

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 耐震改修 その2

杉並区の耐震化支援事業とJASOの拡充

2006年の耐震改修促進法の改正を受け杉並区は区内の木造住宅の耐震化事業を事務所協会に、非木造建築の耐震化事業をJASOに委託した。

事前に中杉通りを隔てた区役所前の喫茶店で私は佐藤課長とこの事業について打合せをした。

事業の骨子は以下の通りであった。

- ①建物所有者が主体的に耐震化を実現しJASOは「耐震総合安全性の考え方」を基に建築・構造・設備の専門アドバイザーが耐震診断し報告する。
- ②対象建物は1981年の新耐震設計法以前に建設されたRC造やS造など木造以外の建物とする。
- ③JASOが受託する業務内容は右図のように「アドバイザー派遣」→「簡易診断」→「精密診断」→「補強設計」→「耐震改修工事」と「工事監理」と段階的に行う。
- ④「アドバイザー派遣」→「簡易診断」の費用は全額、杉並区が負担し、「精密診断」→「補強設計」→「耐震改修工事」と「工事監理」の費用は建物所有者が負担し、その一部を区が助成する。

区議会で可決され同年4月からスタートした。

杉並区の広報で支援事業を紹介し、耐震アドバイザー派遣を希望する所有者の申込を募集した。

JASOはこの事業を担当する建築・構造・設備技術者を集めて「アドバイザー会議」を組織した。

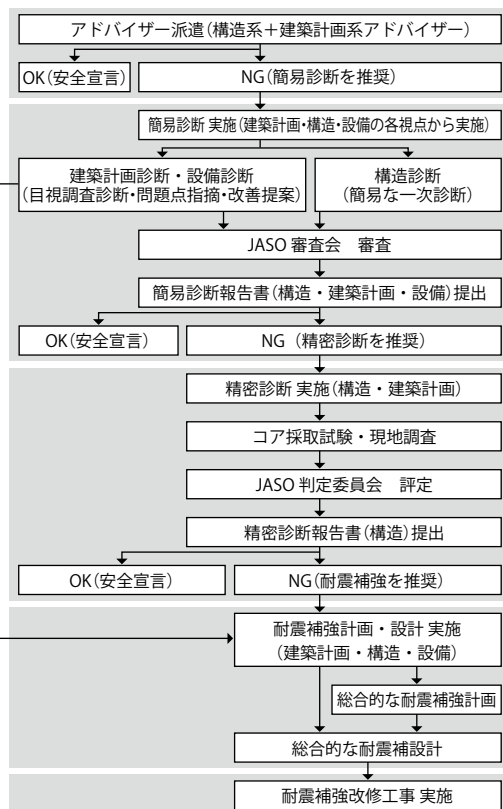
この組織は、区に派遣依頼があった建物ごとに、建物の概要や報告書の内容を検討し、JASOとして統一した報告内容を協議し、確認した。

「アドバイザー派遣」は建築・構造の2名が訪問して調査し、診断の為に図面や構造計算書の有無を確認し、区の助成制度と補強までの流れを説明し、所有者に「簡易診断」を受けることを薦めた。

「簡易診断」は建築・構造に設備アドバイザーが加わり、構造は1次診断を行い、不合格であれば「精密診断」を薦め、その費用を試算した。

設備アドバイザーは設備機器や水槽、空調機、配管類の固定方法を診断し、写真付きで報告した。

建築アドバイザーは敷地の建蔽率・容積率・日影規制等について新築時と現在の法適合性をチェックし、所在地域の倒壊危険度や火災危険度を地図に示し、仕上材や2次部材の劣化調査と耐震診断をした。



全体の報告書をまとめ、精密診断の計画書・見積書を作成し、その業務の助成金を示した。

構造の1次診断によりOKになる建物では中低層の壁式構造であった。また、竣工後、確認申請等を行わずに増改築を行なった建物が多く見られた。

初年度の「アドバイザー派遣」依頼は80件、「簡易診断」40件、「精密診断」依頼は3件に達した。

精密診断の申込を受けて、JASOは「判定委員会」を立上げ、評価を行う組織とした。

この事業は、建築・構造・設備アドバイザーが耐震補強工事まで、所有者に寄り添い、素人に解りやすく段階的、かつ総合的に事業を進め、徐々に成果を上げていった。

杉並型JASO方式の耐震化事業は北区、練馬区、新宿区、文京区、世田谷区の事業へと広がった。

JASOの建築・構造・設備の耐震アドバイザーは50人を超え、身銭を切って組織を維持した財政は2010年には年1億円を超えていた。

みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたバイオニア。