

不動産と震災

これまで様々な震災を経験し、建築法規が改正され建物の耐震性は向上しました。
そこで震災後の経験を踏まえ、これからのお不動産選びのポイントとは?

■震災の歴史から見る建築法規

今回の震災が不動産に及ぼした影響を考えてみます。地震の揺れはもちろんのこと、津波液状化、原発事故、都市機能のあり方、行政の対応等も今後の価値観に大きな変化を与えたのではないかでしょうか。不動産においてはその所有や利用について考えさせられることとなりました。

地震大国日本では、過去に大きな地震がいくつもありました。種類も様々あるようですが、大きくては海溝型(プレート型)地震と直下型地震に分けられるようです。今回の東日本大震災は海溝型地震でした。1919年に日本で最初の建築法規「市街地建築物法」が制定され、木造の耐震基準などが中心に決められました。その後の1923年(大正12年)に起った関東大震災では死者、行方不明者14万2千名、全壊建物12万8千棟という関東地方南部に壊滅的被害がもたらされました。この地震も今回の震災と同じく海溝型地震でした。この大震災の2年後、市街地建築法が改正され木造の柱を太くしたり、筋交いをいれたり、鉄筋コンクリート造の建物には建物に働く力を、加速度(地震力)を規定しました。

1948年(昭和23年)北陸地方に大地震が起きました。都市直下型の福井地震です。

福井市内の建物はほとんどが倒壊し、道路も寸断され、火災の被害もありました。福井駅前の7階建の大和百貨店が倒壊し、帰宅途中の通勤列車が転覆するなど大きな被害となりました。この福井地震の2年後、市街地建築法は廃止され「建築基準法」が制定されました。その後、1964年の新潟地震、1968年の十勝沖地震を経て、1971年建築基準法が改正され、鉄筋コンクリート造の柱のせん断補強や木造住宅の基礎はコンクリート造布基礎と規定しました。

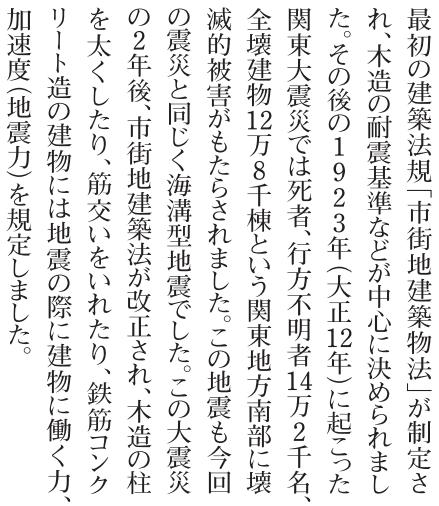
1978年に宮城県沖地震では窓ガラスの被害が多く出ました。この地震をきっかけに、建築基準法施行令改正が行われたのです。1981年に新耐震設計法が導入されました。この新耐震設計法では、後の阪神大震災においても被害が少なかつたことから、その耐震基準は概ね妥当であると考えられています。また、2001年からは住宅の品質確保の促進等に関する法律の性能表示制度により、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など住宅に関する性能について評価し、住宅の性能に関

する信頼性の高い情報を提供する仕組みができます。

■今後の不動産選びについて

これらの歴史から、建物の耐震性は上がっていました。しかし、これからも地震は容赦なく襲ってきます。前回のニュースレターで簡単にご報告させて頂きましたが、福島市、郡山市では新しい建物、耐震補強を施した建物には比較的被害は小さかつたようです。木造住宅も棟瓦がずれるものが多くあります。倒壊に至るものはほとんど見受けられませんでした。しかし、地盤はどうでしょう。千葉県浦安市や埼玉県東部などでは液状化現象が見られた地域がありました。いくら建物が丈夫でも、建物を支えている基礎から下が液状化により沈んでしまえば元も子もありません。傾いた家屋をもとの状態に戻すには高額な費用がかかります。地盤の強弱を知ることも今後の不動産の価値を知る上では極めて重要なファクターとなります。

津波が想定されるような海岸部や河川の近く、埋め立て地やガケ地は注意が必要です。ライフライン等のインフラの危機管理も重要な要素ですが、それだけではなく、交通利便性や避難場所等、災害に対する対応性がどれくらいあるかでその不動産の価値が変わってくるのです。



ベータはもとより、オートロック、セキュリティー、揚水ポンプ、機械式駐車場も利用できません。

今までマンションの利便性だった所が不便性に変わってしまいます。また、今回の災害では、東京では交通機関がストップし、多くの帰宅困難者が続出しました。電話やメールも繋がり辛い状態になり不安も増してきます。いつ災害に遭うかは解りませんが、普段電車や車で通っている道、避難場所を地図でしっかりと確認しておく必要があります。これからは職住接近も不動産選びの重要なポイントとなると考えられます。

災害の規模にもよりますが、日頃から安全への備えが必要となります。今回の震災を経験し、不動産に対する考え方も変わってきたような気がします。地震と言えば、建物の基本的性能や快適性に目を奪われがちですが、建物の存在する地盤や地域、

社会問題・環境問題に目を向けよう!

