

グリーゾーン木造住宅まとめ

令和8年7月

木造専門委員会

- 会員の皆様にグレーゾーン木造住宅の耐震診断についての情報提供をお願いしていましたが、現在105件ほど情報を頂戴し、これらをまとめましたのでここに報告いたします。皆様におかれましては業務多忙のところご協力いただきましたことを感謝申し上げます。
- グレーゾーン木造住宅については、1981年施行の新耐震基準により建築されているため、従前は「耐震性を有している」として取り扱われてきましたが、平成28年熊本地震を契機にその耐震性について問題があることが明らかになりました。
- 東京都においてもグレーゾーン木造住宅の耐震性向上に取り組まれているところ、（一社）東京都建築士事務所協会各支部において実施された耐震診断・改修の結果を参考に、今後の業務の参考にされることを望みます。

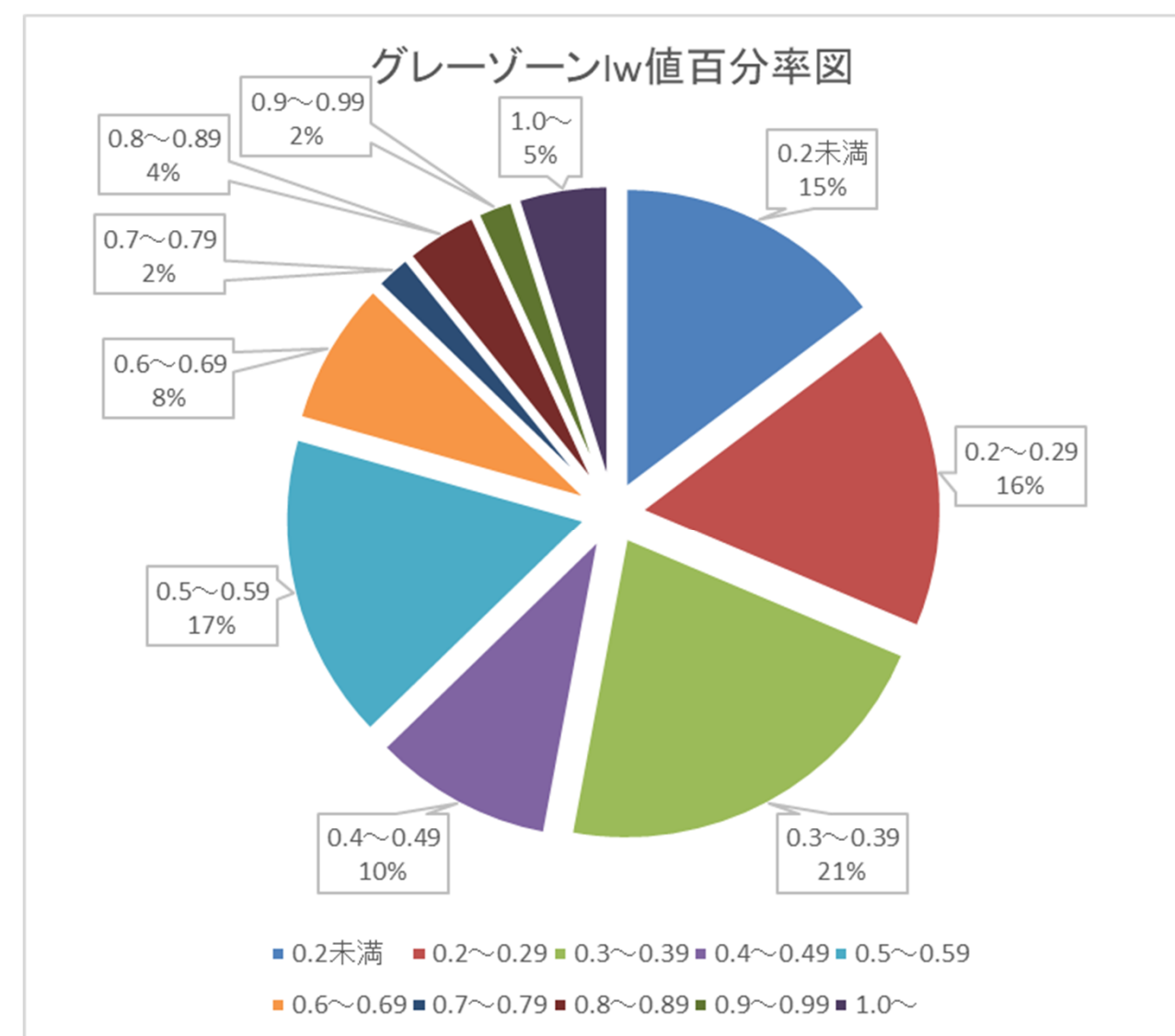
□ グレーゾーン木造住宅の上部構造評点

- ・ 上部構造評点をまとめました。

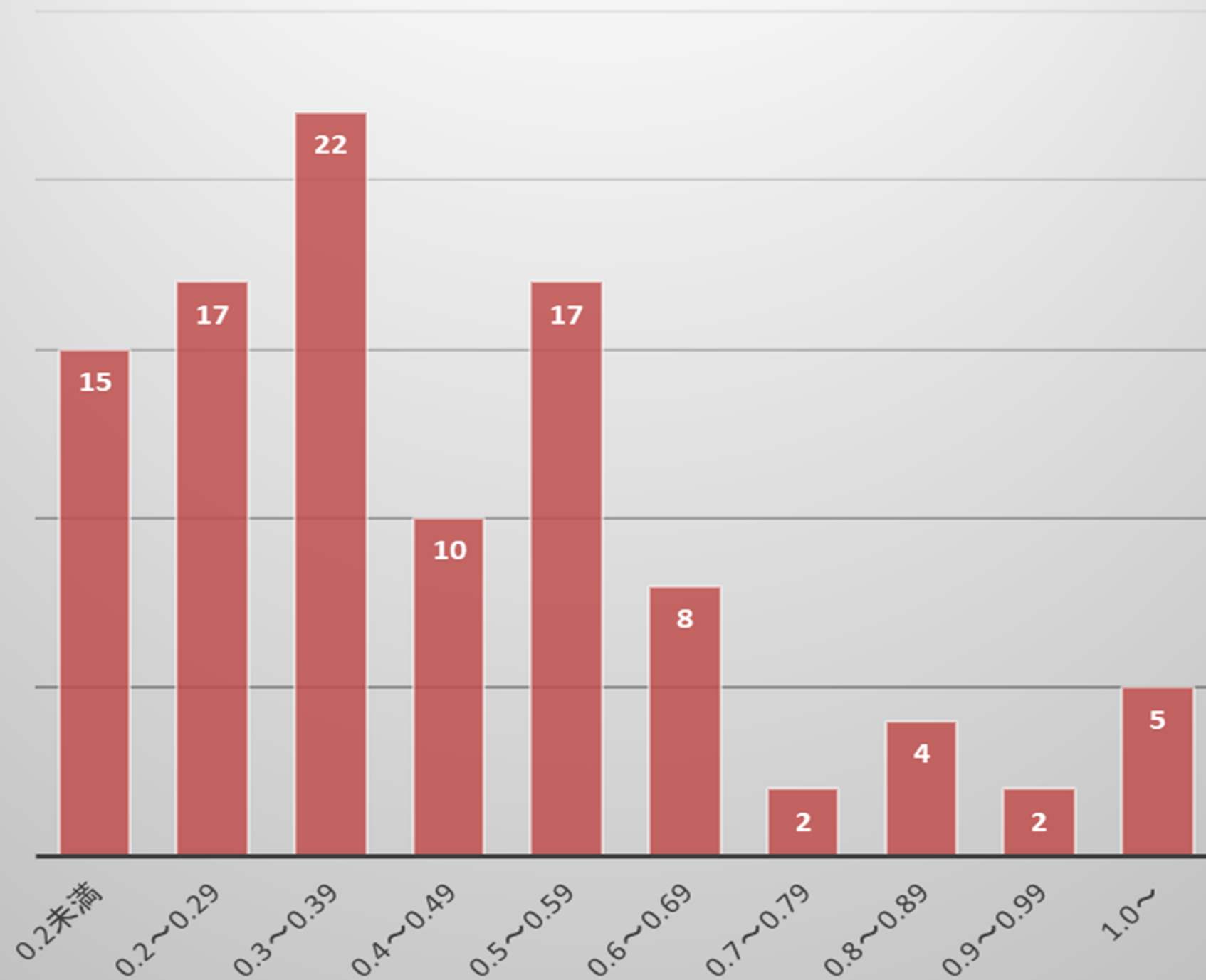
lw値0.7以上は13%、1.0以上は全体の5%程度となり、グレーゾーン木造住宅の耐震化が喫緊の課題であることが明らかとなりました。

