

機構住宅における耐震安全性確保の取組みについて

UR 都市機構におきましては、先般（4 月 10 日）「安全確認・耐震化対策本部」を設置し、

- (1) UR 賃貸住宅に係る耐震診断及び耐震改修の実施
- (2) 構造計算書の不適切な保管管理を踏まえた、機構分譲住宅に係る耐震安全性の確認

等の課題に組織を挙げて取り組むことといたしました。

今般、同本部より、UR 賃貸住宅、機構分譲住宅双方の耐震安全性確保に対する取組みにつきまして発表いたします。

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
【別紙 1】(P 2 ~ 5)

機構分譲住宅についての構造計算書保管状況及び安心確保の取組み
について【別紙 2】(P 6 ~ 10)

本件に関するお問い合わせは下記へお願いします。

<別紙 1 に関するお問合せ先>

本社 住宅経営部ストック活用技術チーム
(電話) 045 - 650 - 0604

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当
(電話) 045 - 650 - 0887

<別紙 2 に関するお問合せ先>

本社 技術・コスト管理室 企画チーム
(電話) 045 - 650 - 0653

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当
(電話) 045 - 650 - 0887

—— 街に、ルネッサンス ——



UR 都市機構

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

- 1 UR都市機構では、耐震診断・耐震改修について、これまでも積極的に取り組んできており、耐震診断については、平成 17 年度末までに対象住棟約 13,000 棟のうち約 12,700 棟（98%）で実施し、その結果、優先的に改修が必要と判断したピロティ部分について、約 600 棟のうち約 500 棟の耐震改修を実施してきました。
- 2 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、本年 1 月の改正耐震改修促進法の施行等を受けて、優先的に改修が必要な約 100 棟に加えて、平成 18 年度から、住宅階の改修に着手し、賃貸ストックの安全性の向上を図ることとします。
- 3 あわせて、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 25 日から、耐震診断の有無、内容等について、UR 都市機構 H P 等で公表することといたしました。

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

1 UR賃貸住宅の耐震診断

UR都市機構では、「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。以下「耐震改修促進法」)の趣旨にしたがい、昭和56年以前に建設された建物について、耐震診断・耐震改修を順次実施しているところであります。耐震診断については、平成17年度末までに対象住棟約13,000棟のうち約12,700棟(98%)で、既に実施しています。

<参考1> 耐震診断実績

UR賃貸住宅(約18,200棟)				
昭和56年度以前建設(耐震診断対象約13,000棟)			耐震診断対象外 (約1,400棟、 低層棟)	昭和56年度以降建設 (約3,800棟)
耐震診断済み住棟(約12,700棟)		未診断 (約300棟)		
個別診断 (約1,300棟)	標準設計建物による診断 (約11,400棟)			
	壁式構造 (約9,900棟)	ラーメン構造 (約1,500棟)		

約11,400棟の標準設計建物については、標準的な型式ごとに耐震診断を実施し耐震性能の傾向を把握しているが、ラーメン構造については今後必要に応じて個別の耐震診断を実施していく予定。

2 耐震診断結果及び耐震改修実績

- (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き設計された建物は、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います。
- (2) 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、旧耐震基準に基づき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。
- (3) なお、最近、問題になっている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いますが、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います。

(4) 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で述べたとおりですが、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、更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います。

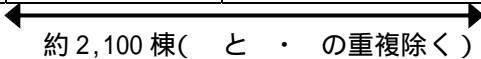
昨年9月、中央防災会議で決定された建築物の耐震化緊急対策方針では、大規模地震の被害軽減対策として、建築物の耐震化が最も効果的であり、建築物の耐震化を推進することが必要とされています。

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

(5) 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、問題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。

現在までに改修必要と判断した住棟約600棟に対して、平成18年3月末現在で約500棟の改修を実施してきました。

<参考2> 耐震診断済み住棟約12,700棟の改修優先度別内訳(平成18年3月末現在)

Is: 各階の構造耐震指標		Is < 0.3	0.3 ≤ Is < 0.6	Is ≥ 0.6
機構における 改修優先度	ピロティ階	改修優先度 約100棟 (約600棟のうち約500棟改修済み)		改修不要 約10,600棟 (改修済みを含む)
	住宅階	改修優先度 約50棟	改修優先度 約2,000棟	
 約2,100棟(と・の重複除く)				

3 今後の取組み

(1) 募集時の情報提供

4月24日以降、入居希望者に対して、UR賃貸住宅の耐震診断結果と今後の方向性をお知らせすることとし、4月25日以降にUR都市機構のHP上でも公開することとします。

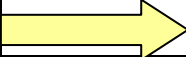
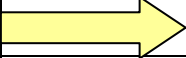
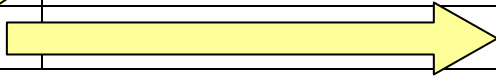
(2) 耐震改修の促進

今後、引き続き耐震改修が必要なピロティ部分約100棟(改修優先度)の改修等を進め、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、住宅階のなかでも耐震改修の必要性が高い住棟約50棟(Is値が0.3未満)(改修優先度)について早期に耐震改修等を進めるとともに、これと比較してただちに耐震改修を実施する必要はないと考えている約2,000棟(改修優先度)についても、耐震性の低いものから順次耐震改修等を実施し、早期に耐震性の確保を図ってまいります。

(3) 耐震改修を促進するための体制整備

上記(2)の耐震改修の促進を実現するため、副理事長を長とする安全確認・耐震化対策本部を設置し、また支社にも同様の促進体制を整備し、取組みを強化しています。

<参考3> 今後の耐震化のスケジュール

改修優先度 / 年度	18~21年度	22~27年度
改修優先度の住棟		
改修優先度の住棟		
改修優先度の住棟		
	耐震性の低いものから順次耐震改修等を実施 (今後10年間で耐震化率90%以上)	