この度、3月11日に発生した東日本大震災より被災された方々に、お見舞いを申し上げるとともに、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心より祈念いたします。

弊社といしましても、微力ではありますが、関係各位と連携を取りながら、復興支援に取り組んでまいります。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2011年7月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パビルス
株式会社円昭HP



知識の泉

今号のテーマ “震災後と建物調査の重要性”

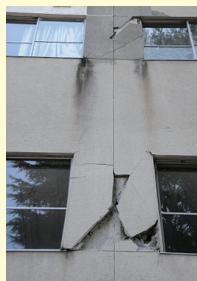
震災後、建物はどのように変化しているのでしょうか。大きく揺れれば建物にダメージがあるのは当然です。問題が深刻になる前に、チェック、メンテナンスすることをお勧めします。

地震が起った場合、建物の点検は目視から行います。外壁や基礎を自分の目で確かめるのです。もし、クラック(ひび割れ)や外壁やタイルの剥がれがあったりすれば要注意です。あわせて窓や扉等の開口部の周りのシーリングも念入りにチェックします。また、基礎部分は建物を支えている重要な場所です。こちらもクラック、仕上げ材の破損、水等が染みた後がないかを調べます。屋根は瓦のずれ、防水の破損をチェックします。これらは主要構造部となりますので、問題を発見したらすぐに修理が必要となります。長時間放置しておくと、雨水がクラックやシーリングから侵入し壁の内部や室内に問題を起こします。次に、室内ですが、各部屋の扉、窓を開閉してみます。建物にズレが生じた場合はうまく閉まらなかったり、異音がしたりします。液状化した地域の建物の場合は扉が勝手に開いてしまった



りすることもあります。このような場合は水準器を使ってどのように傾いているのかを調べます。

設備関係のチェックとしては、上下水道の漏れ、電気設備、ガス設備に異常がないかをチェックします。上水道はすべての水栓を止め、水道メーターが回転していないかを調べます。排水は一度多く流してみて、詰まりがないか、いつもと同じように流れるかを調べます。外に排水升がある場合は升から排水の流れをチェックします。地震等で大きく揺れると配管の接合部分が破損し、水漏れ事故を起こす場合があります。電気設備では配電盤のブレーカーの状態を調べます。ブレーカーが落ちていたらどのブレーカーが落ちていたかを記録し、ONの状態に戻します。またすぐに落ちてしまう場合は専門業者に修理を依頼します。ガスは、地震動によりガスメーターで自動的に供給をストップする装置がつ



いていますので、それらを復旧してガスが通るかどうかを調べます。たとえガスが使えてもガスの臭いが続く場合は窓等を開け風通しを良くし、火を使わないようにし、専門業者に連絡します。

建物に、エレベータや機

械式駐車場がある場合は、地震の時にどのような状態であったかを確認しておく必要があります。途中階で止まったりしていなかったか、閉じ込めはなかった等です。また、機械式駐車場も傾きや破損がないかを調べます。問題のある場合は使用を控え、保守点検会社に点検を依頼します。

建物ハードの部分の調査は概ね上述しましたが、それ以外で行うべきことを紹介します。はじめに、建築確認申請を出した時期を調べることです。1981年6月以前の建物は、旧耐震基準といって地震にはあまり強くない構造となっています。これらの建物は耐震診断を受けることをお勧めします。また、地震後であれば、建物が壊れていなくても、大きなダメージがあると考えられます。耐震診断、耐震補強を早急に検討する必要があります。

地震保険についても加入があるかないかを調べます。全壊、半壊、一部損壊と補償の内容が大きく変わりますが、どんな場合に支払われるかを専門家と相談していざというときのために備えます。

日頃から建物の定期調査を行い、いざ地震が来たらまず身を守り、財産を守り維持していくなければなりません。建物調査で今の建物、地盤の状態、そして震災後の状態をしっかりと把握しておくことをお勧めします。

コ・ラ・ム 長期優良住宅

長期にわたり使用可能な質の高い住宅をいいます。その具体的な基準は明確には定まっていませんが、単に物理的に長寿命であるだけでなく、ライフスタイルの変化などへの対応、住環境への配慮など、社会的に長寿命であることが必要であるとされます。長期優良住宅の開発・普及は、優良な住宅ストックを形成するための重要な政策の一つであると考えられています。2008年には、長期優良住宅の普及のために「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されました。それによると、1.耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性などについての一定の性能を有し、維持保全に関する計画が作成されるなどの要件を満たす住宅を認定する制度を創設し、2.そのような住宅の普及のために、建築確認の特例、税制上の優遇、超長期住宅ローンなどの措置を図ることとされています。同時に、法律とは別に、3.長期間使用可能な住宅の先導的なモデルの開発4.住宅の建築確認、点検、保全工事などの情報(住宅履歴情報)を記録・保存する仕組みを整備し、その活用などによって優良な住宅の円滑な流通を促進することの検討なども推進されています。

お勧めの一冊 統計データはおもしろい

著者: 本川裕

出版社: 技術評論社 價格: 1,659円

この本との出会いは、インターネットで著者の主催している「社会実情データ図録」でした。

<http://www2.ttcn.ne.jp/honkawa/index.html>



国内外を問わず、さまざまなデータを集め相関図に表し、そこから見えてくる現実を解説しています。そしてその相関図が非常におもしろい読み物となり、多くの気づきを与えてくれます。すぐに役に立たないようなものが多くありますが、データの奥を想像すると楽しくなってきます。ビジネスのヒントを探している人、社会情勢の裏側をデータで読み解きたいマニア必読です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2
省エネ製品を選択しよう

Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>