

# 長磯浜防集事業 住まい再建勉強会第2回のまとめ

発行：長磯浜防集事業協議会，発行：2014年8月，編集協力：首都大学東京チーム

## 7月13日(日)第2回勉強会を開催

第1回勉強会は3回の時間帯に分かれ、概ね下記の内容で進行了ました。

### (1) 第1回勉強会(5/12)の振り返りと全体質疑

- ・現地見学会など、この間の経緯について状況確認

### (2) 街区別に「住宅敷地のうまい使い方」の検討

- ・道路から宅地への車の出入り位置と高低差処理。
- ・道路および隣接宅地との高低差の処理構法（法面か擁壁か）の確認と必要な工事の検討。
- ・主としてプライバシー確保の面からご近所さんとの住宅の建て方（縁側や開口部配置）について話し合い。
- ・庭づくりおよび外構周り（生け垣、植樹、塀、フェンスなど）のイメージについて検討してみましよう。

### (3) ゾーン全体としての確認

### (4) アンケート記入

## 2. 全体質疑での主な内容

(●は市、事務局、大学側、○は地元側の発言)

### 【守屋さんより】

- ・敷地17の周回道路が外の道路とつながることに。
- ・道路をつなげるに関係して、敷地設計に変更が生じた(9,10)ー(10,13)間ではなく、(10,31)ー(14,18)間に→次回までに再修正。
- ・協議会の活動経費として1世帯1,000円を集めます。
- ・登米沢防集事業の新聞記事について

### 【市役所防集促進課より】

- ・登米沢防集事業について、宮城県と国は了承した水準(3トン/m<sup>2</sup>)を満たしている。登米沢防集でも試験結果として4～5トンの結果が出ている。
- ・登米沢については、地耐力の問題ではなく擁壁と切盛土が問題とされた。高さ1m以上の擁壁では、天端から1.5m離すといった基準がある。
- ・登米沢では3トン/m<sup>2</sup>出ていても、「杭」が求められた。3戸のうち、2戸は杭を打った、1戸はベタ基礎。登米沢では対応した住宅保険会社は1社のみだった。会社によっても基準が異なる。
- ・盛土した場合、30cmの高さごとに土質試験を実施。
- ・1敷地あたり2地点の試験を実施。
- ・建築確認はあります。

### 【建築家の連さんより】

- ・通常は、1～2トン/m<sup>2</sup>の地耐力があれば、住宅建築には問題はない。
- ・住宅品質確保促進法(1999年)により、住宅保険会社は基準を厳しくしている。
- ・住宅建設にあたっての問題、というより、住宅保険会社の問題。
- ・役所の手抜き工事、という話しではなく、個別保険会社が再建者それぞれと交渉しなければならない、という制度上も問題。平常時ならば、個別調整が時間的なロスもないが、今回は防集事業として、いっきに宅地造成がなされるため、住宅保険も一括全体として審査されるべきだった。

○敷地の地盤検査の場所は指定できるのか？

- 可能です。対応したいと思います。

○国の基準がクリアーされている以上、それでハウスメーカー、工務店に「おすみつき」を与える訳にはいかないのか？

- 保険会社で基準が異なるため、そのような訳にはいかない。

○ハウスメーカーと話しを進めているが、「地盤の補強工事が必要かも」と言われている。市役所から「十分な強度は確保している」と言ってもらうことはできないのか？

- 敷地個別の検査結果を提供いたします。それをハウスメーカー等に示してみてください。保険会社としては、リスクをできるだけ回避したい、ということで、動いているのだと思います。

- 地盤調査を自費でやるとしたら、4万円くらい。

○保険会社をそう簡単に換えられるのか？

○住民からすると、保険に入れる／入れないの話は大きい。市役所としては、無関係ということか？

- 造成した宅地に実際の問題や欠陥があれば、市が責任をもつ。造成工事については市は瑕疵担保責任をもちます。

## 3. 次回の予定

次回は次のような内容を予定しています。

- ・第2回勉強会を踏まえた造成案の修正結果
- ・外構工事に影響する駐車スペースからの具体検討
- ・「外構の共同発注」の見直し。
- ・あらためて「住まいづくり」について

## ゾーン1



### 【主な質疑内容】

- インターネット回線は？
- 敷地が「だんだん」になっているので、視線が自然とずれる面も出てくるのではないかと。
- 敷地内で電線を地中化する「すっきりポール」という部材がある。
- 境界敷地にはくいか何かある？
- 外構工事は可能ならば、まとめて進められないか。
- 宅地と公園の境界には、側溝が設置となる。
- 近隣調整で、窓等あまり気にせずとも大丈夫。磨りガラスによる対応という方法もある。
- 平面図を貼り付けてみて、なんだか風が抜けていくような感じがしてきた。
- 建物と建物との間の相隣環境には、採光、通風、眺望といった意味をもっています。

