

豆知識

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正点(平成 25 年 11 月 25 日施行)と木造住宅の耐震診断について

1.はじめに

我が国は阪神淡路大震災、東日本大震災等、大地震による大きな被害に見舞われ、今後もいつどこで大地震が起きてもおかしくない状況とされています。私たちの住む滋賀、京都、大阪においても、大きな断層があり、大地震が発生する可能性があります。そこで、耐震については以前にも豆知識(vol.25)で取り上げていますが、今回は昨年 11 月改正法が施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正点と、私たちの一番身近な木造住宅の耐震診断について纏めました。

2.今回の改正点

今回の大きな改正点は、

- ①大規模建築物等に係る耐震診断の義務付けと結果の公表
- ②建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

です。それぞれの内容は次の通りです。

①大規模建築物等に係る耐震診断の義務付けと結果の公表(法第 5 条～第 16 条)

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受け建築された病院、店舗、旅館等で不特定多数の人が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等について、耐震診断の実施とその結果の報告を義務付け、結果を公表します(耐震診断の実施及び報告が必要な建築物の要件一覧は別紙参照)。

大規模建築物は下表のように分けられます。

		対象建築物	報告期限
ア、要緊急安全確認 大規模建築物		病院、店舗、旅館等の不特定多数の人が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの	平成 27 年 12 月 31 日
		火薬類、石油類その他危険物を一定量以上貯蔵または処理している大規模な貯蔵場等	
イ、要安全 確認計画 記載建築物	避難路沿道 建築物	都道府県または市町村が指定する緊急輸送道路(※1)等の避難路沿道建築物であって一定の高さ以上のもの	地方公共団体の耐震改修促進計画に記載された期限
	防災拠点 建築物	都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物	
マンションを含む住宅や小規模建築物についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。			

(※1)緊急輸送道路とは都道府県又は市町村が指定した道路

②建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

措置①:改正前:耐震改修は、建築様式の変更を伴わない改築、柱・壁の増設による増築などに限定

改正後：耐震改修のために柱を増設することによる床の増床を伴う工事が可能となりました。そのために建ぺい率・容積率違反となってもやむを得ないと所管行政庁から認定された場合、建ぺい率・容積率の制限は適用されません。(法第 17 条 2 項 3 号、8 項、9 項)

措置②：区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定が新設され、決議要件を緩和しました。

(区分所有法決議要件 3/4⇒1/2) (法第 25 条)

3. 木造住宅の耐震診断について

①耐震基準とは

建築基準法は、建物の構造の強度について、それぞれの構法毎に必要な最低限度満たさなければならない基準を定めておりますが、その中で地震に耐えられるために求められる構造等が規定されており、これを「耐震基準」と言います。

現在の耐震基準は「新耐震基準」と呼ばれているもので、宮城県沖地震における建物の被害状況を分析した上で制定されたもので、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認申請を提出した建物に対して適用されています。この耐震基準を満たした建物は、震度 5 強(中規模地震)で損傷せず、震度 6 強以上(大規模地震)で損傷が発生しても倒壊・崩壊する恐れがないものです。

②耐震診断について

木造住宅の耐震診断を受ける要件として、滋賀県では、

ア、建築年月日が昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工、完成している。

イ、延床面積の 1/2 以上が住宅として使われている。

ウ、階数が 2 階以下、延床面積が 300 m²以下である。

エ、枠組壁工法、丸太組工法および大臣認定工法(プレハブ工法)ではない。

とされています。

診断方法は、a、誰でもできる我が家の耐震診断、b、一般診断法、c、精密診断法の 3 種類です。

aの誰でもできる我が家の耐震診断((一財)日本建築防災協会 HP 参照)は 10 個の質問に回答し、その合計点で判定します。

bの一般診断法は専門家(建築士)が既存の図面と建物の目視調査でわかる範囲で確認し、診断する方法です。

cの精密診断法は、専門家(建築士)が既存の図面と建物の小屋裏、床下に入ったり、壁の一部を剥がし直接確認して診断する方法です。

地方公共団体が実施しているのはbの一般診断法で、地方公共団体に登録している耐震診断員が派遣され、調査します。その結果、「倒壊する可能性がある」とか「倒壊する可能性が高い」と診断された場合は、耐震改修の計画が必要となります。

4. 支援制度

①工事費等の補助制度

木造住宅耐震診断の結果、建物の総合評点が 0.7 未満の場合、0.7 以上に耐震改修を実施する際に、地方公共団体に申請すると補助が受けられます(補助が受けられない場合もありますので、詳細については地方公共団体に確認してください)。また、大規模建築物も要件を満たし、申請すると補助が受けられます。(要件等、詳細については地方公共団体に確認してください。)

②税法

自己用中古住宅の場合、一定の条件を満たせば、所得税や固定資産税等の控除・減額を受けることができます。(詳細については所管行政庁にご確認ください。)

・不動産取得時

ア、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン減税)

イ、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

ウ、特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例

エ、中古住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

・不動産保有時

昭和 57 年 1 月 1 日以前から存在していた住宅について、平成 27 年 12 月 31 日までに耐震改修した場合に、改修した時期に応じて固定資産税が 2 分の 1 に減額されます。(減額の対象となる耐震改修は、工事費が 50 万円超のものに限られます。)

上記の適用を受けるための要件に、「新耐震基準に適合していることの証明」がありますが、この証明書は、建築士(登録事務所に属する建築士に限る)、指定確認検査機構又は登録住宅性能評価機関に依頼し、耐震診断を受けて、取得しなければなりません。また、対象住宅が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能評価書において耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級 1 以上である場合は、証明書に代えることができます。

5. まとめ

建物の鑑定評価において、鑑定評価基準「価格を形成する要因」の建物の個別的要因の中に、「耐震性、耐火性等建物の性能」があり、留意事項で「建物の性能」について「建物の耐震については、建築基準法に基づく耐震基準との関係について特に留意する必要がある。・・・略・・・」としています。対象建物が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅の場合で、建物内に立入り調査ができる時は、簡単な耐震診断ができるといいでしょう。

(上記留意事項は、平成 26 年 11 月に「建物の耐震については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果について特に留意する必要がある」と改正予定です。)

以上

参考文献

国土交通省 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の概要

政府広報オンライン 「自宅や周囲にある建物は大丈夫？住宅・建築物の耐震化のススメ」

(一財)日本建築防災協会 「誰でもできる我が家の耐震診断」

滋賀県パンフレット 「これで安心！あなたの住まいの地震対策」

(公社)全国宅地建物取引業保証協会連合会編集「あなたの不動産 税金は」

耐震改修促進法における規制対象一覧

(別紙)

※義務付け対象は旧耐震建築物

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件		
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。		
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上				
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上		
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
病院、診療所						
劇場、観覧場、映画館、演芸場						
集会場、公会堂						
展示場						
卸売市場						
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗					階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館						
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿事務所						
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの					階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの						
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上		
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
遊技場						
公衆浴場						
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの						
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗						
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）						
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの					階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設						
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物						
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物					政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上
避難路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物 (道路幅員が12m以下の場合は6m超)	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)		
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物		