

あなたが踏み出せない理由を解決します

耐震改修 お悩み解決ガイド

県や住宅金融支援機構等で構成する、いしかわ住宅耐震ネットワーク協議会では、耐震改修に踏み出せない方に対して、踏み出せない理由(=お悩み)に応じた解決のポイントを紹介するため、耐震改修お悩み解決ガイドを作成しました。

耐震改修の工事内容が分からないので不安です。
P2をご覧ください。

耐震改修を行うと、どれくらい安心なのか分かりません…
P5をご覧ください。

高齡を理由に意欲が沸きません…
P6をご覧ください。

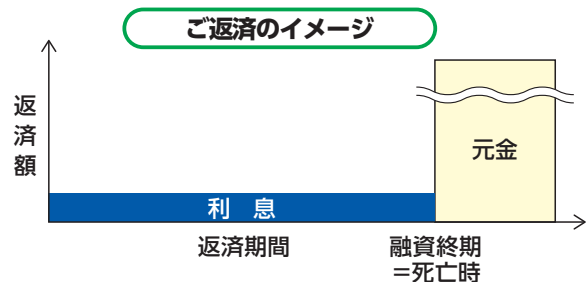
誰に頼んでよいか分かりません。
P8をご覧ください。

金銭的な負担が大きく、耐震改修に手を付けられません…
P9をご覧ください。

※耐震化の重要性や流れといった内容については、別途「住まいの耐震化」のパンフレットをご覧ください。

● 高齢者向け返済特例

満60歳以上の方には「高齢者向け返済特例」をご用意しております。通常は毎月、元金と利息をご返済いただきますが、「高齢者向け返済特例」は、毎月のお支払いを利息のみとすることで、月々のご負担を低く抑えることが出来る制度です。元金は、お申込みされた方が亡くなられた際に相続人の方から、自己資金や融資住宅及び敷地の売却により、一括してご返済いただきます。



※「高齢者向け返済特例」ご利用の場合は、耐震改修工事のほか、部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事、それらと合わせて行う工事が融資対象となります。

ご利用イメージ



水回り工事
200万

耐震改修工事
150万

リフォーム融資
200万

補助金
150万



上記イメージの場合・・・
試算条件：金利1.87%、返済期間20年、元利均等返済、新機構団信加入の場合、毎月のご返済額は9,994円(概算)となります。

また、高齢者向け返済特例をご利用されると・・・
試算条件：金利1.75%、保証ありコースの場合、毎月のお支払額(利息のみ)は2,916円(概算)となります。

ご融資については、

お電話でのお問合せ(お客さまコールセンター)

0120-0860-35

お気軽にお電話ください。土日も営業しています。
営業時間 9:00～17:00(祝日、年末年始を除きます)
ご利用いただけない場合は、048-615-0420へ(有料)

