

発行:北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701  
http://www.kitakei.jp/

## テーマ:耐震化リフォーム推進の担い手へ

住宅の耐震化補助件数は、東日本大震災直後に増加したものの、その後減少を続けている。耐震化率95%の目標達成に向けて、耐震リフォームの推進や建て替え、除却の加速化が課題になる。

### 1. 地方公共団体の8割は耐震診断・改修に補助制度

阪神大震災の教訓をもとに、1995年(平成7年)に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について、積極的に耐震診断や改修が進められている。国は、この法律に基づき、地方公共団体に耐震化計画の策定と補助制度の整備を義務付けているが、先月、国土交通省から2016年4月現在の地方公共団体による耐震化促進計画と補助制度の実績が公表された。

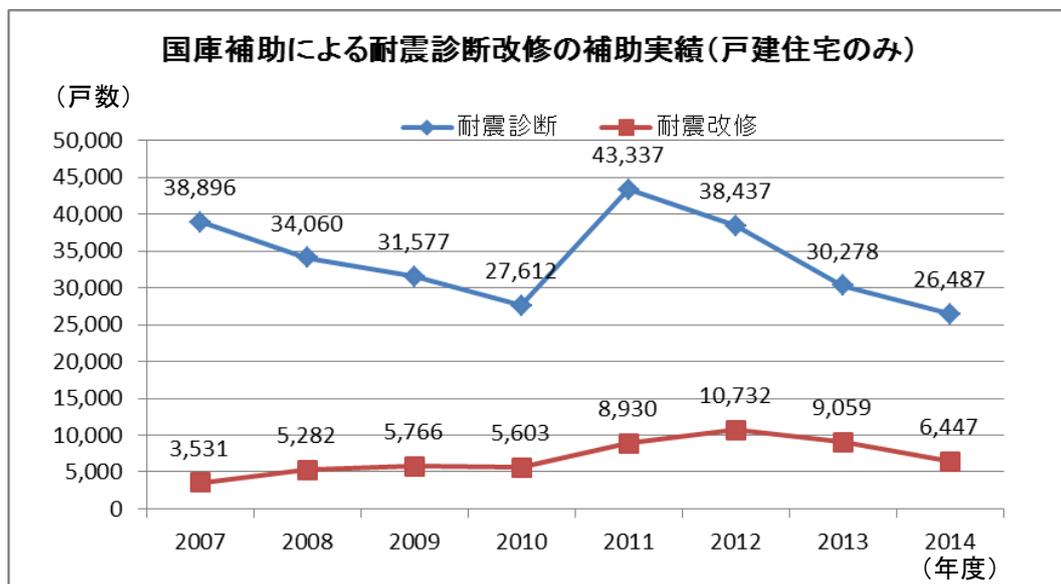
それによると、全国47都道府県全てがすでに耐震化促進計画を策定しており、市町村レベルでは、全国1741の市町村のうち96.4%に当たる1694市町村が策定している。

また、全国の1741市町村のうち、耐震診断に対する補助制度は84.3%の1468市町村、耐震改修に対する補助制度は82.1%の1427市町村において、すでに整備が済んでいる。

しかし、このような制度整備の進捗に関わらず、補助の実績は、今一つ進んでいない。

公表されている直近の2014年度末の実績では、戸建て住宅の診断に対する補助は26,487戸、改修に対する補助は6,447戸にとどまっており、東日本大震災直後の2011年度に比べて、耐震診断、耐震改修ともに大きく減少している。

この要因としては、「のど元過ぎれば熱さを忘れる」という生活者の意識や事業者側からの提案や啓蒙の不足が考えられるが、法規改正後に、不特定多数が利用する建築物や学校、老人ホームなど弱者が利用する建物への耐震診断が義務付けられたことにより、行政の側も、住宅から施設へ重点をシフトしたことなども背景として考えられる。



