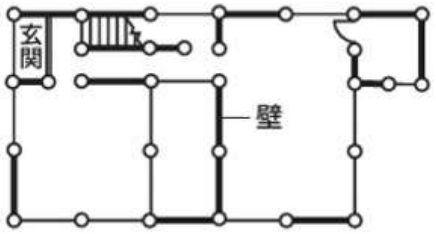
半田山ハイツ町内会だより

2026年度(令和8年度) 第4号別紙
木造住宅の耐震診断・耐震改修特集

令和8年 11 月 29 日　総務部発行



1階に壁が少ない例
(縦方向の壁が少ない)

木造住宅の耐震診断・耐震改修について(岡山市補助金の活用)

2011 年 3 月 11 日に起こった東日本大震災以降、日本の安全神話は大きく揺らぎました。「天災」は空想の産物ではなく、必ずやってくる。そして、自らの安全は、自らの努力で手に入れなければならない。その根底にあるのは、家族みんなで、心安らかに暮らせることの幸せです。町内会としても今一度この耐震診断・耐震改修について理解を深めるために、元町内会長の 18 区羽村順二氏(一級建築士)に執筆依頼をしたところ快く引き受けて頂きました。紙面の制限もありますが、皆様には地震に備え、しっかりと準備をする一助になればと願っております。

「目次」

	頁
木造住宅の耐震診断・耐震改修の申し込みについて	1
耐震診断とは	2
○　我が家はどうなのか	2
○　段階的に強化されてきた耐震基準「昭和 56 年がボーダーライン」の理由	3
○　耐震診断の実際	4
○　盛土など造成地の上に建つ建物	4
○　「今までの経験」による判断は禁物	5
○　優先すべきは「家族の安全」	5
○　耐震診断問診表（国土交通省監修）	6

木造住宅の耐震診断・耐震改修の申し込みについて

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された場合

耐震診断

○補助対象となる住宅→自己負担額 1 万円(診断費用 9 万円、補助額 8 万円)
○岡山市内に存するもの
○一戸建ての住宅(店舗等を併用する住宅にあっては、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ床面積の 1/2 未満のものに限る
○地上階数が 2 階建て以下のもの

○構造が木造であるもの。住宅メーカー等の大臣認定を受けた特殊な工法や丸太組工法は補助の対象になりません。

補強計画

○自己負担額 1 万円(診断費用 9 万円、補助額 8 万円)
○部分耐震改修に係る補強計画も補助の対象になります

耐震改修等

○全体改修→最大 115 万円補助(耐震改修費用の 4/5)
○部分耐震改修→最大 80 万円補助(高齢者等は 4/5)

申込み方法

申請書類を岡山市建築指導課へ提出する。TEL086-803-1445
申請に必要なもの→固定資産評価証明書(家屋明細付)
滞納無証明書、印鑑持参(認印可)

昭和 56 年 5 月 31 日以降に着工された 1 戸建住宅は補助金対象となりませんが、(社)岡山県建築士事務所協会へ申し込むことになります。
岡山市北区内山下 1 丁目 3 番 19 号、TEL(086)231-3479

耐震診断とは

○我が家はどうなのか

添付の**耐震診断問診表**（国土交通省監修）は、まず初めに自分の家の耐震性を理解するために、また最近問題となっている**診断商法に騙されない**ためにも、自分の家の耐震診断を自ら行ってもらうためのものである。自分の家の問題点を自分の目で確かめ、最小限の**問題意識**をもってもらうことを目的としている。