機構ホームページはこちら



補助金等(P.2～10)については、各市町窓口へお問い合わせください。

2023年2月

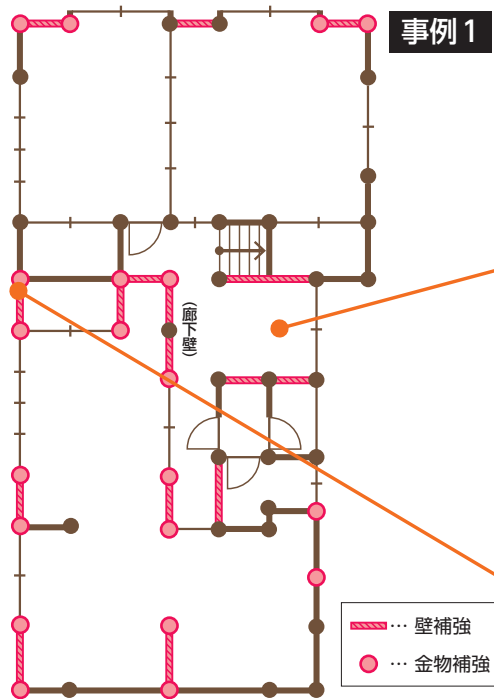
Question



耐震改修の工事内容が分からないので不安です。最近では「低コスト工法」という言葉も聞きますが、どんな内容が分かりません…

Answer

耐震改修は、構造用合板により強い壁を増やすなどの工事です。低コスト工法は、壁や床、天井を壊さず補強でき、安価で迅速な耐震改修が可能となります。



事例1



Point 低コスト工法で天井や床を壊さずに、構造用合板による強い壁をつくる



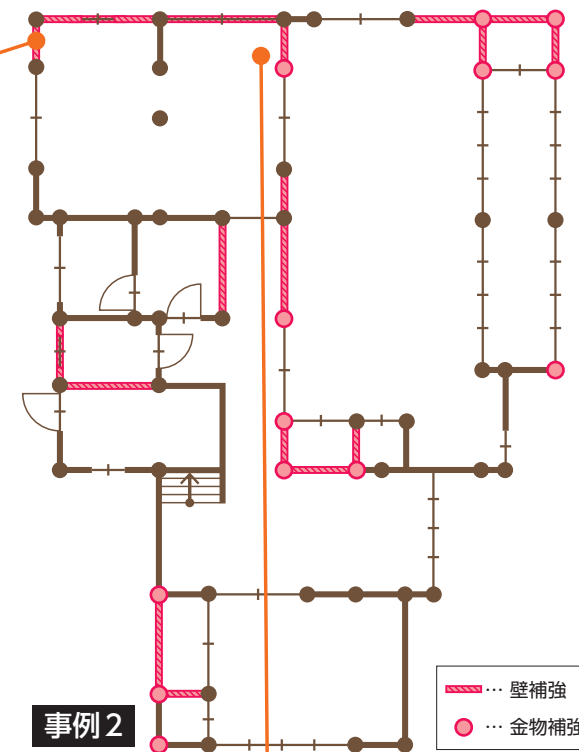
Point 柱や筋かいを金物で補強し、地震で外れないようにする

建物概要

- ・工事費：159万円(補助金150万円)
- ・評点：改修後1.02(改修前0.35)
- ・規模：木造2階建98㎡
- ・建築年：S45

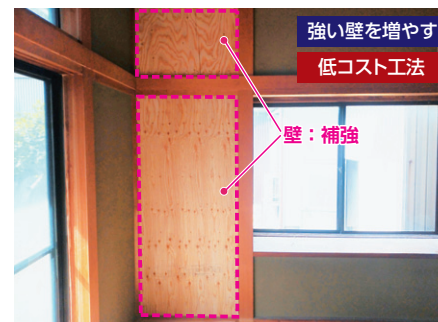


Point 外部から補強し、壁や窓を壊さずに補強する

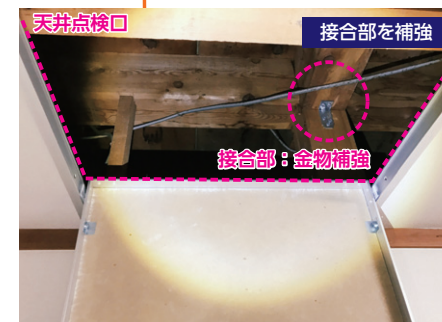


事例2

--- 壁補強
● 金物補強



Point 真壁(和室によく用いられる壁)は天井や床に加えて、壁も壊さずに補強することが可能

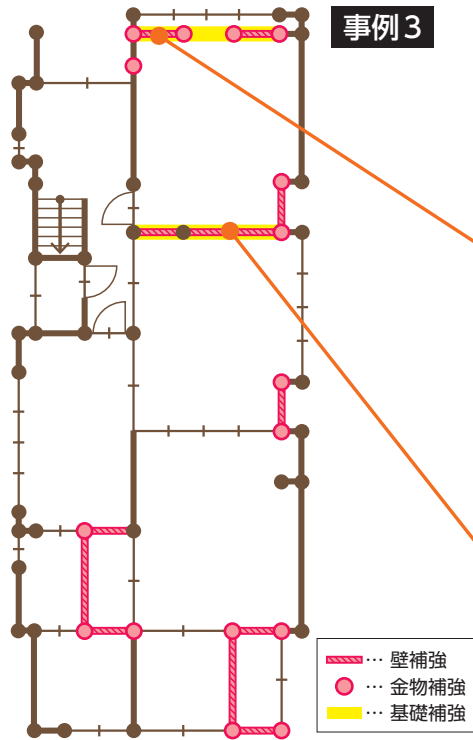


Point 天井点検口を設けて、柱と梁の接合部を金物で補強する

建物概要

- ・工事費：289万円(補助金200万円*)
- ・評点：改修後1.00(改修前0.30)
- ・規模：木造2階建147㎡
- ・建築年：S54

*補助金の限度額については、P9をご覧ください。



建物概要

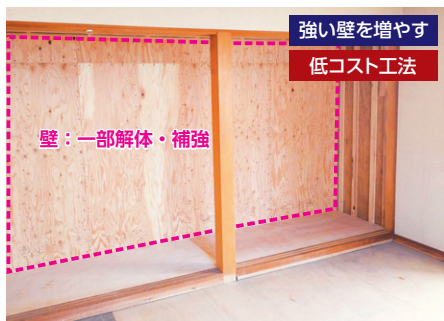
- ・工事費：253万円(補助金200万円)
- ・評点：改修後1.05(改修前0.09)
- ・規模：木造2階建83㎡
- ・建築年：S46



Point 通風や採光を確保した耐力壁による補強を実現する



Point 基礎の補強は部分的に実施し、必要最低限とする



Point 仕上の復旧が簡便な押入は積極的に補強する

※写真には工事中の状態を撮影しているものを含みます。
※図面は1階部分のみ掲載しています。



Point 接合部補強を兼ねた鋼製のブレースで補強する

Question



耐震改修を行うと、どれくらい安心なのか分かりません…
