

PRESS RELEASE

マンションの耐震改修ーリスク管理で考えるストック運営ー

(株)長谷工総合研究所(東京都港区 社長：相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、4月25日(日)発行の「CRI」2010年5月号に掲載いたします。

現行の耐震基準をみたさないマンションも、今後長く使うとすれば、いつか来る地震への対策は避けられない。しかし、公費助成などの支援にもかかわらず、マンション耐震化はなかなか進まない。ひとたび被災ともなれば、再生は並大抵のことでなく、わが身と家族の安全に加え資産リスクの観点からも対策は急がねばならない。今月号では、耐震診断や改修が必要とされるマンションの実情を前提に、耐震化推進への視点を整理し、業界の役割と可能性を展望した。

既築マンションの耐震改修とは 政策目標でもあるが、個人の安全と資産保全にも重要

- ▼現行の新耐震基準が施行された1981年6月1日より前に建築確認を取得した建物は、大地震の際には被害が予想され被災後の対策負担ともなる。このため、国は2003年時点で75%の新耐震適合率を2015年には90%に引き上げる目標をおき、診断や改修への補助制度を設けてきた。
- ▼国土交通省では、新耐震基準をみたさないマンションは約100万戸あるとみており、ストックの2割近くに達する。住宅形式ごとに目標を達成するとしたら、自然更新の殆どないマンションでは、数十万戸規模で耐震化を実現する必要がある。この時代のマンションは、東京23区や大阪市・阪神間などの建て詰まった市街地に集中しており、災害時の負荷を減らす意味でも、耐震化の推進は中心市街地の課題となっている。

わかっている進まない事業化 資金問題に加え、区分所有建物ならではの制約も

- ▼耐震診断に基づく耐震改修が適切に実施できれば、既築マンションも新築と同等の耐震性能を得ることができ、阪神・淡路大震災の実績からも被害の縮小を期待できるが、実際の耐震化はなかなか進んでいない。
- ▼事情としてまず資金の問題があるが、区分所有建物という制約も大きい。専有部分に影響する対策は事実上不可能であり、個別の反対論が合意を阻害する。最低限の診断すら資産価値への影響懸念で反対されがちだ。

事例や提案に学ぶ事業化 「住みながら」「低廉に」「予防の経済効果」がキーワード

- 耐震改修実現例** シャルマン南加瀬(川崎市203戸)は、築後27年の昨年、大規模修繕にあわせ耐震改修を実施した。「特定住戸の迷惑なし」「住みながら施工」「修繕積立金の枠内で」を条件に、多種工法を組み合わせた耐震設計のもとに、敷地余裕など物的条件のほか安定した管理組合運営と滞納のない蓄積がこれを実現した。
- 新たな技術開発** 既築マンションの特性に見合うコンパクトで低廉な工法の開発は重要だ。長谷工コミュニティの「住みながら耐震化」プロセスは、既存躯体にわずかな厚みの補強壁面を増設し、空間利用を損なわず、住んだままの低廉な耐震化を実現する工法で、国の長期優良住宅先導的モデルの補助事業に採択された。
- 事前改修の効用** 西澤英和氏と円満字洋介氏は著書「地震とマンション」で、阪神・淡路大震災の支援経験に基づく架空のマンションを想定し、戸当たり5万円の事前対策が300~400万円の復旧費用の軽減、40~50万円の事前対策が400~500万円の復旧費用軽減を生むと例示している。実態に基づく試算は説得力がある。

耐震改修の推進への視点 長期ビジョン、リスク管理など、新たな視点から再考する

- ▼諸事情や事例などから、耐震化を推進するうえで重要となる6件の新たな視点を提示する。
- ①**目的の明示と長期ビジョンの確立**：真の目的である将来にわたる利用を前提にしないと建替え論や先送り論に対抗できない。建替え困難を認識し長期利用のビジョンを確率して、その対策の一環とすることが重要だ。
- ②**流通市場での評価後退を認識**：新耐震ストックも増え、中古購入者にも耐震性能で選ぶ意識が広がっている。旧物件は差別化され安値になるなど、耐震性に触れなければ売り抜けられる時代ではなくなっている。
- ③**合理的なリスク管理**：売却のつもりがなくても、生命安全と資産ヘッジは必要だ。リスクに対し保険での移転は十分でなく、回避(所有解消)や保有(自己資金)も現実的でない。リスクの軽減だけが合理的対策となる。
- ④**管理組合運営の基礎能力の確保**：耐震化は通常の維持管理を超える事業だが、管理組合しか取り組めない。これを維持管理の一環に位置づければ、健全な組合運営と修繕積立金など原資の確保が基礎要件となる。
- ⑤**身近なマンション管理会社の活用**：既築マンションの耐震化は工学技術だけでは解決できず、区分所有の特殊性への対応と両立させる必要がある。最も身近な専門家として管理会社が窓口を務めることが望ましい。
- ⑥**公的支援の充実と普遍化**：耐震化は自治体の震災負荷を軽減する。支援制度があるのもそのためだが、マンションを制度対象としない市区町村もまだ多く、手厚さにも差がある。公平で手厚い制度普及が期待される。

まとめ：冷静な認識と事業界の支援 経済面のリスクも重要・ストックビジネスの基盤にもなる

- ▼耐震性を考えるには、生命担保への想いとは別に、経済面のリスクも重要である。資産性は安全や生命に比べ、ともすれば二次的に見られがちだが、実災害で長く苦しむ要因となった先例も忘れてはならない教訓だ。
- ▼実業界にとってはストック対応事業の一端でもある。最も身近な管理会社を始め、関係業界に広く関わる複合課題であり、耐震化で長期利用が現実化すれば新たなストックビジネスの可能性が産まれるからである。

