

「木造住宅耐震診断の独り言」

耐震診断について事前に顧客に以下の事項の理解をしてもらうこと。

耐震補強した建物が地震で倒壊し、人身事故となり裁判に至ることも有り得るので特にアンダーラインの部分については契約書にも表記しておくことが大切です。

木造在来工法住宅の耐震診断について

木造住宅の耐震診断及び補強工事は「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」国土交通省監修（日本建築防災協会、日本建築士会連合会編集）に準拠して行われます。

耐震精密診断における安全の目標である総合評点1.5以上は現行の耐震設計の加速度400ガル程度（震度6強程度）の地震力に耐えるのが目標ですが、阪神大震災のような直下型の地震では想定以上の地震力（800ガル程度...震度7強程度）が作用することもあるので、耐震診断上では大地震に対して人命の安全を第一とし、財産の安全の確保を目的としたものではありません。

耐震精密診断は本来お客様の方で診断して頂くものですが、私たち専門家がみなさまに代わって診断しているものですので、耐震補強した建物の耐震性を保証するものではありません。

耐震補強の目的を改めて考えてみますと、結局は人の命が助かることが最終目的。絶対に壊れない家はお金がかかりすぎます。少しは傾くかもしれない。しかし、補強したことで命は助かる。そう考えるのが現実的です。

在来工法木造住宅耐震診断の留意点

- No. 1：建築当時の図面の有無。（筋違位置記入の有無）建設年度。現場写真の有無。
- No. 2：現在に至るまでの増築の有無。増築により筋違が撤去されていないか。
- No. 3：基礎に亀裂はないか。あればその原因は。地盤を資料により事前に調べる。地盤に勾配はないか。
- No. 4：建具の不具合の有無。床の傾斜の有無。建物の揺れ。壁紙の亀裂の有無。
- No. 5：屋根は瓦か軽い屋根か。
- No. 6：外壁がタイル湿式仕上げなど重い場合は診断上考慮する。
- No. 7：壁が真壁造りか大壁造りかで筋違の寸法に制約がある。筋違寸法の測定。
- No. 8：内装は石膏ボード12mmか否か。... 壁倍率考慮が可能か
- No. 9：2階床板が構造用合板か否か。合板と根太はボンドで接着か。... 剛床効果
- No.10：筋違幅、厚さ、端部金物の有無×タイプか否か。... 天井改め口より確認
- No.11：2階の隅柱は通し柱か。オーバーハングに含まれる筋違は耐力の低下が必要。
- No.12：1階床が土台から上に上がっている場合の水平力の伝達は出来ているか。
- No.13：1階四隅の柱の浮き上がりは大丈夫か。
- No.14：壁を補強する場合補強可能か。... メーター機器などが付いていないか。
- No.15：屋内から壁補強の場合天井、床を外し合板をN50の釘で@150で上下の梁、柱、間柱に止めること。
- No.16：壁補強した場合その壁の脚部の両脇にアンカーボルトなどで浮き上がりの処理ができていないか。
- No.17：外壁補強用の構造用合板は耐水性能の高いJASの特類とすること。
針葉樹の合板は将来湿気などにより、反りが生じやすいので注意が必要。
（築7年の建物で外壁の合板・JAS特類品に反りが出てサイディングに亀裂）
- No.18：補強工事中は各工程ごとに出来る限り写真をとって、補強工事完了報告書に添付し、施主に確認してもらうこと。



船橋支部 吉政