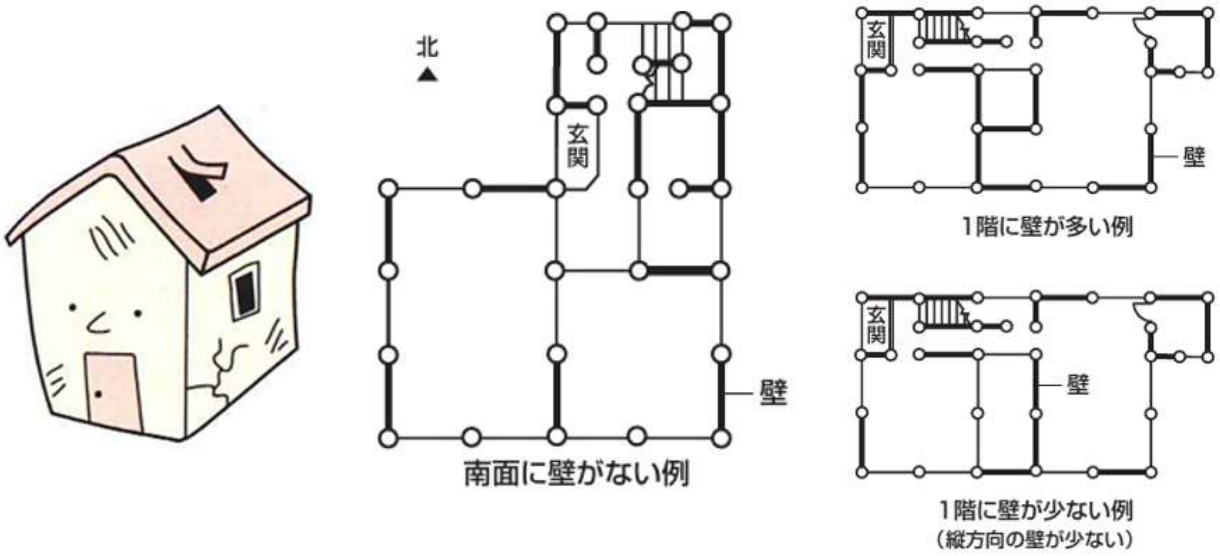
自分の家の耐震性向上を図るためには、まず家族の防災意識の向上が不可欠ではないかと思われる。そのうえで専門家に依頼をし「一般診断法」へと駒を進める。

このように専門家に頼む前に自分で取り組むための方法として「耐震診断問診表」がある。その後、建築関係者の出番になるわけであるが、建築専門家の簡易診断として「一般診断法」が行われる。次に補強の必要な木造住宅には「精密診断」がある。特に耐震診断の入口にある「一般診断法」の出番は多くなる。

建築の専門家の簡易診断とは言っても、今まで行われてきた「精密診断」よりも中身は濃くなっている。それは 1995 年の阪神淡路大震災以後も、鳥取県西部地震、芸予地震、新潟県中越地震、福岡県沖地震、能登半島沖地震、熊本地震他幾多の地震が起き、新たな被害形態が多くみられるようになった。したがって、今までの診断法では対応できなくなっていた。

現実に私たちが住んでいる住宅はどうだろうか。人が現に住んでいる建物では不具合が起きれば、その都度修理され、健全に維持されていることが期待される。ところが、家人の目に触れない不具合、たとえば、床下などで知らず知らずのうちに進行している腐朽や白アリの食害も見られることがある。建物を支える柱が根元のあたりで腐っていれば建物の重みを支える力は失われている。

これは、もはや「耐震基準」云々という問題ではない。老朽化に伴う腐朽などが建物を崩壊させる原因となっている。もともとあった無理な設計に起因する弱点や施工上の不具合など、見た目には分からない問題が隠されていることがある。それを明らかにするのが専門家による耐震診断なので受けることをお勧めしたい。



痛み具合や補修・改修　　壁配置のバランス　　屋根葺材と壁の多さ

診断項目の例（説明は 6 頁以降の問診票を参照ください）

○段階的に強化されてきた耐震基準「昭和 56 年がボーダーライン」の理由

昭和 25 年に作られた建築基準法は、その第 1 条で「国民の生命、健康および財産の保護を図ることが目的」であるとうたっていて、「国民の生命の保障」が第 1 義の目的となっている。このことについて国土交通省は「震度 5 強程度の地震に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないこと(旧耐震基準)と説明している。現在はこの当時とは耐震基準が相当強化されていることが分かる。