lw値0.5未満はおよそ全体の半分程度です。

なお、lw値1.0以上の内訳は、昭和59年築が2棟、平成8年・9年・11年が各1棟です。



グレーゾーンlw値分布図



□基礎（立上り部）鉄筋有無の調査結果

- ・あり : 87件 83%
- ・なし : 18件 17%

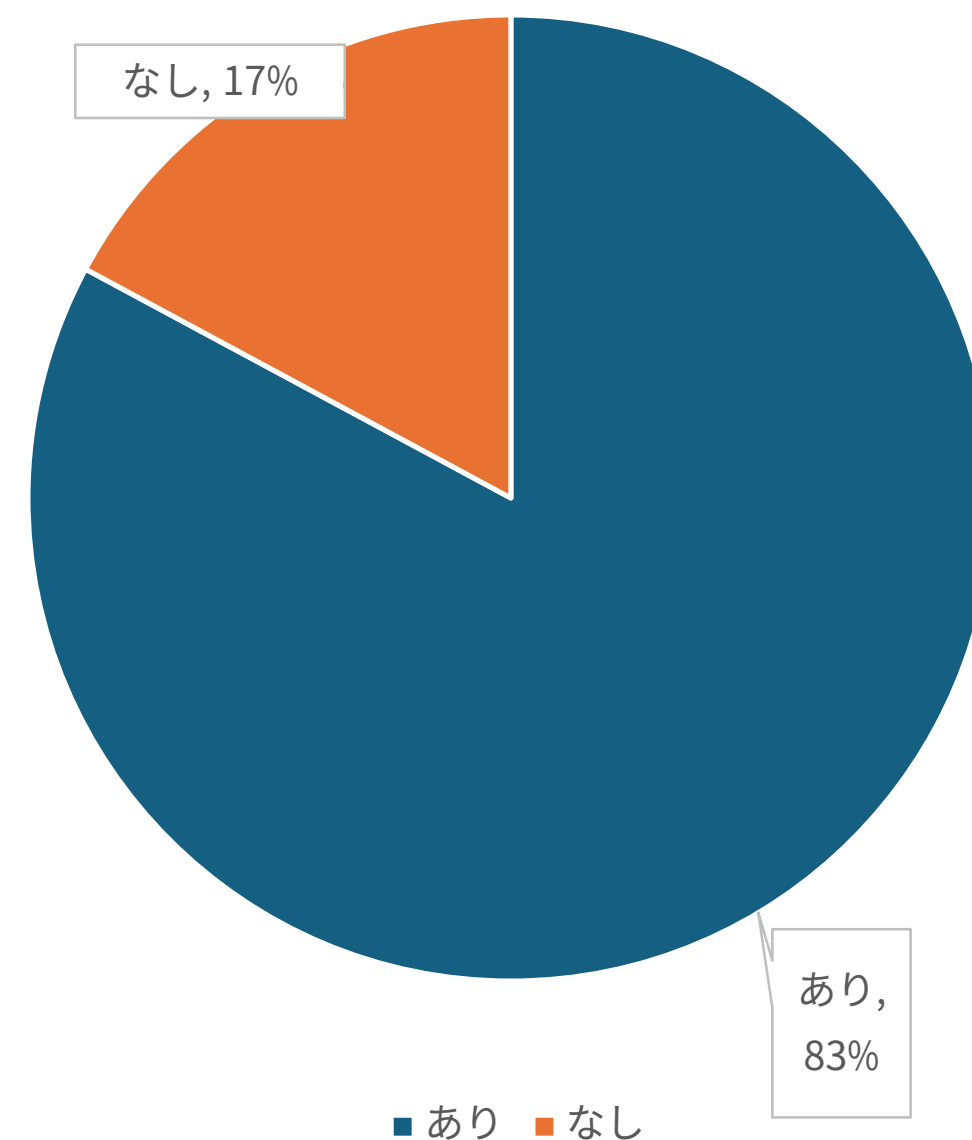
という結果となりました。

鉄筋ありが大部分ですが、比較的最近建築された住宅でも鉄筋なしと判定された住宅があるため注意が必要です。

基礎鉄筋の有無は上部構造評点に大きな影響がありますので慎重に調査する必要があります。

なお、簡易な鉄筋探査機では鉄筋被り厚さによっては探査範囲外となる可能性もありますので取扱説明書を参考にして適用範囲をご確認ください。

