

木造住宅耐震改修事例集



この事例集は、木造住宅の耐震改修の必要性や具体的な改修工事の内容等を知って頂き、少しでも多くの方に住宅の耐震化を進めて頂くために作成したものです。

事例集では、岩手県内で補助制度を活用し実際に行われた耐震改修工事の紹介に加えて、県や市町村が行っている補助制度や優遇税制など、耐震化を検討する際に役立つ情報をまとめて紹介していますので、ご自宅の耐震化を検討する際の資料としてお役立て下さい。

なお、工事費は住宅の状況により異なりますので、あくまでも目安としてご活用下さい。

岩手県

住宅の耐震化はなぜ必要？

住宅・建築物の構造は、建築基準法においてその基準が定められていますが、過去の地震において倒壊した住宅・建築物の多くは、耐震基準が強化された昭和56年以前に建築されたものであったことが調査により判明しています。

近年の大規模地震による被害を見ると、平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では6,434人もの尊い命が犠牲になり、このうち約75%に当たる4,831人が家屋の倒壊や家具の転倒により亡くなっています。

岩手県においても平成20年6月に岩手・宮城内陸地震、同年7月に岩手県沿岸北部地震が立て続けに発生し、984戸の住宅が全壊、半壊又は一部破損するなど、大きな被害を受けたことは記憶に新しいところです。

また、昭和53年に大きな被害を出した宮城県沖地震については、今後30年以内に99%の非常に高い確率で次の地震が発生することが国の地震調査委員会において指摘されています。

地震はいつでもどこで起きても不思議ではありません。家族の生命や財産を守るため、来るべき大地震に備えて住宅の耐震化を行うことは、まさに喫緊の課題と言えるのです。

耐震改修とは

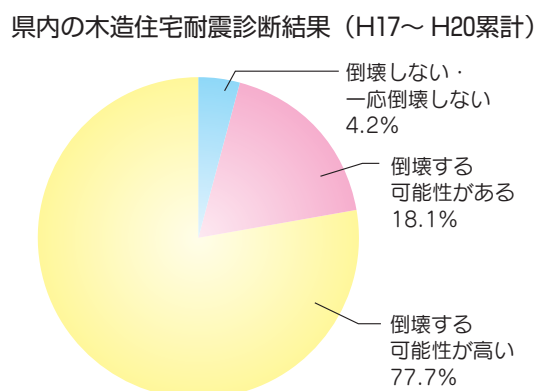
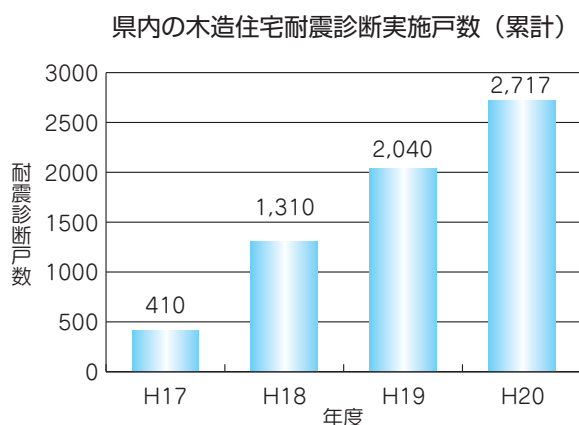
大きな地震が来た場合の建物の被害の程度を調べる耐震診断において「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」とされた住宅は、住宅の耐震化を図る必要があります。

住宅の耐震化には、大きく分けて「建替え」と「耐震改修」があります。耐震改修は、既存住宅の壁や基礎等を必要に応じて補強し耐震性能を向上させる手法で、建替えに比べて少ない費用で短期間に耐震化を行うことができます。

県内の木造住宅の耐震診断結果

県及び各市町村では昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅について、平成17年度から耐震診断支援制度を立ち上げ、平成20年度までに合計2,717戸の耐震診断を実施しています。

平成20年度までに実施した耐震診断では、“95.8%”が震度6強から7程度の地震により「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と診断されています。