昭和 53 年に起きた宮城県沖地震では 7500 棟の建物が全半壊した。大都市が襲われたこの地震では住宅被害のサンプルが多数得られ、研究や検討を経て、**昭和 56 年の耐震基準改定(新耐震基準)**につながった。昭和 56 年の夏以降に建てられた住宅は地震に比較的強いとされるのはこのためである。もちろん、昭和 56 年以前に建てられた建物の中には強固なものも存在しますが、一般的にはこの年を基準に耐震性を判断するのが妥当といえるでしょう。

ここで、昭和 56 年以前の住宅にありがちなウイークポイントを挙げてみますと、

木造住宅の場合は、度重なる地震を経験することで、釘などの結合金物のゆるみが生じます。これにより耐震性が失われることにより、大地震のあとの大きな余震で倒壊する可能性が高まります。本当にその通りなのかどうか、新耐震基準の有効性が試されたのが阪神淡路大震災です。このとき既存不適格と思われる多数の住宅が倒壊して衝撃的な被害となった一方、昭和 56 年以降に建てられた、いわゆる「新耐震基準」による住宅には、被害が比較的に少なかったことが指摘されている。

耐震基準は、その後も柱と梁との接合部を金物で緊結するなどの改正が重ねられ、この**平成 12 年の「新・新耐震基準」**で建てられる住宅は耐震性能がさらに向上したというのが、建築関係者の共通した認識であるといえる。

法律が改正され、耐震基準が強化されても、それが適用されるのは、これから新たに建築されるものに限られ、それ以前から存在する建物には改正法は適用されない。旧耐震基準の家は、建て替えが行われない限り、基本的にはそのまま放っておかれる。既存の住宅は最新の建築基準法には適合していない。(「既存不適格」と呼ばれる。) さらに、特に古い住宅のなかには腐朽など老朽化による傷みが激しいものが少なくない。「既存不適格」の存在は、防災上の大きな課題の一つでもある。

〇耐震診断の実際

耐震診断は、まず外観検査から始まる。建物の外壁にクラック(ひび割れ)があるかどうか、基礎のコンクリートに割れ目が入っていないかなどをチェック。家の中では、間取りを確認するほか、壁の位置や量、壁の作り方を調べる。

次にキッチンの床下収納があれば、取り外してそこから床下にもぐり、床下部分の腐朽の具合や白アリの被害のありなしを調べる。さらに 2 階の押入れの天井板を外して屋根裏に登り、雨漏りなどの傷みを調べると同時に、柱や筋違いの位置を確認する。こうした検査を経て、検査報告書が送られてくる。添付されてくる床下や天井裏の写真なども大いに参考になる。

最上位の判定は、「地震に対してはまず大丈夫でしょう」といった表現だ。「まず」という含みのある表現が使われ、「絶対安全」などの断定表現はされない。診断結果は、安心して住み続けることができるかを考えるうえで一つの拠り所となる。私たちの身体は加齢とともに衰えてゆく、住宅にも経年劣化があるのも自然の摂理といえる。

〇盛土など造成地の上に建つ建物

揺れない家を作る上では、しっかりした地盤の上に建てるのが基本です。しかし、現実には、不安定な土地に家が建てられるケースがあります。そのような注意すべき土地のひとつに、盛土などによる造成地があります。傾斜地などを切り崩

し、盛土をした開発分譲地などもそうです。こうしたケースでは、土地を切り崩したあとに、その土を盛るなどして平らな地面を形成します。

同じく山を切り崩した土地であっても、山を平らにしながら切り崩したあとの岩盤のような固い土地(地山)の上に家を建てているケースは、安定していると言えるのですが、半田山ハイツの大半の部分のように盛土をした造成地は地滑りの危険性が伴います。

