

劣化度が診断結果に与える影響について

平成18年4月1日から平成19年11月30日まで（1年8ヶ月）に、木耐協で実施した耐震診断5,876件の耐震診断結果について、劣化度と築年数の関連や劣化度が評点に与える影響を分析したものです。

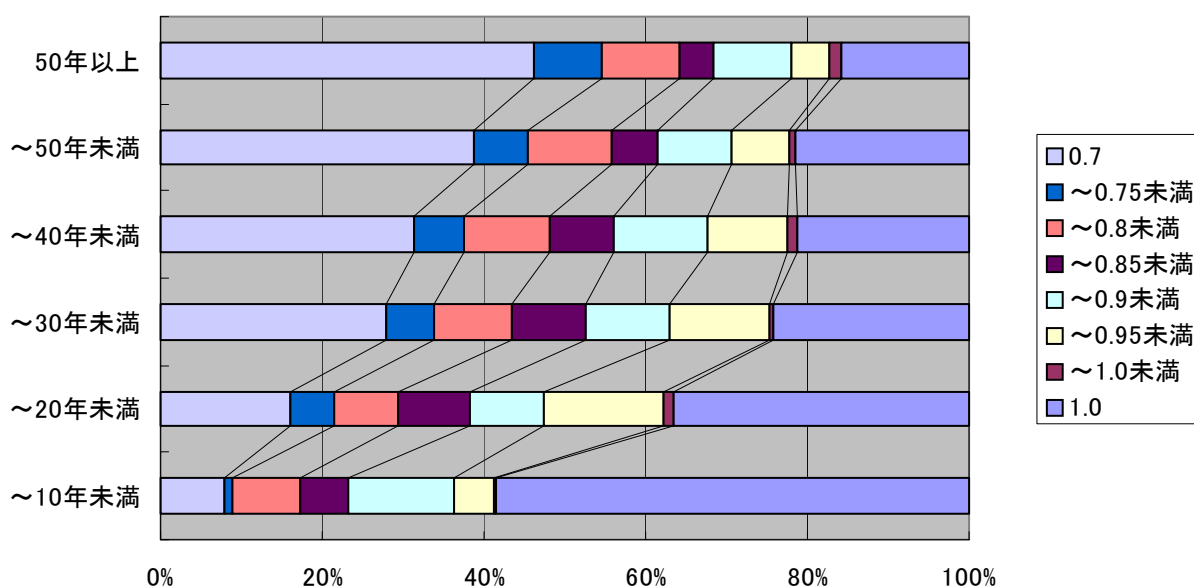
■ 老朽度と築年数

【築年数ごとの劣化度分布(実数)】

築年数 \ 劣化度	0.7	～0.75未満	～0.85未満	～0.8未満	～0.95未満	～0.9未満	～1.0未満	1	合計
50年以上	67	12	14	6	14	7	2	23	145
～50年未満	185	32	49	27	44	34	3	103	477
～40年未満	484	95	162	124	178	151	20	327	1,541
～30年未満	534	117	186	173	201	235	12	464	1,922
～20年未満	235	81	116	132	136	218	18	539	1,475
～10年未満	25	3	27	18	42	15	1	185	316
合計	1,530	340	554	480	615	660	56	1,641	5,876

【築年数ごとの劣化度分布(割合)】

築年数 \ 劣化度	0.7	～0.75未満	～0.85未満	～0.8未満	～0.95未満	～0.9未満	～1.0未満	1.0	合計
50年以上	46.21%	8.28%	9.66%	4.14%	9.66%	4.83%	1.38%	15.86%	100.00%
～50年未満	38.78%	6.71%	10.27%	5.66%	9.22%	7.13%	0.63%	21.59%	100.00%
～40年未満	31.41%	6.16%	10.51%	8.05%	11.55%	9.80%	1.30%	21.22%	100.00%
～30年未満	27.78%	6.09%	9.68%	9.00%	10.46%	12.23%	0.62%	24.14%	100.00%
～20年未満	15.93%	5.49%	7.86%	8.95%	9.22%	14.78%	1.22%	36.54%	100.00%
～10年未満	7.91%	0.95%	8.54%	5.70%	13.29%	4.75%	0.32%	58.54%	100.00%
合計	26.04%	5.79%	9.43%	8.17%	10.47%	11.23%	0.95%	27.93%	100.00%



■ 建築年数の経過と共に、劣化度が上昇

当然の結果ではありますが、前ページの表を見ると建築年数が経過するに従って劣化が進んでいる住宅が増加していることがわかります。

今後の住宅産業は、住宅の寿命を長くしていく仕組みが必要となってきます。現状では建築年数が経過すればするほど劣化が進行している状態にありますが、今後は定期的なメンテナンスにより、劣化の進行を食い止めることが重要になります。

■ 劣化による低減を除いた評点分布

<①通常の評点分布>

	昭和56年5月以前		昭和56年6月以降		合計
0.7未満	2,294	75.24%	1,334	47.19%	3,628
0.7～1.0未満	613	20.10%	745	26.35%	1,358
1.0～1.5未満	132	4.33%	592	20.94%	724
1.5以上	10	0.33%	156	5.52%	166
合計	3,049		2,827		5,876

<②劣化の低減を除いた評点分布>

	昭和56年5月以前		昭和56年6月以降		合計
0.7未満	1,522	49.92%	761	26.92%	2,283
0.7～1.0未満	1,133	37.16%	1,001	35.41%	2,134
1.0～1.5未満	370	12.14%	800	28.30%	1,170
1.5以上	24	0.79%	265	9.37%	289
合計	3,049		2,827		5,876

■ リフォーム時に適切に劣化事象の解消を行えば、診断結果は大きく改善する

耐震診断を実施するうえで、比較的主観的判断になりやすいのが、この劣化調査部分です。劣化事象によって、最大70%まで評価を低減するわけですが、この劣化事象の低減を行わずに算出した診断結果が上記②の表です。

特に、昭和56年5月以前の建物で通常の診断評価が0.7未満だった住宅に関して、劣化事象を解消したとすると、0.7未満の評点割合が約75%だったものが約50%と、激減する結果となりました。

調査を行う者にとっては、この劣化調査については特に慎重に行う必要があることと、リフォーム時にはこれら劣化事象の改善を定期的に行うことで、住宅の耐震性維持に大きく貢献するものと思われれます。