主な耐震改修工法

耐震改修で用いられる主な工法は次のとおりです。

壁の補強

筋交や構造用合板等の設置により横揺れに強い壁になります。



筋交（すじかい）、構造用合板、補強金物等を設置し壁を補強



筋交の設置



構造用合板の設置



補強金物の設置

基礎の補強

地震による基礎の崩壊防止と上部の耐力壁の強度を確保します。



鉄筋コンクリートを打ち増し基礎を補強



屋根の軽量化

軽い屋根に葺き替えることで地震時に建物に働く横揺れを軽減します。



重量のある瓦屋根から軽量の鋼板屋根に改修※



※ 遮音性の低下など居住性に影響する場合があります。

県及び市町村の補助制度を利用した木造住宅の耐震診断及び耐震改修のながれ

県及び市町村(一部市町村を除く)では、木造住宅の耐震診断及び耐震改修を行う場合に補助制度を設けています。補助制度を利用した場合の耐震改修のながれは次のとおりです。

ステップ 1

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅か？

建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年6月1日より前に工事に着手した住宅は、震度6強から7程度の地震により倒壊する可能性があるため、耐震診断の実施により耐震性能を調査することが重要です。

昭和56年6月1日以降に工事に着手した場合

昭和56年6月1日以降に着工した住宅は、建築基準法改正後の耐震基準で建てられた住宅となりますので、耐震診断及び耐震改修は補助対象外となります。



昭和56年5月31日以前に工事に着手した場合
(耐震診断が必要)

ステップ 2

耐震診断を受けましょう！

- ・市町村が実施する耐震診断事業を利用できます。
- ・耐震診断を受けるに当たり自己負担となる費用は3千円程度です。(市町村により若干安くなる場合があります。)
- ・補助事業の詳細及びお申込方法は、お住まいの市町村担当窓口(裏表紙参照)へご連絡下さい。

耐震診断の結果、上部構造評点(最小値)が1.0以上であった場合

耐震診断の結果、上部構造評点(最小値)が1.0以上の場合、震度6強から7程度の地震では倒壊する危険性が低い住宅となりますので、耐震改修は補助対象外となります。



耐震診断の結果、上部構造評点(最小値)が1.0未満であった場合
(耐震改修が必要)

ステップ 3

耐震改修をしましょう！

- ・耐震改修に要した費用(工事費、設計費、工事監理費)の1/2を補助します(上限60万円)。(市町村により補助金の上限金額が異なる場合があります。)
- ・補助事業の詳細及びお申込方法は、お住まいの市町村担当窓口(裏表紙参照)へご連絡下さい。



工事完了

耐震補強完了

上部構造評点(最小値)1.0以上を確保することで、震度6強から7程度の地震では倒壊する危険性が低い住宅となります。



所得税、固定資産税の優遇制度

耐震改修を行った場合は、所得税の控除及び固定資産税の減額が受けられます。詳しくはお住まいの市町村までお問合せ下さい。

所得税の控除

次の改修時期及び要件を満たす耐震改修工事を行った場合、所得税の控除が受けられます。

- 1 控除額 耐震改修に要した費用の額、又は、耐震改修に係る標準的な工事費相当額のいずれか少ない金額の10%（控除額の上限：25万円）
- 2 控除期間 1年（工事を行った年分のみ適用）
- 3 控除の対象となる改修時期
平成18年4月1日～令和3年12月31日
- 4 控除対象要件
 - ・耐震改修工事を行った者が自ら居住する住宅であること。
 - ・一定の区域内における耐震改修工事であること。
 - ・昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅であること。
 - ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行うこと。
 - ・住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して確定申告を行うこと。

