

FP Topics = 住宅の耐震性について = 2025年2月号

= One's impressions =

寒い日が続きますね 🌧️ インフルエンザなどくれぐれもお気をつけください！

さて、先々月号から住宅に関するお話が続きますが、今月号は“住宅の耐震性”について特集してみました。ライフ・リタイアメントプランニングのご相談では、住宅に関する様々な問題は避けて通ることができません。大阪市住まい情報センターやその他の行政機関でも相談員を担当させていただいている関係上、住宅に関するご相談は資産運用相談と並んで、最も重要なTopicsとなっています。

= 耐震基準について =

世界的にも地震大国として知られる我が国日本ですが、かなり遠い昔から多くの記録が残っています。近年も大きな地震が頻発し、大規模な災害をもたらしています。将来的には、南海トラフ巨大地震は発生の可能性が指摘されています。しかし、地震研究の大家でさえ、地震の予知は不可能とされています。やはり、ある程度の備えと知識は必要なのではないでしょうか。

耐震基準とは、地震により建物が倒壊・崩壊しないために、建築基準法に定められている最低限の耐震性のことです。1995年に発生した阪神淡路大震災を受けて、2000年に建築基準法が改正され、主に木造住宅の耐震性が強化されました。この基準は“2000年基準”と呼ばれています。耐震基準は随時見直しがなされ厳格化されてきました。



= 3種類の地震対策構造 =

建築基準法による耐震基準は、あくまでも大規模な地震から人命を守るための最低限の基準です。そのため、建物自体が大きな損傷を受ける可能性があります。より高い安全性や日常生活の継続を維持できるよう、耐震基準よりもさらに高い耐震性能を有した建物の基準が定められています。

□ 耐震構造

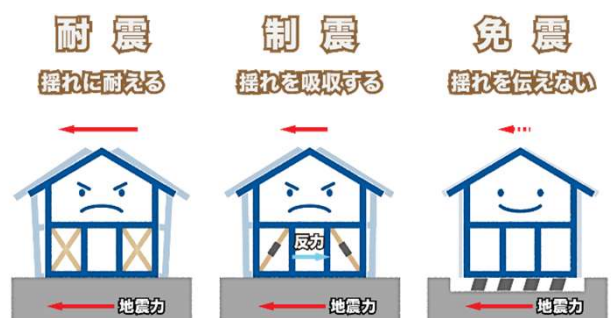
耐震構造は、壁に筋交いを入れる、構造の接合部を金物で補強するなどして構造を強固にして、“地震の揺れに耐える構造”です。建築コストが抑えられ最も一般的に採用されています。

□ 制震（制振）構造

建物の壁に油圧式やゴム等の制震ダンパーを取り付ける、屋根など建物の上部に制振装置を設置するなどの方式。“地震の揺れを吸収する構造”です。地震後も継続して建物を使用できる可能性が高く、建築コストは前出の耐震構造より高額になるものの、次の免震構造よりも低額です。

□ 免震構造

建物と基礎との間に積層ゴム等の免震装置を設置し、建物と地盤を切り離すことにより、“建物に地震の揺れを伝えない”構造です。地盤の揺れが全く伝わらないことはありませんが、大規模な地震による損傷は比較的小さいとされています。



大規模な地震等の災害がもたらす被害は、甚大なものとなる傾向にあります。備えておくべきだと考えます。新築住宅については、現行の耐震基準を満たし、更に耐震基準化も進んでいるようです。しかし、既存住宅の中には、現行の耐震基準を満たしていない建物も少なくないと思われまます。耐震基準を満たすことより、税制面においても一定の優遇措置が講じられています。

◆ 住宅性能表示制度

建物の構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮等10分野35項目（新築住宅は33項目）の住宅性能に関して第三者機関が評価し、表示を行う制度です。贈与税について一定の優遇措置が講じられています。

◆ 長期優良住宅

欧米では、住宅を新築するという概念が比較的低いことから、中古住宅の流通が確立されています。欧米に比較して、日本の住宅は中古住宅の流通システムが確立されていないこともあり、寿命が短いとされています。そこで、長期にわたり良好な居住を促進できるよう施行された制度です。税制面や融資について一定の優遇措置を受けることができます。

◆ 地震保険料の割引制度

各種耐震基準を満たした住宅には、地震保険料の割引制度が適用されます。耐震性が高い住宅ほど割引率は高くなり、耐震等級3級及び免震構造の建築物については割引率が50%となります。

割引の種類		割引率
免震建築物割引		50%
耐震等級割引	耐震等級3	50%
	耐震等級2	30%
	耐震等級1	10%
耐震診断割引		10%
建築年数割引 (1981年6/1以降新築)		10%

※各種割引には一定の確認資料が必要です。

先月号では、掲載した写真のような、背が立たない（足がとどかない）深い場所を通過するお話をしていました。谷を遡行する以上、川の流れに逆らって歩くことになります。自分の足で遡行できれば良いのですが、背が立たない場合は泳ぐ若しくは高巻く（山側を迂回する）しかないのです・・・

関東での沢歩きの経験は、その殆どが登攀系の沢を目指していたことから、泳ぎのある谷は極力避けていた傾向にありました。帰阪してから、泳ぎスキルの向上・体力強化（維持）も兼ねて、水泳（クロールのみ）にも励んでいましたが、やはり泳ぎ有りの遡行は不得意です。沢の流れは冷たすぎて真夏でも長くは浸かっていられません。

衣食住の食ですが、基本的にはお米を持参して白米を食べます。その他の副食も担いでありますが、お酒の量が問題です。液体のものは重量があるので。ウイスキー系や焼酎などはある程度アルコール度数があるので、量的にそんなに沢山もってはいきませんが、ビールは飲みたいのです。

冷たい沢の流れでキンキンに冷やしたビールは、ハードな遡行の疲れを吹き飛ばす魔法の飲料です！焚火を囲んだ幕営地での宴会は至高のひとつです。アルコール切れなんて死活問題です。沢の流れをバックに、暖かい火を感じながらチビチビ舐めるシングルモルトウイスキーは最高です。

そこに岩魚やヤマメの釣果があればもっと最高なのですが、川釣りや海釣りには幼いころから親しんでいたものの、源流域での釣りスキルはまだまだです・・・体調の回復を待って、またゆったりとした沢旅を楽しみたいです。

