

受 理 番 号	件 名
陳情第55号	調布市内の耐震強度不足の建物に対する耐震改修についての助成制度設立に関する陳情
付 託 委 員 会	建設委員会

## (要旨)

当マンションは、緊急輸送道路沿道建築物への耐震化助成事業によって、対象建築物の耐震診断が義務化されました。そこで、調布市分譲マンション耐震診断助成制度を利用し、耐震診断を実施したところ「倒壊または崩壊する危険性が高い（Is値が0.3未満あり）」との診断結果を受けました。この結果を受けて当マンション管理組合は現在耐震改修設計の手続を進めているところです。

しかしながら、耐震改修工事を行うには①多額の費用が必要であること（専有住戸内の壁の増補強が必要となり、工事期間中の一時退去費用や内装の原状回復費用が発生するため）、②助成対象が当マンションの一部の棟のみであること（「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」では前面道路の中心から45度のラインに当たることが助成条件であるが、当マンションはエキスパンションジョイントで2つの構造体になっており、別棟とみなされたため）から、工事資金準備と工事実施に必要な区分所有者の同意を得ることが困難な状況にあります（後掲の資料参照）。

また、当マンション購入の際に、耐震改修が必要と判断されているにもかかわらず改修が実施されていないとして、一部の金融機関から住宅ローンの融資を断られる事案が発生しております。工事資金準備と工事実施に必要な区分所有者の同意が得られず耐震改修が実現できないため、資産価値の低下のみを招く結果となっているのが現状です。

東京都内において耐震診断・耐震改修の双方に助成制度が設立されている複数の自治体（例：中央区等）があり、実際に耐震改修を実施しているマンションが多数存在することが報告されています。当マンション

管理組合はこのような事実から耐震改修に対する助成制度の必要性が高いと考えております。

つきましては、耐震改修工事の実現に向けて調布市内の耐震強度不足の建物に対する耐震改修についての助成制度設立を陳情いたします。

【参考資料】



- ① 「財政の一体運用」…管理組合として会計は1つで構成されています
- ② 「意思決定の形態」…工事実施は全ての区分所有者で構成される総会で決議されます
- ③ 「給排水配管等の一体構成」…主要な設備は今般の耐震改修の対象から外れた建物に配置されつつも，当該設備は建物全体に供するものです
- ④ 「避難経路の一体運用」…緊急時に避難する際は，相互の経路を利用して避難する建物となっています

上記の写真や管理組合運営の一体性からA棟・B棟は別棟というよりは，1つの集合体としてのマンションと言えるのではないのでしょうか。