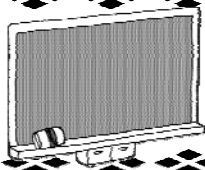


大規模補修か・・・建替えか？



第 1 回 「費用対効果」学習会報告

(財) 東京都防災・街づくりセンターによる「費用対効果」学習会が開催されました。

2月18日(日)10時～12時の雨天の中、**62名の参加**があり、集会室は満員の状況でした。

講師の都合により、前半1時間あまりは事務局長の「費用対効果」に関する説明が行われました。

○事務局長の説明等

当日配布された資料

「ホ号棟の建替えか修繕か(管理組合として)老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明(初歩)」によって、ホ号棟として次のような内容が説明されました。

- 1、「費用対効果」作成にホ号棟として必要とされる諸要件(老朽・防災・エレベーター・狭隘・バリアフリー等)
- 2、ホ号棟管理組合建替え問題検討のスケジュール
- 3、「街づくり(地区計画)」へ向けて
- 4、ホ号棟内の日常的な「街づくり・ソフト」状況
高齢者問題を中心に、防災訓練、子どもたちを変質者から守ろうなど

○講師 根来とも子一級建築士(修繕・建替えアドバイザー)の解説

建替えか修繕かのマニュアルについて、国土交通省から出ているものについて話します。
前もって「マンションの老朽度の判定」というアンケートをホ号棟から出していただいているので、それに沿って説明いたします。



アンケート用紙はA3版2枚で「(1)管理組合による当該マンションの老朽度の簡易判定の方法」というもので、[安全性の判定]と[居住性の判定]の二部構成になっている。

[安全性の判定]については、①構造安全性、8項目 ②防火・避難安全性、2項目 ③評価 となっており、確認結果をチェックして出すよう

になっている。

〔居住性の判定〕については、①躯体及び断熱仕様に規定される居住性11項目、②設備の水準、6項目 ③エレベーターの設置状況 ④評価でそれぞれ確認結果をチェックして出すようになっている。

これは、前もって四役会でチェックして（財）東京都防災・建築まちづくりセンターに提出してあるものである。

時代にみあった居住性・安全性になっているかによって、建替えか改修かということにもなります。

- 1 構造については、昭和 56 年より前に建築されているので耐震性能が低い。
- 2 防災については、階段の幅は足りていて、避難できるということではよいと思われる。
- 3 躯体（建物）の居住性については、それぞれ確認してもらったが、改善したい意向がわかる。
- 4 設備の水準については、ヒューズが飛ぶことがあるというのは電力受入れが低いということであり、抜本的な改善が必要と思われる。

建設省は、昭和 56 年にコンクリート建築物の耐震指針を出した。（地震に対する指針のようなものを云っているらしい。）

建替えのグレードとしてどう考えるか

- 1、今、不満な所を改修したい。
- 2、必要最低限の改修をする
- 3、現在型の新しいマンションが望まれるなどが考えられるが、そのうち、何を規準にするかによって「費用対効果」の額算出も変わってくる。

耐震改修も含めて、バリアフリーの設備、階段室用のエレベーターなど、いくらかかるかということと密接な関係が生じてくる。

防災、街づくりセンターの中級講座のような簡易判定の他に、独自の耐震やエレベーター設置の調査をすることもおすすめします。



【質疑応答】

Q：（Y）現在、棟の両端の部屋には、避難する方法がない。

A： そのためには上下階に通じるように梯子をつけるようにする。その費用が加算される。

Q : (M) 階段室型の今の様式につけたエレベーターについてどうか。

A : 事例としては、北側に外廊下をつけて棟の1箇所にエレベーターをつけて北側の部屋に入口をつける。その他にもいろいろなケースがある。

Q : (四役) 防災・建築まちづくりセンターには、更に詳しく「費用対効果」の推計を出すコースがあるので、現在の建物を大幅改修する場合と、このを推測してくれますかと聞いてみた。しかし残念ながら、耐震やエレベーター設置などがコースに入っていないから、それは出せないというので、今検討中です。やってもらうのには、どういう所に頼めばよいのか。

A : コースに入っていないということについては知っているが、自分としてはその良し悪しは判断できない。
コースで定められている金額にプラスして費用を負担すれば可能かもしれない。

Q : (Y) 実際に建替えとなると、その間、住む所はどうなるのか、引越しの費用など、どの位かかるのかということが不安である。

A : (四役) 今の所、その問題も考えてはいますが、「建替え決議」以降の問題なので今はシャットアウトしている。とりあえずもう少し待ってください。

Q : (W) 建替えの方法について、今は土地の持分で還元率を考えるが、建替えた後50年後に同じ問題が起こると考えられる。今考えているこの方法しかないのか。

A : 所持している土地を新しく入居する人に貸すという場合もあります。

A : 私は改修について話せ、と云われているが、知識として考えていることは、管理組合を法人化して、法人として土地を持つ。法人が大家になって土地を貸すということも考えられる。

Q : 建物の老朽化ということで、地震に対してとても心配だが、耐震規準に達していなくても大丈夫か。

A : 耐震性のチェックに関しては、この住宅のような階段室型は壁がかなりあるので、すぐ危険ということはないと思われる。

Q : (A) 駐車場、駐輪場、ゴミ置場も「費用対効果」の対象になっているのか。

A : 駐車場、駐輪場、ゴミ置場、その他の付帯部分も計画には入っている。全体でいくらかということである。

Q : 居住性の問題でベランダに洗濯機があるが、内部にしたい。
できるだけ現状で長く住みたいと考えている。一人一人の声を充分に聞いてほしい。勇み足には反対である。

A : (四役) 各棟でも、きちっと個別に話し合いを、積み重ねていきたい。

Q : (N) 国領に住んでいる。多摩川住宅の4階に住んでいたが、病気をしたこともあり、4階まで上がれなくなった。今は仕方なく国領に住んでいるので、早く建替え(エレベーター設置など)をやってほしい。

Q : 「費用対効果」規準を早く資料化して、早急に結論を出してほしい。

Q : (I) 給水塔の地上化、これはホ号棟も必要なのではないか。

A : (四役) 今は地下の受水槽であるが、汚れが入るといようなことがあればすぐ改修しなければならない。ト号棟と一緒に大木の根が原因で変なことにならないよう伐採した。今は地上化の必要はない。長期修繕計画には、地上化の予算は入れてはあります。

Q : (O) 夫が腰を痛めて2階から降りることが出来なくなった。車椅子で多摩川の散歩も希望していたのだが、2階から私が下まで運ぶことも出来なくて断念した。建替えを早く進めてほしい。

Q : (M) 耐震規準をクリアするような改修というのはできるのか。

A : 費用のことを考えなければ、可能です。

【藤野理事長】

集合住宅に住んでいる380戸は、一つの家族と考えて今後も結束を固めていきたい。

