

NPO 法人 都市災害に備える技術者の会

ニューズレター issue 33



都市災害に備える技術者の会事務局：〒651-1432 兵庫県西宮市すみれ台3-1（太田ジオリサーチ内）
TEL:078-907-3120 FAX: 078-907-3123 e-mail: office@toshisaigai.net http://www.toshisaigai.net

防災本企画

「防災あるある本」の投稿をお願いします
太田@事務局

ずいぶん前からWG活動の一環として、「家を建てる前、家を買う前に読む本」というものを企画していました。タイトルが決まっていますので、とりあえず「(仮称) 防災あるある本」と呼ぶことにします。

ところが、こういう企画はなかなか進まないもので、WGの会議の時には、「進めないといかんね」と言いつつ、次回のWGまで手付かず、ということをやっと繰り返していました。

そこで、ニューズレターに関心と知識のある技術者の方々に投稿していただいたものを取りまとめる形で作成しようということになりました。今回もまた挫折で終わるかもしれませんが、とりあえず以前に作成した目次案を掲載しますので、事務局 (office@toshisaigai.net) まで投稿をお願いします。

読者の対象は、土地、家をこれから購入する人、建て替える人、関心がある人で、技術に詳しくない人でも読めるようにお願いします。

編集方針は、土地、建築、インフラ、土砂災害、洪水、地震、地質、法規、保険などの各専門家が上記の対象に、後悔しない、知っておいて損はない宅地や建築の防災知識をやさしく解説する。随時、解説を増やし、修正していく。市民目線を大切にする。ということです。

—目次案—

第一章 土地を買う前に

- 1.その土地を買って大丈夫？
- 2.土砂災害の被害に遭いやすい土地とは？

- 3.地名が伝える土地の特性とは？
- 4.切土か？盛土か？見分ける方法は？
- 5.水害に遭いやすい土地とは？
- 6.液状化しやすい土地とは？
- 7.土砂災害に関する法律あれこれ
- 8.地形図などから土地の危険性を見つめる
- 9.盛土の方法あれこれ
- 10.地質の種類と注意点
- 11.造成地はあぶないのか？
- 12.造成方法の種類と注意点
- 13.谷埋め盛土と腹付け盛土について
- 14.災害の履歴を調べる方法は？
- 15.断層周辺は危ないのか？
- 16.断層等ハザードはどのようにして調べたらいのか？
- 17.おじいちゃんの代から住んでいるが災害にあったことはない」を信じてよいか？

第二章 家を建てる前に

- 1.家の下の地盤を調べるには？
- 2.柱状図を見る時の注意点
- 3.木造住宅の「新築」における注意点

第三章 家を買う前に

- 1.建売住宅を買う前に知っておくべきこととは？
- 2.中古住宅を買う前に知っておくべきこととは？
- 3.新旧の基準が違っていると、何が違うのか？

第四章 家をリフォームする前に

- 1.リフォームするときに確認しておきたいこと
- 2.木造住宅の増改築等における注意点

コラム

- ・日本で持ち家を持つべきなのか？
- ・瑕疵担保保証で安心していられるか？
- ・震災後、生活再建するには最低限5千万円必要？
- ・気象警報が出たらどうする？

「防災あるある本」
総資産 5000 万円の壁

言い出しっぺから書くのが良いと思いますので、1995年阪神・淡路大震災で被災した人の追跡調査から、関西学院大学の高坂健次先生が提唱された「総資産 5000 万円の壁^{*}」について書いてみます。

これは、本当の災害弱者は誰なのか？という一般の常識と異なる話です。前述の目次では、「震災後、生活再建するには最低限5千万円必要？」に当たります。

生活再建困難者となりやすい年齢層

高坂（2005）^{*}先生は、震災による「被害」は、単に地震による直接的な被害だけでなく、その後の生活再建ができたかどうかという点に着目して分析を行っている。そして、資産ダメージ率を定義し、資産ダメージ率=1を災害が起こって住宅再建をした場合の手持ち資産が「すっからかん」の状態とした。1を超える場合には負債が手持ちを上回り、生活再建困難に陥る。0～1の時には残存資産が存在することから生活再建可能である。総資産および資産ダメージ率は以下のように定義されている。

総資産 = [不動産資産評価額 + 金融資産 - 住宅ローン]

資産ダメージ率 = [災害後予想される負債額] / [災害後資産総額]

分析の結果、総資産が5000万円を超える人でダメージ率が1を超える人は少なく、5000万円以下だと15.5%の人がダメージ率1を超えていたことが報告されている（図.1）。

