれ異なりますので、複数の事業をご希望の場合は、耐震化支援団体によくご相談ください。

受付者 記入欄	紹介受付番号	—
	コメント	

大阪市耐震診断・改修補助事業 事前相談書

平成 年 月 日

大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課 宛

申請者	フリガナ 所有者氏名				※1 印 ※2	
	フリガナ 事業者名	※ 事業者が申請する場合のみ、ご記入ください。				印
	住所	〒	区	丁目	番 号	
	電話番号	(事業者の場合は担当者名)				

※1 共同住宅で所有者が複数おられる場合は、代表者氏名をご記入ください。

※2 事業者が申請する場合は、所有者の方の押印は必要ありません

下記の住宅の（耐震診断・パッケージ耐震診断・耐震改修）費補助を受けたいので、必要書類を添えて事前相談を申し込みます。

記

名 称	(個人所有者の場合は記入不要です)				
建物所在地	区	丁目	番	号	
形 態	戸建（専用・店舗等併用）・長屋・共同住宅（賃貸・分譲 戸）				
構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造				
規 模	地上	階、	延べ面積	約	m ²
建 築 時 期	明治・大正・昭和・平成		年	頃	(着工・竣工)
備 考					

※ 建物の外観写真及び固定資産税家屋評価証明書(建築年が入ったもの)を添えてお申し込みください。

※ 次頁の間取りもご記入ください。

大阪市耐震改修支援機構 宛 耐震化支援団体 紹介申込書

耐震化支援団体の紹介を受けたいので、『耐震事業者の紹介に関するご了解事項』（次頁記載）に同意の上、下記のとおり申し込みます。

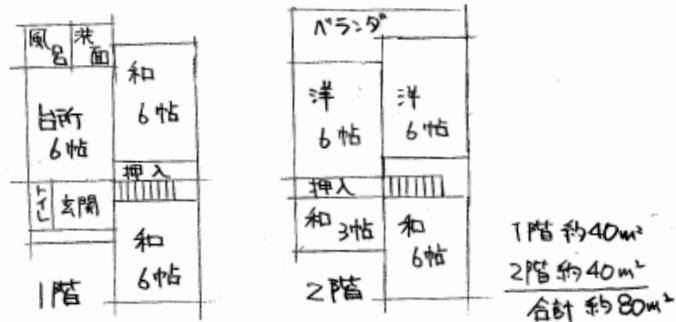
紹介希望する 事業種別	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震改修設計 <input type="checkbox"/> 耐震改修工事 (希望するものすべてにチェックを入れてください。)		
紹介希望団体 名			

受付者 記入欄	実施済事業種別	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震改修設計 <input type="checkbox"/> 耐震改修工事 <input type="checkbox"/> 未実施			
	建物使用者等の同意	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 同意済 <input type="checkbox"/> 要	設計図・確認通知等	有・無 ()	
	補助申請方法	<input type="checkbox"/> 所有者申請 <input type="checkbox"/> 事業者申請			
	家屋評価証明	<input type="checkbox"/> 受領済 <input type="checkbox"/> 未受領			
	受 付 者		紹介受付番号	—	

下の記入欄に、申請される住宅の簡単な間取りを記入ください。（単線での記入でも結構です。）

（記入欄）

（記入例）



■耐震事業者の紹介に関するご了解事項

- 大阪市内にある木造在来構法の住宅（住宅以外の用途を併存するものを含む）の所有者を対象とします。
- 所有者と使用者が異なる場合は、使用者等の同意が必要です。
- 一定の基準を満たす耐震化支援団体及び耐震事業者の情報提供を行うもので、耐震事業者と締結される契約内容等を保障するものではありません。
- 必ず大阪市耐震改修支援機構事務局（大阪市住まい公社）に紹介申し込みをしてください。当支援機構事務局を通さずに、直接耐震化支援団体や耐震事業者に依頼や契約をされた場合は、当支援機構の管轄外となり、トラブル時の相談対応等が受けられませんのでご注意ください。
- 実施したい事業種別を十分検討してからお申し込み下さい。大阪市耐震改修支援機構に登録されている耐震化支援団体や耐震事業者は、紹介できる事業種別がそれぞれ異なりますので、複数の事業をご希望の場合は、耐震化支援団体によくご相談ください。

受付者 記入欄	紹介受付番号	—
	コメント	