

バスター矢野の 今できる!! 問題 えとせとら

地震があっても減災出来るお家に 地震にそなえる「お家減災準備」

一般社団法人市民住まい向上委員会代表理事をしている矢野克己です。ラジオ日本で毎週日曜日の朝8時10分から「住まいのトラブルバスター」という番組にレギュラー出演しているのですが、番組では「バスター矢野」として活動しています。

「安全で安心して暮らすことが出来る住まいの実現」を目指し、無料セミナーや町内会館や自治会館での「防災・減災セミナー」などを行ったり、地域の工務店や塗装会社さんにアドバイスなどを行っています。

今年の元旦に起こった「令和6年能登半島地震」のニュースで、お家が倒壊していたり、火災で200軒近くが燃えてしまったり、停電で寒中避難所や真っ暗な家で過ごしている方々を目にしたのではないのでしょうか？3月11日が近づくと2011年「東日本大震災」を思い出す方も多いと思います。川崎市でも首都直下型地震に阪神・淡路大地震と同等のM7.3、冬の平日18時に起こった場合を想定して試算したデータが公表されています。被害予想として市内の全倒壊約2万戸以上、半倒壊は5万戸近く、出火件数約250件、焼失棟数16,000棟以上、停電件数約40万件となっています。元禄型関東地震をベースにした分析では、川崎市内で宮前区が最も震度が高い箇所が多く、震度6強の場所が区内の約半分を占めています。今回は、「建物倒壊」「火災対策」「停電対策」という3つの視点でみなさんのお家の減災について考えてみましょう。

◎倒壊しないお家ですか？

倒壊しにくい家の基準となるのが「耐震基準」です。耐震基準とは、建築する建物に対して、建築基準法など国が定めた「最低限満たすべき地震の耐性基準」のことを言います。耐震基準は大きな震災が起こるたびに改正されており、新たに住宅を建てる際は、現行の耐震基準を満たすことが必要です。

耐震基準は大きく3つに分類されています。1981年5月以前に建築された建物を「旧耐震基準」、1981年6月以降の基準で建築された建物のことを「新耐震基準」、1995年の阪神淡路大震災によって倒壊・半壊したことをきっかけに、新耐震基準の弱点を強化し、木造住宅をメインターゲットとして制定された「2000年基準」や「新・新耐震基準」です。この基準は新築時に守らなくてはいけない法律なので、古い建物は現在の基準を満たしていない建物もたくさんあります。旧耐震基準の建物をそのままにしておく地震の際に自身だけでなく、周囲の住人にも迷惑をかけてしまう可能性があります。「新・新耐震基準」

では、地盤調査の規定が充実されたほか、地盤の耐力に応じた基礎構造とすることや、筋交い(すじかい)金物や柱頭柱脚(ちゅうとうちゅうきゃく)接合金物の使用の規定、耐震壁の配置バランス、偏心率などの規定が定められています。2000年以降に建てられたお家は耐震診断を是非行ってください。基礎の補強工事、壁の補強工事、屋根の軽量化工事、結合部の補強工事など必要な補強工事を行って倒壊しにくいお家にしましょう。

◎火災対策

地震の2次被害で大きな災害になる現象が「通電火災」と呼ばれる、停電した後復旧し、再び勝手に通電して熱を発生する家電の上に地震で落ちてき

た本や衣服などの燃えやすいものが発火し火災が始まって周囲に燃え広がるという現象です。先日の「能登半島地震」でも石川県輪島市で夕方に火事があり、およそ200棟が焼けたそうです。このような事態にならないためにも、地震で避難する時にはブレイカーを落とすなどして通電火災が起こらないようにしてください。便利なものとして「通電火災防止装置」という簡単に後付けできるキットもあります。震度設定が出来る便利グッズなのでご検討ください。

◎停電対策

懐中電灯用の電池やスマートフォンなどを常に充電しておき、明かりを確保することはもちろん、携帯バッテリーなどを1台保有していると簡単な家電が使えるので便利です。蓄電池もセットされている太陽光発電や電気自動車などで電気を確保する方法もあります。現在は補助金なども出やすいので検討してみてもいいかもしれません。

私たち、(社)市民住まい向上委員会では、みなさんの住まいの問題解決や質問に対するアドバイスを365日年中無休で行っています。耐震診断なども無料で行いますのでお気軽にご相談ください。



バスター矢野
矢野克己。一般社団法人市民住まい向上委員会代表理事。一級塗装技能士、防犯設備士、外壁劣化診断士、雨漏り診断士、一般耐震技術認定者等の資格を持ち、今まで4000軒以上の家を見てきた経験をいかし住まいのトラブル解決にまい進中!!