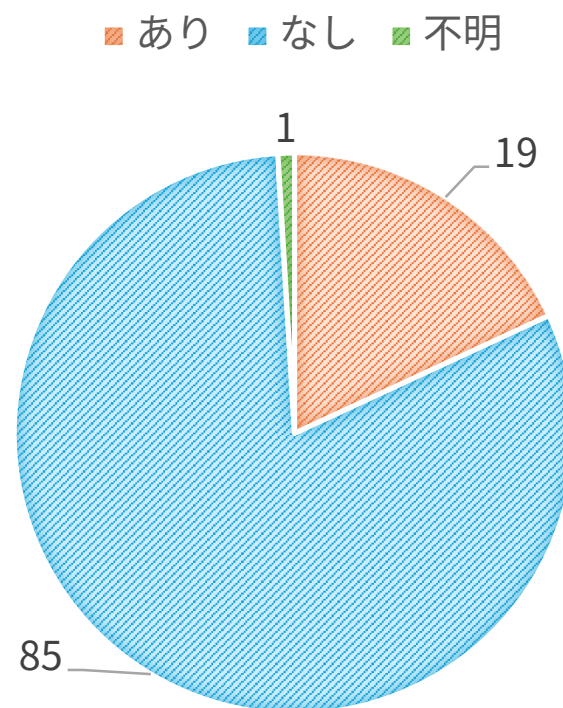
基礎鉄筋の有無



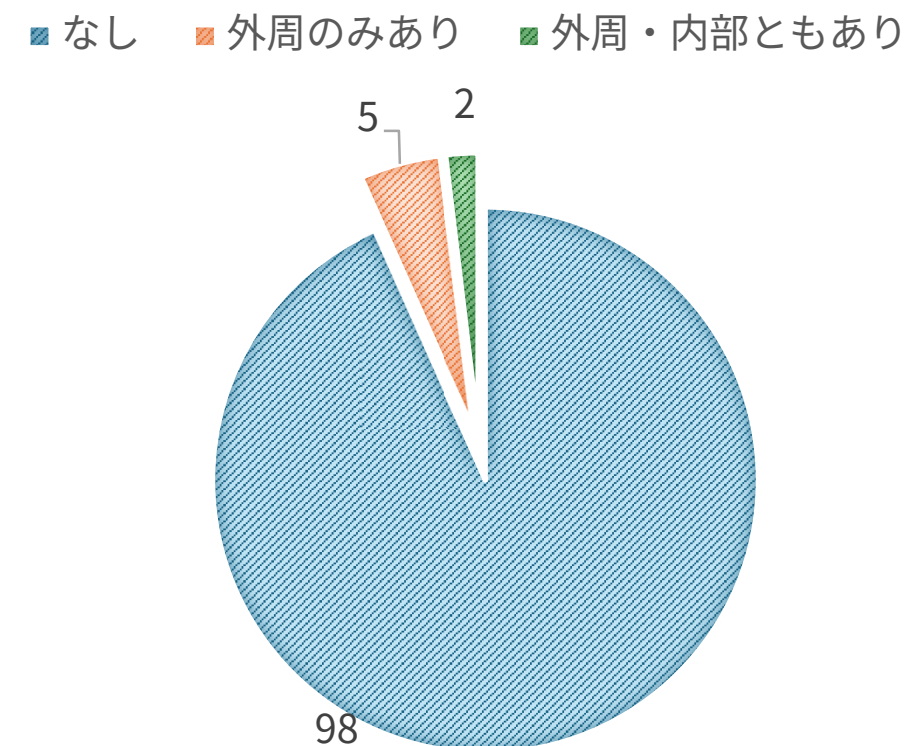
□金物の有無の調査結果

- ・ 柱頭・柱脚金物の調査結果では、ありが7件ですが、内部もありの件数は2件のみでした。
- ・ 筋かい金物はありが19件、なしが85件でした。
- ・ 以上のことから診断時に金物無しと仮定することに合理性があるものと考えます。

筋かい金物の有無



柱頭・柱脚金物の有無



□耐震診断の計算方法について

- 耐震診断の方法については、一般診断方法と精密診断方法の何れを用いるかについては意見の異なる向きもありますが、回答結果をまとめると、補強設計に進んだケースでは診断・補強後診断共に精密診断方法を用いているケースが多くなっています。

