



No.30
 特定非営利活動法人(NPO法人)
 建築ネットワークセンター
 〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3
 渡辺ビル505
 TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

http://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

見過ごせない都営住宅のスラム化

東日本大震災被害調査のなかで

液状化で30センチ地盤沈下

4月11日、東日本大震災による都営住宅の被害状況を調査するため、都営辰巳一丁目アパートに入りました。辰巳アパートは、築42年～44年の鉄筋コンクリート4階、5階建85棟。鉄骨鉄筋コンクリート12階建2棟、うち1棟が店舗付の3,326戸の団地です。調査に入ったのは震災発生から一カ月後でしたが、地下鉄の辰巳駅から団地に入った途端、目に飛び込んできたのは、地盤沈下で切断された屋外排水管(汚水管、雑排水管)の復旧工事の真っ最中でした。

工事を監視していた自治会防災理事の方の話では、「液状化でいたるところで砂が吹き出し、溢れた砂を数十台のトラックで運び出し、電気・水道は1週間で復旧したが、排水管復旧工事はこれからだ」「電柱も傾いているし、正常化はもっと先だ」と教えてくれました。

ほとんどの建物の入り口は、地盤沈下で1段から2段分の階段が緊急増設されていました。最大30センチの地盤沈下がありました。いたる所に液状化により壊された排水桝や土間等のコンクリート塊や切断された管が放置され、中には壊れた家具が山になっているところもあり、災害の大きさを実感しました。

団地のスラム化に驚く

調査に入って一番驚いたのは、団地のスラム化です。建物全体が経年劣化した薄黒く汚れた外壁に、ところどころ壁クラックなど応急補修したと思われるモルタルが塗付けられていました。部分補修で、外壁を補修する場合、塗装を建物全体に施して建物の環境と品位を守るのが常識ですが、劣化した外壁にぼろ布を張り付けたような外観は、ここに住む住民の住環境など眼中にないと言

わんばかりなのです。

しかも、廊下や階段の手すり、ベランダの手すりは真っ赤に錆びついたまま放置され、今にも落下しそうなものもありました。建物に設置されている郵便受け箱は、全体に錆びが入り、壊れた扉は、放置されたままでした。建物の維持管理は、鉄部は3～5年、外壁は10～15年毎に塗装又は改修して、建物の環境を維持・保全するのが常識ですが、東京都の管理は一体どうなっているのでしょうか。

築40年以上の都営住宅は建替え対象にしているようですが、どうせ建替えるのだから「金をかけない」と言う方針だとしたら、管理責任は逃れられないのではないのでしょうか。東京都住宅供給公社への都営住宅管理の全面委託によって、居住者の声が管理に反映できないとも言われています。いつ建替えられるかわからず、団地のスラム化を放置することは許されません。

(一級建築士・小川満世)



外壁補修あと



こわれたポスト



さびた手すり

3・11大震災から学ぶ 住まいの安全・防災のまちづくり

建築ネットワークセンターは、3月11日、東日本大震災以降、直ちに「建築ネット」内に「対策委員会」を設置し、①首都圏の被害状況を把握する、②千葉県の液状化、東北3県の地震・津波被害状況を視察する、③実際に被害にあわれた人の相談活動、などを行ってきました。

6月4日には、液状化、地震・津波の視察報告、原発問題を考える集会を開催し、100名の参加で関心の高さを実感しました。「その第2弾をぜひ開催してほしい」との要望がありまして、下記のような「研修講演会」を開催することにしました。

大震災から7カ月が経ちました。いまだに避難所生活が続く、就労、住まいなど先の見えない状況におかれています。また、原発事故の収束のメドがたらず不安な状況になっています。

地震・津波は天災ですが、原発・公共サービス低下などは人災であり、被害と復旧の遅れを増大しています。このような被害と復旧状況から見えてくるもの、その教訓を学び、私たちの身近に大震災が起きた時の備えとしたいと思います。震災に強い住まい、安全・防災のまちづくりを考え、原発ゼロの世論を広げるため、みなさんの参加をよびかけます。

講演会 私たちの「防災 住まい まちづくり」を考える

—フクシマの被害、生活再建から学ぶ—

11月19日(土) 午後2時開会(1時30分開場)

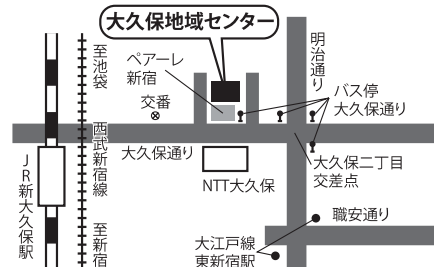
新宿・大久保地域センター3階A会議室 JR新大久保駅下車徒歩8分

参加費 一人1,500円

講師 鈴木 浩 福島大学名誉教授
 (元福島県復興ビジョン検討委員会座長)



1944年生。1967年東北大学工学部建築学科卒。設計事務所勤務後、ロンドン大学などを経て、1990年福島大学行政社会学部教授。福島県総合計画審議会会長、墨田さわやかネット理事長、女川町復興計画策定委員会会長。著書：「地域計画の射程」(編著、八朔社、2001年)など多数





Yアパートの耐震診断と耐震改修工事について

前編

Yアパートは新宿区にある築36年の2階建木造賃貸アパートです。今年4月に、持ち主でアパートの一部に居住されているYさんから建築ネットに耐震改修に関する相談がありました。「耐震診断は区の補助金でできたが、建築法規に不適合なため、耐震改修工事の補助金は出ない。それでも、賃貸居住者の安全を考えると耐震改修を行いたいので相談に乗ってほしい」ということでした。