被害がどの様に軽減されるのか知りたいです。

Answer

安心を実感するためにも、**評点と被害の関係を踏まえて、耐震改修を検討ください。**
命を守るためには、倒壊を免れることが重要です。

評点と被害の関係

耐震改修を行うと、建物の強さを示す評点が上がります。**耐震化は、評点1.0以上になるように耐震改修を行うことが基本**となります。下記の名古屋工業大学の研究成果によると、震度6弱では評点0.4以下で倒壊を覚悟しなければなりません、評点1.0で中破、評点0.7で大破と、倒壊を免れる確率が非常に高いとされています。

対策すべき地震を決めて、耐震改修で被害がどの様に軽減されるかを、ご自身で納得することが大切です。

例：能登半島地震

例：熊本地震

被害	震度				
	5弱	5強	6弱	6強	7
無被害	1.0	1.3	1.3		
小破	0.4	0.7	1.0	1.3	
中破		0.7	1.0	1.3	
大破		0.4	0.7	0.7	1.0
倒壊			0.4	0.4	1.0

評点：1.6(高い) → 0.1(低い)

安全の度合い

基準

出典：パンフレット「木造住宅の耐震リフォーム(監修・制作：名古屋工業大学戸田研究室ほか)」より

Question



高齢を理由に意欲が湧きません…
他にリフォームを実施したいところもなく、
耐震改修のみを実施することに躊躇しています。

Answer

耐震改修は、多くのシニア層の方にも実施いただいているところです。

耐震改修を実施したシニア層の声をお聞きいただき、耐震改修のみでも積極的に実施ください。

「小さな負担で長年の不安が解消できました」

(能美市在住のUさん / 60代後半 / 夫婦お二人暮らし)



チェック
ポイント

耐震改修のみ
実施

低コスト工法

引っ越しなしで
耐震改修

耐震化を考えたきっかけを教えてください。

25年前に屋根と外壁のリフォームをしましたが、そのときは耐震改修をしなかったため、地震が来ると倒れてしまうだろうな、との不安を抱えていました。数年前に簡易耐震診断を受け、耐震性がないことがわかりましたが、その頃は家庭の事情で時間的余裕がなく、そのままにしていました。

工事の内容とご感想をお聞かせ下さい。

基本は耐震改修のみです。あとは最低限の壁紙の貼り替えなどを行い、工事は約3週間でした。業者さんの提案で、壁や天井・床を極力壊さずに補強する「低コスト工法」で耐震化しました。この工法のおかげもあって、引っ越しなしで工事ができました。

耐震改修の工事費は200万円で、150万円の補助が出ました。これで長年の不安が解消されました。費用負担も大きくなかったですし、ご近所の方にも耐震改修をおすすめしたいですね。

