

**生活協同組合**  
**消費者住宅センターだより**

発行人 生活協同組合消費者住宅センター  
編集責任者 理事長 久保 峰 雄  
〒164-0011 東京都中野区中央5-41-18 東京都生協連会館  
TEL 03-5340-0620 (代表) FAX 03-5340-0621  
URL <http://www.j-seikyo.com/> E-mail [info@j-seikyo.com](mailto:info@j-seikyo.com)

**おもな記事**

- 新年のご挨拶
- 第1回 住まいづくりセミナー
- 組合員からのメッセージ
- 秋期研修会
- 不動産物件情報

**謹賀新年**



「新自由主義」路線にもとづく経済のグローバル化を理由に、国際競争力の強化のために進んでいる流れを変えることなしには展望を開くことはできません。医療・福祉の切り捨て、失業と非正規労働者の増大、高齢者の住宅問題、教育環境の荒廃、大企業の横暴等々に対して、国民の批判と抵抗は深いところで蓄積されつつあります。協同組合活動もそうした力と連帯なしで単独で道を開くことはできません。組合員の皆さん今年こそ、転換の年にと決意を新たにしようではありませんか。

新年が組合員皆さんにとって良い年になるかどうかは、この流れを変革する国民自身の闘いに懸かっているのではないのでしょうか。

国内の経済は新聞報道では「四期連続で過去最高益を更新」と景気回復を高らかに謳っていますが、国民には実感がありません。それも其の筈です。大きく利益をあげているのはメガバンクや一部の大企業のみで、圧倒的な中小企業は新規開業数よりも廃業が上回り、何等この景気の恩恵を受けておりません。「消費動向が弱い」「人当たり賃金が伸びていない」と大臣をしてそれを認める発言をせざるを得ない状況です。国民の所得の減少が消費を手控えさせていることは多くの識者の共通した意見となっています。

昨年国内外で様々な事件があり、決して良い年とは言えない年でした。世界を見れば北朝鮮の核実験、イラク戦争の泥沼化、ロシア中央銀行副総裁暗殺事件、果てしないパレスチナ地域の紛争等々と枚挙に暇がありません。

一方、国内を見ると国民にとって喜ばしくない事象の連続です。憲法破壊を最大公約とする安倍内閣の誕生早々、自民党の幹部や閣僚をして日本の核武装論が飛び出すやら、憲法改悪の大合唱が始まっています。憲法改悪を先取りするかのようになり、教育基本法の改悪も進められています。

「新自由主義」路線にもとづく経済のグローバル化を理由に、国際競争力の強化のために進んでいる流れを変えることなしには展望を開くことはできません。医療・福祉の切り捨て、失業と非正規労働者の増大、高齢者の住宅問題、教育環境の荒廃、大企業の横暴等々に対して、国民の批判と抵抗は深いところで蓄積されつつあります。協同組合活動もそうした力と連帯なしで単独で道を開くことはできません。組合員の皆さん今年こそ、転換の年にと決意を新たにしようではありませんか。



ありがとうございます  
おかげさまで  
久保 峰雄  
理事長

**不動産**  
**物件情報**

**売りたい**  
**買いたい**

住宅生協の不動産業務は、安心・親切をモットーに、ていねい対応を心掛けております。

ご自宅の売却・購入はもとより借入探し、アパート等の建物管理まで、お気軽にご相談下さい。

物件の詳しい資料をご希望の方は、不動産部までお問い合わせ下さい。

不動産部  
大関・長谷川まで

**① 東大和市 / 4,300万円 売地 <専任媒介>**

★お好きなメーカーでお建てください。  
★2世帯住宅や家庭菜園も可能な敷地の広さ！  
★狭山公園・多摩湖など自然環境豊かな街並み。

交通 西武多摩湖線「武蔵大和駅」徒歩13分  
所在 東大和市狭山5丁目  
土地権利 所有権 敷地面積 218.51㎡ (66.09坪) 地目 宅地  
接道 北西側公道4.0m  
建ぺい率 40% 容積率 80%  
用途地域 第1種低層住居  
専用地域

現況 更地  
設備 公営水道・本下水・都市ガス(ガス、上下水道の宅内引き込み費用がかかります。)

