

戦国時代のお城の石垣に学ぶ  
**擁壁の安全性は「構造」と「排水性能」をチェック**



今年6月、大阪市西成区で擁壁が崩れ、住宅が土地ごと崩落した事故の映像は衝撃的でした。事故現場となったのは、戦前からあったという古い「空積み」というタイプの擁壁。老朽化など複数の要因が重なり崩落に至ったとされています。

高低差の多い土地柄、日本人は昔から擁壁というものにと身近に接してきました。事故のリスクを遠ざけるためにも、その基本構造と歴史を調べてみましょう。

**「練積み擁壁」と「空積み擁壁」とは？**

現在の擁壁は、裏側や目地にコンクリートなどを流し込んでしっかりと固定する「練積み擁壁」が一般的です。一方、そうした補強剤を使わず、ブロックや石材を積んだままの昔ながらの擁壁が「空積み擁壁」です。当然、石の大きさや角度を絶妙に組み合わせる必要があるため、頑丈な擁壁を造るには熟練の技が求められます。

そしてもうひとつ、空積み擁壁を造るうえで重要な技が「排水」です。擁壁の強度を保つには、擁壁内部に流れ込んだ雨水をうまく排水する技術が欠かせません。ただでさえ重い崖の土砂に大量の水が加われば、どんな強固な擁壁も重みによって破壊されてしまいます。土砂からうまく水だけを排出する技術が安全な擁壁のカギなのです。

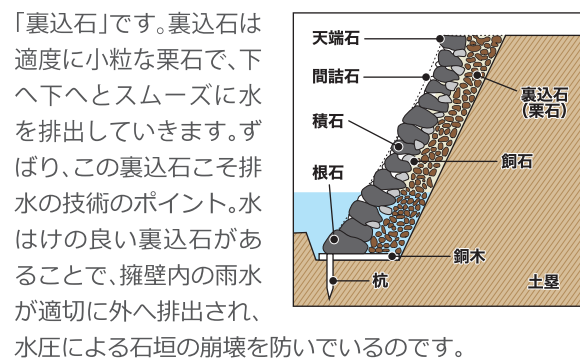
現代の擁壁には排水管が埋め込まれており、ここから雨水が流れ出ているのを見たことがある方も多いと思います。では、昔の擁壁はどのように排水していたのでしょうか？ その技術は、実は身近な歴史的建造物「お城」の石垣に見ることができます。

**お城の石垣でも重視されてきた排水機能**

一見すると巨大な石ばかりに見えるお城の石垣ですが、構造を調べると大小さまざまな石がそれぞれ重要な役割をこなしていることが分かります。

昔はコンクリートなどありませんから、構造はもちろん空積み擁壁、その主役となるのが石垣の表面を覆う大きな「積石」です。その積石の隙間を「間詰石」が埋め、石垣の頑丈さを増しています。一方、石垣の裏側には積石の角度を調整する「飼石」が詰められます。この飼石がないと積石同士がうまくかみ合わず、石垣全体の強度が弱まってしまうのです。

そして、飼石の裏側にぎっしりと詰まっているのが



「裏込石」です。裏込石は適度に小粒な栗石で、下へ下へとスムーズに水を排出していきます。つまり、この裏込石こそ排水の技術のポイント。水はけの良い裏込石があることで、擁壁内の雨水が適切に外へ排出され、水圧による石垣の崩壊を防いでいるのです。

**頑強さを過信せず適切なメンテナンスと調査を**

日本には、時代を経てなお見事な排水機能を備えた名城が各地に残っています。戦国時代に建てられた金山城(群馬県)の石置には、雨水が適切に排水されるよう排水路が敷設されていました。また、江戸時代初期の丸亀城(香川県)の石垣には、現代の擁壁のように13箇所もの排水口が設けられています。時代とともに磨かれてきた石垣・擁壁造りの知恵と技術が、今を生きる私たちの生活と居住区域の拡大とを支えてきたのです。

とはいえ、工夫の凝らされたお城の石垣も、過去には何度も崩落と積み直しを繰り返しています。適切なメンテナンスがなければ、いくら頑強な擁壁でも老朽化による崩落事故を避けられないのです。倒壊した大阪の空積み擁壁は、経年劣化によって元々あった裏込めの石や土が流れ出てしまい、十分な排水機能を失っていたという見方もあります。気になる擁壁があれば、念のため自治体に相談するなどして早めに調査をしてみることをお勧めします。

