

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 -4

下駄ばきマンション耐震化事業の創設を

東京都の特定緊急輸送沿道建物耐震化事業では、 Is 値：0.3以下の1200棟もの下駄ばきマンションなどが耐震化されず残置されている。

都の事業は下駄ばきマンションの耐震化には無力であった。それは、建物特有の店舗施設階の区分所有者とテナント、住宅管理組合の権利関係を見誤り、有効な助成制度を創れなかつた為である。

層崩壊する危険性が高い「下駄ばきマンション」は特定緊急輸送沿道以外に多数散在し、その数は数千棟に上ると思われる。

下駄ばきマンションの耐震化に特化した耐震化事業の創設が急がれる。

下層階を店舗や事務所などが使用し、その上層階の戸境壁が耐震壁で構成される壁式ラーメン構造である。上層階が壁式ラーメン構造で、下層階は「下階壁抜き柱」のピロティ一形状であれば、強い地震力を受け、下階壁抜け柱に地震被害が集中し層崩壊に至るのは明らかである。

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。

店舗・事務所階の層崩壊を防ぐには、上層階の耐震壁が設けられている構面に「①耐震壁を新設する」「②小開口付き耐震壁を新設する」「③鉄骨フレームを新設する」「④柱を鉄板巻等で補強する」など、施設階の使い勝手や、建物全体の Is 値の向上やバランスを考慮し、補強計画・設計を進める。

これら層崩壊を防ぐ補強手法は、純ラーメン構造の施設階の活用の自由度と、その使用価値を低減させ、工事期間中のテナントの営業権を制限するが、施設使用者の人命を確保できる。

一方、上層・住宅階の区分所有者にとっては、施設階の層崩壊の防止は、財産権(=区分所有権)の保全につながる利点がある。

阪神大震災で層崩壊した下駄ばきマンションは住み続けられる事なく除却され、施設階や住宅階の区分所有権が消失し、テナントの営業権も消失した。

施設階の耐震改修工事費やテナントの模様替え工事費は助成金で賄う必要がある。

が、耐震化に伴い売り場や事務所の有効利用の自由度が制限され、それによる家賃収入の低下や、テナントの工事期間中の営業補償は、算定しにくい。

施設階の層崩壊を防止する耐震改修工事の実行は、住宅階の区分所有者と、施設階の区分所有者、テナントの3者



1～3階が店舗事務所等に使われていた西宮の高層の下駄ばきマンション。阪神大震災では3階が層崩壊した。

のコンセンサスが必要であろう。

この3者のうち、耐震工事の影響が少なく、層崩壊がなくなることによる恩恵を享受するのは住宅階の区分所有者である。

下駄ばきマンションの施設階の層崩壊を防止する耐震補強工事は、施設階の区分所有者とテナントが工事の計画、施工の中心となり、住宅の区分所有者＝住宅管理組合がこれをバックアップする体制造りがカギを握る。

では下駄ばきマンションに特化した耐震化助成制度はどの様なものか考えてみよう。

まず第一に「耐震改修すべき下駄ばきマンション」を明確に規定すること。

次に、店舗事務所階の区分所有者、テナントを耐震化工事の事業主体とすること。

第三に、この授業主体による耐震化事業を助成対象とし助成すること。更に、建物の全層が Is ：0.6に達しない段階補強設計を認め助成すること。

第四に、建物全体の区分所有者の合意形成を得るために、住宅階の区分所有者、施設階の区分所有者、テナントの利害を調整し、コンセンサスを得る業務は不可欠である。

このコンセンサスを得るためのコーディネーター業務に助成する必要がある。

以上を総合した「下駄ばきマンション耐震化事業」の創設のための制度設計が求められる。

東京都の特定緊急輸送沿道の耐震化事業では、構造技術者協会、建築士事務所協会、耐震安全機構JASOの3団体が耐震診断団体に指定された。

が、これら3団体では、下駄ばきマンション特有のコンセンサスを得ることは不可能と思われる。

JASOから分岐したURD・建築再生総合設計協同組合のみが、組織的に下駄ばきマンションの耐震改修事業に対応できる組織と思われる。

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パイオニア。