

New!
ふれあい通信
 夏号

平成30年夏号

発行

(株)高橋政雄設計事務所

さいたま市緑区中尾270

電話048-873-4244

http://www.takahashi-sekkei.jp

主な紙面

住宅ローン 変動型が過去最高
 繰り返された犠牲 大阪北部地震
 はすみみ 再び蠢く
 注目ニュース 地面師 再び蠢く
 地域ニュース 名古屋城 木造復元へ
 ようこそ尾間木中学校

イベント情報

第2回ふれあい工作教室

日時 8月4日(土)

第一部 10時～
 第二部 14時～

住宅ローン 変動型が過去最高

住宅ローンを変動型金利で借りる人が急速に増えています。前年同期に比べ9ポイント増の56%を占め過去最高となりました。超低金利が長期化するという観測に加え、銀行間で加熱した固定型での金利競争が一段落ついたことも影響しています。

他の要因としてローンの借りが増えてきているということ。国交省によると16年度の新規貸し出しのうち、借り換えローンの割合は前年度から10ポイント超上昇し、全体の4分の1

を超えました。返済期間が短い借り換えローンは金利上昇リスクが少ないとみて変動金利に借り換えする人が多いと分析しています。



ただ、金利が上がった場合の対応が「わからない」としている人が変動型の20%近くおり、返済能力の上限で借りている人は将来返済額が増えて返すのが難しくなる可能性もあります。若年層の持ち家率も上昇していることから今後の金利には注意が必要です。

大地震が起きる確率2018年版 公表

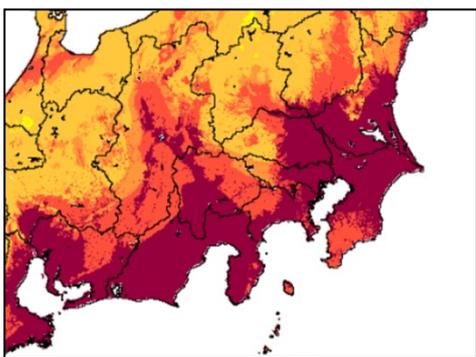
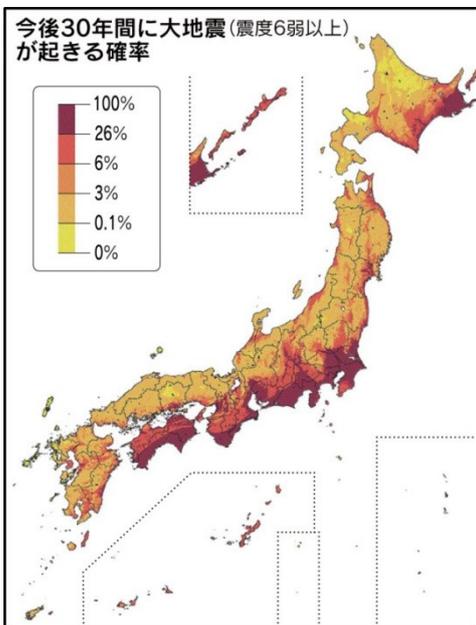
さいたま市55% 大阪北部22%

地震調査委員会は、今後30年以内に震度6弱以上の大地震に遭う確率を示す「全国地震動予測地図2018」を公表しました。震度6弱は古い木造家屋やブロック塀などが壊れる目安とされています。

部の千葉市が85%で最も高く、横浜市が82%となっています。南海トラフが懸念される静岡市は70%、さいたま市は55%です。

直下型地震が懸念される関東南

大阪北部地震の震源に近い高槻市は22%、熊本市は7%であることから全国どこでも可能性はあるといえます。



繰り返された犠牲

大阪北部地震 震度6弱

大阪北部で発生した震度6弱の地震により、小学校でブロック塀が倒壊し、通学中の小学生が死亡しました。他にも街路のブロック塀が崩れ下敷きになった80歳代男性が死亡しました。