「これで孫を安心して迎えられるます」

(金沢市在住のNさん / 60代前半 / ご夫婦お二人暮らし)



チェック
ポイント

全面リフォームと
合わせて耐震化

耐震改修で
安心を実感

どのような経緯で耐震化に取り組んだのですか？

今後快適に暮らしていくため、全面的にリフォームをしようと考えました。近くに息子家族が住んでいて、小さな孫を預かることが多くなりそうだったので、孫の遊び部屋もつくろうと。

当初、耐震化は考えていなかったのですが、リフォームの補助制度を探していると、耐震改修に手厚い補助があることがわかりました。大事な孫を預かるのだから、地震で倒壊しない強い家にしたい、と考えようになりました。

工事の内容について教えてください。

工事では、いったん内側を骨組みだけにして、内装をキレイにやりかえ、あわせて構造用合板や筋交いで補強しました。他に、水回り一式を交換して、壁には断熱材を追加しました。

最終的に、リフォーム全体で約700万円のうち耐震改修は200万円とちょっと。それに対して補助金が200万円だったので、結果的にほぼ持ち出しなし*で耐震化ができて満足しています。

*耐震改修のことを指し、耐震診断、補強計画の費用は別途必要です。

耐震改修工事をしてみていかがでしたか。

工事を終えて、これで安心して孫と家にいられる、と感じています。

内装のリフォームと違い、耐震改修工事は災害が起こってはじめて効果がわかるものですが、この安心感は何事にも代えられないです。



Question



耐震化を検討したいのですが、誰に頼んでよいか分かりません。自分で建築士事務所や工務店を選ぶことが不安です。

Answer

耐震化に取り組む建築士事務所・工務店をまとめた「いしかわ住宅耐震事業者リスト」からお選びください。耐震化の実績等も掲載しています。

いしかわ住宅耐震事業者リスト

耐震化に取り組む建築士事務所・工務店等をまとめた「いしかわ住宅耐震事業者リスト」は、市町窓口や県HPで公開されています。建築士事務所と工務店・大工の2つのリストに分けて公開されており、これまでの耐震化の実績や写真等を用いた事例(任意)等をご確認いただけるなど、事業者選びの参考となります。

耐震化の手順との対応

手順	① 耐震診断	② 補強計画	③ 耐震改修
対応するリスト	建築士事務所	工務店・大工	工務店・大工

閲覧方法

- ・市町窓口で閲覧(紙)
- ・パソコンやスマートフォンで県HPを閲覧(ネット)

建築士事務所



工務店・大工



掲載情報

事業者選びに役立つ情報が掲載されています。

基本情報

- ・事業者名
- ・事業所所在地
- ・電話番号
- ・メールアドレス
- ・ホームページ

詳細情報

- ・営業可能エリア
- ・県講習会受講実績
- ・耐震診断実績※1
- ・補強計画実績※1
- ・耐震改修実績※2
- ・低コスト工法実績
- ・写真を用いた事例(任意) など

※1 建築士事務所に限る ※2 工務店・大工に限る

Question



金銭的な負担が大きく、耐震改修に手を付けられません…過去にも概算の工事費をお聞きしましたが、高額で諦めてしまいました。

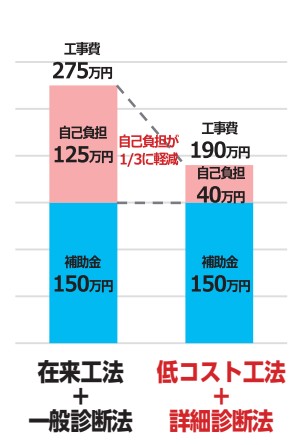
Answer

手厚い補助制度や低コスト工法等を用いて、自己負担の少ない耐震改修を実現してください。自己負担軽減の期待に応えることが可能な事業者選びが重要です。

手厚い補助制度と低コスト工法等

県内では、全市町で150万円まで全額補助(金沢市は200万円まで全額補助など一部の市では限度額を更に引き上げ)の手厚い補助制度を実施しています。また、工事費自体を低減させる低コスト工法や詳細診断法の普及を図っています。モデル事例における検証では、低コスト工法等の採用により、自己負担が1/3に軽減される結果が示されており、同工法等を採用することが自己負担軽減のために重要です。

