

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令が施行されたことを踏まえて、4月24日から、耐震診断の有無、内容等について、お知らせすることになりました。つきましては、お住まいの皆様にも当団地の耐震診断結果等をお知らせいたします。

平成18年4月

高幡台団地にお住まいの皆様へ

独立行政法人都市再生機構 東日本支社  
住まいサポート業務部

## 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)

当機構の業務につきまして、平素からご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

ご承知のようにわが国では、近年、新潟県中越地震など地震災害が頻発し、さらに大規模地震の発生が懸念されており、安全・安心についての社会的関心も大きくなっております。このため、昨年9月、政府の中央防災会議で建築物の耐震化緊急対策方針が決定されるとともに、昨年11月、耐震改修促進法<sup>\*</sup>が改正され、住宅をはじめいろいろな建物につきまして、大規模地震が発生しても、倒壊による大きな被害が生じないよう耐震性を一層向上させていくことが求められることとなりました。

改正された耐震改修促進法は、本年1月施行されましたが、当機構といたしましても、本年度から、阪神・淡路大震災以来取り組んで参りましたUR賃貸住宅の耐震対策をさらに発展させ、万全を期すことといたしました。

つきましては、新たな取組みを始めるに当たり、居住者の皆様にこれまでの耐震診断の結果、耐震改修の状況及び今後の耐震改修の見通しについて、お知らせいたします。

皆様方におかれましては、事情ご賢察の上、ご理解とご協力をいただきますようお願いいたします。

<sup>\*</sup> 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号):昭和56年5月以前に適用されていた旧耐震基準に基づき設計された建築物のうち特定の建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めること等を規定した法律。

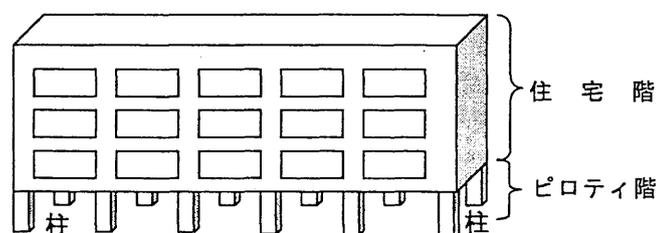
## 1 昭和56年5月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて設計されたUR賃貸住宅の耐震性

皆様がお住まいの昭和56年5月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて設計されたUR賃貸住宅につきましては、当時の建築基準法上必要とされる耐震性（現行の一次設計にあたる中規模地震に対して損傷しないこと）を備えており、震度5強程度の中規模地震に対して建物が損傷しないことが確認されております。

先の阪神・淡路大震災においても、最大で震度7の大規模地震を経験しましたが、UR賃貸住宅は、旧耐震基準に基づいて設計された建物についても、住宅階に大きな被害を受けた事例はありませんでした。また、ピロティ階（注・別図）の柱が破壊された例がありますが、人命に係る被害はありませんでした。これは、UR賃貸住宅が、旧耐震基準上必要とされる耐震性を満足していることに加えて、1戸1戸の住宅の境に耐震上有効な壁が規則的に配置されていることによって、大規模地震に対しても安全上の余力があったためと考えられています。

なお、最近、問題になっております構造計算書の偽装があった物件については、種々の偽装が行われていることから、構造安全性に重大な問題があり、旧耐震基準の耐震性すら満たさず、震度5強程度の中規模地震でも倒壊するおそれがあるとされておりますが、先に記載したように、UR賃貸住宅については、震度5強程度の中規模地震に対して建物が損傷しないという性能を満たしております。

（別図）ピロティ階及び住宅階の概念図（例）



### ピロティ階と住宅階

1階や2階などの下層階を店舗や自転車置き場などの用途に使用するため、柱のみで建物を支えている階をピロティ階と呼んでいます。これに対して、住宅だけで構成されている階を住宅階と呼んでいます。

## 2 UR賃貸住宅の耐震改修に係る取組み

旧耐震基準に基づき設計されたUR賃貸住宅の基本的な性能は、上記1で述べたとおりであります。一口に震度7の地震といっても、地震動による建物被害のメカニズムは極めて複雑であり、地震動の継続時間や周期、方向、さらには地盤条件などの要因に左右されることが少なくないとされております。

昨年9月、中央防災会議で決定された建築物の耐震化緊急対策方針では、こうした大規模地震の被害軽減対策として、建築物の耐震化が最も効果的であり、建築物の耐震化を推進することが必要とされています。

当機構としては、UR賃貸住宅の耐震性の一層の向上を図る観点から、順次、耐震改修等を実施していくこととしています。

それらのうち、ピロティ階については、阪神・淡路大震災において人命に係る被害はなかったものの、柱が破壊された例もあることから、ピロティ階の耐震改修を優先的に実施する必要があると考え、耐震診断の結果、改修の必要があると判断した箇所について、耐震改修を実施してきたところです。

今後、引き続き耐震改修が必要なピロティ階の改修等を進めるとともに、平成18年度からは国の出資金による財政的な支援を受けて、住宅階の耐震改修等を順次実施し、今後10年間で耐震化率を90%以上としていくこととしています。今後ともご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 3 皆様がお住まいの建物の耐震診断の結果等

皆様がお住まいの住棟ごとの耐震診断結果と上記2のUR賃貸住宅の耐震改修に係る考え方を照らし合わせた対応方針については、別表に記載しております。

### 【本件についてのお問い合わせ】

独立行政法人 都市再生機構 東日本支社

住まいサポート業務部 耐震相談窓口（賃貸住宅）

電話 0120-475-800（フリーダイヤル）

（平日（月曜日～金曜日）午前9時30分～午後5時）

以上

(別表)

高幡台団地

号棟番号	分類	対応方針
31	Ⅲ	今後順次対応方針を決定し、計画的に耐震改修等を実施してまいります。
34		
46		
56		
70		
72		
73	Ⅱ	住宅階については、平成21年度までに耐震改修等を実施してまいります。なお、ピロティ階(施設部分)については、耐震改修が完了しています。

各分類の耐震性能と判断基準

分類	耐震性能	判定基準
I	ピロティ階の耐震改修を速やかに行う必要がある建物	ピロティ階の $I_s < 0.6$
II	住宅階の耐震改修を速やかに行う必要がある建物	住宅階の $I_s < 0.3$
III	住宅階の耐震改修が必要とされる建物	$0.3 \leq$ 住宅階の $I_s < 0.6$
IV	耐震改修が不要な建物	$I_s \geq 0.6$

注)  $I_s$ (構造耐震指標): 既存建物に適用される耐震改修促進法による耐震診断において算定する建物の耐震性能を表す指標で、この数字が大きいくほど耐震性能が高いことを示します。一般に基準値が0.6で、0.6未満の住棟が耐震改修の対象とされています。  
なお、新規の建物に適用される新耐震基準の必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比( $Q_u/Q_{un}$ : 基準値1.0)とは異なりますのでご注意ください。