

長期修繕計画を組み替えて、耐震改修を優先したTマンションの取組み

大阪支部 大槻博司

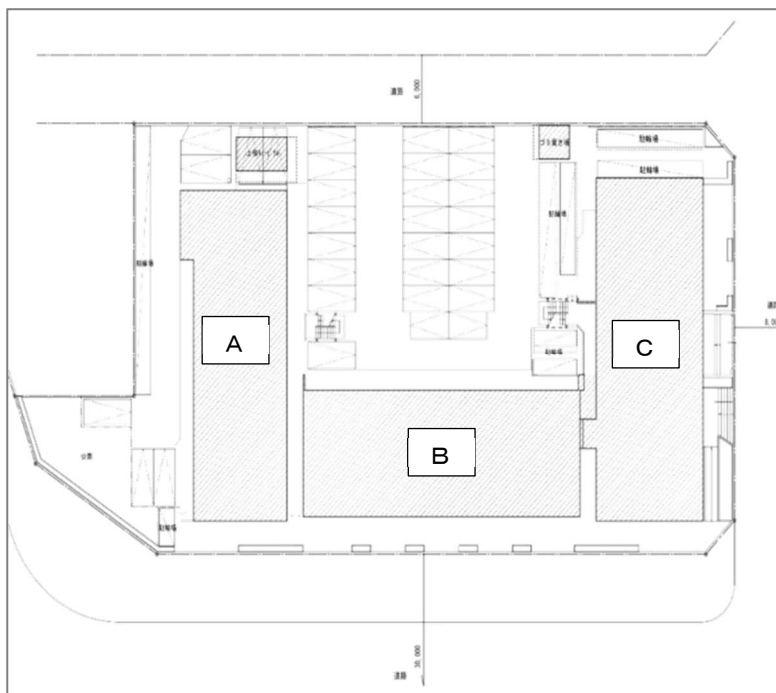
■大阪市の海側の下町に位置する築47年140戸のごく普通のマンション。近隣で生まれ育った居住者が多くコミュニティ活動が活発で、近所でも仲のいいマンションと言われている。独立した2代目が戻ってきたり、親を呼び寄せたりと、旧来の地域コミュニティが継続している。

1年目4月	新理事会発足	
6月	壁洗い	マンションの居住者で高圧洗浄機を使いマンションの壁や外構を清掃する
7月	打ち水イベント	
10月	消防訓練	水消火器やAEDを使用しての訓練を実施
12月	年末行事	門松や鏡餅を飾る
1月	鏡開き	ぜんざいを作って振るまう
3月	定期総会	
2年目8月	夏まつり	1階駐車場で、大人にはおでんやビール、子供には射的やかき氷等を振るまう
11月	各階会議	次期の理事を決めるための、各階の居住者が集まる会議 理事の決め方は各階にゆだねられている
12月	役職決定会議	
3月	定期総会	

■当マンションとは建物の調査診断、大規模修繕工事のコンサルタント、長期修繕計画づくりなど、10数年の付き合い。2018年6月18日に大阪北部地震、台風21号をきっかけに、防災意識が高まり、災害備蓄倉庫の設置と耐震診断をすすめる。

■耐震診断の結果（倒壊崩壊の可能性がある）をうけて、耐震改修を検討することとなり、長期修繕計画を組み替える。→10年以内に予定していたアルミサッシ全面改修を先送って耐震改修に取り組むこととした。

- ・大阪市港区 1977年竣工（築47年）
- ・SRC造11階建て1棟（構造3棟）
- ・住戸140戸、店舗・事務所12区画（1階）



■2000年以降の主要修繕等の履歴

- 2001年-EV取替（築24年、準撤去）
- 2002年-外部階段塗装
- 2003年-建物診断
- 2004年-第2回大規模改修工事
- 2008年-電気室アスベスト調査
- 2009年-受変電設備改修（自家用キュービクル）、屋上防水改修
- 2010年-外部階段塗装
- 2011年-屋上防水補修
- 2014年-エレベーター改修（地震(P波)着床、停電着床、戸開走行防止）
- 2016年-第3回大規模修繕工事
- 2018年-長期修繕計画策定
大阪北部地震（震度5強）、台風21号上陸
- 2019年-耐震診断
- 2020年-耐震改修設計
- 2021年-A棟耐震改修工事（耐震スリット2本）