**② 市原市 / 590万円 売地 <一般媒介>**

★閑静な住宅地  
★建築条件はありません。  
★お好きな住宅メーカーでお好きなプランを

交通 JR外房線「菅田駅」より徒歩11分  
所在 市原市瀬又962-100  
土地権利 所有権 地目 宅地  
敷地面積 公簿158.53㎡ (47.95坪)  
接面道路 北側 公道 接道幅 10.5m  
建ぺい率 50% 容積率 100%  
用途地域 第1種低層住居専用地域  
現況 更地 引渡 即可  
設備 都市ガス・私営水道・汚水集中浄化槽

**③ 杉並区 / 78,000円 賃貸アパート <貸主>**

★JR中央線 荻窪駅より徒歩6分  
★築浅物件

物件名 ヌーサヴィル荻窪 101号室  
所在 杉並区上荻2-2-8  
構造 木造2階建の1階部分  
間取 1K (23.2㎡)  
築年 2003年3月築  
家賃 78,000円 管理費 2,000円  
その他 礼金1ヶ月・敷金2ヶ月  
期間 2年更新可 新築賃貸1ヶ月分  
入居 即可

設備 エアコン  
フローリング  
給湯器  
浴室乾燥機  
室内洗濯機置場  
BT別・角部屋

**④ 品川区 / 71,000円 賃貸アパート <貸主>**

★JR横須賀線 西大井駅より徒歩6分、大井駅より徒歩9分  
★閑静な住宅街

物件名 コーポエス 201号室  
所在 品川区大井3-13-5  
構造 木造2階建の2階部分  
間取 1K (17.39㎡) 広いロフト有り  
築年 1993年3月築  
家賃 71,000円  
管理費 2,000円  
その他 礼金1.5ヶ月  
敷金2ヶ月  
期間 2年更新可  
入居 2006年12月中旬

設備 エアコン  
フローリング  
ロフト  
給湯器  
敷地内駐輪場  
室内洗濯機置場

**⑤ 立川市 / 55,000円 賃貸アパート <貸主>**

★JR中央線 立川駅より徒歩8分  
★学生さんに最適  
★コンクリート打ちっばなしのお洒落な内装

物件名 T-BOXファースト 301号室  
所在 立川市高松町3-27-1  
構造 鉄筋コンクリート造4階建3階部分  
間取 1K (17.16㎡)  
築年 1992年築  
家賃 55,000円  
管理費 3,000円  
その他 礼金1ヶ月・敷金2ヶ月  
期間 2年更新可  
入居 即可

設備 エアコン・ミニキッチン  
給湯器・フローリング  
室内洗濯機置場

**編集後記**

耐震強度偽装事件を契機として、昨年耐震偽装への罰則強化に続き、一定規模以上の建物の構造や設備を設計するのに必要な「構造設計一級建築士」などの新資格の創設やすべての建築士が3、5年ごとに講習を受ける仕組みなどを設けた改正建築士法が成立しました。事件の再発防止の法改正ですが、法が改正されても根本はそれを遵守する人の倫理観なりが保たれない限り維持されないのでないでしょうか。

生協は法令順守とともに、研修会などで協同組合の精神を機会あるごとに振り返り、日常の業務の指針としています。その協同組合原則の第5原則に「教育訓練及び広報」があります。組合員を始め、役員など生協の全ての構成員に、等しく学習の場が与えられ、参加する権利を保障するものです。

今年3月に地主・大家さんセミナーを開催します。是非この機会を利用して、参加していただければと思います。(〇)

第一回住まいづくりセミナー開催

2006年10月28日(土)に第1回住まいづくりセミナーを開催しました。創立以来個別には様々な建築の相談を受け、新築では300棟以上を竣工してありますが、このような形態で住まいづくりのセミナーを開催するのは始めてになります。実行委員会では家づくりを考えた場合、まずは土地や地盤がどうなっているかが出発点になるのではないかと。そして、地震や自然災害等による家屋の倒壊は後を絶たないことから、第1回を開催するにあたっては、「地盤から考える住まいづくり」「地震に強い住まいづくり」をテーマに掲げました。

以下、講演者の報告要旨及び今後の開催にあたっての問題提起です。

東京近郊の地盤と地震災害(要旨)

