

「耐震改修計画第3回住民説明会特集号」

令和6年元日に発生した能登半島地震に加えて、4月17日には愛媛県高知県で震度6弱の地震が発生しました。更に日本に近い台湾でも発生しました。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。

当管理組合では、予想される大規模地震に備え、耐震改修工事に向けた住民説明会を合わせて3回開催させて頂きました。

今回は第2回目の住民説明会後にアンケート調査を実施させて頂き、その調査結果の報告ならびにご質問に対する回答を3月3日（日）3回に分け、第3回目の住民説明会を開催させて頂きました。

今回の“ハイツだより No.174”は第3回目の会場での質疑応答の内容について特集号として報告・掲載致します。

今後引き続き管理組合活動にご支援・ご協力の程宜しくお願い致します。

理事長 竹内 寛

耐震改修計画 第3回住民説明会

<2024年3月3日（土） 10:00~17:30

① 5~9号棟対象 出席者数 48名

② 10~17号棟対象 出席者数 49名

③ 18~23号棟対象 出席者数 39名

合計 136名

司会進行 吉丸事務局職員

出席理事 竹内理事長・小平副理事長・安藤副理事長・佐藤（憲）理事・池末理事

出席委員 大越委員長・木村委員・石田委員・水嶋委員

説明会の質疑応答内容

1. 【質問】

耐震診断を行った“翔設計”は住民説明会を行うことは契約に入っているのですか。

又、その説明を住民はどう理解出来ているのか。数字ではなく、どの箇所が等の説明を丁寧にすべきではないのでしょうか。

【回答】

2017年6月に“翔設計”の住民説明会を実施しています。棟毎に診断結果の概要書も配付しています。

管理組合としては、診断結果で出た数字を基に、新たに設計図面を作成してもらっています。その図面や改修工事結果を横浜市の第三者機関に認定をして頂かなければ、補助金も出る事はありませんので区分所有者皆様の合意を頂きたいと思っています。

2. 【質問】

決めつけた資料になっていませんか。例えばA案、B案のように比較検討する資料になっていません。

耐震工事費用と長期修繕計画の収支バランスの明示が無い。大規模修繕の費用やエレベータ改修等の発生金額が出ていない。

今回の工事でのインフラ等によるリスクはどうか。又、何故20年返済なのかの記載も無い。

理事会が提案している2,000円UPは何時から実施ですか。

【回答】

比較という資料は少なかったかもしれません。

シミュレーショングラフに理解頂けるような金額を、入れた資料にしていきたいと思えます。

20年返済の件ですが、10年返済では皆様の金額負担が大きいと考えました。

定期総会の承認後2025年4月から2,000円UPで考えています。

3. 【質問】

質問はあくまでも今回の資料に基づいたものにして欲しい。質問と説明が良く理解できない。

【回答】

そのように議事進行致します。

4. 【質問】

今回の工事は1s値を0.6以上にして、ある程度建物が耐えられるようにしたいという方針であり又、費用面でも今後の長期修繕計画にある大規模修繕工事等に、この耐震改修工事等で約40億円を入れても、資金がマイナスになることが無いように2,000円UPの提案をしたい。設計や工事にしても総会での承認を得られなければならないので、総会に諮りたい。2,000円UPは2025年4月とする。との解釈で宜しいですね。

【回答】

その通りです。

5. 【質問】

改修工事後に地震が起きた時、被害が出た時の補償はどうなりますか。提示されていませんか。

棟毎に地震保険は入っていますか。

【回答】

今回の説明会資料についての質問をお願いしたい。

地震が起きた場合については、地震保険で賄うしか無いとしかお答えは出来ません。

地震保険は入っています。

掛け金や補償の金額は棟毎に違いますので、詳細を確認したければ事務局に見に来て下さい。

6. 【質問】

20年返済とあるが、現在私は70歳以上であり20年では既に亡くなっていると思うので、その後の返済はどうなるのでしょうか。

【回答】

区分所有者が亡くなられても、部屋としての権利は次の区分所有者に継承して頂く事になります。それは負担金も同様であるご理解頂きたい。

7. 【質問】

以前震度6強の地震が来て、大破しても修復すれば住み続ける事が出来る。そこを目標としていると説明があったと思う。

今回の改修工事では命を守るために倒壊・崩壊しない事を目的としていて、大破等に関しては仕方ないという印象を受けましたが。

【回答】

現時点では倒壊・崩壊しないための補強を進めたいと考えています。1s値は地震時に起きる水平力であり、それを国土交通省は3段階に分けています。1s値0.3未満では倒壊の危険性が高い。0.6以上は危険性が低いという表現ですので、国の基準に沿ってURD（建築再生総合設計協同組合）と改修計画を進めてきました。

大破・中破・小破がいつどんな方向で起きるか、どの位の荷重になるかというのは誰にも分かりません。

0.6以上であれば倒壊・崩壊はしないという目標で進めています。

ただ1s値0.6以上であっても必ずしも、無傷であるという事は有り得ないと思えます。クラックが入るという位は聞いています。

8. 【質問】

2回目の説明会の時に、コンクリート強度についての疑問点が出たと思いますが、それによるとハイツはコンクリートの圧縮強度の低い所があり13.5N/mm²を下回っている。それでは耐震強度は出来ないはずとの意見があったと思いますが。

