

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 耐震改修事例 その6

マンションの耐震改修と助成事業

マンションの耐震化支援事業は東京都杉並区から始まり都内の各区や東京都に広がった。埼玉県は都内の自治体より遅れて開始された。

ストークマンション南浦和が立地する蕨市の耐震化支援事業は不十分だった。例えば杉並区の助成制度は、簡易診断は全額、区が負担し、精密耐震診断、補強設計、補強工事費に対して助成金が支払われていた。蕨市は耐震診断のみに助成し、設計や補強工事には助成がなかつた。

86戸の住宅と5件の店舗で地上7階建て、床面積が約7200m²のストークマンション南浦和は1980年に建設された旧耐震建物であった。

共同設計は1992年に第1回目の、2003年に第2回大規模修繕の設計・監理をお手伝いし、2014年に第3回目の大規模修繕に向けて依頼を受けた。受託するにあたり、耐震診断を薦め、組合は蕨市に耐震診断の助成を申込んだ。

蕨市では、初めてのマンションの耐震診断助成を申込んだ事例となった。

構造的にEXP. Jointで3つの建物に別けられ、棟別に構造計算しなければならない。都内では3棟がそれぞれ助成されたが、蕨市では1件と見做し100万円の助成がなされた。

耐震診断結果は、7階建ての住棟の1階から5階まで桁方向のIS値が0.6を下回り、耐震補強が必要と判定された。

この結果を踏まえ、以下の改修案を提案した。

①各階の共用廊下側の柱と帳壁の間に耐震スリットを設け、地震時の柱被害を防止する。

②2力所ある鉄骨階段の各階の桁補強を行い、災害時の避難経路を確保する。

③打ち込まれたポリスチレンボードを除去し、EXP. Jointの機能を回復する。

一方、劣化診断を踏まえた修繕計画では以下の修繕項目を提案した。

①塗膜防水、シーリング修繕工事。

②外壁などの躯体改修・塗装工事。

③サッシ鋼製建具・金物修繕・塗装工事。

④換気ダクト清掃・照明器具修繕工事。

以上を総合し大規模修繕の設計にまとめた。



集会室で耐震診断結果を説明する構造担当の朴永周氏。(左から3人目)

第1回大規模修繕はJS・日本総合住生活が、第2回大規模修繕工事は東急建設が施工した。第3回大規模修繕では5社に見積依頼し、1億2300万円～4億1千万円の見積が提出され、小田急建設と契約することとした。だが、修繕積立金は不足する。

国交省「長期優良住宅リフォーム推進事業・評価基準型」に応募することを薦めた。

国交省の補助対象は7792万円で、助成金額は、2306万円であった。

耐震補強工事費は約2500万円で、全体工事費の20～25%に収まった。

①耐震スリット工事費：400万円

②鉄骨階段補強工事費：1900万円

③EXP. Joint修繕工事：100万円

このプロジェクトの計画設計の構造担当は朴永周、建築担当は小林瑞恵、国の助成金申請担当は太田剛寛、総括を私、三木哲が行った。

管理組合は国交省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を申込み、太田剛寛が申込申請の諸手続きを代行したが、この事業は専門用語が多く管理組合には解りにくい。助成金が確定するまでに多くの書類やデーターを送り、国の判断を仰ぎ書類の訂正、書直しを迫られた。

管理組合は共同設計の対応(=国との対応)にいらだち、管理組合のために努力している我々に反発し、怒る有様となった。

管理組合に2300万円程助成金をもたらしたが、発注者からは感謝の言葉はなかった。

この作業は助成金の10～15%の手数料を設計料とは別に受け取っても割に合わない。

税金を使うのだから管理組合に解りやすい助成制度設計にすべきではないかと思われる。

みき・てつ

㈲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つた時代から「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パイオニア。