地盤工学技術者・工学博士 小松田 精吉

一、東京近郊の地盤の成り立ち 私達の住宅を支えている

地盤は、地球半径の0.001%程度の極めて薄い表皮部分です。この部分の地盤は、今から約200万年前から1万年前まで堆積した洪積層と、1万年前から現在まで堆積した沖積層でつくられています。200万年前といっても、地球の年齢を1年間に換算すると3時間48分前のごく短い間のごとです。この期間に関東平野は、主として利根川、荒川、多摩川によってつくられました。

こうしてできた東京近郊の地盤や地形は、山地、丘陵、台地、低地として形づくられました。一般に台地の表層は「赤土」といわれる関東ローム層に覆われ、比較的良質な地盤であり、低地には軟らかい粘性土が厚く堆積し悪い地盤となっています。

二、過去に襲来した大地震と被害 東京近郊を襲った大地震は、元禄地震(1703)、安政江戸地震(1855)と関東大地震(1923)の3回です。

元禄地震と関東大地震は「海洋型地震」であり、安政江戸地震は「内陸型(直下型)地震」です。安政江戸地震での死者は1万人以上という大災害でしたが、関東大地震での死者は14万人を超える未曾有の大惨事でした。これは都市構造の違いや人口密度の違いによるもので、網の目状に走る地下鉄、乱立する超高層ビル、高速道路の高架橋、軟弱地盤地帯の埋立地、地盤沈下によるゼロメートル地帯など、大きく変貌した東京近郊に大地震が襲ったら、想像もできない大災害に見舞われることでしょう。

大正12年の関東大地震では、地盤の良い台地で土蔵が崩れ、地盤の悪い低地で木造住宅が倒壊しました。これは、地盤と建物の固有周期が重なったためだといわれています。住宅をつくるときはこれらの固有周期に注意する必要があります。地震の被害には、特に二つのことに注意しなければなりません。一つは砂地盤の液化化、もう一つは崖崩れです。崖崩れは降雨の後に起こることが多い災害です。

三、地盤と地震に強い住宅 (一) 地盤調査のコツ: 地盤の性質を知るには、地盤調査を行うにあたって、①土を見る、土を叩くこと、②土の種類を見分けること、③土は水に弱いことを認識しておくことが基本的に大切なことです。

(二) 地盤調査の基本はボーリングと標準貫入試験: ①ボーリングは、深い地層の重なり具合を調べる調査方法です。②標準貫入試験の方法は、日本工業規格(JIS)で定められており、「N値」を求めます。N値が小さいほどその地層は軟らかいことを意味します。③N値で大凡の耐力を推定すると、粘性土地盤の耐力はN値(t/m<sup>2</sup>)、砂質地盤の耐力は0.8×N値(t/m<sup>2</sup>)です。④必ず地下水位を確認します。

(三) 簡易な地盤調査: ボーリング調査は、ある広さ(3m×4m)が必要であり、比較的费用がかかります。そのため、①スウェーデン式サウンディングやハンドオーガーボーリングなどが行なわれます。ハンドオーガー

は必ず行って、土地を肉眼で観察してください。手堀りして調査することもあります。

(四) 建てる土地、買う土地、住んでいる土地の地盤診断: ①近所の既存構造物を観察する、古老の話や地盤図を調べるなど、自分の足と目で確認することが大切です。②地盤調査報告書を見て、地層の状況やN値の分布を確認します。③傾斜地、窪地、谷地形は要注意です。

(五) 地震の地盤対策: ①液化化や軟弱地盤対策として、深さ3m以上の地盤改良を行うこと、長さ5mくらい摩擦杭を打つことなどがありません。②崖崩れ対策として、暗渠などで上手に水を逃がす方法、法尻に蛇かご(ふとん石)等を積んで斜面の土を押える方法があります。

土地を買う場合は、「地盤を買う」つもりで土地を選ぶことが重要だと思います。角地で、日当たりがよい、高台で見晴らしがよいに越したことはありませんが、地盤が悪かったら元も子もありません。

Table with 3 columns: 「定義」, 「価値」, 「原則」. Content describes the ICA statement and its principles.

