



不動産の達人

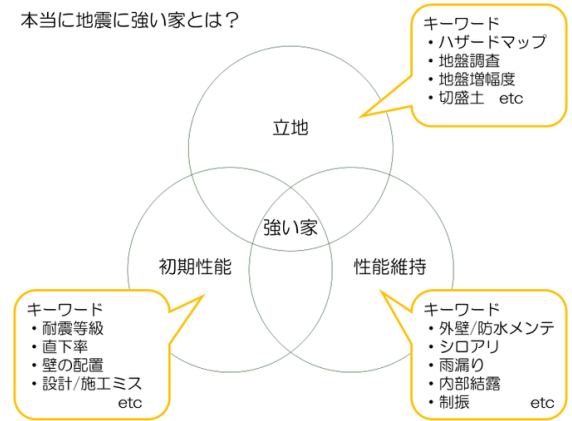
株式会社さくら事務所

だいち災害リスク研究所

熊本地震から7年・見えてきた課題とは？～ 地震に強い住宅をつくるために重要な3つの条件

業界初の個人向け不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）が運営するシンクタンク「だいち災害リスク研究所」は、2016年4月14日（前震）と16日（本震）で2回の震度7の揺れを観測した熊本地震から7年が経ち、「熊本地震から7年・見えてきた課題とは？～地震に強い住宅をつくるために重要な3つの条件」と題して、特別コラムを公開いたしました。

本当に地震に強い家とは？



本当に地震に強い家の3つの条件

・熊本地震とは？

熊本地震は、活断層の活動による内陸直下の地震でした。地震前、その発生確率は「30年以内にほぼ0%～0.9%とされ」、国内の活断層では「やや高い」部類に入る活断層として警戒されていましたが、一見すると確率の数字が小さく見えるという課題があります。

・条件その① 立地 後からでは対応が難しい地盤の課題：

地盤の問題として、地盤の揺れやすさの特性として、ある一定の「周期」特性がある地域で家屋の倒壊が多かった研究事例が知られています。従来の住宅地盤調査でゆれの特性を知ることは難しいですが、「微動探査」という手法で調べることが可能です。また、内陸でも液状化の被害が発生しました。杭等がない住宅では傾斜、不同沈下が、杭などがあっても周囲の地盤が大きく沈下してライフラインに影響が及ぶような事例がみられました。立地は後から変えられないもので、固有のリスクの確認が必要です。

・条件その② 初期性能 建物の設計だけでなく施工もチェックしたい

国が公開する調査結果では、木造住宅では旧耐震、新耐震、現行基準と新しい基準ほど倒壊率が低下、耐震等級3では大破以上の被害はなく、耐震性は非常に重要です。現行基準で倒壊に至った例では、本来現行基準通りであるべき接合部が満たされていないなど、設計や工事中の施工不良があります。初期性能として家屋の設計・耐震等級や施工の品質が重要になってきます。

・条件その③ 性能維持 高い性能を維持することも重要

高い初期性能でも、それを維持しなければ劣化して地震に弱くなってしまいます。木造住宅の耐震性能維持には制振オイルダンパーで性能を維持することが有効です。このほか、構造にも影響を及ぼしかねない蟻害、雨漏りを防ぐための、中古住宅購入時のインスペクションや、定期的な点検・メンテナンスが非常に重要となります。住宅のみならず、擁壁やブロック塀は熊本地震でも倒壊・崩壊が多くみられ、基準を満たさない塀などが倒壊して被害を与えないような維持管理も求められるでしょう。

以上、「地震に強い住宅をつくるために重要な3つの条件」として、以下のコラムを公開します。

コラム：「地震に強い住宅をつくるために重要な3つの条件」

<https://www.sakurajimusyo.com/guide/35393/>

個人向け災害リスク診断サービス「災害リスクカルテ」

<https://www.sakurajimusyo.com/expert/tochi-jiban-report.php>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <https://www.sakurajimusyo.com/>

1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。利害にとらわれないホームインスペクション（住宅診断）など不動産購入に関わるアドバイスをを行うサービスを提供。60,791組超の実績を誇る（2023年4月9日現在）。

■だいち災害リスク研究所■（所長：横山芳春） <https://www.sakurajimusyo.com/daichi/>

安全性の高い土地選びと住宅づくりを広めることを目的として2021年に大西倫加が設立。防災のコンサルティング事業を開始し、国内唯一の個人向け災害リスク診断サービス「災害リスクカルテ」を提供する、さくら事務所運営のシンクタンクです。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 だいち災害リスク研究所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー10 <https://www.sakurajimusyo.com/daichi/>

TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室： 堤 press@sakurajimusyo.com