阪神・淡路大震災時にも、こうした造成地の地滑り災害が起きています。また、斜面などの傾斜地に関わらず、盛土による造成地は十分注意が必要です。大地震の際に不同沈下や倒壊の危険性が考えられます。安全な家は、**良い地盤と良い基礎と良い上物の 3 点で成り立っています**。

〇「今までの経験」による判断は禁物

厳しい自然条件のもとにある日本列島では、どこで異常な自然現象が起きても悪条件が重なれば大災害に発展する可能性がある。日本列島は、環太平洋地震帯の上にあり、それゆえ、日本は世界有数の地震大国といえる。いま、地球は巨大地震が発生する活動期に入っている。いつ大地震が起きてもおかしくないという認識を持っておく必要があるでしょう.

ところが人間は、今まで生きてきた中で、古い基準で建てられた家でも地震で問題がなかったから大丈夫!と考えがちです。でも、こうした今までの経験による判断は禁物です。地震のエネルギーは、地盤自体をずらしてしまう可能性さえあるからです。人が生きてきた時間は、地球の歴史から考えれば、ほんの一瞬です。東日本大震災では、津波が来るわけがない、などと言うような思い込みが、多くの犠牲者を生んでしまったという悲しい記憶を忘れてはなりません。

〇優先すべきは「家族の安全」

現在の耐震補強基準は、ひと昔前に比べると、確かに引き上げられています。お住いの家の耐震診断を今後受けた場合、診断結果報告書の判定が耐震補強を要するとなった場合、どうしても予算が回らないだとか、高齢でこの先何年住めるか分からないなどの理由で放置するより、耐震補強基準にしたがって耐震補強(**部分改修**)をおすすめします。

たとえば、内壁用パネルを使用したり、土台と基礎と柱を連結するための外付けホールダウン金物を設置するなどの工事が考えられるでしょう。究極の考えかたでいえば、**寝室周りを中心に部分補強**して家族の安全をどう守るかという視点を考えられても良いのではないでしょうか。熊本地震では震度 7 の大揺れに遭いながら倒壊せず家の中に生存空間が保たれていたため、中にいる人を死傷させることなく、住宅としての使命をきちんと果たした旧耐震基準による建物もあった。ただし、これはあくまでも最低限の耐震基準を満たすための工事です。

耐震診断問診表



問診 1 建てたのはいつ頃ですか？

評点 ☐

項　目	評点
建てたのは1981年6月以降	1
建てたのは1981年5月以前	0
よく分からない	0

説 明 1981年6月に建築基準法が改正され、耐震基準が強化されました。
1995年阪神淡路大震災において、1981年以降建てられた建物の被害が少なかったことが報告されています。

以前
1981年5月
1981年6月
以降

問診 2 いままでに大きな災害に見舞われたことはありますか？

評点 ☐

項　目	評点
大きな災害に見舞われたことがない	1
床下浸水・床上浸水・火災・車の突入事故・大地震・崖上隣地の崩落などの災害に遭遇した	0
よく分からない	0

説 明 ご自宅が長い風雪のなかで、床下浸水・床上浸水・火災・車の突入事故・大地震・崖上隣地の崩落などの災害に遭遇し、わずかな修復だけで耐えてきたとしたならば、外見では分からないダメージを蓄積している可能性があります。この場合専門家による詳しい調査が必要です。



問診 3 増築について

評点 ☐

項　目	評点
増築していない。または、建築確認など必要な手続きをして増築を行った。	1
必要な手続きを省略して増築し、または増築を2回以上繰り返している。増築時、壁や柱を一部撤去するなどした	0
よく分からない	0

説 明 一般的に新築してから15年以上経過すれば増築を行う事例が多いのが事実ですが、その増築時、既存部の適切な補修・改修、増築部との接合をきちんと行っているかどうかがポイントです。



