

さくら山王自治会集会所建替えの件

「山王集会所及び資産問題検討委員会(以下略称:資問検委員会)」は2012年11月25日に発足し、以降5回の検討会議を行い下記の結論を得たので、2012年度の総会で報告します。

1. 過去の経緯

- (1) 1986年(S61年)1月31日 竣工 建設業者 鹿島建設㈱
床面積 285㎡ 建設費用 3100万円
- (2) 1994年(H6年)共有施設ケーブルTVの廃止
CATV296に移行することで、4296万円の財源が確保できた。
- (3) 2000年(H12年)自治会にて建替等積立金、積立スタート
自治会では平成11年4月の定時総会にて将来の建替えの必要性を検討し、平成30年に建替えることを決議した。
- (4) 2005年(H17年)1月 新築工事概算見積り
平山建築士事務所に新築工事の見積もりを依頼、概算合計約6500万円
- (5) 2006年(H18年)4月1日 市役所と自治会で無償貸与契約締結
契約期限を10年間とし、同時に市の条例廃止に伴って集会所は、市が事務や事業を執行するために直接利用することを目的とする行政財産から、特定の行政目的に用いるものではない普通財産に位置付けが変更された。
- (6) 2008年(H20年)2月27日
市に対し集会所新築(平成30年)の要望書を提出し認められた。
補助金1000万円の申請と共に、その中で既積立金3600万円＋平成30年までの積立金2000万円を明示した。
- (7) 2010年度(H22年度)
自治会で集会所建替え及び法人化について詳細の議論がされた。
- (8) 2011年度(H23年度)
市内の建て替え実績自治会(新臼井田自治会)を調査、打ち合わせを行った。
- (9) 2012年度(H24年度)11月
山王集会所及び資産問題検討会を発足し、具体的な検討作業を開始した。

2. 集会所の現状調査

- (1) 山王集会所建設業者:鹿島建設㈱による建築診断を行った。
総合所見: 大変良く維持管理されており、大規模な修繕の必要な劣化は確認されなかった。
外 壁: 壁面の劣化症状などは確認されなかった。健全な状況である。
目 地: サイディング、サッシの目地に経年劣化や紫外線の影響で剥離、硬化が見受けられる。
2～3年毎でシーリングの更新が必要である。
屋 根: 屋根材コロニアル一枚の剥がれがあるが、他は健全である。剥がれは応急処置を施した。しかし、端部・破風材は経年劣化により腐食が進行し、欠損など見られる。
雨樋に枯れ葉が堆積し流れていないのが原因と思われる。
外部鉄部: 電気盤、ステンレスフードなどに欠損が見られる。

- (2) 建築設計事務所の見解 住工房建築事務所 太田一級建築士
鉄骨平屋で1985年建築であれば「全く問題無し」との見解である。しかも鉄が雨風に当たって劣化が進んでいる場合は診断の必要があるが、壁で覆われている場合は全く問題ない。
- (3) 資問検委員会の調査結果
建替えの前提となる「劣化・老朽化」「耐震性能」について問題は無い。空調機やトイレ、雨樋、窓など部分的には改修、改善すべき点は多々あるが、建物の基礎となる部分のコンクリート基礎、鉄骨、柱等の骨組、壁、屋根等は良好である。

3. 建築基準法などの理論的な裏付け

- (1) 建築基準法変遷
- ①建物は建築基準法、建築基準法施行令、建設省告示、等によって定められている。
 - ②現在の建築基準法に定められている耐震基準は**1981年**に出来たもので、以前の耐震基準と区別するために「**新耐震基準**」と呼ばれている。以後2000年に一部改定されている。(従って1986年に建設した山王集会所は新耐震基準に合致している)
 - ③一般不特定多数が使用する集会所は、通常は安全率を1.2～1.3をみている。
2000年の改定で仕様が変わっていても、この安全率の範囲であり全く問題は無いと判断するのが一般的な考え方である。
- (2) 建築基準法の定める、耐震性能、耐震基準の目標とは
- ①よく起きる強さの地震(震度3～4:80～100ガル)に対しては建物の被害は軽くてすむようにする。
 - ②建物の寿命(100年間)の内に一度起きるかどうかの地震(震度6強:300～400ガル)に対しては、
建物は有る程度の被害が出てもいいが、建物の中や周辺にいる人に被害が出ないようにする。
 - ③つまり新耐震基準は建物が壊れないようにすることではなく、「**建物を使う人の安全確保**」が目標になっている。
 - ④建築基準法は**最低の基準**を定めたものである。従って本集会所は震度6強～7弱でも崩壊しないと
言える。

<参考データ>

関東大震災(1923年)	最大加速度330ガル M7. 9
十勝沖地震(1968年)	八戸 最大加速度235ガル M7. 9
宮城県沖地震(1978年)	最大加速度432ガル M7. 4
阪神淡路大震災(1995年)	最大加速度818ガル M7. 2
東日本大震災(2011年)	最大震度6. 67 M9. 0

4. 結論

資問検委員会で十分な検討を行った結果、以下の結論に達した。

- (1) この集会所の建物は、特別な事が無い限り建設後**50年**は十分に耐えられる、建替えるなら**2035年(H47年)**以降とする。
- (2) すでに申請済みの**2018年度(H30年度)**の市への建て替え要望書は、増改築に申請変更し、申請した予算枠は確保しておき、建替えは行わない。
- (3) 今後は下記の3ステップを基本として進める。その為の具体的な内容(方針、基準など)、行動日程などは住民アンケートを踏まえて2013年度に決定する。
 - ①ステップ1・・・ 雨漏り、故障、など緊急性のある修理・改善を2013年度に行う。内容、日程など

は本資問検委員会で検討する。その為の予算を修繕積立金から枠として500万円確保する。補助金100万円の申請は、市と相談する。

②ステップ2・・・ 改修、増改築を前提に平成30年度の市への予算申請を再利用する。改修・増改築の内容については、役員、班長で雛形を作った物を叩き台として、住民にアンケートを取ってから進める。優先順位は予算のこともあるので別途本資産問題委員会で判断する。

③ステップ3・・・ 建替え(新築)、建築後50年を目途に2035年(H47年)を建替え目標とするが、5年毎に家屋診断を行いその判断を考慮する。

- (4) 今後は修理・交換などの保守や管理について、長期計画書を策定し計画的に実行できるようにする。
- (5) 市からの補助金は、将来共に保障されたものではない、また、建替えまでに修理しなければいけないことも発生する可能性があるので、現状の積立金制度は今後も維持して行く。
- (6) 2018年度(H30年度)の改修・増改築の為には、遅くとも3年前(平成27年度)から実行する委員会を新たに作り、市と相談しながら推進する必要がある。

以上