

大阪府北摂地域における 耐震改修成功事例のご紹介

～合意形成に至ったポイントと工事内容の工夫、融資の活用について～

2017年末時点の全国のマンション総戸数約644万戸のうち、昭和56年の建築基準法改正前のマンションは約104万戸を占めています（国土交通省 マンションに関する統計・データ等による）。これらのマンションは現在の耐震基準に満たないものが多いため、住宅金融支援機構近畿支店では、融資を通じて耐震化を推進しています。

今回は、実際に機構融資を活用して現在の耐震基準を満たすよう耐震改修工事を実施された大阪府北摂地域のマンション管理組合の修繕委員長と、同地域を中心に多くの耐震改修工事を手がけており、本事例の施工会社でもある竹中工務店にお話を伺いました。



株式会社竹中工務店
大阪本店営業部
ソリューショングループ
藤村 雅彦さん
(ふじむら まさひこ)



S マンション管理組合
修繕委員長



住宅金融支援機構
近畿支店まちづくり業務グ
ループマンション再生担当
三木 香苗
(みき かなえ)



大規模修繕工事と一緒に 耐震改修工事を実施

住宅金融支援機構（以下、住宅機構） まず、耐震診断を実施するに至ったきっかけをお聞かせください。

管理組合 同じ北摂地域にある、同規模・同時期に建設されたマンションが、耐震改修工事をしたことを知り、住民の間で「地震への備えを見直した方がいいのではないか」という声があがりました。ちょうど大規模修繕工事を計画しており、同時に行えば全体的なコストを下げられるのではとの思いもありました。



様々な要望を丁寧に聞き、 複数の工法を検討

住宅機構 耐震改修工事の実施に当たり、住民の皆さんの合意はスムーズに得られましたか。

管理組合 築42年のマンションなので、耐震化の必要性は理解していただけたのですが、実施に当たっては様々な要望が出ました（図1を参照）。要望に出来る限り沿えるよう、竹中工務店と時間をかけて工事内容について話し合いました。

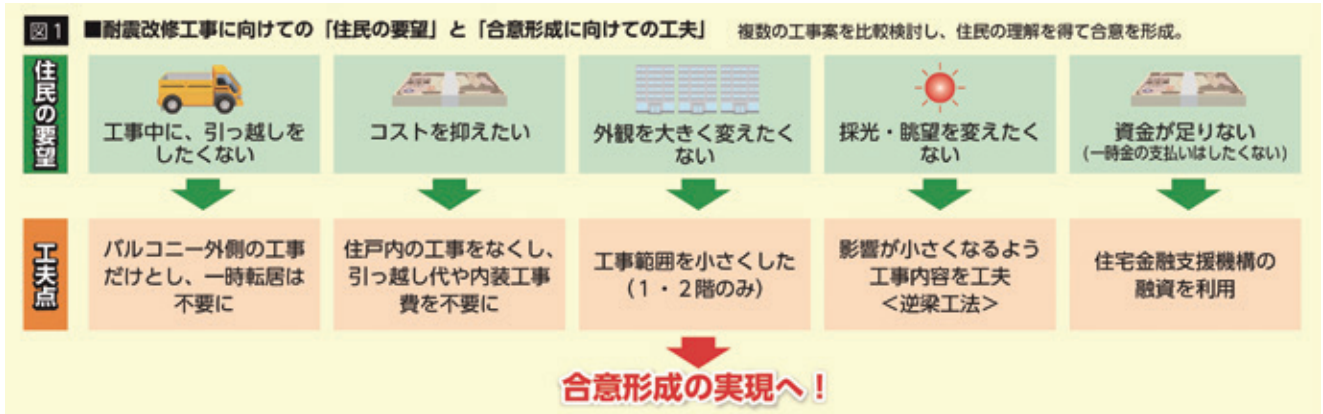
竹中工務店 複数の工事案を提案させていただき、



耐震改修工事前



耐震改修工事後：一部住戸のバルコニーの外側にフレームを設置



どの案が良いか話し合いを重ねました。施工内容を分かりやすくお示するとともに、メリット・デメリットについても詳細に説明させてもらった結果、1階と2階の一部住戸のバルコニーの外側にフレームを新設する工事内容(写真を参照)が、最もメリットが大きいということで納得いただけました。