- 診断のみ行った場合

一般診断：41件

精密診断：11件

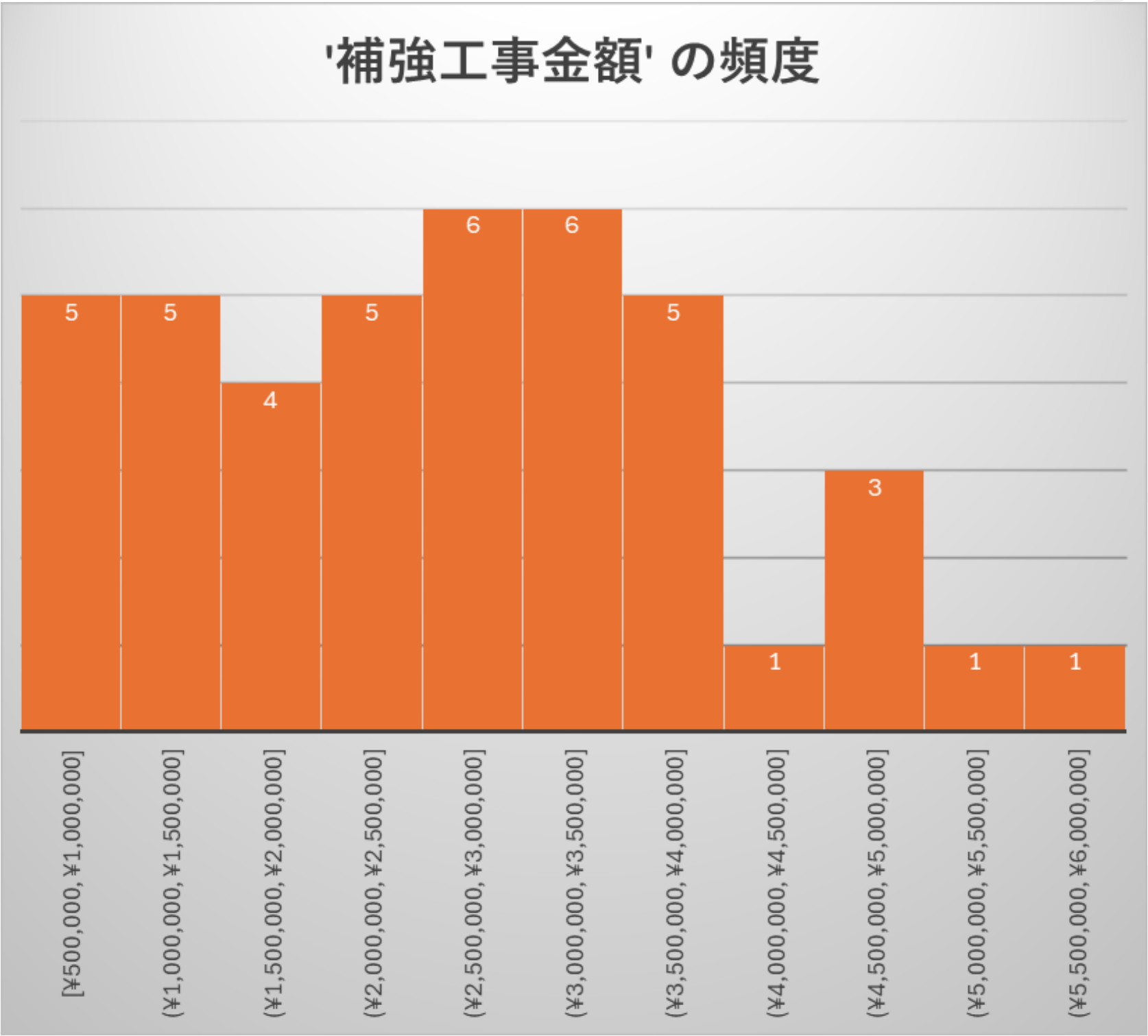
- 補強まで進んだ場合

診断		補強	
一般	→	一般	： 8件
一般	→	精密	： 5件
精密	→	精密	：40件

□補強工事額について

- ・ 集計結果では、最低工事額は579,000円、最高工事額は5,770,000円でした。（1千万円超の報告もありましたが集計から除いています。）
- ・ 工事額は400万円以下が概ね全体の85%程度、300万円以下が60%程度になっています。