## 2. 2020年に住宅の耐震化目標 95%

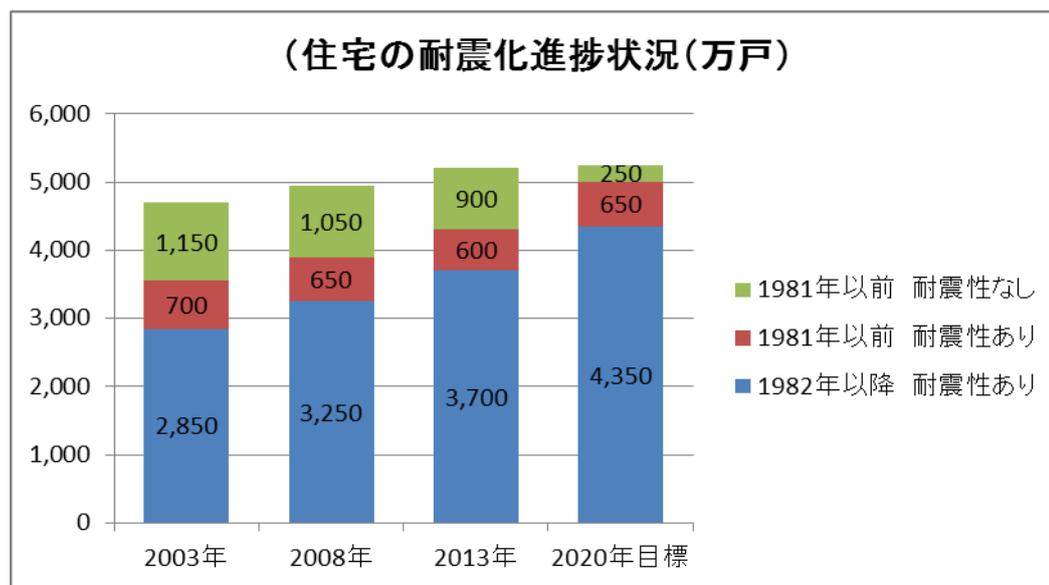
国の耐震化促進計画では、2020年における住宅総数の耐震化率の数値目標を95%としている。2013年の「住宅土地統計調査2013年」では、住宅総数の5200万戸のうち耐震性があると判断された住宅は、4300万戸、耐震性なしと判断された住宅は900万戸となっており、耐震化率は約83%である。

2020年までに住宅総数が50万戸しか増えないことを前提に、目標を達成するためには、1981年以前に建てられた耐震性のない住宅は、900万戸から250万戸まで大幅に減少される必要がある。650万戸（年間平均130万戸）は建て替えられるか、耐震改修されるか、除却される必要がある。

1981年以前の住宅は、築後35年以上経過することになり、建て替えや除却が進むことが期待された結果と考えられるが、2008年から2013年の5年間に、耐震化住宅は、建て替えで105万戸増え、耐震化工事で25万戸増えたと推計されていることからみると、ハードルの高い目標といえる。

建て替え需要の目安となる再建築率は2014年度で9.1%と年々減少している。今後、住宅着工戸数が90万戸で推移するとすれば、建て替えで減るのは5年間で40~50万戸と推定される。現状の除却戸数は、年間10万戸あるが建て替えを除く除却は約4万戸、5年間で20万戸が見込まれるにすぎない。結果、目標達成のためには、耐震改修や除却を大幅に増やすことが課題になってくる。

住宅土地統計調査の結果では、2009年から2013年の5年間で「耐震工事を実施した持ち家世帯」は、69万戸となっており、耐震改修の飛躍的な進捗が望まれる。



	2003年	2008年	2013年	2020年 目標
1982年以降 耐震性あり	2,850	3,250	3,700	4,350
1981年以前 耐震性あり	700	650	600	650
1981年以前 耐震性なし	1,150	1,050	900	250
住宅総戸数	4,700	4,950	5,200	5,250
耐震化率	76%	79%	83%	95%

※住宅建  
の耐震改修促進計画資料より

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html)

建築物

### 3. 耐震化リフォーム推進の担い手へ

住宅土地統計調査の結果を見ると、2009年から2013年の5年間にリフォーム工事を実施した持ち家世帯は940万世帯、持ち家世帯の29.2%がリフォーム工事を実施したことになる。

リフォーム工事の実施率を耐震診断の実施の有無別にみると、耐震診断を実施した世帯の34%、耐震診断を実施していない世帯の28.8%がリフォームを実施している。この調査では耐震診断とリフォーム実施のいずれが先か不明だが、耐震診断の実施の有無とリフォーム工事実施率との相関は、それほど大きくないとも読める。