<http://www.ssk-i.com/>
TEL:0120-978-652
一般社団法人市民住まい向上委員会

あなたの自宅、空き家になる可能性はありますか？

ここ最近耳にすることが多くなった「空き家問題」。全国各地で誰も利用しない住まいが急増しており、深刻な事態になっています。空き家が増える主な理由は、人口減少や少子高齢化、建物の老朽化や相続など家族の問題まで複雑に絡んできます。「空家等対策の推進に関する特別措置法」(通称:空家等対策特別措置法)の一部を改正し、2024年4月には相続登記が義務化されます。国は、所有者に対して罰則を設けることで、問題の先送りをさせない、いわば強制力を持たせることで空き家問題の解決を図ろうとしていると考えられます。

2025年問題とは？

2025年問題とは、1947年～1949年生まれのいわゆる「団塊の世代」が後期高齢者(75歳以上)になることで起こりうる問題の総称です。この問題は、住宅業界にどのような影響があるのでしょうか。まず想定できるのは「高齢化による空き家増加、さらに前述した「相続登記の義務化」により、相続不動産を売却する件数が増え、不動産価格が下落するということが考えられます。このような将来が見えている今、大切な資産の未来をどのようにお考えですか。

自宅不動産の活用方法を考える

自宅の未来について、「子どもたちの好きにしたいらいい」、「売却してまとまった現金にすればいい」など安易に考えていないでしょうか。2025年問題により、物件によっては売却することすら難しくなる可能性もあるのです。「今は問題ない」と過ごしては、近い将来子どもたちに迷惑をかける可能性すらあるのです。まずは、現在の価値を理解し、未来の活用方法をご家族一緒に考えることが大切です。そして、選択肢は1つではありません。建て替えや売却、賃貸経営など、さまざまな選択肢の中から、必ずご家族にあったやり方が見つかるはずですよ。

でも、「どこに相談したらいいの?」、「不動産会社に相談したことはあるが、売却の話しかなかった」などあると思います。住宅業界は、資格、知識や経験を持たず、顧客トラブルの多い業界です。さらに、相続や法律など専門的で分からないことが多いと思います。そして重要なことは、ご自身が元気でなければ何もできなくなるということです。自分が元気なうちに、家族や子ども、孫たちが将来困らないよう準備しておきましょう。

弊社では、住まいに関するさまざまな悩みを解決するためのお手伝いをします。あなた専任の不動産コンシェルジュとして現状を把握し、徹底的に分析しベストなご提案を目指します。

須崎 健史 (株式会社bluebird 代表取締役)
宅地建物取引士 / 賃貸不動産経営管理士 / 1級ファイナンシャル・プランニング技能士
福祉住環境コーディネーター2級 / 国内旅行業務取扱管理者
2023年、空き家・空き店舗を利活用した「オフィス兼アトリエ」をオープン。住宅業界に20年以上身を置き、そこで培った住宅に関する幅広い知識と経験を活かし、住生活アドバイザーとして地域の皆さまの課題解決に取り組んでいる。
株式会社bluebird 東京都立川市若葉町1-17-1 TEL:042-535-7210



- 些細なことでもお気軽にご相談ください**
- ・不動産相続で対応に困っている
 - ・賃貸で貸したいけれど古くても借り手はあるのか
 - ・実家が遠方で対処方法がわからない
 - ・古家が劣化しているがメンテナンス方法がわからない
 - ・リフォームしたいがどこに頼めばいいかわからない