モデル事例における検証



詳細診断法

以下の3点を実施する耐震診断、補強計画をいい、補強が過剰にならず、コストが抑えられる設計法。

- ①精算法：2階荷重の合理的評価による必要耐力の低減
- ②偏心率：地震に強い壁の配置自由度の向上
- ③N値計算：接合部の補強箇所等の精査

現状

大地震時ホントはここがこわれるのに…

高いんだからそりゃ強い

一般診断法

金物補強

一般診断法で補強設計すると、どこが壊れるかわからず全部補強するので高い!

詳細診断法

これでもちゃんと強い

必要な箇所だけ金物補強

詳細診断法を用いて合理的に設計すると、ホントに壊れる場所だけを補強するので安い!

Question



ぜひ耐震改修を実施したいのですが、**数百万円の工事費という当初の費用が用意できません。**
せっかく手厚い補助制度があるのに…

Answer

耐震改修の当初の費用負担を軽減するため、**全市町で代理受領制度が利用可能です。**
工事費から補助金を差し引いた額の支払いでOKです。

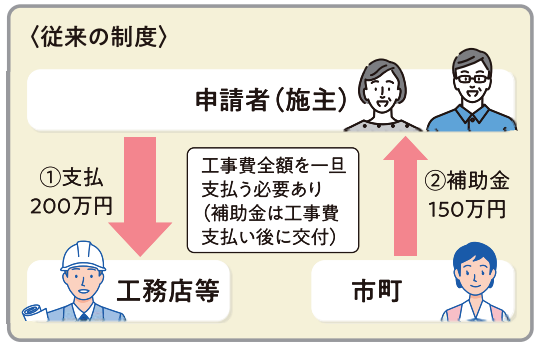
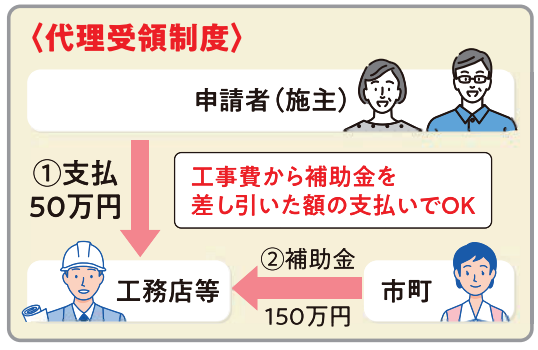
代理受領制度

耐震改修に関する**補助金の交付に際して、申請者(施主)が工事費から補助金を差し引いた額を用意すればよい制度**です。

申請者(施主)が、改修工事を実施した工務店等に、補助金を代理で受け取ることを委任することにより、当初の費用負担を軽減することができます。

実質の負担額は変わりませんが、事前に大きな金額を用意する必要がなくなることから、多くの皆様にご利用いただける制度です。

(例) 耐震改修工事費200万円、補助金150万円の場合



Question



現在、手元に資金はありませんが、**融資を受けて耐震改修を実施したい**と考えています。有効な制度等はありませんでしょうか…

Answer

住宅金融支援機構では、耐震改修工事を行う方向けに**耐震リフォーム融資**をご用意しております。**親子リレー返済、高齢者向け返済特例といった制度がありますので、ぜひ活用をご検討ください。**

耐震リフォーム融資

本融資をご利用いただけるのは、耐震改修工事を行う方となりますが、耐震改修工事と併せて行う、その他の工事(例：外壁塗装や水回り工事)の費用についてもお借入れが可能です。

商品概要

融 資 額	最大1,500万円
返済期間	最長20年
融資金利	お申込み時に返済期間中の金利の確定する 全期間固定金利型 金利は毎月更新されますので、 こちらでご確認ください。
融資住宅	お申込みされるご本人またはその配偶者、親族が所有する住宅

親子リレー返済

親子2世代にわたって返済する「親子リレー返済」をご用意しております。お子様等を後継者(連帯債務者)にさせていただくことで、満79歳以上の方でもお申込み可能です。また、「親子リレー返済」をご利用いただくと、後継者の方の収入を全額合算できます。