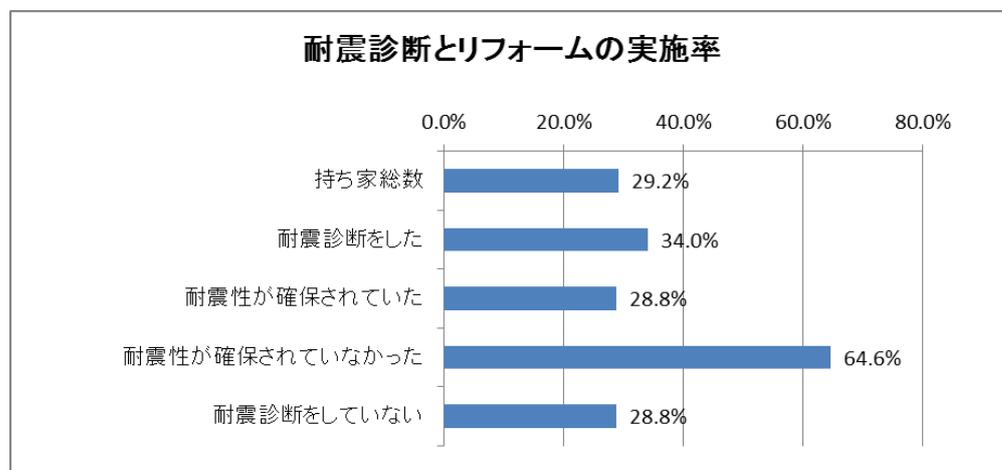
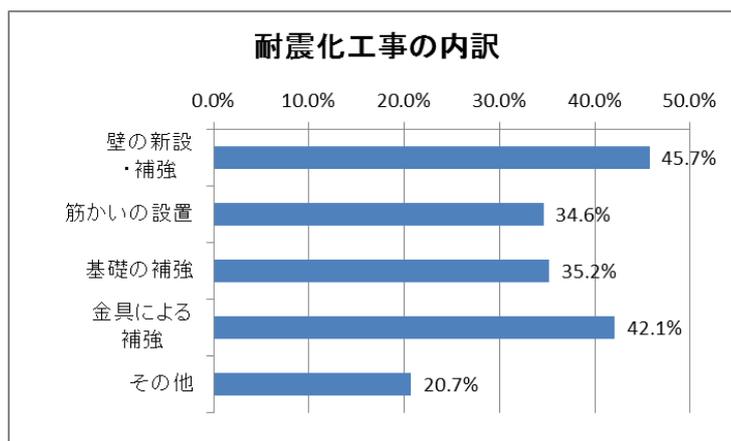
しかし、耐震診断の結果が「耐震性が確保されていなかった世帯」では、リフォーム実施率は全体の倍以上の高い比率になっている点が注目される。

この点では、耐震診断の実施がリフォーム需要開拓の大きなポイントになる。

設備や内装インテリアの更新リフォームなどは家電量販や専門リフォームメーカーの価格競争が厳しい分野であり、地域工務店が取り組む分野として有利であるとは考えにくい。

耐震工事の内訳を見ると、「壁の新設補強」「金具による補強」など専門的な経験や技能が必要とされる分野になっている。

地域の工務店にこそ、競争優位な分野である耐震化リフォームに積極的に取り組むことが期待される。



■2009年以降の耐震診断の実施別リフォーム工事・耐震化工事の実施状況

	持ち家総数 (A)	リフォーム工事を行った(B)				
		戸数	率(B/A)	耐震化工事 を行った(C)	率(C/B)	その他のリ フォーム工 事
持ち家総数	32,165,800	9,401,800	29.2%	691,000	7.3%	8,710,800
耐震診断をした	2,713,300	921,800	34.0%	321,900	34.9%	599,900
耐震性が確保されていた	2,323,700	670,000	28.8%	194,200	29.0%	475,800
耐震性が確保されていなかった	389,600	251,700	64.6%	127,700	50.7%	124,000
耐震診断をしていない	29,452,500	8,480,000	28.8%	369,100	4.4%	8,110,900

キタケイの提供するプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www. sprout-univ. com

木造住宅用 地震対策 **制震** システム

# TRCダンパー

国土交通大臣認定「壁倍率」取得  
日本建築防災協会「技術評価」取得



揺れに応じて  
ダンパーが伸び縮み

地震エネルギーを  
熱に変換して吸収

特殊なゴムはエネルギーを  
反発せずに吸収します

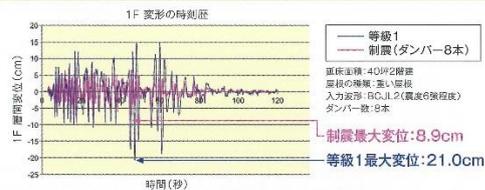
特許第3885619号「高減衰エラストマー組成物及びそれを用いたエラストマー製品」

## TRCダンパーのメリット

建物の倒壊・変形も抑えて、余震にも高い効果が望めます。

### 1.高い制震効果・くり返しの地震に強い

震度6強で水平変位を最大50%程度揺れを吸収。建物の損傷被害の軽減が期待できます。特殊粘弾性ゴムが地震エネルギーを吸収し、耐震に比べ建物へのダメージの蓄積が小さく、余震などのくり返しの地震にも高い効果が期待できます。

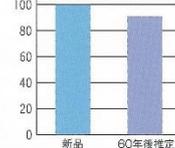


### 2.メンテナンスフリー

TRCダンパーの特殊粘弾性ゴムは時間経過や温度による性能の変化が少ないため、メンテナンスがなくても優れた効果を持続することができます。



劣化促進試験での性能変化



60年相当の加速試験で  
性能変化が10%以下で  
あることを確認!

※自社試験による

### 3.新築・リフォーム向け認定・評価を取得

- 国土交通省の大臣認定「壁倍率1.3」を取得(認定番号FRM-0372)  
新築時は耐力壁として耐震等級の向上につながります。
- (財)日本建築防災協会 技術評価を取得(認定番号DPA-住技-28-2)  
リフォーム時は耐震補強の補助金対象工法となります。
- (独)住宅金融支援機構 省令準耐火構造の工法として承認(認定番号548)