【耐震改修に要した費用の合計が120万円の場合※1】

120万円×10% = 12万円 → 12万円※2の節約！

※1 耐震改修に要した費用が標準的な工事費用相当額より少ない場合を想定しています。

※2 所得税を年間12万円以上納めている場合の金額となります。

固定資産税の減額

次の改修時期及び要件を満たす耐震改修工事を行った場合、固定資産税が減額されます。

- 1 減税額 当該家屋に係る翌年以降の固定資産税（120㎡相当分まで）を1/2に減額
- 2 耐震改修を行う時期及び減額期間
 - ・平成18年～平成21年に改修工事を行った場合・・・3年間
 - ・平成22年～平成24年に改修工事を行った場合・・・2年間
 - ・平成25年～令和4年3月に改修工事を行った場合・・・1年間
- 3 減税対象要件
 - ・昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること。
 - ・耐震改修費用が30万円以上であること。
 - ・耐震改修工事完了後3ヶ月以内に、物件所在の市町村に証明書等の必要書類を添付して申請すること。

【固定資産税額2万円の住宅（120㎡）を平成22年に耐震改修した場合】

2万円×1/2×2年間 = 2万円 → 2年間で2万円※の節約！

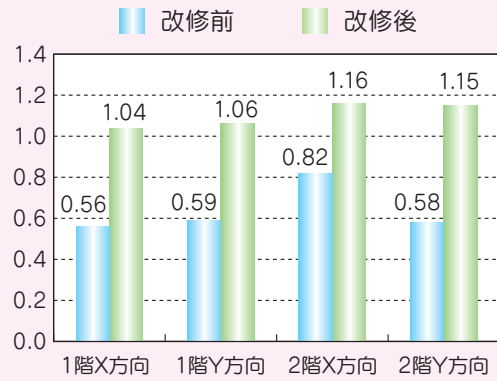
※ 固定資産税額（2万円）は変わらないものとして計算しています。

壁と基礎を補強した事例 (盛岡市)

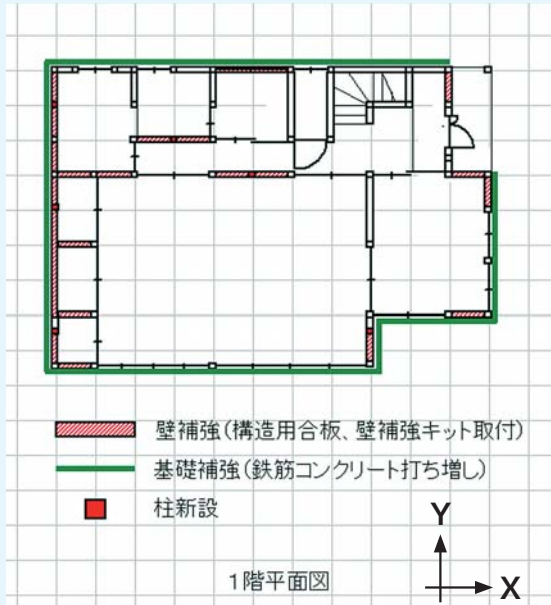


- 竣工時期：昭和51年
- 改修時期：平成20年度
- 構造：木造2階建
- 延床面積：計 125.86㎡
- 耐震改修概要
 - ・ 壁補強
 - ・ 柱新設
 - ・ 基礎補強
- 工事期間：30日 (居ながら改修)

【改修前後の耐震性(上部構造評点)の比較】



■ 工事費 【計 1,943,970円 (消費税5%込)】



(注) 2階平面図は掲載を省略しています。

構造用合板、
壁補強キット
の取付による
壁の補強



補強金物の取
付による壁の
補強

鉄筋コンクリ
ート打ち増しによ
る基礎の補強



■ 所有者から一言

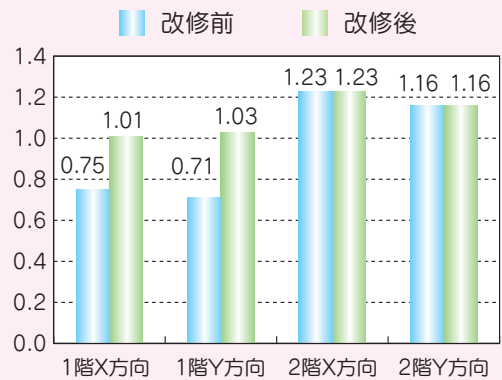
市から耐震改修の補助制度について案内があったため工事を決めました。
耐震改修はそれなりに費用は掛かりますが、改築よりは掛かりません。補助金も
出ますし、税金の優遇もあります。
何よりも大きな安心感が得られることなどメリットは多いと思います。