1. 耐震の取組み

■第42期定期総会で耐震診断実施を決議 ※大阪市補助金（200万円×3棟）

診断結果	B棟	倒壊崩壊の可能性が低い(Is値0.6以上)⇒改修不要
	A棟	倒壊崩壊の可能性がある(Is値0.528)⇒改修必要
	C棟	倒壊崩壊の可能性がある(Is値0.470)⇒改修必要

■第43期定期総会でA棟、C棟の耐震改修設計実施を決議

※大阪市補助金（300万円×2棟）

- ・11月にJSCA適合判定
- ・A棟-耐震スリット設置、C棟-8構面のフレーム補強

■第44期定期総会でA棟耐震改修工事实施を決議

※大阪市補助金（工事費×23%以内=62.1万円）

■第45期定期総会でC棟耐震改修工事实施を決議

工事費高騰（1億→1.2億円）、電気代高騰により1年延期

■第46期定期総会で上記延期と再開を決議

■第47期定期総会でC棟耐震改修工事費承認

※大阪市補助金（上限3000万円）

2024年6月（補助金交付決定通知後）-着工

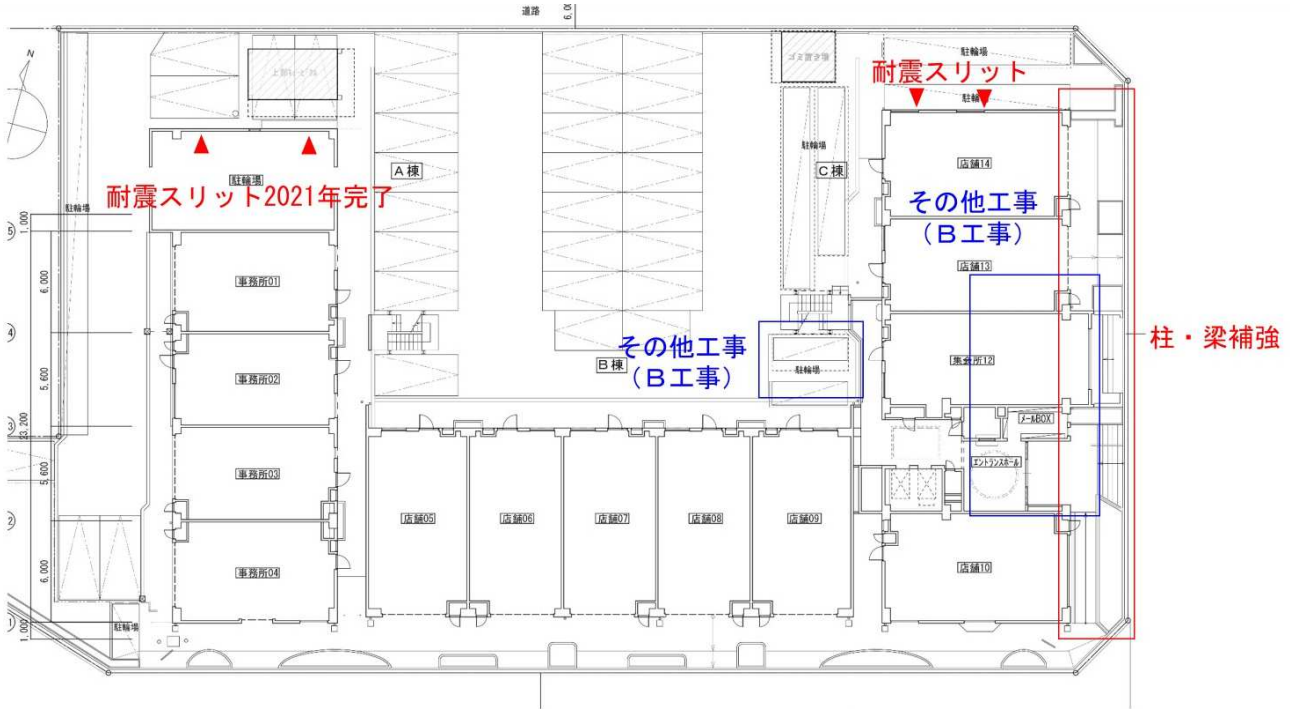
バルコニー解体→補強→11月現在バルコニー復旧工事中

■バルコニー解体等生活困難住戸および休業店舗個別相談会（1階店舗含む対象15戸）

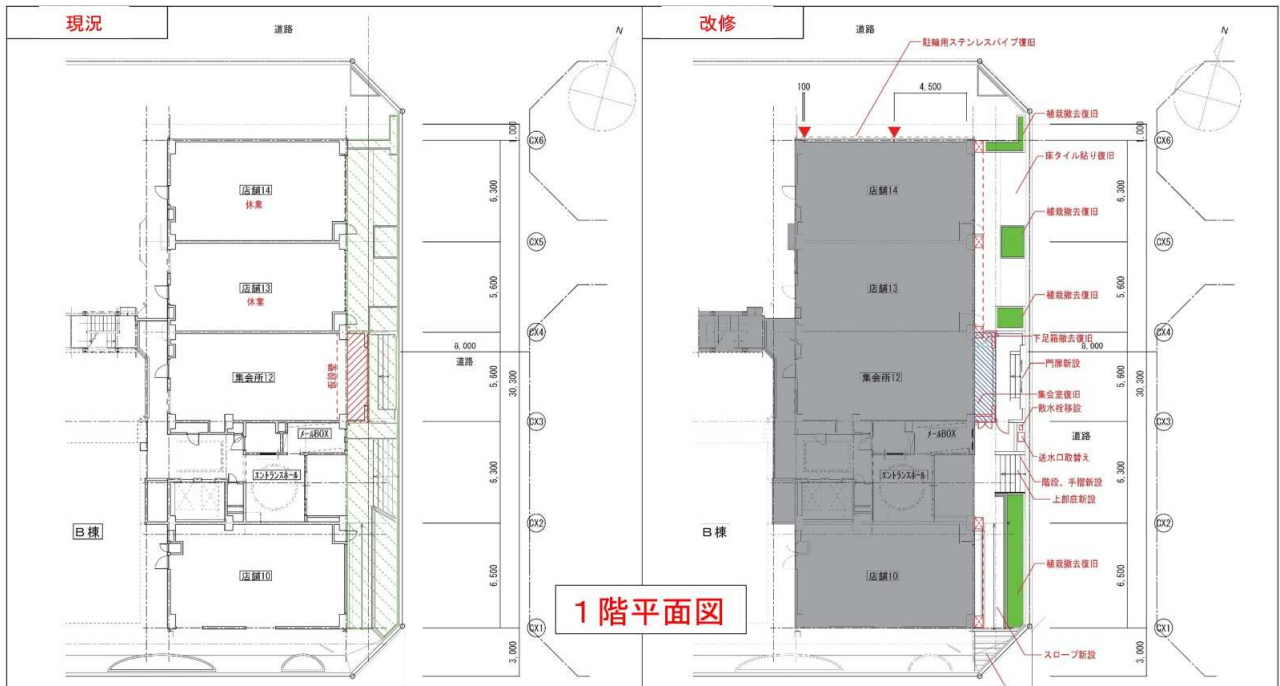
- ① 仮住まい-1戸、②マンション内転居（補償金）-1戸（親族宅）
- ③ 転居なし-13戸（補償金）※店舗2区画含む



