

わかりやすい



リフォーム基礎知識

一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

## 戸建の既存住宅の耐震チェックと耐震補強のポイント

### 戸建の既存住宅は構造がわかりにくいケースがある

既存建物の構造に関して、一般の方は漠然とした不安を感じています。マンションの場合は、建築されたのが新耐震基準の前か後かで、なんとなく判断できる気がしていますが、戸建の既存住宅はどう判断すればいいのでしょうか？ 戸建の場合、ともすると確認申請書や図面を紛失し、その建築した年が分からない、あるいは壁の中の筋かいがきちんと入っているのかなど、一見して判断が付きにくいのが実態かと思います。

「この戸建住宅は…」と考えたとき、大丈夫なのかは、どうもわかりづらいと思われているようです。そうは言っても既存住宅の流通が進み、なんとか判断しなければなりません。そんな中で、戸建住宅への関心の多くは、まずは耐震に集まっているようです。

購入と同時にされるリフォーム時に、耐震チェックをして基本性能を上げることは大事なことです。基礎のチェックからはじまり、金物補強、構造用合板の張り込みなどなど。

### リフォーム用の耐震商品が整備・開発制震装置の設置も採用されている

近年リフォーム用の耐震商品が整備・開発されてきましたが、制震装置の設置も採用されています。地面が揺れると同時に基礎が揺れ、土台が揺れ、そして壁が揺れる。その壁の中にセットする装置です。下の板と上の板との間に油圧式のポンプのような働きをする金物がセットされ、下からの揺れを、そこで吸収する働きをします。そして金物から上の揺れを減らします。やじるべえのように上部がブラブラしないためには、もちろん多く付けるにこしたことはありませんが、バランスよく4ヵ所以上付け

れば効果は大きいといわれています。

昔の建物ほど南面は大きく開放され、太陽の日差しがふんだんに差し込み、北側はとざされ北風を防いでいます。ただ耐震として耐力壁は多ければ多いほどいいだけではなく、東西南北バランスよく配置されているのが理想です。その結果として南に壁を付けて耐震リフォームするケースが多いということになります。「えーっ暗くなる!」と嘆かれる方もいらっしゃいますが、背の高いサッシに変えて光を奥まで差し込ませることでカバーし、後は内装材が勝負です。照明計画も同時に検討することになります。

### どれが建物を支える大事な壁なのかを整理して考える必要がある

耐震では壁を増やすことに関心が集まりますが、壁量が減ったように見えても四方のバランス良い配置やコーナーの補強などによっては、耐震評点が上がることもあります。同じに見えている壁でも耐力壁・支持壁・間仕切り壁とあります。むやみに壁を増やす

ことばかりが耐震ではありません。どれが建物を支える大事な壁なのか整理して考える必要があります。

その耐力壁の下には、基礎があるのかを忘れずにチェックします。壁だけ付けても、その下に基礎がなければ耐力壁とはなりません。シロアリ対策の防蟻処理をするときには床下に潜りますから、その時にどこに基礎があるのかのチェックも同時におくことが大事でしょう。戸建住宅では実際に建物の床下に潜り、シロアリ問題がないかをチェックすることは重要です。シロアリの被害にあい、柱としての役割を果たしていない場合もあるからです。

わが家がシェルターの役割をするためにも、防蟻と耐震への配慮と検討は欠かせません。

