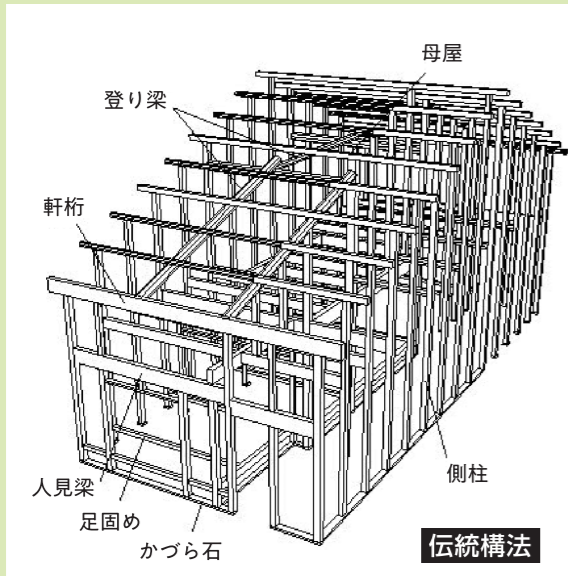


あなたの家は京町家型? 在来工法型?

それぞれの建物の特徴に適した耐震診断・改修が必要です

京町家型の特徴

壁の多くは土壁です。
壁に筋交いはありません。
土台は敷設されていません。
主に昭和25年以前に建てられています。



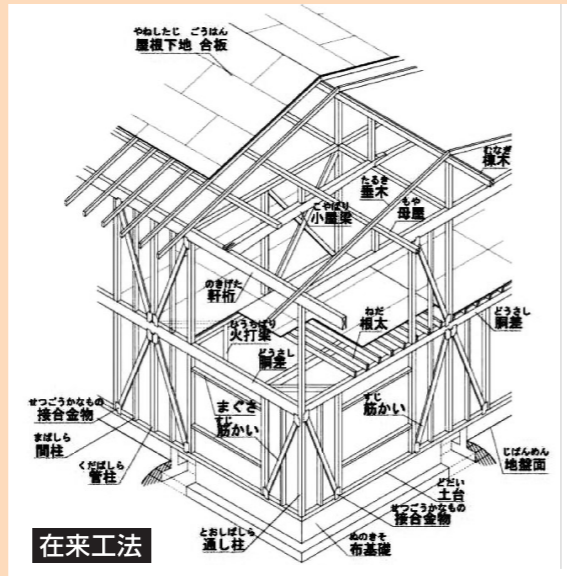
やわらかさと粘り強さで地震に耐える構造です。

アドバイス

●京町家は、木の性質を活かした粘り強さで地震に耐える構造を持っているため、建物の変形性能で耐震性を判断する方法（限界耐力計算法）が適しています。

在来工法型の特徴

壁に合板等が使われています。
筋交いが設けられています。
コンクリート造の基礎があります。
主に昭和26年以降に建てられています。



かたさと強さで地震に耐える構造です。

アドバイス

●在来工法型は、壁の量で耐震性を判断する方法（一般診断法）で診断を行います。

※京町家型と在来工法型が混ざった構造もあります。お気軽にご相談ください。

耐震化の3ステップ

ステップ1 — 調べる 《耐震診断》



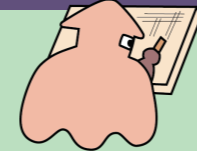
すまいの弱点を調べ、耐震改修が必要かどうかを判断します。
すまいの安全性を確認し、改修の必要性を判断しましょう。



