

高齢者向け返済特例制度に係る 耐震改修工事の基準について

次の1または2のいずれかのタイプに適合することが必要です。

1 耐震改修工事	<p>「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律123号)に定める計画の認定を受けた改修計画にしたがって耐震改修工事を行うものをいう。</p> <p>手続き</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 20%;"> <p>・認定通知書の原本提示と写しの提出</p> <p>・申出書の添付</p> </div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">適合証明の申請</div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">借入申込み</div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">融資の決定</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">融資の決定</div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">工事完了の報告</div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">適合証明書の交付</div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">金銭消費貸借契約</div> </div> <p><small>* 「認定通知書」は、都道府県または市区町村に申請し、適合証明申請時までに交付を受けること。 * 「申出書」は、申込書類一式に入っています。 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の「認定通知書」の発行手続き及び認定基準については、都道府県または市町村の担当課にお問い合わせください。</small></p>
2 耐震補強工事	<p>次の「(1)改良前の住宅の条件」及び「(2)改良後の住宅の条件」に該当すること。</p> <p>(1)改良前の住宅の条件 次の 又は のいずれかに該当すること。 建築確認日が昭和56年5月31日(建築確認日が確認できない場合は、新築年月日(表題(表示)登記における新築時期)が昭和58年3月31日)以前の住宅である。 (2)の の耐震評価基準に従い診断を行い、耐震性が不足していると判定される住宅である。 1 この他に「木造住宅の耐震診断と補強方法」(財)日本建築防災協会)その他の耐震診断の結果に基づき、壁の補強等を行う住宅についても対象となる。(耐震診断結果の報告書が必要。) 2 在来木造住宅以外の工法(例:鉄骨造、鉄筋コンクリート造など)の住宅の場合については、機構まで問い合わせてください。</p> <p>(2)改良後の住宅の条件 次の 又は のいずれかに該当すること 工事により次の(a)~(c)のすべてに適合する住宅であること (a) 基礎が一体のコンクリート造の布基礎であること (b) 機構が定める基準(機構リフォーム融資(耐震補強工事)計算シートにより算出)に適合すること (c) 次の全てに適合すること ・共同住宅以外の住宅であること ・階数3以下で、構造上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした住宅であること ・すべての外壁において全開口(外壁の一面に壁がない)となっていないこと ・オーバーハング(1階部分に対する2階部分の1m超の張り出し)がないこと 工事により次の(a)及び(b)に適合する住宅であること。 (a) 基礎が一体のコンクリート造の布基礎であること。 (b) 「ア 建物の形」、「イ 壁の配置」、「ウ 筋かい等の有無」及び「エ 壁の割合」を次のとおり評価した評点を相乗した値が1以上であること。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin: 10px 0;"> ア 建物の形 イ 壁の配置 ウ 筋かい等の有無 エ 壁の割合 相乗値 </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 30px; margin: 0 5px;"></div> × <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 30px; margin: 0 5px;"></div> × <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 30px; margin: 0 5px;"></div> × <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 30px; margin: 0 5px;"></div> = <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 30px; margin: 0 5px;"></div> 1 </div> <p><small>「イ 壁の配置」、「ウ 筋かい等の有無」及び「エ 壁の割合」については、1階の壁のみで判定する。判定に際し半間(約90cm)未満の壁は壁とはみなさない。</small></p>

ア 建物の形(整形・不整形の評価)

現地もしくは設計図書により形状を確認し、下記により評点を算出する。

(評点)

評 価	評 点
整形	1.0
平面的に不整形(注1)	0.9
立面的に不整形(注2)(オーバーハング 50cm 超 100cm 以下)	0.9
立面的に不整形(注2)(オーバーハング 100cm 超)	0.8

(注1) 1階における入り隅(100cm以下の入り隅は除く。)が4箇所以上ある場合は不整形とする。ただし、入り隅が4箇所以上であってもほぼ対称形であれば不整形としない。

(注2) オーバーハング(バルコニーを除く。)がある場合を指す。

イ 壁の配置(壁のバランスの評価)

外壁面に対する壁の割合を面ごとに算出し、4面のうち最も低い評価結果の面に基づき評点を算出する。

(評点)

評 価	壁の割合	評 点
つりあいのよい配置	0.2 以上	1.0
外壁の一面の 1/5 未満	0.2 未満	0.9
外壁の一面に壁がない(全開口)	0	0.7

ウ 筋かい等の有無(壁の強度の評価)

(ア) 在来木造住宅の場合

壁の筋かい等(構造用合板、ブレース等による補強を含む。)の有無を判定し、下記により評点を算出する。

(評点)

$$\frac{(\text{筋かい等のある壁の長さの合計} \times 1.5) + (\text{筋かい等のない壁の長さの合計} \times 1.0)}{\text{筋かい等のある壁の長さの合計} + \text{筋かい等のない壁の長さの合計}}$$

(イ) 枠組壁工法住宅の場合

評点を「2」とする。

エ 壁の割合(必要壁量に対する充足率の評価)

建物のはり間方向、けた行方向の「単位面積あたりの壁の長さ」(壁の長さの合計(m) / 1階部分の床面積(m²))のうち小さい方の値を下表の「必要壁量」で割った値の評価結果を評点とします。

(ア) 建物の方向別(はり間方向、けた行方向)に単位面積あたりの壁の長さを求める。

$$\frac{\text{はり間方向又はけた行方向の壁の長さの合計 [m]}}{\text{1階部分の床面積 [m}^2\text{]}} = \text{方向別の単位面積あたりの壁の長さ}$$

(イ) 上記で計算した「方向別の単位面積あたりの壁の長さ」のうち小さい方の値を下表の必要壁量で割った評価値を求める。

$$\frac{\text{方向別の単位面積あたりの壁の長さ}}{\text{下表による必要壁量}} = \text{評価値}$$

(必要壁量)

	平屋	2階建	3階建
軽い屋根(鉄板葺、石綿板葺、スレート葺等)	0.11	0.29	0.46
重い屋根(かや葺、瓦葺等)	0.15	0.33	0.50

(ウ) 下表により、上で求めた評価値の該当する区分を評点とする。

(評点)

評価値	評 点	評価値	評 点
1.8 以上	1.5	0.5 以上 0.8 未満	0.7
1.2 以上 1.8 未満	1.2	0.3 以上 0.5 未満	0.5
0.8 以上 1.2 未満	1.0	0.3 未満	0.3

(参考) 工事計算シートなど詳しい内容につきましては、住宅金融支援機構のホームページを参照ください。

URL : http://www.jhf.go.jp/customer/ki_jyun/kensetsu/reform/ribamo.html