2. 耐震改修工事の実際

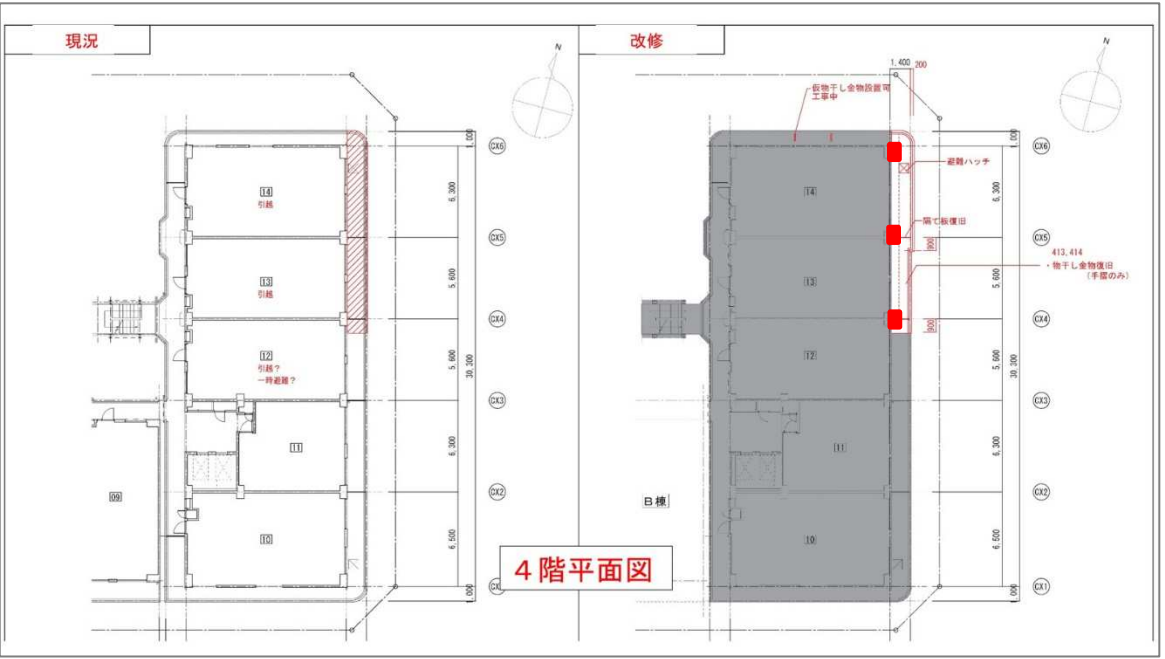
