

耐震補強 発想転換で安く

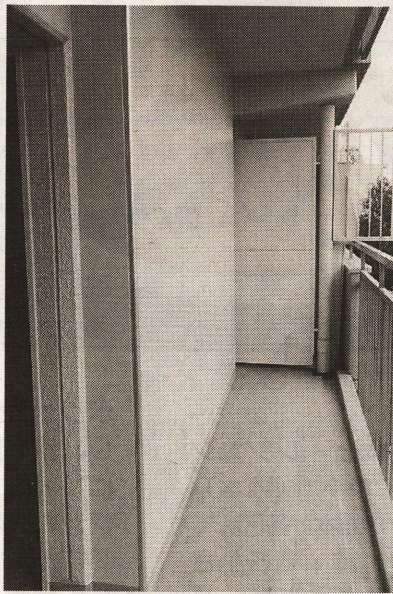
「100年間住み続けることを目標に建物と設備を管理します」。こんな「運営理念」を管理組合が掲げるマンションがあります。大阪府枚方市の「労住まきのハイツ」です。

京阪線枚野駅から歩いて5分の好立地で、1975年に入居が始まりました。8階建て1棟、7階建て3棟の計380戸に約1000人が住んでいます。

管理を改める

入居当初から管理会社任せが長く続いた結果、修繕や工事費などが高くなり、管理組合の財政は破綻寸前になっていました。98年の臨時総会で過去のさまざまな管理運営を反省して改革に着手し、管理規約も全面改正しました。

薄れていた住民間の交流や信頼関係が回復し、



⑤居住棟内の耐震補強壁
④「労住まきのハイツ」の居住棟―大阪府枚方市



み」をテーマに開かれた西澤英和・関西大学建築学科教授の講演を契機に、耐震補強工事に取り組むことになりました。

粘り強く議論

補強工事への「方針転換」の理由について、同マンション長期修繕委員長の尾崎孝光さんが語ります。

「最初は億単位の費用がかかると思っていた。しかし、耐震補強に対す

る西澤先生の自由な発想に助けられ、手の届く費用で補強工事が可能だとわかったことが実施に踏み切る大きな要因になった」

築40年近い建物のため、「補強ではなく建て替えが必要ではないか」という意見もありました。が、粘り強い話し合いの結果、補強工事への同意を全戸から取り付けました。13年8月の臨時総会で工事実施と業者選定を承認、ことし7月末に完工しました。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会代表幹事の谷垣千秋さんは、「耐震補強工事は高額工事費がネックになっている。独自の工事方式や事業方式、信頼できる技術に裏打ちされた診断・設計によって、まきのハイツで本格的な耐震補強工事が可能になったのは注目すべきことだ」と指摘しています。

日本共産党国民運動委員会
高瀬康正

知ってトクする♪

マンション再生

耐震補強工事の特徴

「労住まきの」での耐震補強工事の特徴を振り返ってみます。

■多くのマンションでは鉄骨筋交いを開口部に追加設置する工法が採用されているが、美観を損なわずに十分な強度が得られる「鋼板パネル耐震壁」を採用した

■耐震診断・設計、工事監理、補強工事を合わせて費用は4棟全体で7200万円余りとなり、修繕積立金の範囲内で済んだ

■西澤教授など専門家の知恵と力を得た

■業者選定では、技術力・信頼性を判断するため、コンサルタントも交えた聞き取り調査を何度も行った