

耐震問題の Q&A(国土交通省発表)2005.12.08

質問(1)今住んでいるマンションの耐震性を確認するにはどのようにしたらよいですか？

ANSWER :

次のとおり、どのレベルまで確認するかによって確認の方法も異なります。財団法人マンション管理センター等が作成した「マンション管理組合における対応マニュアル」がありますので、参考にしてください。(すみネット通信臨時号裏面参照)

〈1〉構造計算を行った者については、売主に確認してください。なお、管理組合等で保有している構造計算書で設計者名を確認する方法もありますが、その設計者が構造計算を外部委託している可能性もあるので、心配な場合は念のため売主に確認すると良いと思われます。

〈2〉建築確認を行った者については、民間の指定確認検査機関の指定の開始(平成11年5月)より前に建築確認が行われたものであれば、全て「特定行政庁」(*)です。それ以降に建築確認が行われたものについては、売主に確認してください。

※ 「特定行政庁」とは、建築主事(建築確認を行う資格者)を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。

(→国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2/01.pdf)

〈3〉施工業者については、販売時のパンフレットに記載されている場合があるので、パンフレットを確認してみてください。パンフレットがない場合やパンフレットに記載されていない場合には、売主に確認してください。

念のため、構造計算書の再計算をしておきたい場合

専門家に相談・依頼してください。具体的には、すみネット通信臨時号記事又は社団法人日本建築構造技術者協会のHP(→ http://jsca.or.jp/vol2/23news_release/2005False/jsca20051128-J1.html)をご覧ください。

なお、新耐震基準の適用(昭和56年6月1日)以前に建築確認を受けている場合、既存の構造計算書では新耐震基準への適合性のチェックはできませんので、ご注意ください。

この際、耐震診断を行い、より確実に安全性を確認したい場合、専門家に相談・依頼してください。相談先については、国土交通省のHP(→ http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)をご覧ください。

なお、〈2〉の構造計算書の再計算や〈3〉の耐震診断については、管理組合からの経費支出を伴いますので、管理組合の総会決議が必要になると思われます。こうした管理組合活動のサポートについては、財団法人マンション管理センター(→ HP <http://www.mankan.or.jp/>)、マンション管理業者やマンション管理士にご相談ください。

〈4〉の耐震診断の経費については、自治体から補助を受けられる場合があります(6.をご覧ください。)

質問(2)管理組合に構造計算書が保管されていません。入手の方法はありますか？

ANSWER :

売主にお問い合わせください。ただし、宅地建物取引業者が売主である場合には、平成12年12月に公布

耐震問題 QA

された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」により、平成13年8月1日以降に建設工事が完了し分譲されたマンションについては、法律に基づいて、設計図書の一部として、構造計算書が売主から管理組合に引き渡されていますので、あらためてその保管状況をご確認ください。

質問(3) 構造計算書は、誰が、いつまで保管したらよいのでしょうか？

ANSWER :

構造計算書をはじめとして、設計図書や修繕の履歴情報等は、今後の修繕やグレードアップ工事を行う際にも有用な書類となりますので、管理組合において、傷みや紛失のないよう保管することが望まれます。なお、財団法人マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」では、設計図書等を電子化するサービスを実施する予定です(有料、平成18年度本運用開始予定)。

質問(4) 外壁にひび割れなどが見られます。耐震性に問題があるのでしょうか？

ANSWER :

ひび割れ等には、仕上げ材の経年の劣化によるものもあり、必ずしも耐震性に問題があるとは限りません。しかし、これらは、建物の強度に重大な影響を及ぼす場合もあるため、管理組合の役員や管理員に報告することが必要です。その後は、建築士事務所やマンション管理業者等の専門家による調査・診断等を検討することが望まれます。

質問(5) 耐震診断には、いくらぐらいの費用が必要なのでしょうか。

ANSWER :

耐震診断は、設計図書の確認、現地における設計図書との照合や経年劣化の調査を行ったうえで、新耐震基準と同等の安全性の有無を確認します。耐震診断に要する費用は、設計図書(構造計算書)の有無、構造種別、規模(面積、階数)、地盤、経年劣化の状況などにより異なりますので、建築士事務所等の専門家にマンションの状況を示してお問い合わせください。相談先については、国土交通省のHP(→ http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)をご覧ください。

質問(6) 耐震診断や耐震改修をしたいが、どこに相談したらよいですか？ 支援措置はあるのですか？

ANSWER :

相談については、まず、お住まいの地方公共団体(特定行政庁)や各地の専門家団体による相談窓口にお問い合わせください。(→国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)