問診 4 傷み具合や補修・改修について

評点 ☐

項　目	評点
傷んだところは無い。または、傷んだところはその都度補修している。健全であると思う	1
老朽化している。腐ったり白蟻の被害など不都合が発生している	0
よく分からない	0

説 明 お住いになっている経験から、建物全体を見渡して判断して下さい。屋根の棟・軒先が波打っている、柱や床が傾いている、建具の建付けが悪くなったら老朽化と判断します。また、土台をドライバー等の器具で突いてみて「ガサガサ」となっていれば腐ったり白蟻の被害にあっています。とくに建物の北側と風呂場廻りは念入りに調べましょう。白蟻は、梅雨時に羽蟻が集団で飛び立ったかどうかも判断材料になります。



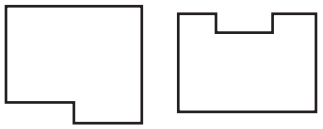
問診1～10にある該当項目の評点を、評点の□欄に記入して下さい。
(例えば、問診1の場合ご自宅を新築したのが1985年でしたら、評点1となり、評点の□欄に1と書込みます)

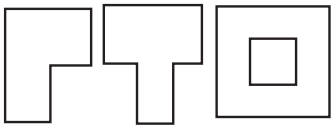
問診5 建物の平面はどのような形ですか？（1階の平面形状に着目します）

評点 □

項　目	評点
どちらかというと長方形に近い平面	1
どちらかというとLの字・Tの字など複雑な平面	0
よく分からない	0

説明 整形な建物は欠点が少なく、地震に対して建物が強い形であることはよく知られています。反対に不整形な建物は地震に比較的弱い形です。そこでまず、ご自宅の1階平面形が大まかに見て、長方形もしくは長方形と見なせるか、L字型・コの字型等複雑な平面になっているかのか選びとって下さい。現実の建物は凸凹が多く判断に迷うところですが　ア）約91cm（3尺）以下の凸凹は無視しましょう。
イ）出窓・突出したバルコニー・柱付物干しバルコニーなどは無視します。


長方形に近い平面

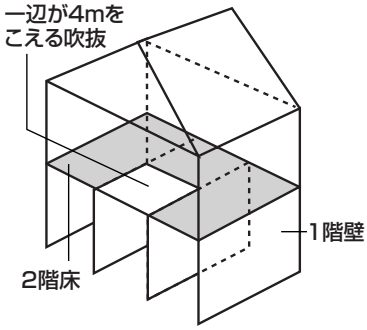

複雑な平面

問診6 大きな吹き抜けがありますか？（1辺の長さが4.0m以上かどうかに着目します）

評点 □

項　目	評点
一辺が4m以上の大きな吹抜はない	1
一辺が4m以上の大きな吹抜がある	0
よく分からない	0

説明 外見は形の整っている建物でも大きな吹抜があると、地震時に建物をゆがめる恐れがあります。ここでいう大きな吹抜とは一辺が4m（2間）をこえる吹抜をいいます。これより小さな吹抜はないものと扱います。



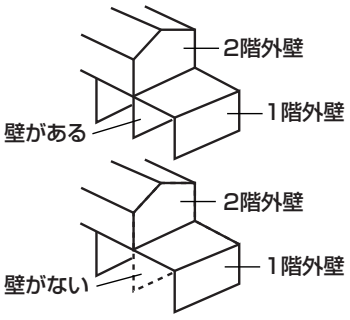
問診7 1階と2階の壁面が一致しますか？

（ご自宅が枠組壁工法の木造（ツーバイフォー工法）なら、ここの評点1とします。）

評点 □

項　目	評点
2階外壁の直下に1階の内壁または外壁があるまたは、平屋建である	1
2階外壁の直下に1階の内壁または外壁がない	0
よく分からない	0

説明 2階の壁面と1階の壁面が一致していれば、2階の地震力はスムーズに1階壁に流れます。2階壁面の直下に1階壁面がなければ、床を介して2階の地震力が1階壁に流れることとなり、床面に大きな負荷がかかります。大地震時には床から壊れる恐れがあります。枠組壁工法の木造（ツーバイフォー工法）は床の耐力が大きいため、2階壁面の直下に1階壁面がなくても、評点1とします。