ステップ2 — 計画を立てる 《耐震改修設計》



耐震性能をどの程度あげるか、専門家と一緒に検討します。
専門家と相談しながら、耐震改修の計画を立てましょう。

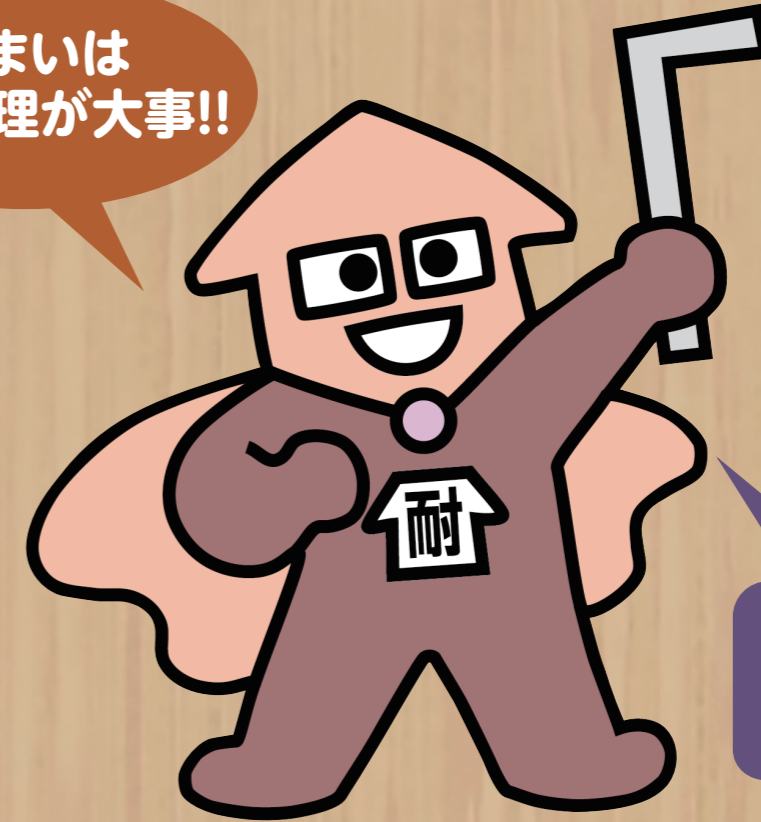


ステップ3 — 実行する 《耐震改修工事》

耐震改修設計にもとづき、工事業者に依頼して耐震改修工事を実施します。
耐震化の工事を実施し、わが家の安全性を高めます。

わが家に住みつづけるために すまいの点検マニュアル

すまいは健康管理が大事!!



私は「耐震マン」!!
京都のすまいを安全にするため頑張ってます。

発行 京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター

〒600-8127
京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1
(河原町通五条下る東側)ひと・まち交流館京都 地下1階

開館時間 午前9時30分から午後5時00分まで

休館日 水曜日、祝日、第3火曜日及び年末年始

電話 (075) 744-1631 F A X (075) 744-1637



企画・編集 京都市耐震改修促進ネットワーク会議

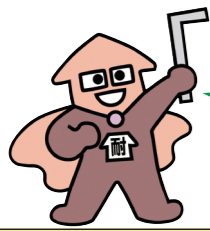


京都市耐震改修促進ネットワーク会議は京都の「まぢの匠」と呼ばれる大工さんや左官屋さん、建築士さんなど建築の実務者団体と京都市が連携して立ち上げた組織です。【事務局・問合せ先】京安心すまいセンター

【構成団体】一般社団法人京都府建築士事務所協会／一般社団法人京都府建築士会／一般社団法人京都建築設計監理協会／公益社団法人日本建築家協会近畿支部京都地域会／京都府建設業協会京都支部／一般社団法人全国中小建設業協会全中京都／京都府建築工業協同組合／京都左官協同組合／京都府瓦工事協同組合／京都府板金工業組合／京都建築工事業協同組合／特定非営利活動法人コンシューマーズ京都／公益社団法人京都府宅地建物取引業協会／公益社団法人全日本不動産協会京都府本部／京都府／京都市／京都市住宅供給公社(令和4年3月現在)

資料出典：京都府『我が家の地震対策 リフォームの時こそチャンス!』／京都府建築工業協同組合『京町家 改修の手引き』／京都市『京町家 耐震診断・改修の手引き』／京都市すまい耐震支援窓口『すまいの耐震改修工事の基本10ヶ条』／京都市すまい耐震支援窓口『そのとき! いのちを守るために すまいの耐震化のすすめ』／国土交通省住宅局、一般財団法人日本建築防災協会『誰でもできる わが家の耐震診断』

(発行 令和5年5月)



1年に1度は
点検しよう!