療生協の専務理事という経験から、組合員の期待を引き出し、不安を解消するために手立てについて報告しました。1991年に日本生協連医療部会総会にて確定した「医療生協の患者の権利章典」のなかで、「知る権利」と「自己決定権」を例に、患者は納得できるまで説明を受ける権利があり、その上で、医療従事者の提案する診療計画などを自分で決定する権利があり、利用者との納得と合意の形成が大切であり、このことは住まいづくりにおいても不可欠

であることが報告されました。そして、利用結果がどうであったかという調査し、組織に反映させるシステムづくりが求められることが報告されました。翌日の参加者からの発言、その後、寄せられた感想の一部を紹介いたします。▽富裕層と低所得層との格差が大きくなっていることに驚いた。▽協力業者は受注率を上げていくことが重要と思っ

的役割をもって進めて行くことの大切さがわかった。▽住宅生協は物づくりの生協。顧客満足度を具体化していくには品質管理が欠かせない。▽建築士は住まいの臨床医ともいえる。工事の大小に合わせて適切な説明が必要。▽今まで生協というのほど展覧していったかという事を知らずから、(恥ずかしい話ですが)生協に携わる一業者として又個人的にも大変興味のある内容でとても良かったと思えます。

▽私たちが創出すべき物とは何か。それは現代社会という混沌した空を堂々と飛んで行ける「飛行機」ではないでしょうか。乗客



鐘ヶ江常務理事

の皆様に、より快適な住空間を提供すべく、乗員である専従者として協力業者が一丸となって日々フライトを続けて行く。片翼では空を飛ぶことはできません。\*今回の研修会の報告集を冊子にまとめます。ご希望の方は郵送いたしますので、担当までお申し込みください。担当: 総務部 大関

お知らせ 第2回 地主・大家さんセミナー 日時 3月3日(土) 午後1時30分(予定) 場所 東京都生協会館3階

# 秋期研修会



11月18日～19日の二日間、役職員と協力業者組合員が参加して定例となっている秋期研修会を箱根で開催しました。

今回は役員が三つのテーマについてそれぞれ受け持ち講演を行いました。主に生協の歴史と原点から学び、生協の今日における位置や役割、組合員のニーズをつかみ、そのために役員、協力業者は何をなすべきかについて学び、交流しました。

## 今日の市場経済と生協活動について

富永副理事長は「今日の市場経済と生協活動について」というテーマで、生協発展の歴史から何を学ぶかという問題提起を行いました。生協誕生のイギリスロッチデール公正開拓者組合がわずか28人から始まり、今日国際協同組合同盟には94カ国の様々な協同組合が加盟し、組合員数は7億6千万人に及んでいます。また、日本生協連に加盟している生協の組合員数は2500万人を超えています。このような発展の要因である「協同の理念」に対し、今日の「市場万能」ともいえる経済政策が、組合員の暮らしにどう影響し、様々な社会問題を起こしているかという点を豊富にデータにもとに報告しました。いざなぎ景気を越えたといわれても、それが消費



富永副理事長

## 生協の専従者と協力業者会の役割と任務

続いて、久保理事長が協

に反映されるには至らず、所得格差は広がる一方で、そのような影響が貧困と社会不安、いじめや自殺の急増に現れていること。これらの根底には、「構造改革」「規制緩和」をキーワードとする新自由主義経済政策にあることなどが報告されました。

このような私たちの暮らしをめぐる状況の中で、生協の存在意義と住宅生協の果たす役割、また展望について報告されました。

同組合のアイデンティティに関するICA(国際協同組合同盟) 声明をもとに、今日における役員や業者組合員の果たす役割について報告しました。

この声明の「定義」「価値」「原則」は1844年のロッチデール原則から150年経て、1995年のICA総会で確認され、今日の協同組合の運動の指針となっています。これを礎にそれぞれの協同組合がそれぞれの組合の歴史と実状に即して具現化して

住宅生協は住宅を専門とする生協として、組合員の要求に応えるには専従役職



## 「住宅生協の地震に強い住宅づくり」セミナーの実施に当たって

設計顧問・一級建築士 小川 満世

「いま、なぜ地震対策なのか？」

11年前の阪神・淡路大震災以来、地震対策は大きな社会問題になっていきます。これには大きな理由があります。実は、この11年間にマグネチュード7クラスの大地震が現在までに新潟中越地震をはじめ9回、日本全国で起こっているのです(表1参照)。地震学者は、マグ