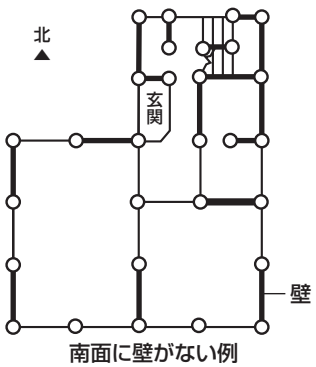
問診8 壁の配置はバランスがとれていますか？

（1階部分の外壁に着目します）

評点 □

項　目	評点
1階外壁の東西南北どの面にも壁がある	1
1階外壁の東西南北各面の内、壁が全くない面がある	0
よく分からない	0

説明 壁の配置が片寄っていると、同じ木造住宅の中でも壁の多い部分は揺れが小さく、壁の少ない部分は揺れが大きくなります。そして揺れの大きい部分から先に壊れていきます。ここでいう壁とは約91cm（3尺）以上の幅を持つ壁です。せまい幅の壁はここでは壁とみなしません。



南面に壁がない例

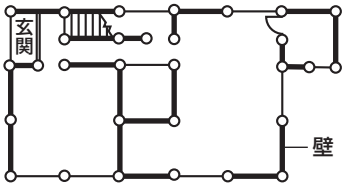


問診 9 屋根葺材と壁の多さは？

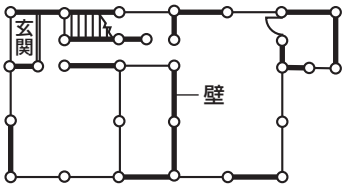
評点

項　目	評点
瓦など比較的重い屋根葺材であるが、1階に壁が多い。または、スレート・鉄板葺・銅板葺など比較的軽い屋根葺材である	1
和瓦・洋瓦など比較的重い屋根葺材で、1階に壁が少ない	0
よく分からない	0

説明 瓦は優れた屋根葺材のひとつです。しかし、やや重いため採用する建物ではそれに応じた耐力が必要です。耐力の大きさは概ね壁の多さに比例しますので、ご自宅は壁が多い方かどうか判断して下さい。



1階に壁が多い例



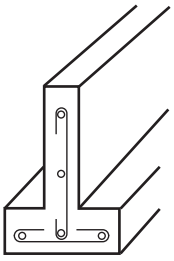
1階に壁が少ない例
（縦方向の壁が少ない）

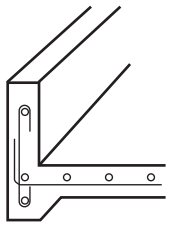
問診 10 どのような基礎ですか？

評点

項　目	評点
鉄筋コンクリートの布（ぬの）基礎またはベタ基礎・杭基礎	1
その他の基礎	0
よく分からない	0

説明 鉄筋コンクリートによる布基礎・ベタ基礎・杭基礎のような堅固な基礎は、その他の基礎と比べて同じ地盤に建っていても、また同じ地震に遭遇しても丈夫です。改めてご自宅の基礎の種別を見直して下さい。


鉄筋コンクリート
布基礎の代表例


鉄筋コンクリート
ベタ基礎の代表例



判定 問診1～10の評点を合計します

評点合計



評点の合計	判定・今後の対策
10点	ひとまず安心ですが、念のため専門家に診てもらいましょう
8～9点	専門家に診てもらいましょう
7点以下	心配ですので、早めに専門家に診てもらいましょう

※ご注意）
この診断では地盤については考慮していませんので、ご自宅が立地している地盤の影響については専門家におたずねください。