住宅機構 フレームを設置することで居室内の採光・眺望に影響を受ける住戸にお住まいの皆さんに対して、どのようにご対応されましたか。

竹中工務店 まず、マンション全体の耐震性を上げるための措置ということをご説明し、理解をいただきました。その上で、通常の工法とは異なる「逆梁工法」を用いて採光・眺望への影響を少なくし、バルコニーの手すりも、パネルを透明なアクリル板へと変更する案をお示しました。さらに、フレームと既存バルコニーの間に床を新設することでフレームを設置する住戸のバルコニーの面積が若干広くなるというメリットも丁寧に説明させていただきました。

3 修繕積立金の範囲内で返済できる融資プランを選択

住宅機構 耐震改修工事を実施するには多額の資金が必要となりますが、資金計画はどのように検討されましたか。

管理組合 修繕積立金だけでは足りないことは明らかでしたので、耐震改修工事を実施する場合は金利の

引下げが適用となる住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」の利用を決めました。機構融資の場合、固定金利で返済計画が立てやすく、公益財団法人マンション管理センターの保証制度を利用すれば担保が要らないため、利用しやすかったです。毎月の修繕積立金の範囲内で返済でき、かつ次期大規模修繕工事に向けた積み立ても継続できる計画を立てることができました。

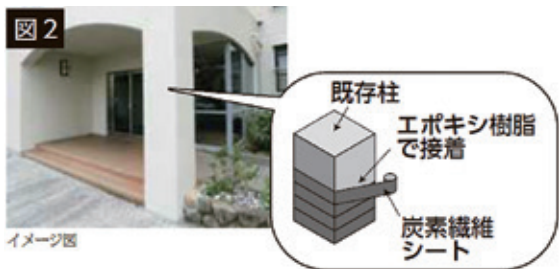
4 もしもの時も大丈夫！という、安心感がある

住宅機構 耐震改修工事後、地震に対する意識は変わりましたか。

管理組合 完工の翌月に大阪北部地震が発生しました。かなり大きな揺れが続きましたが、耐震改修工事をしたのだから倒壊しないだろうという安心感がありました。1階にお住まいの方も、「マンションが倒れにくくなっている筈だと思うことで、パニックになることがなかった」と喜んでおられました。今後マンションへの入居を考えておられる方に対しても、耐震改修工事を実施済みであることは、安心して選んでいただける材料の一つになるのではと思います

竹中工務店 今回はバルコニーだけでなく、共用玄関部分の柱に炭素繊維シートを巻く工法(図2)でも耐震補強を行いました。高速道路の橋梁や柱にも行

われている工法であり、樹脂で接着するだけなので、施工時に騒音や振動がありません。建物の耐震性を



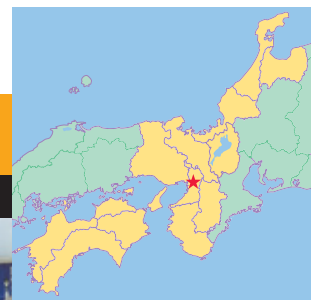
上げるとい使命を果たしつつ、お客さまの様々なニーズにお応えする工法を今後もご提案してまいります。

住宅機構 住宅金融支援機構では、耐震診断や耐震改修工事の補助制度を持つ自治体と管理組合向けのセミナーを行う等の連携を進めています。ご融資を通じて、マンションの耐震化実現のお手伝いをしていきたいと考えています。

地方創生REPORT 住宅金融支援機構支店等紹介

1 近畿支店 まちづくり業務グループ

近畿、四国、北陸地域の賃貸住宅融資、マンション再生業務を担当しています



平成31年3月時点メンバー



● 部署紹介

当グループは、「賃貸住宅融資」、「マンション共用部分リフォーム融資」に関するご相談及び申込受付等を行っています。入構1年目の新人職員から機構業務歴40年以上になるベテラン職員まで総勢13名が在籍しており、和気あいあい業務に取り組んでいます。

● まちづくり業務グループの取組

昨年度から当グループに「マンション再生」担当が新設されました。マンション管理組合が実施する大規模修繕工事や耐震改修工事を行う場合にご利用いただける「マンション共用部分リフォーム融資」等の推進に努めています。

その一環として、昨年発生した大阪北部地震の被害が大きかった地域を中心に、耐震改修補助を実施している公共団体と協働した取組を進めています。補助金と機構融資を一体的にご案内するタイアップチラシを作成し、各市の窓口においていたり、管理組合向けセミナー等でご説明しています。

担当している融資商品・エリアは広範囲ですが、お客さまに対して迅速かつ丁寧に対応できるようグループ一丸となって取り組んでいます。