ネチュード7クラスの大地震はその地域で200年かから300年間隔で起こっているといえます。しかし、問題はその間隔の中で発生する中規模の地震が大きな被害をもたらすと警告しています。日本で最大の人口密度を持つ関東地域では、中規模地震(M5以上)がこの11年間で20回も起こっています(表2参照)。地震学者の多くは、首都直下型地震を想定し、防災対策を緊急に進めるよう警告しています。国や東京都は遅ればせながら防災計画や対策

を打ち出していますが、肝心の住宅耐震対策は一向に進んでいません。行政の遅れは大きな問題ですが、実は、住民のみなさんの認識にも大きな問題があります。耐震対策にはお金がかかるという問題もありますが、いったん地震災害が起これば尊い人命も財産も一挙に失うことの重大さが事実上軽視されていることです。阪神・淡路大震災の最大の教訓は、住宅が凶器になって5,400人に及ぶ人命を圧死させました。「せめて住宅が倒壊しなれば…」というのが悲痛な遺族の叫びでした。私たち消費者でつくる生協・消費者住宅センターは、この教訓をいまこそ生かして、「人命を守る住宅をつくる」ことの必要性和緊急性を消費者に問うことが社会的責任と考え、今回のセミナーを企画したものです。

## 二、地震に強い住宅とは

どのような住宅か？

建築技術は日進月歩です。いまや、数百メートルの超々高層建築を建てることも困難ではありません。

しかし、「地震に強い建築」の基本は今も昔も変わりま

せん。それは、①強い地盤であること。②強い基礎であること。③耐震・耐風の建物構造であること。④建物の維持管理が良いことです。それでは、4つの基本を少し具体的にお話ししましょう。

### ①強い地盤であること。

一般的には、東京の場合山の手が地盤が安定して住宅立地に良好で、下町と称する地域は泥土層が大きく住宅立地に不良だと言われています。しかし、理論的には正しいのですが、実際にその地域に住んでいる人々にとつては、それはどうすれば良いのかということになります。そこで必要なのは、自分の住んでいる土地の地盤の性質を知って、より良い地盤に変えるか、対策をたてること、これが強い地盤へのアプローチとなるのです。具体的には、工学博士の地盤工学者がセミナーでお話します。

### ②強い基礎であること。

阪神・淡路大震災の被害の多くは、基礎が玉石又は鉄筋の入っていないただのコンクリート基礎でした。そのため、基礎が壊れ土台や建物を支えることが出来

ないこと。また、業務を遂行していくには数値管理が不可欠であり、目的意識的に数値目標を追求するスタイルの確立が求められることなどが報告されました。

員の専門性が求められる、日常普段の努力が欠かせないが、狭い分野の専門知識を持つ専門家に留まってはならず、生協人としての礼儀や資質を備えなければならぬこと。また、業務を遂行していくには数値管理が不可欠であり、目的意識的に数値目標を追求するスタイルの確立が求められることなどが報告されました。

## 組合員は、生協に何を期待しているか

最後に、鐘ヶ江常務理事が、自ら住宅生協を利用した経験と長年培ってきた医



1階が倒壊した2階建ての店舗併用住宅。間口が広く壁が入っていないために倒壊した典型例

ずに倒壊しました。従って、強い基礎は必要な量の鉄筋を設計通りに入れた鉄筋コンクリート造であることが必要となります。基礎は形によって「布基礎」「ベタ基礎」に分かれ、「布基礎」は土台の周囲にだけつくる基礎を言い、「ベタ基礎」は土台の周囲だけでなく、土台を囲む全平面を基礎にするものです。それぞれ一長一短がありますが、あえて特徴をいうと、布基礎は比較的耐力のある地盤に適し、ベタ基礎は耐力の低い地盤に適しています。