すまいの健康

チェックリスト

点検日 年 月 日

点検者

※耐震補強については「あなたの家は地震に安全ですか？」
(一般社団法人 京都府建築士事務所協会編集・発行)をご参照ください。

箇所	問題点	チェック	アドバイス
主要構造部	1 柱や壁、床が傾いている。 ○壁と柱・梁に隙間が空いていたら建物の構造部分にも問題があるかもしれません。建物全体の様子を調べてください。	はい	
		いいえ	
		未確認	
	2 床の浮き沈みや床鳴りがある。 ○部屋の壁際の床がフワフワとしている場合、柱が腐っているか、シロアリの被害が考えられます。 ○部屋の真ん中がフワフワする場合、床下の束が腐っているなどの可能性があります。畳を上げて点検してください。	はい	
		いいえ	
		未確認	
	3 建具の立て付けが悪い。 ○開け閉めがしにくくなってきたり、隙間が空いてきた場合は、単に建具が歪んでいる場合と、建物自体が傾いてきている場合があります。 ○敷居などが雨水にぬれると腐ってくることもあります。比較的簡単に交換することができますので、早めに手を入れましょう。	はい	
		いいえ	
		未確認	
	4 露出した土台・柱に腐りやシロアリの被害がある。 ○畳の上にはカーペットなどの敷物はなるべく敷かない方が良いでしょう。通気が悪くなり、腐りやシロアリの原因になります。できれば一年に一回の目安で畳をめくり、床下の定期点検をしてください。 ○羽アリがいたら注意！シロアリ被害がないか確認しましょう。	はい	
		いいえ	
		未確認	
5 基礎にひび割れがある。 ○有筋基礎の場合は、割れ目から水が入り、中の鉄筋を錆びさせてしまうことがあります。 ○無筋基礎の場合は、ひび割れにより、基礎として一体的に機能しないことがあります。	はい		
	いいえ		
	未確認		
屋根	6 屋根や棟の線、軒先の線が波打っている。 ○軒先は建物の顔です。軒先が真っ直ぐそろっていなかったら、どこかに傷みがきています。 波打っている場合……垂木や梁が下がっている 傾いている場合……柱などが下がっている ○軒裏の木が白っぽく見える、あるいは黒ずんで見える場合は、雨漏りの可能性があります。	はい	
		いいえ	
		未確認	
7 屋根ふき材に割れ、欠け、ずれ、欠落がある。 ○外から眺めて、棟の瓦がずれていたり、瓦と瓦に隙間が空いていたら要注意です。台風の後などは特に気を付けましょう。 ○瓦の下の土に水がしみこんだ場合は、コケや草が育つことがあります。自分で取り除けるような場所であっても、どのような状態になっているのかは専門家に調べてもらいましょう。	はい		
	いいえ		
	未確認		

箇所	問題点	チェック	アドバイス
屋根	8 金属板に変色、さび、さび穴、めくれがある。 ○隣家との隙間など、外壁や土台が雨水にぬれて乾きにくいところは要注意です。	はい	
		いいえ	
		未確認	
屋根	9 樋に変色、さび、割れ、穴、ずれ、欠落がある。 ○水があふれたり、飛び散ったりしていませんか。落ち葉やゴミが詰まっているかもしれません。手の届くところはきれいに掃除しましょう。 ○縦樋の外側を水が伝っていたら、樋が割れているか、どこかで漏れているので、修理が必要です。	はい	
		いいえ	
		未確認	
壁・天井	10 内壁（一般室）に雨漏り・水浸み跡、仕上げ材のはがれ、カビがある。 ○壁が膨れたり、めくれたりしている場合は、壁の内側が湿気している可能性があり、建物の構造部分にも被害が拡大している可能性があります。	はい	
		いいえ	
		未確認	
	11 浴室の内壁・床に変色、ひび割れ、腐りがある。 ○ひび割れから水が侵入し、建物の構造部分にも被害が拡大している可能性があります。	はい	
		いいえ	
		未確認	
	12 外壁仕上げに割れ、欠け、ずれ、めくれ、ひび割れがある。 ○ひび割れや膨らみ、落ちているところはありませんか。板壁は反ったり、割れたりしていませんか。傷んだ部分から雨水が入り、長い間放っておくと中まで傷んでしまいます。 ○壁の上部と下部の色が極端に変わっていたら、水浸みにより中の柱が乾かず腐ったり、シロアリ被害にあっていることが考えられます。	はい	
		いいえ	
		未確認	
	13 天井に雨漏り・水浸み跡がある。 ○風の強い日、雨の日に天井の物音に耳を澄ませてみてサラサラという音、ポトンポトンという音がしていたら要注意。屋根の土が落ちていたり、雨漏りしている可能性があります。	はい	
		いいえ	
		未確認	
その他	14 バルコニーにこけ、割れ、ずれ、穴（漏水）がある。 ○建物本体とバルコニーの接合部に水が浸入し、建物の構造部分にも被害が拡大している可能性があります。	はい	
		いいえ	
		未確認	