補助金で行った耐震診断書を拝見したところ、上部構造評点は0.19とかなり低い数値でした。再確認のため私も計算したところ、0.21という近い数値が出ました。耐震診断ではこの数値が0.7未満で「倒壊する可能性が高い」という評価になるのですが、0.2程度というのはこれを大きく下回っており、かなり危険な数値です。このように低い数値となったのは、古いアパートにありがちなのですが、各住戸の南側が窓ばかりで北側も出入口や台所、トイレ、浴室など窓が多く、こうした住戸がいくつも連なるために、結果として南側と北側が極端に壁の少ない建物になるためです。

同じく補助金で行った耐震補強計画書も拝見しましたが、こちらは実状に合わない計画であったために、再度、補強計画を行うことになりました。なにが実状に合わないかという、補強工事中の居住者の負担が大きすぎる計画だったからです。

耐震補強工事に限らず、リフォーム工事は工事業者の出入り、騒音や埃の発生、荷物の移動など、居住者の負担が想像以上に大きいのです。負担が大きい場合には仮住まいで凌ぐことになるのですが、アパートの場合で仮住まいすることになると、賃借人の負担だけでなく、大家さんの経済的負担も大きくなります。したがって、住みながらにして改修できる補強計画にすることが必須となるのです。今回はできるだけ建物の外側から行える補強とし、内部



で行う補強も押入の中などに限定することで、負担を最小限にする計画としました。再度行った耐震補強計画の上部構造評点は0.96となりました。本来は「一応倒壊しない」という評価となる1.0以上にしたいところですが、これ以上評点を上げる有効な補強がなく、この数値で行うことになりました。

補強計画が固まったので、概算工事費を算出したところ、そこそこの額になりました。建物規模が普通の木造住宅の2倍ほどあり、また、上部構造評点を0.2程度から1.0程度まで大きく改善する必要があるため、致し方ないところです。施工業者の選定に当たっては、適正な工事費となるように配慮しなければなりません。

そこで、大家さんの知り合いの業者などを含めて相見積りを取ることを提案しましたが、結局、建築ネットの工務部会に所属する工務店が請け負うことになりました。

工事は9月27日に着工し11月中旬ごろに完了する予定です。私が工事監理を行いますので、工事が完了後に工事中に起ったことなども含めて、「後篇」として報告いたします。 一級建築士・千賀良作

ティーたいむ そば(蕎麦)の雑学

新そばの便りが届き始め、そば好きにはソフソフする季節となりましたが、今年は原発事故の影響を考えると嬉しさも半減です。そこで、知っているようで意外と知られていないそばについて、雑学を披露させていただきます。

そばは「蓼食う虫も好き好き」のタデ科ソバ属の一年草です。草丈は60～130cmで、茎の先端に6mmほどの白や淡紅の花を多数つけます。果実の果皮色は黒と茶褐色があります。

そばの産地は、収穫量順(2006年)に、中国(893千t)、ロシア、ウクライナ、フランス、カザフスタンと続き、日本は第9位33千t(1.4%)で、自給率は22%です。最近では休耕田を利用した栽培が増え、若干ですが増加傾向にあります。

日本でのソバの栽培の歴史は大変古く、最近の研究では、高知県佐川町の地層から見つかったソバ花粉の様子から、遅くとも縄文時代草創期(約9300年前)から栽培されていたのではないかと考えられています。そばは、他の穀物が育たないような荒れた土地や痩せた土壌でも容易に育てる事が出来ます。しかも、種まきしてから75日程度で収穫できます。米がおよそ120日、麦がおよそ300日で収穫されるのに比べ、驚くほど成長が早い植物です。「続日本紀」には、凶作の



養老6年(722年)に元正天皇が救荒作物としてそば栽培を奨励したと記述されています。

そばは、栄養食品としてもよく知られています。一例として、北叡山延暦寺の「千日回峰行」での荒行の話が有名です。この修行の中で、9日間の断食・断水・不眠という超人的な苦行がありますが、その前段に五穀(米・大麦・小麦・小豆・胡麻)をいっさい摂らないという行があり、そばと少量の野菜以外はいっさい口にしません。そばは生命の維持活動に必要な栄養素を十分に含んでいることがうかがわれます。また、米とは異なり、そばの胚芽は実の中にあり、製粉では全てが粉に混ざりあいます。そばはビタミンB1・B2の含有量が、穀物の中でも最高です。とりわけ、高血圧や動脈硬化の予防に効果があるとされているルチンを多く含んでいます。

新そばの季節到来です。そばを食べて、元気になりましょう。(木南 脩)

ご案内 マンション連続勉強会 住宅リフォーム連続勉強会

【マンション連続勉強会】

11/12(土) 給排水管の点検・更新を学ぶ
12/17(土) 住民の合意形成づくり

【住宅リフォーム連続勉強会】

11/5(土) 高齢者にやさしい室内・空間づくりと介護保険・行政の補助の活用
12/3(土) 水回りの保守とだれにもできる水まわりのメンテナンス

- 会場：建築ネットワークセンター事務所
- 時間：いずれも午後1時30分～4時
- 参加費：1000円

無料相談会のご案内

準備のため、いずれも事前に連絡をお願いします。

◆住まいと建築なんでも相談

毎週月曜日午後1:00～4:00

その内容に合った専門家、一級建築士が対応します。

◆マンション何でも相談会

第4土曜日午後

弁護士、マンション管理士、建築士等専門家が複数で対応します。

◆住宅リフォーム相談会

第1金曜日午後2:00～5:00

リフォーム、新築など建築、設備、内装の専門家、健康住宅アドバイザー、ハウスマンテナーなどが対応します。