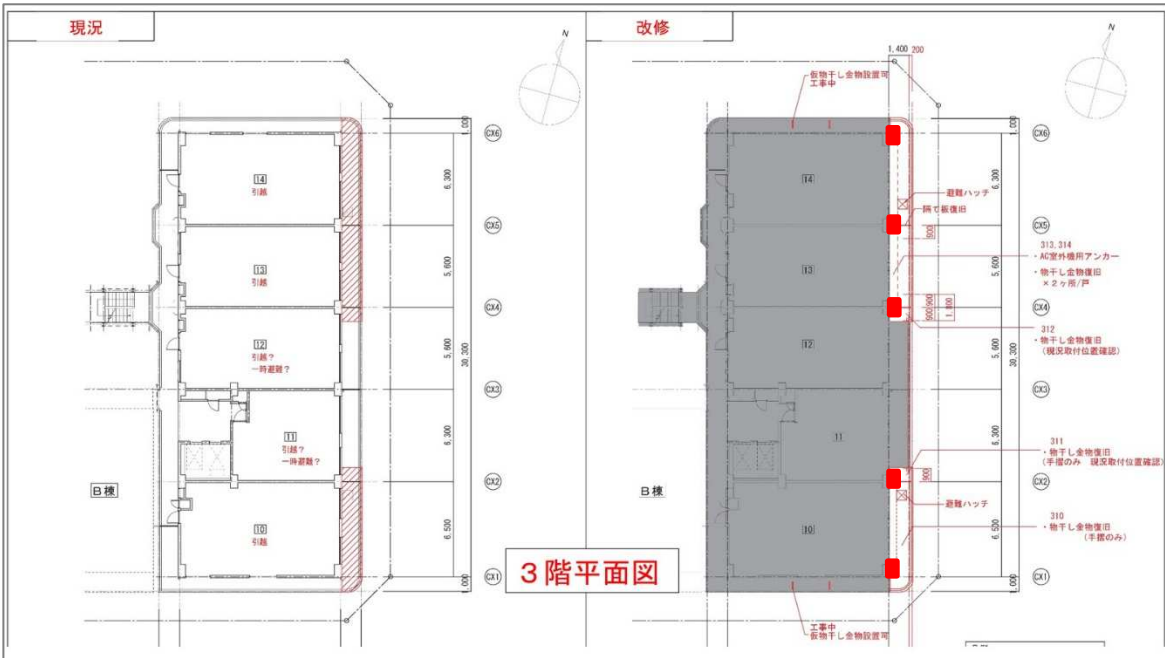
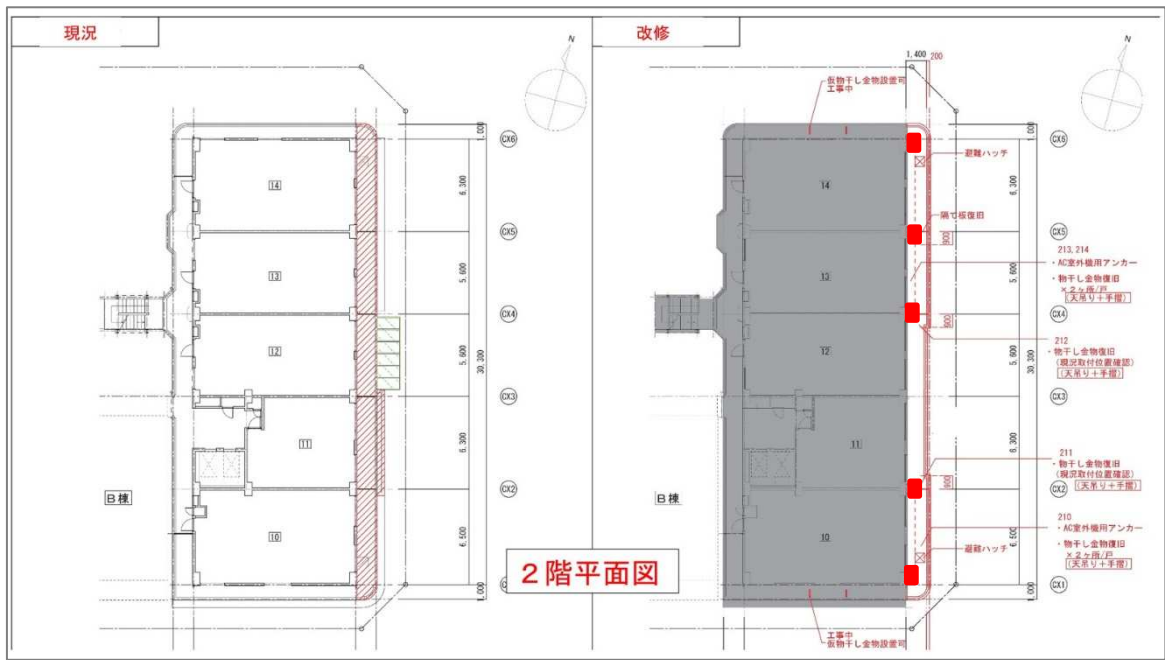


