

高幡台団地73号棟の耐震診断結果と 耐震改修の断念について

説 明 会
平成20年3月29日（土）
於：七生公会堂

独立行政法人 都市再生機構東日本支社

——— 街に、ルネッサンス ———



— 目 次 —

	ページ
はじめに	2
1 建物・構造概要	2
2 耐震診断の対象建物	2
3 耐震診断結果	3
4 必要補強量の目安と想定される耐震補強工法	3
5 耐震改修の断念と建物の除却	5

高幡台団地 73 号棟の耐震診断結果と

耐震改修の断念について

はじめに

皆様がお住まいの 73 号棟については、平成 18 年 4 月に別紙「UR 賃貸住宅の耐震診断結果及び耐震改修に係る取組みについて（お知らせ）」をお配りして耐震診断の結果が「分類 II（住宅階の耐震改修を速やかに行う必要がある建物）」であることをお知らせし、その際、機構の対応方針を「平成 21 年度までに耐震改修等を実施してまいります」としておりました。

耐震診断の結果を踏まえて、機構は、これまで 73 号棟で実施可能な耐震化方策を検討してまいりました。

検討の結果は、説明会開催のご案内で既にお知らせしましたとおり、73 号棟は、過分の費用を要する大規模な耐震改修工事が必要となるにも関わらず、工事実施後は、住宅や施設の機能性が大きく損なわれることから、耐震改修を断念し、機構賃貸住宅としての用途を廃止した上で、建物は除却せざるを得ないとの判断に至りました。

以下にその内容をご説明します。

1 建物・構造概要

高幡台団地 73 号棟は昭和 46 年に管理開始された地上 11 階建ての建物で、1 階の用途は店舗、スーパー、郵便局、診療所、集会所等に、2 階から 11 階までは賃貸住宅（250 戸）となっています。

建物の構造は、1 階から 4 階までは鉄骨鉄筋コンクリート造、5 階以上は鉄筋コンクリート造になっています。

2 耐震診断の対象建物

73 号棟は東西方向に長大な一つの建物ですが、構造的には中央やや西側に位置するエレベーターを境に東西二つの住棟に分かれています。東側の住棟は 1 階にスーパーマーケットがある建物で西側端はエレベーターホールとなります。西側の住棟は 1 階に郵便局、管理事務所等がある建物です。

以下の説明では、便宜的に東西の建物を次のように A 棟, B 棟と呼びます。

建物の位置	1 階の用途	耐震診断での呼び名
西側の建物	郵便局、管理事務所等	A 棟
東側の建物	店舗、スーパーマーケット	B 棟

3 耐震診断結果

耐震診断は地上 1 階から 1 1 階までを X（建物長辺）方向、Y（建物短辺）方向の 2 方向について行っています。

診断の結果は、A、B 棟共、Y（短辺）方向は概ね所要の耐震性能を有していますが、X（長辺）方向は A 棟の 1 階、1 1 階及び B 棟の 1 階を除く階で所要の耐震性能（ $I_s \geq 0.6$ ）に不足していました。

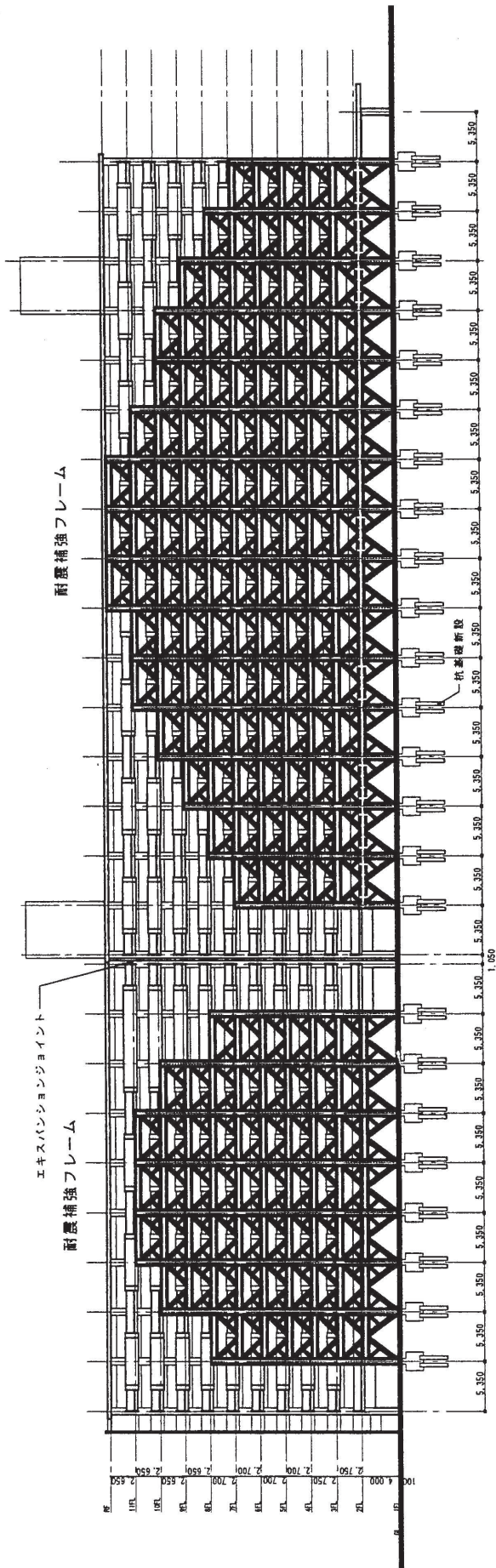
明らかとなった耐震性能（ I_s 値）の最小値は A、B 棟共、0.26 となりました。