都道府県や市区町村で耐震診断や耐震改修にかかる費用の助成制度が設けられている場合があります。国は、地方公共団体が行う耐震診断や耐震改修の助成について、支援の充実を図っています。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。また、住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資は耐震改修も対象にしていますのでご確認ください。(→HP http://www.jyukou.go.jp/yusi/manshon/manshon_index.html)

財団法人マンション管理センターでは、各種助成制度等を紹介しています。
(→HP http://www.mankan.or.jp/html/p04_01.html)

質問(7) マンションの耐震改修工事とは？

ANSWER :

柱や梁の鋼板や炭素繊維シートによる補強、耐震壁やブレース(鉄骨でつくられた筋かいなどの補強材)の増設など耐震性を強化する改修工事です。

質問(8) 賃貸マンションに住んでいますが、マンションの耐震性に不安があります。どこに相談したらよいでしょうか？

ANSWER :

賃貸マンションに入居している場合に、安全性について不安があれば、まずは賃貸人等(家主又は管理会社)にご相談ください。また、お住まいの地方公共団体(特定行政庁)や各地の専門家団体(→国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)に相談することも可能です。

分譲マンションの区分所有者から賃借している場合においては、まずは賃貸人にご相談ください。分譲マンションの耐震診断は、区分所有者による管理組合での総会決議が必要となります。

また、管理規約等において、賃借人が設計図書等を閲覧できる規定をおいている場合もありますのでご確認ください。

質問(9) 購入したマンションの耐震性が十分でなかった場合、販売業者にどのような責任を問えるのでしょうか？

ANSWER :

平成11年6月に公布された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、平成12年4月1日以降に締結された新築住宅の売買契約については、売主は、買主に 住宅を引き渡した時から10年間、住宅の基礎、壁、柱、屋根等の基本構造部分について瑕疵(契約に定められた内容や社会通念上必要とされる性能を欠いていること)があった場合に、その瑕疵の無償修繕や賠償金の支払いなどの責任(瑕疵担保責任)を負うこととされています。

なお、宅地建物取引業者が売主である場合には、宅地建物取引業法により、新築住宅の基本構造部分以外の部分や新築住宅以外の住宅も含め、売主は少なくとも引渡し から2年間の瑕疵担保責任を負っています。

質問(10) 現在の建築基準法の耐震基準(新耐震基準)を満たしている建築物は、どの程度の地震に耐えられるのですか？

ANSWER :

現行の耐震基準(新耐震基準)は昭和56年6月から適用されていますが、中規模の地震(震度5強程度)に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震(震度6強から震度7程度)に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

質問(11) 今回の構造計算書偽装問題に伴い退去が求められる建築物の耐震性はどの程度なのでしょう？

耐震問題 QA

ANSWER :

関係都県・特定行政庁、国土交通省から構成される「構造計算書偽造問題対策連絡協議会」において、地方公共団体(特定行政庁)が建築物の使用制限や除却等の命令を行う基準となる危険度(保有水平耐力と必要保有水平耐力の比)の目安として、建築基準法による要求水準1.0に対して0.5とすることを申し合わせています。この程度の耐震性では、震度5強の地震により倒壊するおそれがあると考えられています。

質問(12) 建築物の構造計算とは？

ANSWER :

すべての建築物は、地震その他の振動や衝撃に対して、安全な構造でなければなりません。特に一定の規模以上の建築物については、構造計算によって安全性を確かめなければなりません。構造計算の具体的な方法は、建築基準法施行令等により厳密に定められており、建築確認の際にその内容を審査することとなっています。

質問(13) 戸建て住宅でも構造計算が必要なのでしょうか？

ANSWER :

戸建て住宅であっても、木造で階数3以上、木造以外で階数2以上等の要件を満たす建築物については、建築確認の際に、構造計算によって確かめられる安全性を有することを審査することになっています。

質問(14) 指定確認検査機関とは？

ANSWER :

建築確認は、地方公共団体(特定行政庁)に置かれている建築主事により受ける以外に、国土交通大臣または都道府県知事が指定した「指定確認検査機関」の建築確認を受けることもできます。指定確認検査機関としての指定を受けるには、確認検査を専門的に行う職員の数が十分であること、確認検査業務の実実施計画が適切なものであることなど、法令に定められた基準を満たしていることが必要です。この制度は平成10年の建築基準法改正により導入されたものであり、最も早く確認検査業務を開始した指定確認検査機関は平成11年5月から業務を開始しています。