

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 耐震改修の課題 -3

どう実現する「下駄ばきマンション」の耐震化

1995年に発生した阪神大震災では、下層階が店舗や事務所などで、その上層階が集合住宅で構成される「下駄ばきマンション」に被害が多数発生した。上層階は戸境壁が耐震壁となる壁付ラーメン構造で、店舗・事務所階は柱・梁で構成されるラーメン構造となり、壁がないピロティー形状のため、店舗・事務所階が層崩壊した。

2011年に開始された東京都の緊急輸送沿道建築物の耐震化促進事業で、沿道に建つ多数の下駄ばきマンションの耐震化が一挙に進むと期待された。が、耐震診断は多数実施されたが、耐震化の事例はほとんど見られない。下駄ばきマンションと同様のIs値：0.3以下の建物が1,200棟も耐震化されず残置されている。

残念ながら、都の緊急輸送沿道建物の耐震化促進事業は「下駄ばきマンション」の耐震化を促進することが今のところ出来ていない。

ここでは「下駄ばきマンション」の耐震化がどうすれば実現可能か？ また従来の助成制度の問題点は何か？について考えてみたい。

「下駄ばきマンション」の耐震化の目標は店舗事務所階の層崩壊を防ぐことである。

そのためには、店舗・事務所階の区分所有者、及び使用者（テナント）が耐震化事業の中心となり、店舗・事務所階の空間と構造躯体の耐震改修を積極的に推し進めるような助成制度の仕組みを確立する必要がある。

だが実際の都沿道事業では、事業目標と助成対象者は明確になっていない。

従来の耐震改修の助成は、マンション全体、全層のIs値が0.6以上に達しない補強設計は認めず、耐震化工事費は補助・助成しなかった。

店舗・事務所階の層崩壊を防ぐことを第1の目的とした段階的補強計画・設計は認めず、助成しようとしなかったのである。

一方マンション管理組合は住宅階の区分所有者が議決権の多数を占め、管理組合理事長や組合理事は住宅階の居住者が活動に熱心で、店舗階の区分所有者やテナントなどの賃貸借人は管理組合事業の外に置かれ勝ちである。

下駄ばきマンションの全層・全階の耐震補強計画では



阪神大震災の被災した集合住宅
4階建ての下駄ばきマンションの1階店舗が完全に層崩壊し、2～4階の住宅階が残った。建物廻りに死者を悼む花束がなく、人命は失われなかったと判断される。

居住階でIs値が0.6を下回り、補強が示される場合もある。

居住階の区分所有者が中心の管理組合総会では、居住階の補強に議論が集中し、肝心の店舗・事務所階の層崩壊を防止する補強工事は二の次にされる。

下駄ばきマンションの耐震補強は、店舗・事務所階の空間と躯体の耐震改修が中心にならなければならない。店舗・事務所階の区分所有者と賃借人（テナント）を耐震化事業の中心に置き、管理組合がこれをバックアップする体制と仕組み造りが肝要である。

また、店舗・事務所階は区分所有者が店舗などの営業者を賃貸借人としている場合が多い。この場合、店舗事務所階の空間を改修・改装しようとすると構造躯体の改修工事は所有者が行い（A工事）、内装造作等の模様替え工事はテナントが行う（C工事）ことになっている。店舗・事務所階の耐震改修工事は区分所有者、テナントの両者が協力して行う必要があり、耐震改修助成は両者に支払わなければならない。また、工事期間中のテナントへの営業保障も不可欠で、助成金に含まれなければならない。

耐震改修に関わる関係者が多岐にわたるため、合意を得るために諸関係や組織を明確化する必要がある。

耐震改修計画では、関係者の利害を調整するコーディネーターの役割は極めて重要である。

また、従来、都沿道事業で実施されてきたコンクリート強度調査：各階1本のコア抜き調査による耐震「確認」は論外で、この手法で確認を実施してきた建物は耐震診断をやり直すべきである。

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。