

第185号

NPO 法人建築Gメンの会
〒154-0001
東京都世田谷区池尻 2-2-15-201
発行責任者：理事長大川照夫
TEL 03-6805-3741
FAX 03-6805-3719
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 自然災害対策
 - 土地選びは慎重に
 - 土留めで知っておきたいこと
 - (事例)
 - 事務局からのお知らせ
-1
.....2
.....4

自然災害対策

土地選びは慎重に

文責 常任理事・建築Gメン
佐藤賢典

楔184号で西日本豪雨について述べたが、10数年前担当、自らの対応に問題なかったのか？思い出し反省している案件がある。

「水害に遭った、不動産屋を相手に買い取りの裁判を起こしたい」との依頼であった。

被災住宅に伺ってみると、1階床上より1.5mくらい水没した痕跡があった。

依頼者は両親、親戚を同伴、何れも裁判を強く希望され、必死の形相で訴えていた。ところが、「消費者保護」を謳う立場でありながら、私の質問に対する言い分を聞いているうちに、悶々とし、最終的には受諾を丁重にお断りした。

経緯から聞いてみると、建築条件付き(土地購入後、土地の売主が指定する建築業者と建物の請負契約を結ぶ)、自由プランで建築したと

いう。「新築後1年程度で水害に遭い、命拾いした」と怒り心頭だった。そこで契約関係図書、確認申請時の図面などの提示を求めたところ、「ありません」と言う。

何れも第三者として立ち会うには必要不可欠な書類ばかりである。しかたなく、建物の主たる構造方式が在来軸組工法(柱や梁、筋違いで構成)なのか？ツーバイフォー工法(枠組壁工法)なのか？それらの特徴を説明し、聴取したが「分からない」。

「基礎はどのような状態か？杭を打ったのか？」に対し「分からない」.....

「契約後は、地鎮祭に出席したものの、いつの間にか出来上がっており、引き渡しを受けた」という。家造りは大多数の消費者にとつ

て一生に一度の大イベントである。新築工事中などは夢見心地で毎日でも通いたいのが消費者心理と思うのだが.....

さらに話を聞いてみると.....
①実家は当該被害住宅から2kmくらい。
②父親は建築関係の職人。

③本人は当該エリアを担当する配送の運転手と言う。

当日は約束の時間前に到着、周辺を走り、付近の大きな水路、縦横に配置された側溝、激しい起伏など、地形、環境を大まかに確認していた。さらに周辺に生えている雑草は水辺に多く見られるものである。



橋の欄干下が水路

被災家屋は道路の低い部分(写真中央)

直感的に「軟弱地盤地域」であり、常時、地下水位が高い」と察した。そのような場所は「地震などの災害に弱い」のは明白である。土地購入前に相談を受けたならば立地環境を説明し、「私ならば、タダで譲ると言われても取得しない」と説明したに違いない。

被災住宅は周辺起伏の底部付近に位置し、高さ(標高)は、大きな水路の川底より数メートルも低い。周辺の古い住宅は、土盛りをした上、数段の階段を登り、玄関へと導いていることから、過去、水害があったことが容易に想像できる。

これらの周辺環境を勘案すれば、依頼者側として「水害は想定できなかった」と主張するには無理があるように思えた。しかも、子供の頃から30年近く周辺に住み、「契約以前から今日(当時)まで、日々周辺を仕事で走っている」と言う。

数ヶ月に及ぶ新築工事期間中、自分の家が気にならないはずなく、全く見てないのは、家族を持つ一家の主としてあまりにも無責任に思えた。

家は「**家族の安全**」と「**家族の歴史を刻む場**」である。

この事実があつて不動産屋を相手に訴訟を起こしても裁判官がどのような心象を持つのだろうか?

個人的に裁判とは「何が変。それを問い、公で正す場」と考えている。

「**依頼者側に過失**」がなかったのだろうか?

立場上、そのような判断をすべきではなく、技術論のみに徹すべきことは分かっている。されど、私も人間。依頼者を選び、受諾するか否か? 選択する権利だつてある。この依頼に対し、杓子定規に技術的判断ができる自信がなく、むしろ「**自己責任**」を問いたくなり、「親身にはなれない」と判断し、お断りした。

しかし、この案件は今も忘れられず、心も晴れてはいない。

今年6日未明、北海道胆振地方で大きな地震があり、40数名もの命が奪われてしまった。その大半は土砂崩れにより家もろとも潰され、圧死したと報道されている。

この国に住まう以上、自然災害を回避することは不可能と言つて過言でない。安易な土地選びは家族を危険に晒すことになりかねない。

テレビ画像を見ただけで住民方々の事情を知らないまま、勝手なことを言わせてもらう。被災者・亡くなられた方々の感情を逆なでするようになるが、個人的には何故あのような土地に住んでいたのだろうか?と思う。

もちろん、生活してゆくのに、その地域の方でなければ分からない環境・利便性があるに違いないか?と思う。

土留で知っておきたいこと(事例)

文責 常任理事 武田学

前号では土留等について法令などを掲載して説明しました。説明ばかりで理解するのに少し苦労されたのではないかと思います。

今回は難しい説明は抜きにして、今回の事例の写真を載せます。「良くない」「危険」とコメントしているものは、特に地震が発生した時には、その近接から逃げなければならぬでしょう。現地を特定できないように写真を加工していますので少し見にくいかもしれませんが。