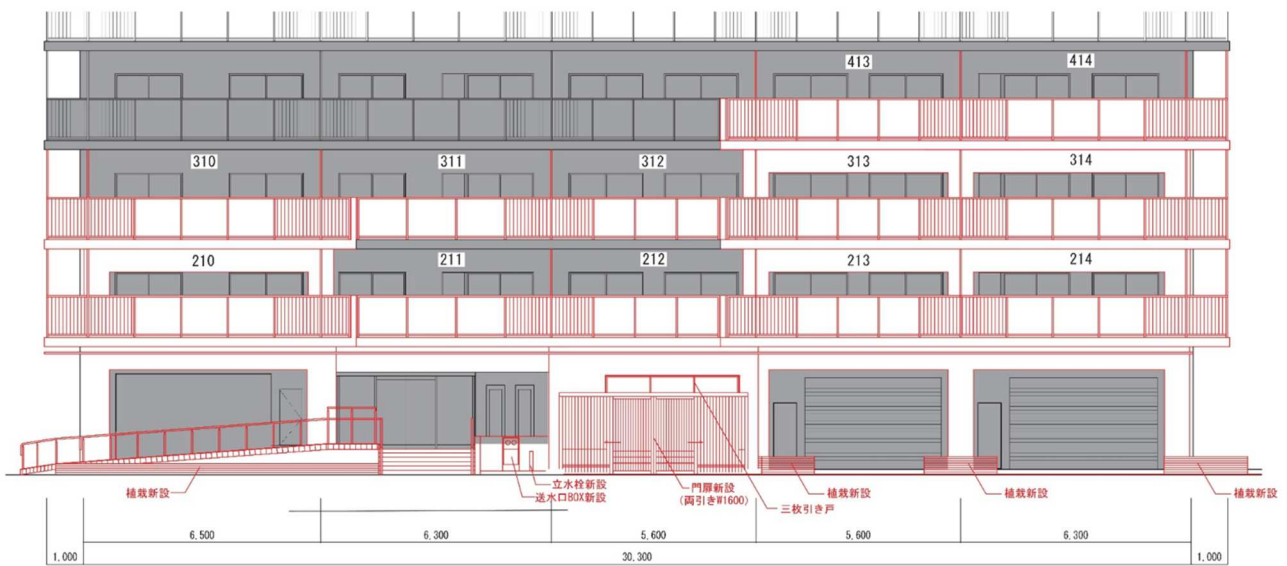
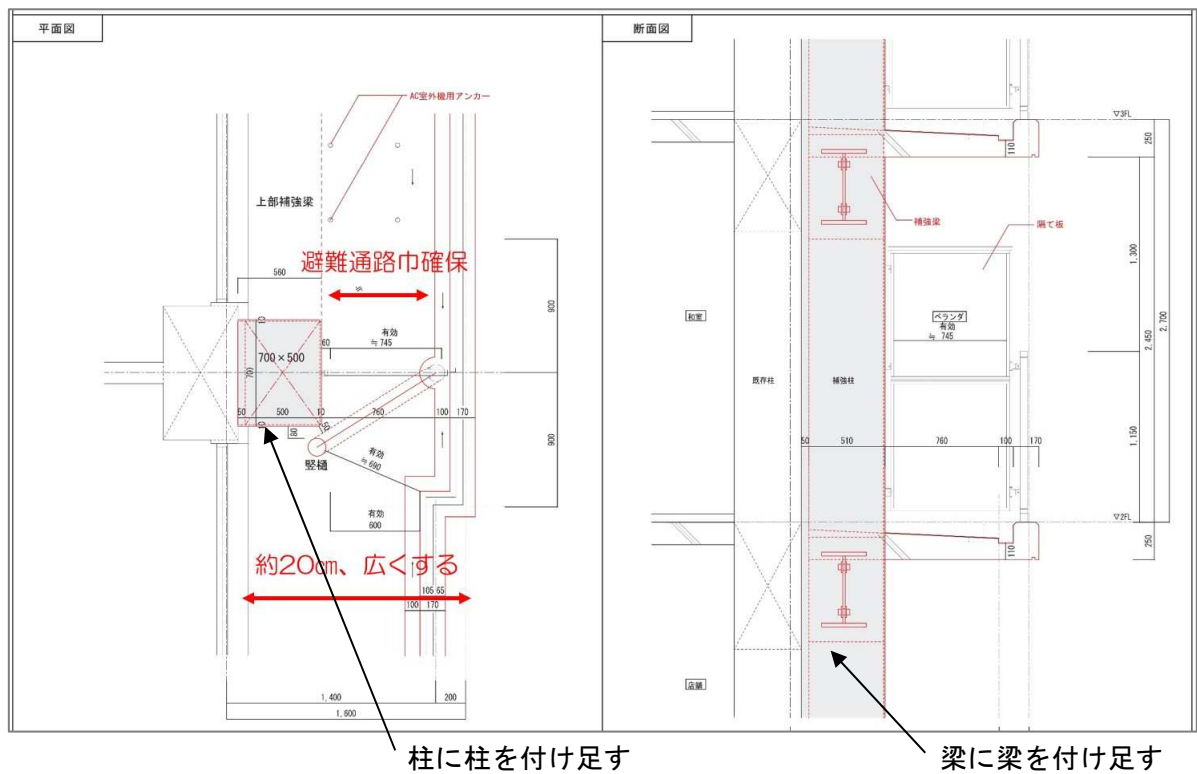
- A工事:耐震改修工事（補助金対象） ～北妻壁耐震スリット、東面-柱・梁補強
- B工事:関連その他工事（補助金対象外）～西側スロープ新設、集会室改装他