4 必要補強量の目安と想定される耐震補強工法

7 3 号棟の耐震性能が不足する方向は、両棟ともに X（建物長辺）方向です。このようなケースでは、一般に住宅の居住性能（日照、採光、通風、景観等）に支障を及ぼすことの少ない北（廊下）側に耐震補強架構（部材）を設置しますが、7 3 号棟の場合、次のような理由で北側に補強架構を設置することは困難です。

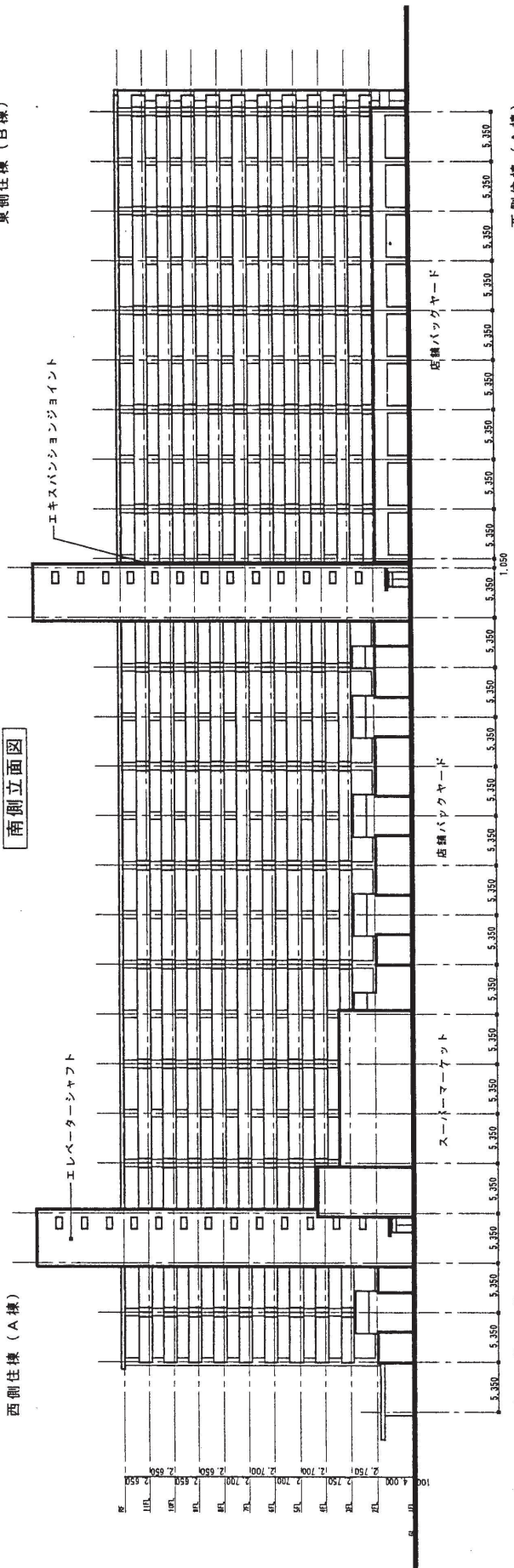
- ① 1 階の店舗やスーパーマーケットが北側に張り出しているために、耐震補強架構を設置するための杭打ちや基礎の築造ができないこと。
- ② エレベーターシャフトが北側にあるため、耐震補強架構を設置できる範囲（面積）が制限され、施工可能範囲では所要の補強量に不足し、足りない分は南側に耐震補強架構を設置しなくてはならないこと。
- ③ 新設される耐震補強架構と既存建物との間を接続して地震力を伝達するため、既存の廊下スラブ下側に 20cm 程度の増し打ちスラブが必要ですが、現状の廊下スラブの性状からその工事が難しいこと。

上記①～③の問題があるため、北（廊下）側ではなく、南（バルコニー）側に耐震補強架構を設置する方法により、現状の耐震性能を所要（ $I_s \geq 0.6$ ）の耐震性能とすることとし、これにより必要となる補強量の目安を示すと次の図のようになります。



東側住棟 (B棟)

南側立面図



西側住棟 (A棟)

北側立面図

高幡台73号棟で想定する耐震改修工法

73号棟は中間階において所要の耐震性能の半分以下の性能しか有していないため極めて大規模な補強が必要となりました。

5 耐震改修の断念と建物の除却

上記「4」で示しました南（バルコニー）側での耐震改修工事には、次のような大きな問題が存在します。

- ① 南（バルコニー）側に耐震補強架構を設置する方法は、過大な費用を要する大規模な改修工事になること。
- ② 大半の住宅の南側窓の前にブレース（筋交い）が設けられるため、それらの住宅の居住性能（日照、採光、通風、景観、圧迫感等）が大幅に低下すること。
- ③ 1階の店舗、スーパーマーケット、郵便局、診療所等の施設の前面にもブレース（筋交い）補強架構が設けられるため、出入りに支障をきたし、営業等に著しい支障を及ぼすこと。

以上の問題は73号棟が有する耐震性能、1階の用途及び建物の形態的・構造的な特徴等から生ずるもので、このため、当機構として、73号棟の耐震改修は、実施できないという結論に至り、やむを得ず、73号棟の機構賃貸住宅としての用途（1階諸施設を含む）を廃止し、建物は除却せざるを得ないとの判断に至りました。

以上

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構