玉川学園町内会
防 犯 防 災 部

事業計画書 Q&A

高精度振動計を用いた耐震診断に基づくハザードマップの作成及び関連震災対策に係る事業計画書（以下「事業計画書」という。）に関して、これまでの幹事会等で発議された質問及び防犯防災部からの回答について、以下のとおりまとめましたので、参考にされてください。

Q１　耐震診断は、本来、東京都又は町田市が実施すべきではないのですか？

A１　町田市は、無料の簡易耐震診断を継続していますが、その対象は、建物であって、その土台となる擁壁は対象ではありません。さらに、町田市は、2022 年４月に国土交通省が作成した「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」において、宅地擁壁の健全度判定は、主に目視調査によることを基本としていると回答しています。しかし、建物がいかに堅牢であっても、それを支える土台が軟弱であっては、地盤ごと崩れるリスクが否定できません。したがって、防犯防災部としては、擁壁を含む地盤の耐震強度を高精度振動計で測定することで数値化し、これをもとに玉川学園ハザードマップを作成することを第一の目的としています。また、2024 年度市政懇談会において、振動計購入費の一部助成について、町田市に要望しましたが、町田市からは、今後、国や都、他自治体等の動向を研究したいという回答に止まり、実現はしませんでした。

Q２　耐震診断の結果いかんによっては、土地・建物の不動産価値が下がるのではありませんか？

A２　建築基準法施行令（令和７年４月１日施行）第九十三条において、地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。とされており、事実上、地盤調査の実施が義務付けられています。したがって、当該規定が定められた 2000 年６月１日以前の擁壁については、取り壊して現行基準で造成し直す必要があり、既存擁壁の上に新たな建物を建築することはできません。
したがって、耐震診断結果がその土地・建物の元々の不動産価値に影響を与えるとは考えておりません。

Q３　本事業終了後、高精度振動計の扱いはどうなるのですか？

A３　高精度振動計は、受注品であり、市販品ではないため、有料でレンタルしても良いと思いますし、製造会社による下取りも可能です。いずれにしましても、南海トラフ地震の今後 30 年以内での発生確率が「70～80%」から「80%程度」に引き上げられたこともあり、高精度振動計の需要は今後もあります。

Q4　耐震診断を専門業者に委託した場合、どれくらいの費用が必要なのですか？

A4　木造住宅の場合、簡易診断で 5～30 万円。精密診断で 15 万円からが目安です。また、一般財団法人　日本耐震診断協会のホームページによると、延床面積が 120 ㎡程の在来軸組構法の木造住宅で、概ね 60～100 万円と記載されています。

一般財団法人　日本耐震診断協会

Q5　希望する世帯に対して耐震診断を行うとされていますが、実際のところ需要はあるのですか？

A5　2025 年２月１日現在、第一地区～第八地区で合計４５軒、他の自治会からも１８軒の要望を受けており、合計６３軒の需要があります。

Q6　高精度振動計は、定期保守等の維持費が発生するのではありませんか？

A6　振動計測機は、業務で２８年間運用していますが、故障した実績はありません。したがって、専用ソフト搭載ノートパソコンを除き、保守等に係る維持費は、ほとんど発生しないと考えています。

Q7　高齢等の理由から耐震改修工事を必要とする世帯の約６割が耐震改修工事は、実施しないと回答しています。つまり、本事業が耐震改修工事の需要にはつながらないのではないでしょうか？

A7　確かにそのとおりであり、高齢世帯の場合、耐震改修工事に多額の予算はかけられない事情は十分に理解できます。ただし、それであれば、建物全体ではなく、寝室だけを耐震化するであるとか、擁壁であれば、排水不良の対策として排水補強パイプを既存の水抜き穴に打ち込む工法や、受圧板を設置してアンカー構造にするといった比較的費用を抑えた工法も選択肢としてはあるため、本事業を通じて耐震改修工事の啓蒙を図ることが、玉川学園ハザードマップ作成後における第二の目的です。

Q8　町内会役員として活動しながら、耐震診断することが可能なのですか？

A8　耐震診断に必要な振動計測は、補助１名を含む２名以上で実施し、１日当たり５～１０箇所を計測する予定です。また、計測に要する時間は、数分であるため、１日の実働時間は、気象条件等を考慮して 2～3 時間とします。したがって、土日祝日の空き時間を利用することで、町内会活動との兼務は十分可能です。

Q９　倒壊リスクが確認された場合、近隣トラブルに発展するリスクがあるのではないでしょうか？

A９　耐震診断を実施する世帯及び実施日は、公開しません。また、診断証明書は、依頼者本人に通知するものとし、依頼者本人以外に公開することは、ありません。また、当該証明書は、高精度振動計による計測結果（数値）が記載されたものであって、倒壊又は半壊等の具体的な被害予想が記載されているわけではありません。したがって、世帯毎の倒壊リスクが外部に周知されることはありません。

Q10　情報保全体制は、大丈夫なのですか？

A10　依頼者の氏名、住所、連絡先等の個人情報及び耐震診断結果については、高精度振動計の構成品である専用ソフト搭載ノートパソコン及びセキュリティ USB メモリに保存するものとし、インターネットに接続されているパソコンには、保存しません。また、使用する USB メモリは、万が一の紛失などの際もデータを読み取られることがないよう、パスワードロック機能を搭載した USB メモリに保存します。

Q11　耐震診断の問い合わせ等で、町内会事務所に負担がかかるようなことはありませんか？

A11　受付窓口を町内会の携帯電話とし、受付期間中は、当該携帯電話を防犯防災部が借用することで耐震診断を受付けます。また、本事業に関する問い合わせについても防犯防災部が担当することで、町内会事務所の負担軽減を図ります。

Q12　振動計を応用地震計測（株）製「びどえる」に選定した理由について説明してください。

A12　応用地震計測（株）は、地盤調査の実績が国内 No. 1 の会社であり、東京測振（株）は、振動計の販売実績が国内 No. 1 の会社です。いずれの会社の振動計も性能は、同等であるため、価格の安い応用地震計測（株）製「びどえる」を最終的に選定しました。

Q13　土地は、地続きであるため、耐震診断を実施する際は、隣家（空家を含む。）にも実施許可を取ってもらえないでしょうか。

A13　耐震診断の実施日時は、実施世帯のプライバシーを配慮して非公開であり、隣家の許可を取るようなことはしません。