**擁壁の危険信号**

- 擁壁の表面から水がしみ出ている・湿っている
- 膨らみや傾きなどの変形・ひび割れがある
- 水抜き穴に土や草が詰まっている



オーナー様向けニュースレター

タウン  
**09 NEWS**  
 September 2021



物件だって「見た目」が大事！  
**空室対策&資産価値向上のための  
 外観・エクステリア**

契約・見直しはお早めに！  
**2022年中に火災保険料再値上げへ**

戦国時代のお城の石垣に学ぶ  
**擁壁の安全性は  
 「構造」と「排水性能」をチェック**



**TKS 雑タウ管理サービス**

〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-1-1 藤和堀留町ビル3F・4F  
 □3F：管理部・アメニティー部 TEL.03-6825-6677 FAX.03-6825-6969  
 □4F：開発部・営業部・経理部 TEL.03-3662-8899 FAX.03-3662-8696  
 □4F：入居推進対策室 TEL.03-6821-6899 FAX.03-3662-8696

**雑タウハウジング**

<日本橋本社> 〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-1-1 藤和堀留町ビル4F  
 TEL.03-3661-6699 FAX.03-3661-6580  
 <新宿営業所> 〒160-0022 東京都新宿区新宿2-5-11 甲州屋ビル2F  
 TEL.03-3358-6699 FAX.03-3358-6630



**TKS 雑タウ管理サービス**

**株式会社 雑タウハウジング**

物件だって「見た目」が大事!

## 空室対策 & 資産価値向上のための 外観・エクステリア

人の見た目が大事であると同様に、建物の外観を整えることはとても重要です。設備や間取りがいくら良くても、見た目が悪いと入居希望者の気持ちも盛り上がりません。今回は空室対策や資産価値向上につながるヒントとして、外構刷新のアイデアをご紹介します。

### 魅力的な「アプローチ」で入居者の動線を彩る

建物の外観を考える際、まず整備したいのが内見者の動線です。敷地の入り口からエントランスに至るアプローチ部分を雰囲気良く整えれば、内見者のワクワク感を盛り立てつつ、気持ちよく玄関ドアを開けてもらえます。

刷新の方法はさまざまですが、たとえば通路部分。石畳のようにブロックを敷き詰める「インターロッキング」や、不規則な形の石をパズルのように並べる「乱形石貼り」の施工をすると、アプローチにぐっと高級感が出てきます。通路脇に白玉砂利などの「化粧砂利」や「パークチップ」を敷くと、さらに上質な雰囲気を演出できます。

そのほか、敷地入り口からエントランスまでを「ウッドデッキ」で繋いでしまうといった方法も。建物の特徴を活かしながら、ターゲットに刺さるアプローチ造りをしていきましょう。



### 「植栽」で癒しとアクセントを

親しみやすい外観を手軽に叶えてくれるのが「植栽」です。緑のもたらす美観効果は大きく、花や紅葉で建物に季節感を添えたり、木陰で涼しさを演出したりと、建物全体に自然の潤いを与えてくれます。特に緑の少ない都市部では、植栽を効果的に配置することで内見者の印象は向上するはずです。

ただし、植物は生き物であるため日常の管理が欠かせません。枝葉の定期的な剪定や、チャドクガをはじめと

した害虫対策など、気を配るべき部分も増えますので、状況によってはメンテナンス不要のフェイクグリーンを取り入れるのも一案でしょう。運営の手間とコストを想定したうえで何を採用するかを決め、効果的に活用したいものです。

### 夜間の魅力を引き出す「エクステリア照明」

昨今、夜間のライトアップを取り入れる物件が増えています。省エネ・長寿命のLED照明が普及するにつれ、「エクステリア照明」を取り入れるハードルが下がってきているのです。

入居者の動線を照らすアプローチライトや玄関を照らすポーチライト、庭先のガーデンライトなど、エクステリア照明は多種多様。機器もポータルタイプやスポットライトタイプなど選択肢が多いので、自分好みの外観に仕上げることができます。

また、美しくライトアップされた夜間の物件写真を載せれば、昼間の写真ばかりが並ぶ賃貸情報サイトのなかで存在感アップ。競合にひとつ差をつけ反響獲得にも役立つでしょう。



### 「門扉・門袖・エントランスゲート」は物件の顔

内見者が最初に物件と向き合う場所、敷地の入り口付近も工夫ポイントです。「門扉・門袖(もんそで)・エントランスゲート」などを設置している物件も多いと思いますが、これは物件の「格」を表すシンボルとしての役割も果たしています。したがって、その第一印象や見栄えには気を付けたいところです。