過去にも福岡沖地震や熊本地震でもブロック塀倒壊による死者が出ており、ブロック塀は身近な凶器になりえる場合があります。老朽化したブロック塀も多く危険個所を把握できない現状です。

福岡沖地震を経験した福岡市は緊急点検を実施して、市内の危険なブロック塀の所有者に除去工事費の一部を補助し約7割が改善されています。

1978年 宮城県沖地震	18人が死亡(石塀などの被害も含む)
95年 阪神大震災	倒壊が相次ぐ。地震発生が早朝だったため、人的被害は比較的少なかった
2005年 福岡沖地震	1人死亡
11年 東日本大震災	大きな被害はなかった
16年 熊本地震	1人死亡

熊本地震では震源近くの益城町にあるブロック塀のうち9割近くが倒壊しました。当時29歳の男性が約4メートルの高さから落ちてきたブロック塀の下敷きとなって死亡。遺族が塀の所有者に慰謝料など約4200万円を求める訴訟を起こしています。

塀の基準は建築基準法で決まっております。宮城県沖地震後の1981年(昭和56年)に改正されています。高さを2・2メートル以下にすることや「控え壁」を設置することなどが規模に応じて決められています。法改正前の古いブロック塀には危険個所が多く存在するといえます。

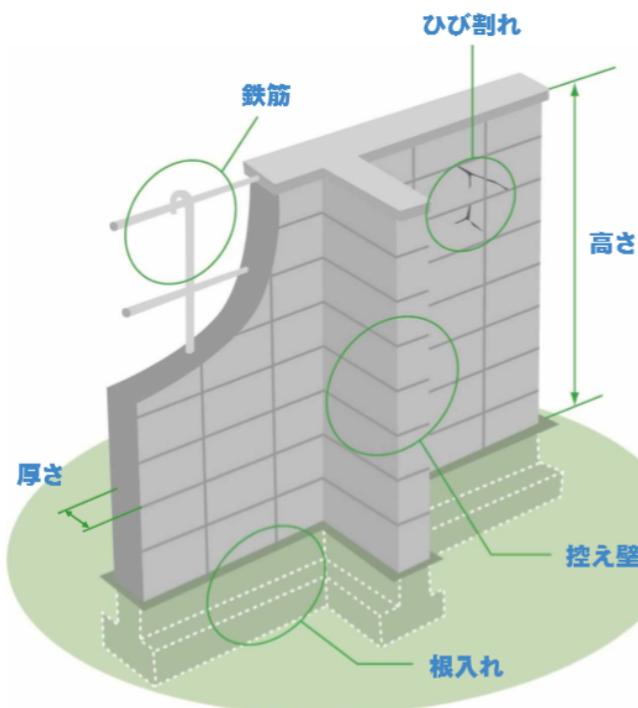
別紙1



ブロック塀の点検のチェックポイント

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1~5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。



組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋は入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)



「地面師」再び蠢く

地主になりすまし、架空の土地取引を持ち掛けては多額の現金をだまし取る。バブル期に詐欺被害を多発させた「地面師」が再び蠢いている。

地面師詐欺が横行したのは1980年代後半から90年代前半のバブル期。地価の高騰に伴う活発な投機目的の土地取引が暗躍の土壌となった。

近年は20年東京五輪・パラリンピックに向けた再開発などを受け、三大都市圏の公示地価は5年連続で上昇し、地面師のうまみとなる環境が整ってきている。

一方、地主の高齢化などで管理の不十分な土地も増えた。長年、名義変更せず、地主が近くに住まない空き地などは架空の売買話の材料になりやすいところが増えている。



被害が目立つ地面師グループの詐欺事件だが、摘発までのハードルは決して低くはない。理由の一つが流動的なグループの構成と役割分担の細分化。

メンバーは固定せず、扱う案件ごとに人物を入れ替えるという。手口も巧妙化しており、グループは偽造した運転免許証を役所に持ち込み、印鑑登録して本物印鑑証明書を取引相手に示すことで地主を信用させるケースもある。