注）グラフ棒上部の数字は件数を示します



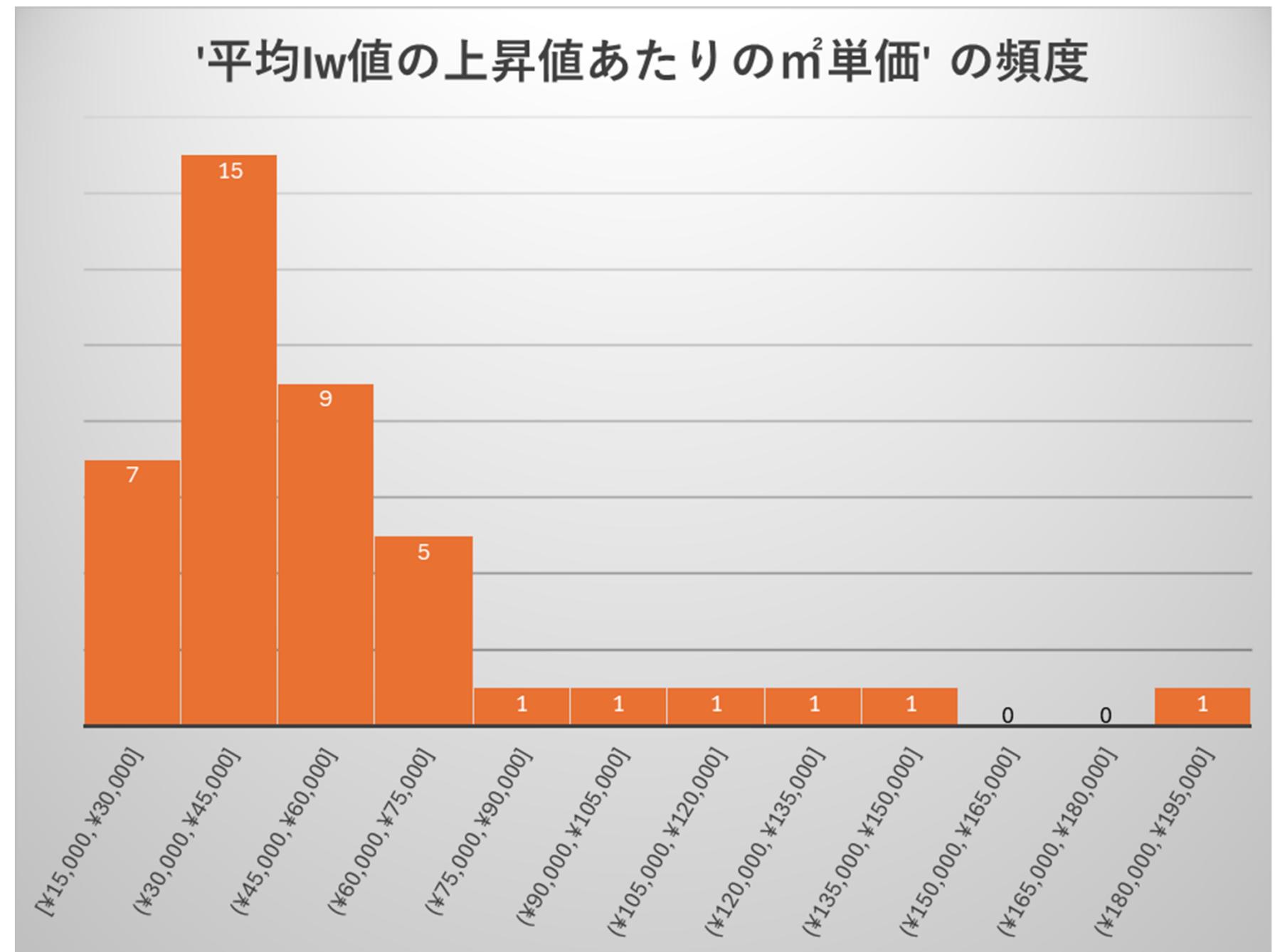
□補強工事額の傾向について

・補強工事額・補強工事の単価については非常にばらつきが大きく一概に求めることは出来ません。例えば2階の一方向のみ補強が必要でlw値が0.3のケースと1階の1方向のみ0.3のケースでは補強量が大きく異なります。また、補強後のlw値の目標が1.0の場合と1.5の場合でも補強量は異なります。

・このグラフでは、現状のlw値の各階各方向を平均した値と補強後のlw値の各階各方向を平均した値を平均lw値の上昇値としてm²単価を示しています。

・例えば延べ床面積100m²で現状の平均lw値=0.7、補強後の平均lw値=1.2とすれば、単価の最頻値\30,000～\45,000の上限額\45,000を採用すれば、補強工事額=(1.2－0.7)×45000×100＝\2,250,000となります。

注) グラフ棒上部の数字は件数を示します



ま と め

- 集計の結果、Iw値（上部構造評点）が1.0以上となったものは全体の5%程度でした。新耐震基準以降グレーゾーン木造住宅の耐震性能が不十分であることがあきらかとなりました。Iw値が0.7未満の木造住宅の割合は87%程度です。
- 補強・改修の際に基礎補強を同時に行った件数は4件、屋根改修を同時に行った件数は7件です。
- 耐震改修費用の集計に際しては基礎補強・屋根改修の金額を含んだものとなっています。
- 金物の有無については、調査時に引きはがしを行っていないケースが多いと考えられますが、通し柱の柱脚程度は確認を行うことが望ましいと考えます。基礎鉄筋の有無についても注意深く調査することが必要と考えます。
- 補強工事費についてはばらつきが大きく、明確なガイドラインは示せませんが、本集計結果を参考にされることを望みます。