### ③耐震・耐風の建物構造

であること。木造住宅を中心にお話していますが、木造の骨組み

この三年間、あちこち改修をしてきたのですが、南国育ちの家内は、太陽の光が好きで、又寒がりであるので「玄関まわりの採光の悪さと居間の陽当りをもっと良くしたい」「いよいよがまんならない、南西側の壁を全部こわしてでも大きな窓にして光を入れたい」と言い出して聞きません。自分にはこんなに良くできている壁面を、そんなに簡単にこわしたくないという考えがあり、ずっとこの問題が後回しになっていました。

先冬に「いよいよ仕方ない、何とかしなくてはならない」という事になってきて、三つの会社に見積りを頼んでみました。一つめの会社は他社にも見積りをしてもらっているのと同じくらい、途中から来なくなってしまう、もう一社は家内の言うとおりの見積りを作って来ました。しかし、生協から来られたハウズアドバイザーの方だけが「この壁面は相当手の込んだものである

ので、これをこわすのは最小限にしましょう」と言ってくれたのが、実はあまりこわしたくなかった自分には、とても安心感を与えてくれました。もう一つサンルーム予定の場所の土台はこわしても建物への影響は無さそうに思っていたのですが、「これをこわすのは無理」と言う会社もあつた中で、これも可能であるという判断をされ、これも意見が一致しました。アドバイザの方と生協の担当の方と大工さんと、いつも三人で見積りの下調べに何度も来られて、人と時間をかけてやってくれているという感じを受け、以前にも生協さんで良くやってもらった経験もあり、やっぱり生協さんがいいなという事でお願ひする事にしました。

もう半年も前の事になるので、忘れてしまいましたが、見積りを具体的に進めていくといろいろと判断をしなくてはならない事が出てきて、これも家内のせかせるように簡単に進まず、それ工事だというわけにはいきません。何だかんだと七月に入った頃、ようやくこれでまあいいかという段階に達しました。しかし、ここで家内はアメリカに行ってしまう、正式契約は八

月にしてしましようという事になって、その後自分もアメリカに行き、すっかり見積りの内容を忘れた頃に帰国しました。生協さんの方では九月からの工事の段取りを考え始めているらしく、早く正式契約をしたいらしい、しかし、計画したのは冬でも、この時は猛暑の八月であつたので、クーラーを入れるのがきらいな我が家では、セコムをして夜寝ていると、とても蒸し暑くて、何とか風を通す工夫はないものかと、とてもサンルームどころではない気分になっていました。おまけに予算がうちの大蔵省の考えをかなり超えてきていたので、これも何とかしなくてはならないという問題も起こって来ました。そこで、自分が一念発起して、八月末の旅行を取りやめ、その十日間でコンクリートや壁をこわすことは自分でやりたくないと申し出たところ、いやな顔をされるかと思いましたが、半信半疑ながらOKで、それで何とか契約にこぎつけまし



組合員からのメッセージ

の、これをこわすのは最小限にしましょう」と言ってくれたのが、実はあまりこわしたくなかった自分には、とても安心感を与えてくれました。もう一つサンルーム予定の場所の土台はこわしても建物への影響は無さそうに思っていたのですが、「これをこわすのは無理」と言う会社もあつた中で、これも可能であるという判断をされ、これも意見が一致しました。アドバイザの方と生協の担当の方と大工さんと、いつも三人で見積りの下調べに何度も来られて、人と時間をかけてやってくれているという感じを受け、以前にも生協さんで良くやってもらった経験もあり、やっぱり生協さんがいいなという事でお願ひする事にしました。



ダイヤモンドカッターを買った。ダイヤモンドカッターを買い込み、セーパソーとかいう道具も買い込んで、真夏の暑い日の続く八月下旬、防塵マスクをつけ、頭にタオルを巻いて、毎日毎日コンクリートの細かい塵の煙の中、大変な騒音を立てながら解体しました。はじめてのことでしたが、大きな失敗も無く、だいたい予定通りの日程で片付いて、周りの家には迷惑をかけたが、とてもおもしろい経験でした。

そんなこんなで始まった改築工事ですが、今になると何がそんなにあったのかと思うほどに連日のように細かい注文やら「奇抜」なアイデアやら、百枚近くものファックスを送り、そのせいでか工期も伸びるほどでしたが、特に文句も言わず、面倒がらずに、一つ一つ対応していただいて、思い通りのサンルームが予定よりも幅広くでき上がり、玄関まわりもずっと明るくなつて、ついでに行つた全てのガ