古い木造住宅の多い京都市では すまいの**健全化**が基本です!!

+ 健全化

建ったときの状態に戻す

耐震補強の前に、まず劣化した部材を交換し、建物が建ったときの状態に戻しましょう。



+ 耐震補強

地震に強い建物にする

壁をバランスよく設置する

次に、土を取り除いて屋根を軽くするなど、耐震性が確実に向上する工事を行いましょう。壁を増設したり、金物や根がらみを設置したりすることも耐震化に有効です。

屋根を軽くする



こんな住宅が
要注意!!

- 昭和56年5月31日以前に建てられた住宅
昭和56年6月に住宅の耐震基準が大きく強化されており、阪神・淡路大震災でも昭和56年5月31日以前のものはそれ以後の住宅に比べ、大きな被害を受けました。
- 平面の形状のバランスが悪い住宅
(L字型、極端に細長いなど)
- 補修が不十分で老朽化している住宅

すまいの耐震改修工事の基本10か条

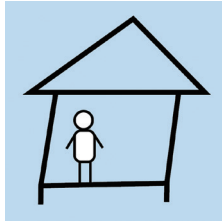
京町家型・在来工法型両方に対応

⊕ ゆがんでいる柱や梁を水平・垂直にする

🔴ポイント!

建物全体のゆがみを直すこと

- ★ 建具の建付けを直す、水平な床をはるだけでは不十分



⊕ 土台・柱の傷んでいる部分の修繕・取り替え

🔴ポイント!

土台・柱の本来の耐力を回復させる

- ★ 劣化部分のすべてを交換
- ★ 金物等による補強



⊕ 2階床面・小屋裏を固める

🔴ポイント!

2階床面・小屋裏を固めることで、水平構面の強度を高めて、地震に備える

- ★ 1階床面を固めるだけでは不十分



⊕ 屋根を軽くする

🔴ポイント!

屋根を軽くすることで、建物に加わる地震の力を減らす

- ★ 屋根の上の土を下ろす (土葺き→棧葺き)



⊕ シェルターを設置する

🔴ポイント!

家屋が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る

- ★ 建物全体の耐震化が難しい場合に有効



⊕ 割れやはがれが見られる土壁を修復する

🔴ポイント!

劣化した土壁を中塗りまで落として塗り直す

- ★ 剥離部分だけの塗り直しは不十分



京町家型に対応

⊕ 柱の足元がばらばらに動かないように根がらみを設置する

🔴ポイント!

固定されていない柱どうしをつなぐことで建物を安定化させる

- ★ 束のみをつなぐのは不十分



在来工法型に対応

⊕ ひび割れが入っている基礎を補修する

🔴ポイント!

ひび割れ部分からの雨水等の侵入による鉄筋の腐食を防ぐ

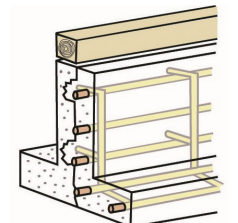


⊕ 鉄筋コンクリートの基礎を増やす

🔴ポイント!

無筋の基礎を有筋化することで、地震力に耐える

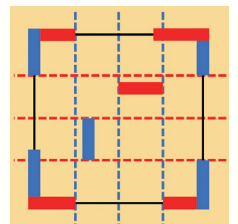
- ★ コンクリートブロック造の基礎では不十分



⊕ バランスよく耐震壁(筋交い等)をつける

🔴ポイント!

おおむね出隅部分の4カ所に設置する。ただし基礎のある部分に限る
筋交い：90cm以上
面材：60cm以上



⊕ 「建ったときの状態に戻す」工事

⊕ 「地震に強い建物にする」工事