壁を補強した事例 (盛岡市)

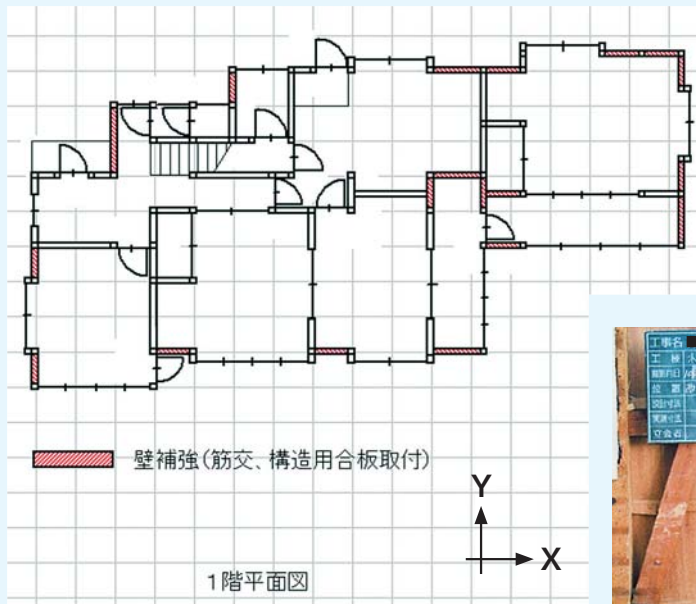


- 竣工時期：昭和38年
- 改修時期：平成20年度
- 構造：木造2階建
- 延床面積：計 121.31㎡
- 耐震改修概要
 - ・ 壁補強
- 工事期間：35日 (居ながら改修)

【改修前後の耐震性(上部構造評点)の比較】



■ 工事費 【計 1,471,050円 (消費税5%込)】



筋交、構造用合板の設置による壁の補強



(注) 2階平面図は掲載を省略しています。

■ 所有者から一言

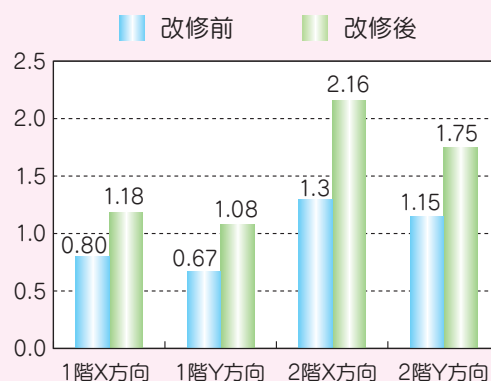
建築年数が古くなり、地震に対して不安を感じておりました。
耐震改修を行ってから、未だ強い地震がないため、耐震性能の向上は実感できませんが、安心して住めるようになりました。
補助金も出ますので、耐震改修を検討中の方は工事を行った方がよいと思います。

火打土台及び基礎等を補強した事例 (北上市)