そして高坂は、この結果から以下の3つの命題を発見し、「総資産5000万円の壁」という言

葉で表現している。

命題1 総資産が5000万円以上あれば資産ダメージ率が1を上回るリスクは小さい。

命題2 資産ダメージ率は40歳代で、持ち家のある世帯の間で高くなる。

命題3 持ち家なしの世帯は、住宅ローンも少ないために身軽で資産ダメージ率も低い。

簡単に考えれば、平成7年当時の分譲住宅購入価格（4611万円とされる）以上の資産をもっている人は生活再建には陥らなかった、ということである。

40歳代で生活再建困難に陥ると、子どもの教育機会の減少が発生し、それが結果として貧困の連鎖（負のスパイラル）を生むと言われている。

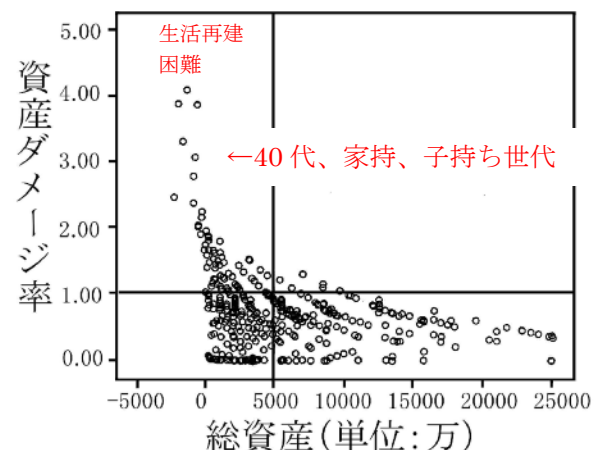


図.1 資産ダメージ率と総資産の散布図（高坂健次, 2005）より

総資産5000万円を境にして、それより低い側には資産ダメージ率が1を超える世帯が急増する。ここが、40代・家持・子持ち世代である。ダメージ率が1を下回るところは、賃貸住宅に住んでいる世帯が含まれる。

一般に、災害弱者として思い浮かべるのは高齢者であるが、阪神・淡路大震災の追跡調査では、実態は異なっていた。

40代、家持、子持ち世代は、出費が多く蓄えが一番少なくなる条件で、生活再建困難に陥るリスクが一番高かったのである。

仕事や子育てに忙しく、一番防災に関心が低

くなりがちな世代が、一番高リスクだということは、防災啓発活動の在り方を考えるうえで重要な事実である。

生活再建困難に陥る大きな原因の一つが、二重ローンにある。住宅ローンを組む際には、家を担保にしているのに、なぜ二重ローンが発生してしまうのか。

二重ローン発生理由

日本の住宅ローンは、リコースローンである（リコースは遡及するという意味）。これは不動産担保融資で担保物件を売却しても債権額に満たない場合、担保物件以外からも返済義務が生じ、遡及権を持つローンのことである。すなわち災害で担保設定されている物件を放棄しても帳消しにはならない。このため、新たに家を建てたり購入したりしてローンを組めば、前のローンの残債と二重になる。このため二重ローンと呼ばれる。

二重ローンは、マイナスからのスタートとなるため、生活再建困難に陥り易い。支払い能力を超えるローンから逃れるためには、自己破産という法的手段があるが、その場合、連帯保証人に残債の支払い義務が移るため、保証人との人間関係の崩壊が起きるので容易なことではない。

一方、ノンリコースローンと呼ばれる方式は、融資に伴う求償権の範囲を物的担保に限定するため担保物件以外は遡及されないローンで、担保を放棄すれば帳消しになる。二重ローンにはならず、ゼロからの再出発になるのだ。リスクは、融資する金融機関が負担することになるので、当然金利は通常よりも高い。

※高坂健次(2005):“進む階層化社会の中で「被害の階層性」は克服できるかー総資産5000万円の壁をどう考えるかー”、世界12月号、岩波書店、190-198

(太田英将)

＜防災一口メモ＞ 国、自治体の新たな取り組み

(政府)

H27年3月30日 南海トラフ巨大地震について、発生直後の国や自治体が行う救助活動や物資輸送計画を公表し、被災各地に必要な食料などの支援物資を自治体の要請を待たずに輸送する「プッシュ型支援」の実施を盛り込んだ。

※「プッシュ型支援」：被災地の要請を待たずに食料・毛布など生命維持に不可欠な支援物資を届ける。

(警察庁)

H27年3月30日 南海トラフ巨大地震を想定した31都府県にまたがる交通規制計画をまとめ、地震発生時に一般車両の通行を規制する「緊急交通路」134路線を選定した。地震発生後、一般車両は最寄りのインターチェンジで降ろされるなどし、路線の橋桁やトンネルなどの点検後、緊急交通路に指定される。通行できるのは、警察や消防、自衛隊、電気・ガス・水道会社、重機運搬の車両など、赤色灯や警察で交付する標章のある車両などに限られる。

(兵庫県)