【回答】

今回工事は1s値0.6以上を確保する事が目的です。強度については建物を一つの構造物として捉えています。弱い部分も有りますが、そこは強い部分で負担が掛からないような対応をしたいという事です。

コンクリートに関しては、コンクリートに直に打つのではなくコンクリートの内側の鉄骨にアンカーを打つてもたせるという事です。

“翔設計”の調査で出た数値は階段では無く、柱からデータを採取し一応基準はクリア出来そうであり10数本のボルトを打つ事によってほぼ、鋼体と考えられるような構造物になるのではないかと考えています。ただいくら設計会社が0.6以上を満たしたと言っても、設計後に第三者機関に認定されなければ補助金対象となりません。

一つの部署ではなく、改修工事に入っても監査する第三者機関があるので、設計会社がおかしいのではないかと考えるのはしないで頂きたいと思います。

9. 【質問】

組合の借入金は個人の借入金となります。本当に2,000円UPで済むのでしょうか。長期修繕計画での今後の大規模修繕工事やエレベータ改修時に掛かる費用は入っているのですか。工賃や物価上昇は反映した試算になっているのでしょうか。

【回答】

＜試算シミュレーション表を投射＞
今後の大規模修繕工事費用等も含まれています。しかし物価上昇等の先の見通せない部分については試算には入っていません。

10. 【質問】

質問ではないのですが、倒壊・崩壊という言葉は本来使ってはいけない言葉であり、有り得ないからです。倒壊するという事は基礎杭から上物が外れるという事ですので、それは有り得ない。強いて言うならコンクリートの崩落です。鉄筋とコンクリートで建物は建っています。鉄筋とコンクリートのお互いの利点・弱点を補いながら建物は建っています。それを説明しないと伝わってきません。東日本の時もハイツは、それ程の亀裂等の被害は出なかったと思いますが。

【回答】

倒壊は殆ど有り得ないだろうと思いますが、コンクリートと鉄筋を合わせて建物の構造計算をします。旧耐震の建物にいくら新耐震用の補強を入れて鋼体を高めたいと言ったところで、必ずしも一体ではないという議論がある事も承知しています。然し基本的に国で旧耐震の建物に新耐震の構造体を取付けて鋼体として1s値0.6以上にすれば耐震補強をしたという事で、補助金も出ます。コンクリート強度についてもクリアにした上で、設計事務所が検討しています。東日本大震災の際では補修費で2,000万円程掛かったと思います。今回の設計改修工事に対しても、地震が来る可能性は十分にあるのでその時のために予備費として2~3億円は準備しています。大規模修繕等で補修して十分に地震に耐えられると思います。

11. 【質問】

ハイツにそんなに大きな地震被害が出るとは思えません。インフラが使えなくなった時の準備の事を考えた方が、はるかに現実的ではないでしょうか。

【回答】

最近ハイツのような旧耐震の所については、不動産会社等でも耐震対策がされているか否かという質問事項が必ずあります。耐震計画があるという事で価格の維持も出来、資産価値にも影響はあると思います。あくまでも総会に於いて皆さんのご意向を反映させていきたいと思っていますので、ご理解頂きたいと考えます。

※会場での質疑応答の内容は以上です

【書面による質問に対する回答】

1. 財政健全5億円程度をキープするためには積立金の増額をMaxいくらを限度として考えていますか。
→シミュレーションのMaxは一律3,000円で設定しており今回の提案は一律2,000円です。
2. 新しい収入源は検討されていますか。
→積立金増額に加え設計費・監理費・工事費の補助金を収入源として考慮しています。
尚、当管理組合は法人ではなく(営利団体ではない)他の収入手段は考えられません。
3. 支出を減らす方法として施策を検討していますか。
→すまい・る債購入及び管理計画認定取得で借入利息が0.4%引下げとなり約1億2,700万円が金利負担の減額で進めています。
4. 物価高・経費高で耐震費用がMaxいくらで実施、中止判断するか又、増額分の負担が出来ない方はどうするのか。
→現状の提案が総会で可決されれば進めます。今後の社会情勢の動向によっては積立金の増額も有り得ます。負担が出来ない場合は法的手段となります。(現在も滞納者には実施しています)
5. 横浜市補助金が100%確保出来る事の証明はありますか。
→横浜市建築局と相談しながら進めています。最終補助金の受給金額は総会承認後に正式な工事等の見積書入手後となります。
6. 住宅金融支援機構から100%借入出来る事の証明はありますか。又、借入金の優遇利息が適用出来る事の証明は。
→住宅金融支援機構と相談して進めています。
優遇処置等については住宅金融支援機構ホームページに掲載されていますので確認頂ければと思います。
7. 耐震工事契約後に予想外の災害で莫大な費用が必要になったら。
→強いて言えば積立金の最低ガイドライン5億円の確保です。
又、予測できない災害は倒壊・崩壊で現状では考えられませんが、その時は建替及び解体費用が必要となりますので、別提案になります。
8. リスク管理一覧は作成していますか。
→100年マンションを目指し建物、設備の寿命を延ばす目的で大規模修繕工事等計画的に進めています。又、人の命を守るため耐震改修工事も進めています。尚、上記7にも言えますが共用部の火災保険・地震保険に加入しています。

以上

会場風景

