

円明寺ヶ丘団地 長期的な再生に向けた勉強会 ニュース

第1回 マンションの耐震診断、耐震改修

令和6年度、大山崎町では、円明寺ヶ丘団地 公社4階建て住宅の長期的な再生に向けた勉強会を開催しています。

第1回は耐震診断・耐震改修をテーマに、講師の方から話題提供いただくとともに、皆さんで感想を話し合いました。当日の内容を簡単に振り返ります。

開催概要

日時 : 11月8日(金)

18時半~20時半

場所 : 公民館別館3階

参加者 : 27名



話題提供中の様子



感想共有の様子



講師：本多さん
(シズビルライファ)

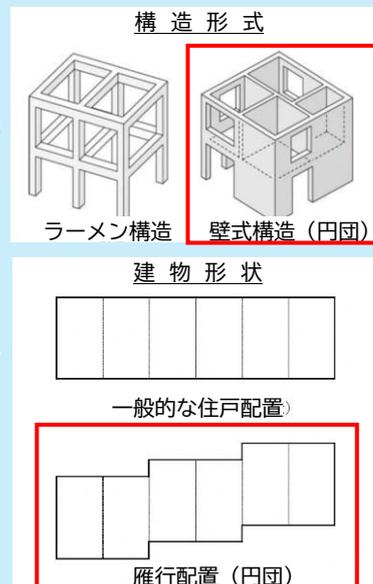
講師からの話題提供 (一部抜粋・質疑応答の内容含む)

●地震の発生と法律

- ・日本では、地震被害を踏まえて、法律の改正が行われてきた。大きくは昭和56年から新耐震設計法が採用されたところが多い。円明寺ヶ丘団地はそれ以前の基準(旧耐震)で建設された住宅。
- ・耐震改修促進法の改正により、現在では全建物で耐震診断・耐震改修が努力義務化されている。

●円明寺ヶ丘団地の建物

- ・建物の一般的な構造形式には、壁式構造とラーメン構造があり、円明寺ヶ丘団地は壁式構造である。阪神淡路大震災の際に震度VIIを記録した灘区、東灘区で鉄筋コンクリート造建物の全数調査が行われ、壁式構造は倒壊等の甚大な損傷を被った比率が際立って少ないという結果も出ている。
- ・もうひとつの特徴として、雁行配置であることが挙げられる。雁行していると壁の量は多いが、地震が起きた時にそれぞれの部分で違う揺れ方をしたり力が集中する部位が生じたりするため、接続部分が弱点となることがある。
- ・なお、各敷地には造成による擁壁があるため、一般論としては揺れが増幅しやすい。



●耐震診断の意義と留意点

- ・耐震診断は、今後大きな地震が発生する可能性がある中、旧耐震の建物では所要の耐震性能が確保されていない可能性があるため、建物の安全性を確認するための調査。
- ・ただし、診断の結果、耐震性能が不足している場合には、対策する場合には「耐震改修」や「建替え」などの対策を行うことになり、合意形成(改修 3/4 建替 4/5)や費用負担が必要になる。なお、耐震診断の結果は買主に告知する必要があるため、耐震性能が不足していることがわかって対策を行わない場合、資産価値が下がる可能性もある。
- ・診断を行うにあたっては、まずは自分たちが将来どうしたいかを考えることが大切だと思う。

参加者同士の感想などの共有（アンケートでの自由意見を含む）

●耐震診断・耐震改修について

- ・絶対に耐震改修しないといけないと思っていたが、話を聞いて建物の特徴がわかり、少し安心した。
- ・阪神淡路大震災では大丈夫だったが、次の地震で大丈夫かはわからないのでは・・・
- ・みんなでお金を出し合ってモデル的に耐震診断をすれば、費用対効果がよいのではないか。
- ・ひとつの棟で耐震診断を行うことで、逆に他の棟の価値が下がってしまう可能性があるため、耐震診断の実施は慎重になったほうがよいのではないか。
- ・合意形成の観点から、耐震改修は難しいと感じているため、耐震診断をしても仕方がないと感じている。
- ・かかる費用や年齢によって話がまとまらなさそう・・・改修後何年持つなど可能な範囲で具体的に分かれば、少しは話が進みそう。
- ・耐震改修をするにしても、悪い所を直すだけでなく、居住性能が上がるプラスアルファの工事もできるならいいと思う。
- ・次の世代への意識も持って取組を検討する視点も大事だと感じる。

（事務局より）

- ・過去に地震が起きた際に簡単な調査をした、という声も・・・ 各管理組合の過去の調査をみんなでまとめるとよいかもしれません！
- ・今回も建物図面の所在に関する意見がありました。どの管理組合にも残っていないのでしょうか？

●勉強会や情報共有について

- ・自主管理の組合も多く、専門的な知識がないまま運営している部分も多いと思う。勉強会で学ぶことができてよかった。
- ・各管理組合同士での情報共有を大切にしたい。

●その他の声

- ・組合の運営や修繕をどう実施していくかが喫緊の課題だと感じている。
- ・自主管理では限界があると感じている。管理を委託することも考えていくきっかけとなった。
- ・団地の課題としてバリアフリーの問題が大きいと思う。費用や方法について考えたい。