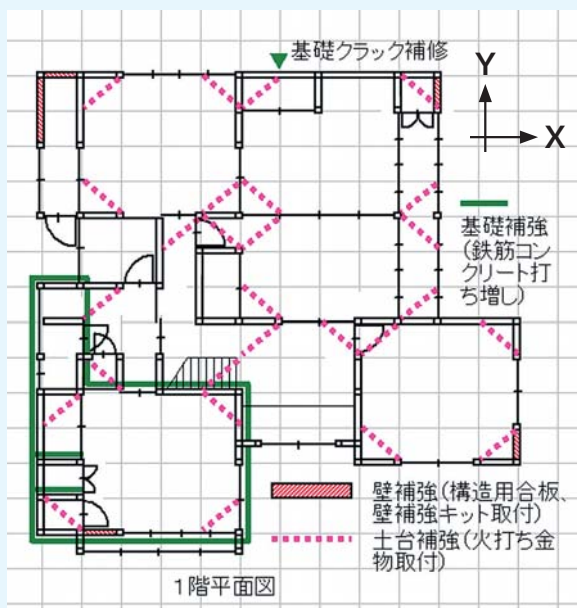


- 竣工時期：昭和50年
- 改修時期：平成20年度
- 構造：木造2階建
- 延床面積：計 154.85㎡
- 耐震改修概要
 - ・ 壁補強
 - ・ 基礎補強、補修
 - ・ 土台補強
- 工事期間：17日 (居ながら改修)

【改修前後の耐震性(上部構造評点)の比較】



■ 工事費 【計 1,325,000円 (消費税5%込)】



(注) 2階平面図は掲載を省略しています。

鉄筋コンクリート打ち増しによる基礎の補強



壁補強キット取付による壁の補強

火打ち金物取付による土台の補強



■ 所有者から一言

築30年以上経っており、耐震強度が低かったことから、大地震に備えるため耐震改修を行いました。

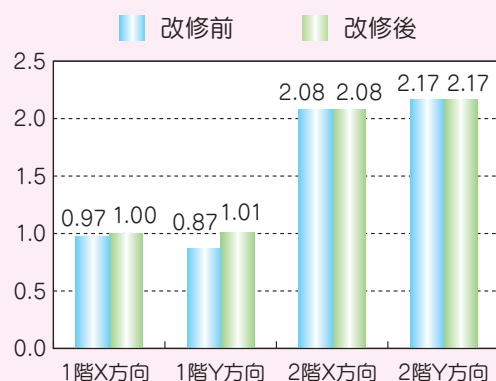
耐震改修を行って良かったことは、大地震に対して安心できるようになったことです。建築年数が経っている家では、一度耐震チェックを行うことをお勧めします。

少ない補強で耐震性を確保した事例 (北上市)

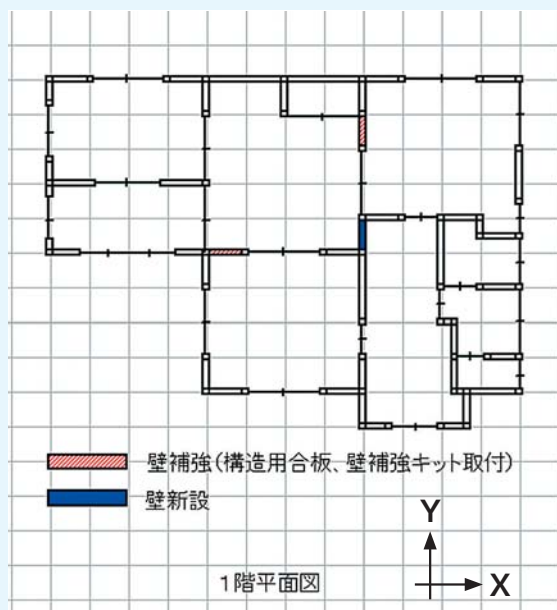


- 竣工時期：昭和49年
- 改修時期：平成20年度
- 構造：木造2階建
- 延床面積：計 122.14㎡
- 耐震改修概要
 - ・ 壁補強
 - ・ 壁新設
- 工事期間：12日(居ながら改修)