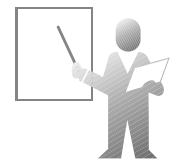


図1

図1の説明

目地詰めをして、隙間の草木による崩壊及び土砂の流出を防いでいることは良いと判断できます。

しかし、間知石積みにも上部のブロックを適切に固定することは形状的に不可能です。若干の鉄筋を差し込むアンカー等はあるかもしれませんが、そもそもブロックの下部には基礎が必要ですので、土圧や地震時のブロックの揺れに耐えられるものは作られていないと判断できません。

地盤面以下2段のブロック積は敷地の土圧を側面から受けており、またその上に新しいブロックを積んで危険な状態となっています。ブロックの最上段で道路面より2.3m程度ですから、道路に倒壊すれば通行人は怪我をするかもしれません。



図2



図2の説明

間知石は2段しかありませんが、既に壊れかけています。側面から土圧がかかる土留めとして4段、またその上に2段又は5段のブロックの増し積みがあります。フェンス下部の高さでも1.8mある危険なものです。

ここまでひどい状況なら、地震時だけでなく、大雨でも損壊や倒壊の恐れがあります。

図3



図3の説明

コンクリート製の土留(擁壁)で、ひび割れやズレもないので、擁壁自体は健全といえそうです。

しかし、そもそもこのコンクリート擁壁の設計をする際に、上部にブロック積み載せることを想定した構造計算や設計をしていたのか確認する必要があります。このような土留を所有している方は再確認して、歩行者に危険が及ばないように対処すべきです。

図4



図4の説明

建物下のコンクリート製土留を兼ねた車庫です。右側面の水垂れの跡を見ると、車庫の部分とその直上部分のコンクリート部分に水が抜ける隙間がありそうです。適切に水が排出されるような方法を採用していないと判断できません。

これでは、繋いでいるであろう鉄筋の劣化や、車庫と直上部の分離が進行しているかもしれません。もし、分離が進行していたら、その上部の建物まで危険になってしまいます。水抜き処理がされていない

施工が、施工上のうっかりミスなのか、車庫+直上部のコンクリート+ブロック積+建物を考慮しない設計であったのか、確認しておくべきだと思います。

正しく設計されていれば、水の排水方法は設計されているはずですが、その結果次第ですが、この構造物は大変危険であると確定判断がされるかもしれません。

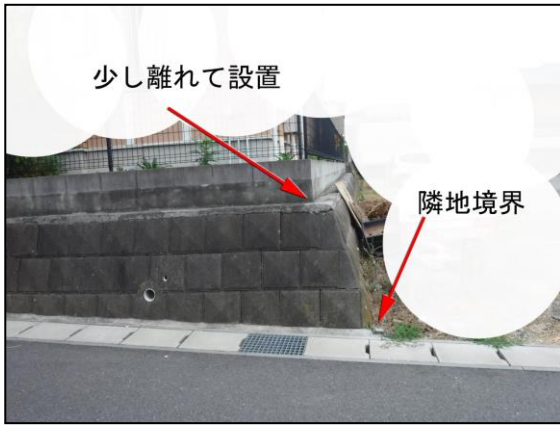


図5

図5の説明

これが正解というわけではありませんが、使える敷地は減少させ

て、上部のブロック積は2段と低く、間知石には載せない施工をしています。内部を目視していませんが敷地内側にブロック積用の連続した基礎などがあれば少し安心できます。

ただ、ブロックの1段目まで盛り土をして地盤面となっていることは側面に土圧もかかっていますから、この件に関してはダメなものです。



事務局からのお知らせ

イベントのご案内

千葉グループによる講演会・建築無料相談会の案内

建築無料相談会の案内

▽日時 2018年10月20日(土)

13時15分〜16時45分

▽会場 印西市立中央駅前地域交流館

2号館3階 会議室5

▽交通 北総線 千葉ニュータウン中央駅

南口より徒歩5分

▽講演内容

講演①

〓杭・基礎・構造・その他の欠陥事例〓

「欠陥マンション・住宅の見分け方」

講師 川口晴保(当会副理事長)

講演②

〓欠陥住宅にならないための手段〓

「チェック(第3者検査は重要!)」

講師 武田学(当会常任理事)

▽無料相談会(15時40分)

建築の専門家による無料相談会

(相談は要予約)

▽入場料 無料

▽主催・問合せ先 建築Gメンの会

千葉グループ(松下まで)

Tel 080・1365・1012

▽後援 印西市

東京グループ建築無料相談会の案内

▽日時 2018年10月27日(土)

13時30分〜15時30分

▽会場 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第1講習室

▽交通 JR/東急線大井町駅

▽入場料 無料(要予約)

▽主催・問合せ先 建築Gメンの会

東京グループ(原田まで)

Tel 03・5496・9841



編集後記

「災害は忘れたころにやってくる」とか、「100年に一度の…」とか言いますが、いつどのような災害が発生するかわからない時です。本当に残念ですが、東南海地震がいつ来るか、今やってきてもおかしくない時です。

日ごろから身を守る準備はしておかなければなりません。

自分だけでなく、家族のことも当然ですが、近隣住民のことも考え、身近な防災準備は、早めしておく方がいいと思います。しかしながら、その対応も間違っていない元も子もありません。

できる限り被害を少なにするためには、難しい問題ですが、優良な建築士と一緒に優良な施工者を捜し、それぞれの立場において正規の役割を真摯に果たしてもらうことしかないと思います。

(T・T)