第一のチェックポイントは老朽化。金属部の錆びが目立つようであれば、塗装の塗り替えや部材の交換を検討しましょう。主流は高耐久・低コストのアルミ製ですが、造形豊かで高級感を出しやすい鋳物もコスト次第で検討を。

また、雑然とした印象になっていないかも要チェッ

ク。門袖やエントランスゲートの足元に花壇や植栽がある場合は、手入れ不足になっていないか確認してください。気になる場合は植栽の植え替えやオーナメントの設置、ライトアップなどで雰囲気の刷新を図りましょう。

### 実はアレンジ自由自在の「塀・フェンス」

防犯や目隠しの役割を持つ「塀・フェンス」も外観に影響する重要な要素です。よくある無地のコンクリートブロックを、デザイン性の高い化粧ブロックに変えるだけでも印象は大きく変わります。溝の入ったものや表面が自然石のような仕上がりのも、タイル調やガラスブロックなど、実に多くの種類があるのでまずは好みのデザインを探してみましょう。



また、塀と組み合わせる目隠しフェンスもさまざまな商品が存在します。木目を生かせるウッドフェンスや、採光にも優れたポリカーボネート製、雨水の溜まりにくい縦格

子など、それぞれのメリットと建物・ブロックとの調和を意識して選択しましょう。

### アイデアを組み合わせることで資産価値向上を目指す

エクステリアの刷新は有効な入居促進策であるとともに、物件の「格」の向上も期待できる資産価値向上策です。見栄えの改善によって「格上げ」され、賃料アップも叶うとしたら、将来の売却価格にもダイレクトに影響するでしょう。ネックとなりがちコストの問題も、中長期的な視野に立てば解決できるケースが多そうです。

ただし、忘れてはならないのは、これらの外観改善アイデアは「組み合わせ」によって初めて効果を発揮するという点です。門扉だけ、照明だけといった改善では、逆にその他の部分が悪目立ちしかねません。重要なのは外観の総合力。全体の雰囲気がアンバランスになってしまわないよう総合的かつ計画的に、内見者に「ここに住みたい」と思われる物件づくりに取り組みましょう。



契約・見直しはお早めに! 2022年中に火災保険料再値上げへ

住宅向け火災保険の保険料が、2022年内に値上げとなる見込みです。「またか」と思われた方も多いと思いますが、それもそのはず、直近では2019年10月、2020年1月に大幅な料金改定が行われたばかりで、実現すれば4年間で3度目の改定となります。大型台風やゲリラ豪雨等、近年の自然災害の増加によって保険金の支払いが急増していることがその理由です。

### 参考純率が全国平均10.9%アップ

私たちが支払っている火災保険料は、人件費や広告費といった保険会社の運営費を担う「付加保険料」と、万一の際の保険金の原資となる「純保険料」によって成り立っています。

そして、その純保険料の料率の基準となるのが、損害保険料率算出機構が定める「参考純率」です。今年6月、同機構はこの参考純率を全国平均で10.9%上げると発表しました。純保険料を引き上げ、近年頻発する大規模災害に備えなければ、多額の保険金支払いによって火災保険自体が成り立たなくなる可能性があるかと判断したのです。保険各社はこの参考純率をもとに自社の保険料を決定するだけに、2022年中の保険料値上げは

免れられそうにありません。

### 契約期間が最長10年から5年に短縮

もう一つ、参考純率の引き上げとともに示されたのが、火災保険の最長契約期間の短縮です。現在は最長10年で契約でき、長期契約割引の恩恵も受けられる状態ですが、この長期契約も2022年中に最長5年へと短縮される見込みです。かつては36年一括の契約も可能でしたが、近年の自然災害事情は10年先を見通すのも難しい状況であり、保険会社としては保険料を短期間で柔軟に変動させ、リスク吸収と収支改善を図る狙いです。

今回の「10%引き上げ」は全国平均の話であり、地域や建物構造によっては値下げとなる場合もあるものの、30%以上の値上げのケースもあつたりと状況はさまざま。各保険会社から改定が発表された際は、まずは早めに見積もりを依頼して改定前後の保険料を確認しましょう。そして、変更前の方がお得であれば保険プランの変更や、10年契約ができるうちの長期契約への切り替えを検討しましょう。