ラスの防犯ガラスとの交換で、安心で、明るく、暖かい、改築ができました。おまけに、当初は考えてもいなかった事も実現しました。幅広く仕上がつたサンルームは、家内がやつている日舞の舞台としても使える事や暑い夏にサンルームを作つたおかげで、掘りゴタツだけでなく、床に広い風抜きを作る事もできました。庭との一体感が生まれ、サンルームが隣接する居間を予想以上に暖めることも分りました。解体した材料はなるべく捨てないよう努めたので、これの活用も楽しみとして残りました。



は土台・柱・はり・胴差し・桁・小屋梁・母屋・棟木・1、2階床・屋根たる木等ですが、耐震・耐風(台風など)の骨組みとして大事な「筋交い」「土台・2階床・小屋組の火打ち梁」が、設計や基準で決められた場所にきつちと入っていないこと、更に大事なことは、基礎と建物が一体となるように、アンカーボルトで土台を基礎に緊結されるのが大事です。阪神・淡路大震災では土台が基礎にただ乗せてあるだけであつたため、建物が地震で基礎から飛び出し大きな被害となりました。また、木材の接続部分の金物緊結も大事です。実は、施工上最大のポイントがこの骨組工事なのです。建物の仕上げをしてしまえば外見上はまったく見えなくなります。「素人だから」と

いって、施工業者や職人任せにせず建築主がしっかりと現場で確かめることがポイントです。工事写真を施工者に要求しましょう。

④ 建物の維持管理が 良いこと

最近、住宅の外装材にサ イデングと称する外壁板が多く使われています。スレート材質だから耐久性は20年、30年は保つというのがメーカーの振れこみです。確かに建材はそうかもしれませんが、板に化粧されている耐水・耐候性化学塗装や接続に使用するシーリング材は、7、10年で塗り替え又は張替えが必要です。これを怠ると外壁から雨水が入り込み建物腐朽させます。また、湿度による建物構造への劣化、腐朽です。阪神・淡路大震災では、住宅の構造上の不具合は多くありましたが、あれほどの被害になつた最大の原因は、建物の腐朽にあつたといわれます。折角、建物が頑丈に造られていても、維持管理が悪く構造がシロアリや腐朽の被害があつては何もなりません。

三、信頼できる建築業者 今までの、るる述べてきたことは、ある意味では住宅のことを勉強している人には良く知つてのことかも知れません。しかし、「信頼できる業者を教えてください」と耐震補強のお話をするよく返ってくる言葉です。昔は地域に大工の棟梁がいて、地元の人々とフェース・ツー・フェースで信頼関係がありました。しかし、現在は、地域の関係が崩れると共に建築作業は、昔の自然材(木材等)中心の建築から、工場製品中心の現場作業となりました。従つて、大工の棟梁中心の責任体制が崩れ、多種多様な職人が入り乱れて作業が行われる建築現場になっていっています。ここに、無責任体制が生まれる要素があります。最近やたらと欠陥住宅が多いのは、こうした現場の特徴を把握して監理体制をとつていないことによることが多いのです。そこで、建築の見えない部分を誠実に施工する建築業者が大事なのです。手前みそとなりませんが、私たち生協・消費

**第2回 住まいづくりセミナー**

- 日時 3月31日(土) 午後1時(予定)
- 場所 すみだ産業会館 サンライズホール (JR錦糸町南口駅前 丸井8階)

内容は第1回同様、地震災害、講師が講演を行います。詳細は担当までお問い合わせください。

者住宅センターは、消費者自身の手で創られた住宅建築(新築・増築・改修等)のための協同組合です。私たちの目指す理念は、誠実・公開・社会的責任・他者への配慮の倫理に基づく住宅造りを信条としています。住宅生協の建設施工業者は全員生協組合員です。同時に、建築主も生協組合員となつていただき、協同して地震に強い住宅づくりや耐震補強工事を実施します。「住宅は人権です」、住宅は家族の命を守り、育てる皆です。決して商品ではありません。私たちは「住宅生協の地震に強い住宅づくり」の普及と実践に努力したいと思います。(詳細はセミナーでお話し