

「直下率」が低い間取りは危ないのか？①

～ある住宅購入者から構造計算相談所によせられた相談～



熊 本地震から1年が経とうとしています。「熊本地震では建築基準法を順守した建物であっても被害に差があったのは、『直下率』が要因であった」という内容がテレビで放映されました。その影響なのでしょうが、住宅会社、工務店、そして一般ユーザーの方も『直下率』について関心を持つようになったと思われる。

先 日、最近住宅を購入したという方から構造計算相談所にこんな相談がありました。(以下、実際の電話でのやり取りです)



購入者: 構造計算相談所のホームページを見て電話しました。木造の住宅を購入し完成するところなのですが、先日の熊本地震の番組を見て、直下率が気になってきました。購入した住宅の直下率の計算をしてもらえないでしょうか？

担当: 設計図書があれば直下率を算出することは難しいことはありませんが、直下率が判ったとして、その後、どうされるおつもりですか？

購入者: もし直下率が低かった場合、その後の生活で地震に対して少なからず心配し続けることになると思います。それはストレスにもなりますので、できればやり直しをしてでも安心できる直下率にしたいと思っています。

担当: そこまでお考えなのですね。せっかくの新築住宅だから安心して健康的に暮らしたいですよね。ただ、もう少し検討された方がよいかもしれませんね。必ずしも、直下率が高いから耐震性が十分で、直下率が低いから耐震性が低い、ということでもありません。構造の様々な要素を様々な角度から検討をすることが大切で、直下率は検討方法の一つなのです。

購入者: そうなんですかね。購入した不動産会社からも、「きちんと構造計算もしてあり建築基準法通りなので心配ありませんよ」とは言われたのですが、直下率の計算はしてないと聞いたので、専門の方にお問い合わせしようと思って……。

担当: 不動産会社が言っていることはその通りだと思いますが、その「きちんとした構造計算」が重要です。構造計算の方法によっては、更に直下率の検討をしてみることもよいと思いますし、あるいは、直下率を検討しなくても問題ないということもあります。まずは、ご購入の住宅の構造計算がどのような方法なのかを確認するところから始められた方がいいですね。

購入者: 構造計算の方法って一つじゃないんですね。それによって違うのですか。テレビではそんなことを言っていなかったような気がしますけど。

担当: まー、テレビでは時間が限られていますし、不特定多数の視聴者に理解してもらうには専門的過ぎる内

容になるので一般論的な話だったのでしょうね。

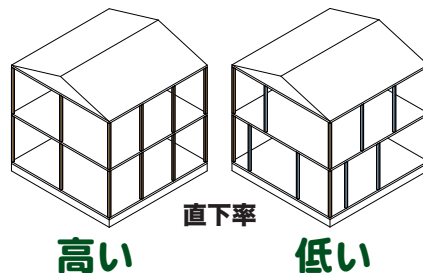
購入者: そうなんですかね。ただテレビを見てそんな検討方法があることが分かったのですが、だれに相談したらよいか分からず、不動産会社では先程のような話だったので、インターネットで調べていたら「構造計算相談所」を見つけて、電話してみました。

担当: そうでしたか。ありがとうございます。

購入者: お話をお伺いして、直下率の計算というよりも、購入した住宅の耐震性がどれくらいあるのかの方が知りたくなってきました。耐震性にも段階があるのですよね。もしかしたら最低のランクなかもしれないし。

担当: そうですね。まずは、ご自宅の図面とその構造計算書を不動産会社から取り寄せてもらえますか？

この続きは次号で。
はたして、不動産会社は簡単に図面を出してくれるでしょうか？「構造計算」とはどのようなものなのでしょう？



直下率とは、2階の柱の真下に1階の柱がどれだけあるかを示す割合。

