

ハウスクター体験記(2)

三世代住宅の耐震事情

山形県は三世代同居の割合が日本一です。そんな家族の、息子さんからの依頼でした。和風の玄関構え、二間つづきの座敷、昭和60年ごろの典型的な山形の住宅です。震度2でもかなり揺れるらしく、ギシッと音までするというのです。

耐震診断の結果、評点が0.6で、「震度5強で倒壊する危険あり」という判定です。判定表では、1.5以上が安全、1.0~1.5未満が一応安全、0.7~1.0未満がやや危険、0.7未満が倒壊する危険ありと判定されます。耐震診断は、地盤と基礎・建物の形のバランス・壁のバランス・壁の割合・老朽度の総合評点で判定します。このお宅は二間つづきの和室が開放的で、まわりが障子とフスマだけで仕切られており、壁が極端に少ないことが一番の問題でした。マッチの外箱を押せばすぐにつぶれますが、中にマッチ棒を対角線に入れば簡単にはつぶれません。このお宅はマッチ棒(すじかい)が入っていない状態なのでした。

結果を説明した直後から、親子ゲンカが始まりました。おじいさんは殊のほか座敷がお気に入りです。確かに柱は太く頑丈そうです。他の部屋には壁がたくさんあり、おじいさんには納得できません。実はこの壁の片寄りも評点が下がった原因なのです。息子さんは和風の良さよりも安全性を気にかけています。座敷のまわりに耐震補強をすれば、座敷の雰囲気

は壊れてしまいます。両者とも受け入れがたい状況にあり、一歩も引けないのでした。

建築基準法の改正は昭和56年です。それ以前の住宅は、「倒壊する危険」「やや危険」を合わせた不適格住宅が88%という日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の調査報告があります。次の改正が平成12年で、昭和56年~平成12年の不適格住宅は62%とあります。診断では、頑丈そうに見えても地盤が悪かったり、基礎に鉄筋が入っていなかったり、壁はあってもすじかいが入っていなかったり、意外な問題が発見されることがあります。私たちは、依頼人にとって気の毒な結果を報告しなければならないこともあります。

このお宅では、その後若夫婦が家を出たと聞き、心を痛めています。

しかし、住まいにとってもっとも優先して考えるべきことは「命の安全」であること肝に銘じて、今後も正確な診断結果と、効果的な補強方法を提案していきたいと思います。

*

耐震強度とアスベスト不安への続報です。住宅やアパートなどの売買・賃貸契約時に、「耐震診断」と「アスベスト調査」の説明を不動産業者に義務付ける法律が、4月24日から施行されます。なお、耐震診断については、新耐震基準前(昭和56年6月1日以前)に新築された建物が対象になります。