H27年3月30日 「応急対応行動シナリオ」を策定した。南海トラフ巨大地震発生から1週間後までの職員が取るべき初動の指針を時系列で示す。

全職員67,000人を対象に「平日昼間」「休日夜間」の2種類策定。30秒後から1週間後迄9段階に分けた。平日昼間の3～44分後は「自衛隊への派遣要請」「避難指示などの発令の徹底」、12～24時間後は「孤立地域の確認」「医薬品の確保」などとし、休日夜間の3～44分後は水や食料を持って職場などに集まることとした。

(伊藤東洋雄)

防災講演会（3月20日）

「巨大災害に向けた近畿地方整備局の取り組み」

講師：田中 貢 氏

（国土交通省近畿地方整備局総括防災調整官）

開催告知



田中 貢 様

次回防災講演会の開催告知です。3月20日（日）13時30分～16時30分に国土交通省近畿地方整備局総括防災調整官の田中貢様を講師として、「国土交通省が実施している災害対応や南海トラフ巨大地震等に対する備え」について、具体的に紹介していただきます。

都市災害に備える技術者の会のホームページには既に案内を掲載しています。参加ご希望の方は、トップページから、下記の参加申込書に記載し、メールまたはFAXでお申し込みください。

http://toshisaigai.net/event/20160320tanaka_annai.pdf

今回も、読売新聞大阪本社のご厚意により、会場は「ギャラリーよみうり」です。

◆ニューズレターのバックナンバーは、ホームページ（http://toshisaigai.net/newsletter/newsletter_index.html）にアップロードしています。

◆ワーキンググループ活動の例会の案内は、ホームページにも掲載しますので、ご興味のある方は参加してください。

◆あらためてご案内いたしますが、振替用紙が届きましたら2015年度会費の納入をよろしくお願いたします。（正会員5000円です）

郵便局 00990-1-162816 加入者名 都市災害に備える技術者の会
三井住友銀行 藤原台支店 普通預金 7566003 特定非営利活動法人 都市災害に備える技術者の会
（2年間連続で未納の場合、自動的に退会扱いとなりますのでご注意ください。）

◆住所変更・メールアドレス変更等はできるだけ早く事務局にお知らせください。書式等は、ホームページ <http://toshisaigai.net/join/join.htm> にあります。

◆メーリングリストが届かない方は、事務局までお知らせください。またメーリングリスト不要の方は、毎月初めに届くメーリングリスト備忘録に従って登録を外してください。

◆研修会講師の心当たり、あるいは研修内容の希望がありましたら、事務局（office@toshisaigai.net）までお知らせください。

◆ニューズレターの原稿を随時募集いたします。お気軽に事務局までお送りください。

<WG だより>

2016年1月30日報告

当NPOでは、2ヶ月に1回程度WGの会議を開催しています。今年度は、新入会員が5名（しかも若い方々）入会され、また、一昨年まで泉南市長を務められていた向井通彦顧問も毎回出席していただき、活気づいています。直近のWGは、1月30日に新大阪の会場で開催されました。

今回のWGには、昨年10月に防災講演の講師をしていただいた泉南市の小西末年彦氏も参加していただき、防災講演会で話題になった課題について議論を行いました。

また、京都市からは、当NPOに建設局技術職員研修の講師派遣を依頼された山崎政和氏も参加していただき、自治体の技術研修のお話をいただきました。

当NPOの活動のほとんどすべては、このWGでの議論の中から生まれてきています。WGへの参加は、会員の方であればどなたでも、いつからでもできますので、事務局または伊藤理事長までご連絡ください。

これまでの活動は、下記URLに報告がアップロードされていますので、ご覧ください。

<http://toshisaigai.net/katudou.html>

事務局 だ よ り

◆ニューズレターのバックナンバーは、ホームページ（http://toshisaigai.net/newsletter/newsletter_index.html）にアップロードしています。

◆ワーキンググループ活動の例会の案内は、ホームページにも掲載しますので、ご興味のある方は参加してください。

◆あらためてご案内いたしますが、振替用紙が届きましたら2015年度会費の納入をよろしくお願いたします。（正会員5000円です）

郵便局 00990-1-162816 加入者名 都市災害に備える技術者の会

三井住友銀行 藤原台支店 普通預金 7566003 特定非営利活動法人 都市災害に備える技術者の会

（2年間連続で未納の場合、自動的に退会扱いとなりますのでご注意ください。）

◆住所変更・メールアドレス変更等はできるだけ早く事務局にお知らせください。

書式等は、ホームページ <http://toshisaigai.net/join/join.htm> にあります。

◆メーリングリストが届かない方は、事務局までお知らせください。またメーリングリスト不要の方は、毎月初めに届くメーリングリスト備忘録に従って登録を外してください。

◆研修会講師の心当たり、あるいは研修内容の希望がありましたら、事務局（office@toshisaigai.net）までお知らせください。

◆ニューズレターの原稿を随時募集いたします。お気軽に事務局までお送りください。