【改修前後の耐震性(上部構造評点)の比較】



■ 工事費 【計 420,000円 (消費税 5%込)】



壁補強キット取付による壁の補強



構造用合板取付による壁の補強

(注) 2階平面図は掲載を省略しています。

■ 所有者から一言

内外の地震報道を見聞きする度に、出来る限り耐震性のある住宅にしたいと常日頃考えていました。市が工事費を補助してくれる事が大きかったです。

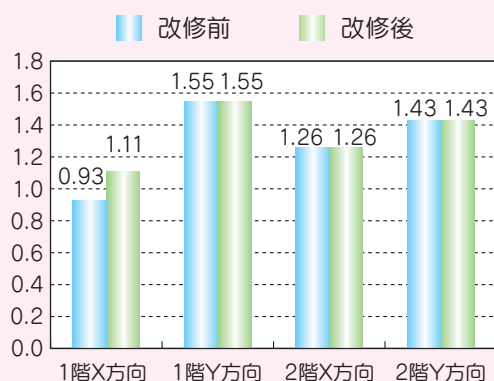
耐震改修を行った事で、最悪の事態が回避出来るのではないかという安心感が持てるようになりました。

耐震強度の不足が軽微な事例 (釜石市)

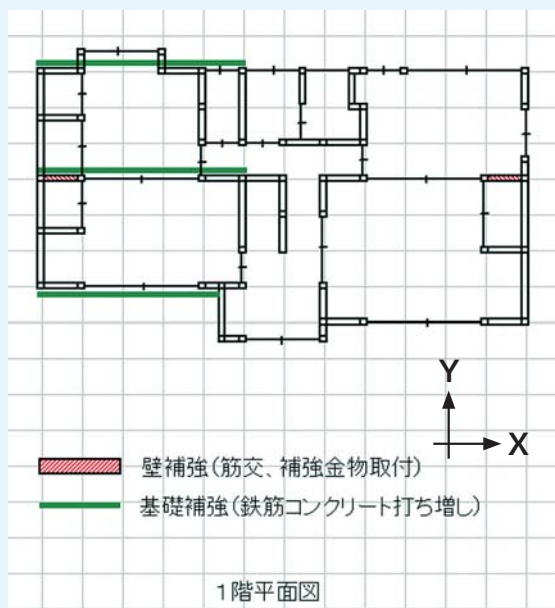


- 竣工時期：昭和51年
- 改修時期：平成18年度
- 構造：木造2階建
- 延床面積：計 94.0㎡
- 耐震改修概要
 - ・ 壁補強
 - ・ 基礎補強
- 工事期間：10日 (居ながら改修)

【改修前後の耐震性(上部構造評点)の比較】



■ 工事費 【計 952,822円 (消費税 5%込)】



(注) 2階平面図は掲載を省略しています。



補強金物取付による壁の補強

筋交の設置による壁の補強



鉄筋コンクリート打ち増しによる基礎の補強

■ 所有者から一言

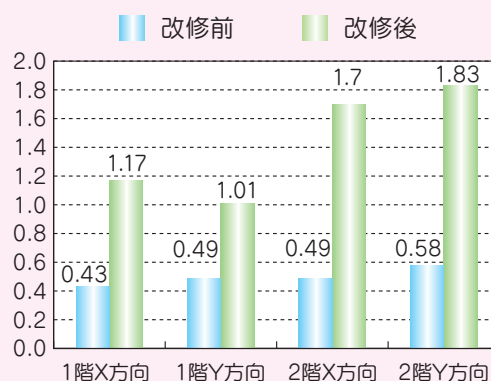
大きな地震が頻発し地震災害のニュースも多く、建築年数も相当経過しているため、耐震改修については以前から関心がありました。耐震改修を行った感想は、地震が起きても安心感があること、また、耐震改修と併せて家具の固定やバリアフリー改修等も行ったので安全で暮らしやすいリフォームができました。

床及び基礎等を補強 した事例 (山田町)

