

どうすれば 安全安心

地震が来る前に住宅劣化対策

地震で倒れる家、倒れない家の違いはどこにあるのか。古い家や欠陥住宅が危ないのと言わずもがな、人の体と同じく日ごろの診断(チェック)と修繕(メンテナンス)が生死を分けると専門家指摘する。東日本大震災から間もなく2年。住宅劣化対策のノウハウを紹介する。

【瀬尾忠義】

「戸建て住宅の耐震性について、築年数が浅いから、補強工事をしたからといって安心はできません。柱や土台の劣化を見逃してしま

うと構造計算上の強度を保てず、損壊につながる恐れがあります」。警告するのは個人向け不動産コンサルタントのさくら事務所取締役、大久保新さんだ。ホームインスペクター(住宅診断士)として多くの事例を調べた大久保さんによると、まず確認すべき劣化のサインは内外の壁やコンクリート製の基礎に表れる「ひび割れ」と「染み」だ。

「ひびは材料自体の自然な乾燥・収縮か、地震や地盤沈下による変形で生じます。外壁や基礎にひびが入ると、そこから雨水が浸入し、木材や基礎内部の鉄筋などを腐食させるのです」。問題はひびの状態だ。幅が0.5mm以上▽幅は狭いが数が多い▽長さが数十センチから数メートルなどは地震や地盤沈下の影響が考えられるといい、大久保さんは「長く安全に暮らすためにも住宅の専門家に相談すべきです」と話す。

一方、0.5mm未満のひびは市販の補修材を割れ目に注入することで雨水の浸入を防げる。ただし外壁など高いところの補修まで素人がやる

のは危険だ。染みの原因はひびからの雨水の浸入や屋根の雨漏り、風呂場や台所からの湿気など。「重要なのは染みの大きさと出ているようなら、壁の内側でじわじわと浸水し、木材の腐食が進んでいるケースが多い」と大久保さん。台風や大雨による雨漏りは一過性で、すぐに住民が気付いて修繕するため深刻な被害にはなりにくい。「ただし染みの根本原因を突き止めるのは難しいので、専門家による調査が望ましいでしょう」

「戸建ての基礎やマンションのベランダなどで見られる、もう一つの劣化のシグナルが「白華」と呼ばれる現象だ。「白華はコンクリートに含まれる石灰が水で溶け出し、結晶化したもの。ひび割れや防水の不備から起こります。拭けば一時は目立たなくなりますが、そこが水の出口になっていくため、入り口を見つけて対処しない限り再び発生します」。そう指摘するのは、住宅劣化に関する講習会を開いている建築診断協会代表の鷲尾建志さんだ。

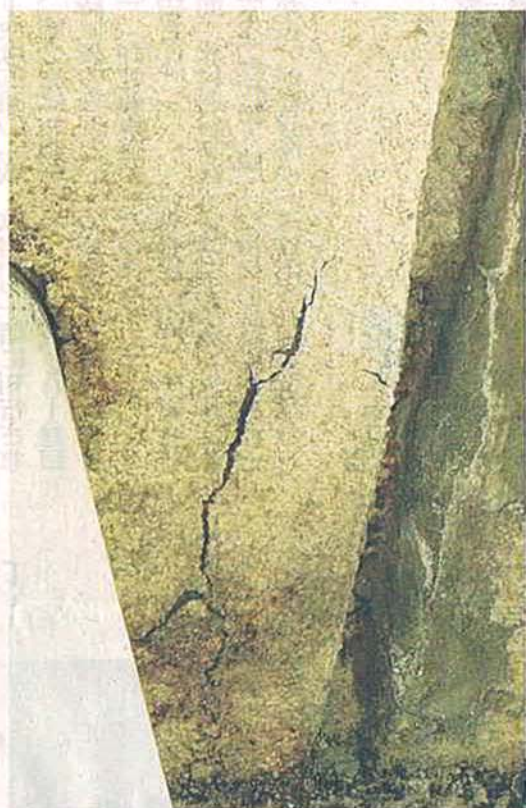
白華を放置すると、やがて内部の鉄筋に水が達し、茶色のさびが混じるようになる。「さびた鉄筋は膨れる

住宅の基礎に入ったひび割れ—さくら事務所提供



ひび割れから内部腐食

雨水が浸入すると「白華」と呼ばれる液状現象が発生する。白華を放置すると内部の鉄骨がさびて膨張し、コンクリートを壊す「爆裂」が起こる。いすれも建築診断協会提供



上がり、周囲のコンクリートを圧迫して変形・落下させます。これを「爆裂」と言い、耐震性を著しく低下させます。建物の劣化は虫歯と同じで自然治癒はせず、放置すればどんどん悪くなるのです」(鷲尾さん)

劣化のサインを見落とさないよう

- ✓ 長期間ある染み要注意
- ✓ 半年に1回はチェックを
- ✓ 補修工事10万〜150万円

側▽基礎部分—などだ。床下の確認も欠かせない。床下収納があれば収納庫を取り外して、あるいは外に出て基礎部分の換気口からのぞいてみよう。特にキッチンや洗面所、風呂場がある水回りの床下は重点ポイント。湿っていたり、水がたまっていたりしたら「イエローカード」だ。シロアリの被害がないかも見定めたい。

一方、屋根の点検は「転落の危険があるので遠目からのチェックにとどめるべきだ。点検は専門の業者に任せよう」。

プロの診断を受ける場合、気になるのが費用だ。さくら事務所は1軒につき6万5000円(税別)。結果次第では別の業者による補修工事が必要になる。ケース・バイ・ケースだが100万〜150万円程度かかることが多いという。安くはない金額だが、大久保さんは「新築から月に1万円ずつ積み立てれば、補修時期のメドとなる10年後には120万円を工事に充てられます」と話す。

以上のような対策で劣化を防げたとしても、住宅の構造自体に問題があればリスクは減らせない。気になる人は日本建築防災協会のホームページ(<http://www.kenchiku-posai.or.jp>)にある「誰でもできるわが家の耐震診断」をやってみよう。建てたのはいつか、増築をしたのかなど10の質問に答える簡単な自己診断だ。

協会専務理事の杉山義孝さんは「家の倒壊を防ぐことは命を大事にするにつなかります。専門家の本格的な耐震診断が必要と判定されたら、協会のホームページにある建築士事務所名簿を参考にしたい」と話す。耐震診断や耐震改修には、費用の一部を国や地方公共団体などが補助する制度があるので、問い合わせよう。

家の現状を把握することが倒壊を防ぐ第一歩なのだ。

けたりよう

骨折した。

月目でこした。長くなかった足での障害を。が入力氏は著差は自右

(親指後、重なり解消さ足れるシズを履んで教授)

載。