標的は法人にまで広がっており、積水ハウスも2017年9月の土地取引で、56億もの損害を出しており警察庁に告訴している。

ようこそ尾間木中学校

地域ニュース



職業体験で中学生2名、3日間来訪

年に二回、職場体験として地元の中学校より建築に興味がある学生さんを受け入れていきます。

内容は、工事現場のお手伝いやモノづくりや夢のマイホーム設計です。

この体験が、今後の生徒さんの人生設計における一つのきっかけになってくれたらスツッー同嬉しく思います。

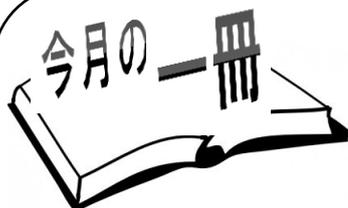
名古屋城天守閣 木造復元へ

注目ニュース



名古屋のシンボルとして再建から約60年親しまれてきたコンクリート製の名古屋城天守閣が閉鎖され、木造復元が完成する予定の2022年末まで入場禁止

となります。名古屋城の天守閣は1612年に完成し、1945年の空襲で焼失。1959年にコンクリートで再建されました。しかし、震度6強の地震で倒壊する恐れがあるなどとして木造復元となりました。今後は石垣調査から2019年に解体が始まります。



放物線のキセキ

萩原晴一郎



私がこの本を知ったのは書店でたまたま見つけたのでした。タイトルと表紙絵と帯を見て面白そうだなと。2013年、北海道の高校野球部が助っ人を募りながら勝ち上がる実話です。

野球部5人(一年生)、スキー部(二年生2人、一年生1人)、帰宅部1人(一年生)、新人マネージャー1人(一年生)の人間関係が事細かに書かれており、取材の丁寧さを感じました。特に一年生だらけの弱小野球部に強豪の二年生スキー部が加わるシーンの気まずさが読んでいる私にも伝わってきました。

初練習試合が2-14の大敗でしたが、この助っ人たちの運動能力・適応能力は半端なく(野球部よりも野球が上手い!?)、大会を勝ち上がり、支部決勝で優勝候補と対戦するという物語です。

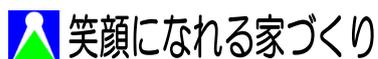
この本で高校生の無限に広がる可能性を知り、加えて北海道の大きさも感じる事ができました。今年の高校野球も私たちの知らない地方の地区予選でキセキが起きているに違いないですね。

記事：橋本健二

著者:萩原晴一郎
発行:竹書房
価格:1,300円+税

- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- 電話 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- HP <http://www.takahashi-sekkei.jp>
- 創業 昭和58年(創業36年)
- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 6名
- 免許 一級建築士事務所登録
埼玉県知事登録(6)第2809号
建設業許可
埼玉県知事許可(般-29)第36115号
宅地建物取引業許可
埼玉県知事許可(8)第13550号
- 加入団体 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会
一般社団法人JBN(全国工務店協会)
埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)
埼玉木造建築協会
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

- 資格者
- 一級建築士 2名
- 宅地建物取引士 5名
- 福祉住環境コーディネーター2級 1名
- 住宅省エネルギー設計技術者 1名
- 住宅省エネルギー施工技術者 1名
- 既存住宅状況調査技術者 1名
- 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者 1名
- 埼玉県被災建築物応急危険度判定士 2名
- 埼玉県被災宅地危険度判定士 1名
- 埼玉県木づかいコーディネーター 1名
- 埼玉県木づかい耐震工コリフォーム相談員 1名
- 耐震診断・耐震改修技術者 1名
- さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者) 2名
- 防災士 1名
- 甲種防火管理者 2名
- 簿記2級 1名
- ファイナンシャルプランニング技能士3級 1名
- 少額短期保険募集人 2名



(株)高橋政雄設計事務所
たかはしリフォーム工房
☎873-4244

www.takahashi-sekkei.jp

さいたま市緑区中尾270

定休日 木・日・祝祭