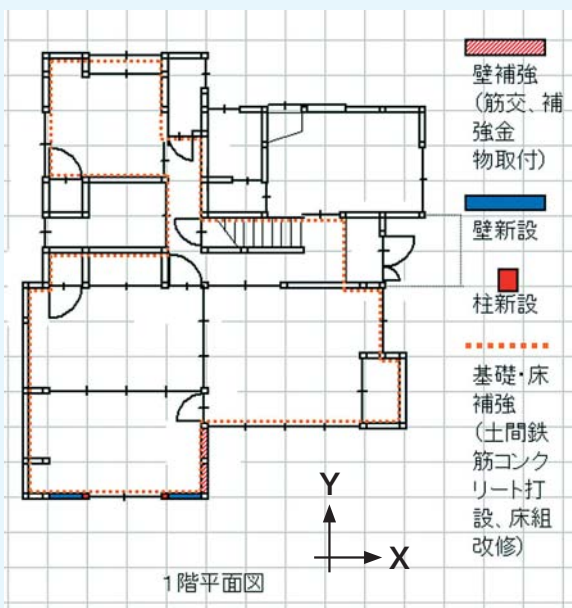


- 竣工時期：昭和41年
- 改修時期：平成20年度
- 構造：木造2階建
- 延床面積：計 117.72㎡
- 耐震改修概要
 - ・ 壁補強
 - ・ 壁新設
 - ・ 基礎、床補強
- 工事期間：31日 (居ながら改修)

【改修前後の耐震性(上部構造評点)の比較】



■ 工事費 【計 2,047,500円 (消費税 5%込)】



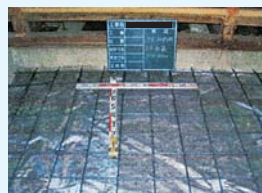
(注) 2階平面図は掲載を省略しています。



補強金物取付による壁の補強



耐力壁の新設



土間鉄筋コンクリート打設による基礎の補強

■ 所有者から一言

築40年の家なので床が落ちそうで怖く、地震があると不安でした。
耐震改修を行って良かったことは、安心して住めることです。補助金が出たことで金銭的にも助かりました。逆に困ったことは、家の中の片付けが大変だったことでしょうか。
我家は11月の工事でしたが、工事の時期は冬を外した方が良かったと思いました。

市町村お問合せ先一覧

耐震診断及び耐震改修に係る各種補助制度の申込やご相談については、お住まいの市町村担当窓口へお問い合わせ下さい。

市 町 村	担 当 窓 口	電 話 番 号
盛岡市	都市整備部建築指導課	019-651-4111
宮古市	都市整備部建築住宅課	0193-62-2111
大船渡市	都市整備部住宅管理課	0192-27-3111
花巻市	建設部建築住宅課	0198-24-2111
北上市	都市整備部都市計画課	0197-72-8277
久慈市	建設部建設企画課	0194-52-2120
遠野市	環境生活部まちづくり推進課	0198-62-2111
一関市	建設部都市整備課	0191-21-2111
陸前高田市	建設部建設課	0192-54-2111
釜石市	建設部都市計画課	0193-22-2111
二戸市	建設整備部都市計画課	0195-23-0183
八幡平市	建設部建設課	0195-74-2111
奥州市	都市整備部都市計画課	0197-24-2111
雫石町	地域整備課	019-692-6579
葛巻町	建設水道課	0195-66-2111
岩手町	建設課	0195-62-2111
滝沢市	都市整備部都市政策課	019-656-6550
紫波町	建設部都市計画課	019-672-2111
矢巾町	道路住宅課	019-611-2635
西和賀町	建設課	0197-82-3288
金ヶ崎町	都市建設課	0197-42-2111
平泉町	建設水道課	0191-46-5569
藤沢町	自治振興課	0191-63-4121
住田町	建設課	0192-46-2115
大槌町	地域整備課	0193-42-8722
山田町	都市計画課	0193-82-3111
岩泉町	地域整備課	0194-22-2111
田野畑村	地域整備課	0194-34-2113
普代村	建設水産課	0194-35-2116
軽米町	地域整備課	0195-46-2111
野田村	住民生活課	0194-78-2111
九戸村	I J U 戦略室	0195-42-2111
洋野町	建設課	0194-77-2114
一戸町	建設部地域整備課	0195-33-2111

岩手県県土整備部建築住宅課

TEL 019-651-3111 FAX 019-651-4160

令和3年9月作成