- 東面の1階廻りは、ほとんど解体







工事範囲立面図

3. 補強工事の様子



■ 4～5月：西側スロープ新設（B工事）

※工事中メインエントランスを閉鎖するため、裏からのアプローチをバリアフリー化（恒久施設）



■5～6月：東側1階廻りの解体



■6～7月：バルコニー解体、北壁面耐震スリット



■7～8月：補強面目粗し、バルコニー既存鉄筋整備（新しい鉄筋を溶接する）



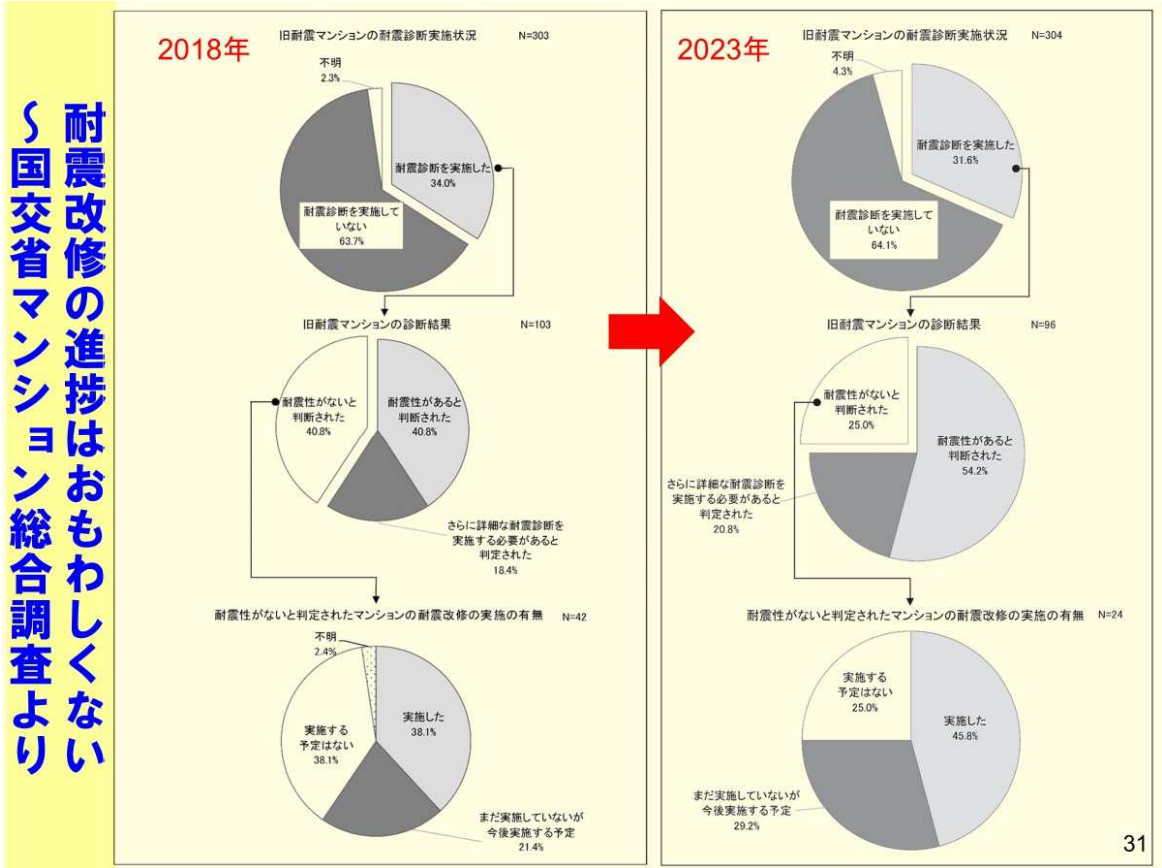
■8～9月：補強部アンカーボルト設置



■9月：鉄骨建て方

■11月現在、コンクリート打設完了、バルコニー手摺復旧、仕上げ復旧中

4. 民間分譲マンション耐震改修の課題



① 合意形成（三大阻害要因）

- ・そのうち建替えるだろう
- ・自分の目の黒いうちは大丈夫だろう
- ・耐震性不足を曝すと資産価値が低下する

② 資金計画

- ・診断をしてみないと工事範囲、費用がわからない
～本事例は大規模修繕工事 1 回分程度の工事費で済んだので何とかなった
- ・補助金が少ない
～大阪市は府下最大で、補助金なし、あるいはあっても診断のみの自治体が多い

③ 手続き

- ・耐震改修促進法による計画認定の適用範囲が曖昧
～本事例は容積率、建蔽率の超過はなく確認申請を強要された→床面積は発生しないが、いわゆる「0㎡増築」の確認申請
～既存の法適合性の確認→新築の確認申請に近い
～幾多の既存不適格は、法 86 条の 7 による遡及緩和を適用するための煩雑な手続きを強いられる
～構造は「1/20 かつ 50㎡以下の場合で構造耐力上の危険性が增大しない場合、現行規定の遡及適用なし」の適用は地震力のみで、長期荷重は EXP. J 別棟を含めて証明が必要
- ・行政の経験がないため、常に手探り

北摂耐震フォーラム（府下自治体職員の横断的研究会）の研修会