なお、各個別住棟毎の耐震診断結果は、UR都市機構のHP上で公表いたしますので、<http://www.ur-net.go.jp/chintai-taishin/>をご覧ください。

<参考4> 各支社の耐震相談窓口(賃貸住宅)の電話番号

支社名	電話番号	エリア
東日本支社	03-5323-2367	北海道、宮城県、茨城県、新潟県、東京都
千葉地域支社	043-296-7331	千葉県
神奈川地域支社	045-682-1630	神奈川県
埼玉地域支社	048-844-2342	埼玉県
中部支社	052-968-3123	静岡県、愛知県、岐阜県、名張市以外の三重県、富山県、石川県
西日本支社	06-6969-9278	大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、三重県名張市、和歌山県、岡山県、広島県、香川県、高知県、
九州支社	092-722-1092	山口県、福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、鹿児島県

機構分譲住宅についての構造計算書保管状況 及び安心確保の取組みについて

- 1 UR 都市機構におきましては、文書管理規定上保存を要する分譲住宅 5,968 棟分の構造計算書の保管状況を調査してまいりましたが、本日までに存在が確認できたのは 4,089 棟分（約 7 割）であることが判明いたしました。この結果が、居住者の皆様の不安を引き起こしたことにつきましては、誠に申し訳ないことと考えています。
- 2 当機構は、この問題を重く受け止め、文書管理の全面的な見直しを行うことはもとより、構造計算書保存の要否に関わらず、日本住宅公団以来の 11,601 棟全ての集合住宅（分譲）につきまして、耐震安全性の検証又はそのための協力をさせて頂くことといたしました。
- 3 具体的には、新耐震の物件は、構造計算書の存在が確認できたものは内容の簡易チェックを行い、また、存在が確認できないものは構造計算書の再作成、簡易耐震診断等により、当機構が安全性を検証いたします。既に、分譲後 10 年以内の物件で構造計算書の存在が確認できたものは、簡易チェックを終え、建物の安全を脅かすような問題が無いことを確認いたしました。
- 4 また、旧耐震の物件は、安全性を検証するためには耐震診断が必要となりますので、当機構は、耐震診断に関する総合的な情報の提供・相談、ご要請に応じた低コストの耐震診断等により、積極的に協力させていただきます。
- 5 本件につきましては、4 月 25 日、全支社に「耐震相談窓口」を設置するとともに、当機構ホームページにも Q & A 等を掲載いたしました。

機構分譲住宅についての構造計算書保管状況及び安心確保の取組み

1 調査結果と原因

(1) 現時点での調査結果

UR都市機構におきましては、平成17年度までに設計・建設し分譲した集合住宅(分譲)(11,601棟)のうち、文書管理規定上保存を要する構造計算書5,968棟分につきまして、保管状況の調査を行ってまいりました。その結果、下表の通り、本日までに存在が確認できた構造計算書は、4,089棟分(約7割)であることが判明いたしました。

存在が確認できない構造計算書につきましては、引き続き調査いたしますが、この結果が、居住者の皆様の不安を引き起こしたことにつきましては、誠に申し訳ないことと考えています。

文書管理規定上保存を要する構造計算書の保管状況(4/25現在)

	新耐震	旧耐震	合計
物件数	3,099棟	8,502棟	11,601棟
うち構造計算書の保存を要するもの	2,575棟	3,393棟	5,968棟
存在を確認できたもの	1,916棟	2,173棟	4,089棟
存在を確認できないもの	659棟	1,220棟	1,879棟

(2) 原因

今般の問題の原因につきましては、究明がまだ不十分な面もありますが、次のような点にあると認識しております。

構造計算書は耐震性等を確認する重要な作業の成果である一方、その成果を反映した設計図書作成後においては、作成過程の証拠書類となり、実際の工事は設計図書に基づき施工されます。

構造図等の設計図書は、管理組合にお渡しするとともに機構においてもデジタルデータ化して保存しておりますが、構造計算書は原本ファイルのまま保管し、殆ど使用することはないのが実情であったことから、その結果、構造計算書の保存・管理に不十分な点が生じました。

当機構内部の文書管理規定におきましては、構造計算書の保存期間を「永年」から、一旦官公庁の最長保存期間にならって「30年」とした後、「権利関係消滅後5年」(現行)に再度変更を行いましたが、その内容を現場に十分徹底できなかったために廃棄に至ったものが相当数ありました。

2 対策の概要

当機構は、今回の調査結果を重く受け止め、文書管理の全面的な見直しを行う(下記5)ことはもとより、居住者の皆様の不安を解消し、住宅の耐震化を積極的に推進するため、

構造計算書保存の要否に関わらず、日本住宅公団による分譲開始（昭和 31 年）以来の全ての集合住宅（分譲）（11,601 棟）について、耐震安全性の検証又はそのための協力をさせて頂くことといたしました（下記 3 及び 4）。

また、本日 4 月 25 日、全支社に耐震相談窓口（分譲住宅）を設置するとともに、当機構ホームページにも Q & A 等を掲載いたしました。（別添参照）

3 新耐震物件（入居時点が概ね昭和 58 年 4 月以降）への対応

新耐震物件 3,099 棟につきましては、設計図書及び構造計算書等を基本に、当機構において、全ての物件の設計上の耐震安全性を検証いたします。

新耐震物件全体の構造計算書（文書管理規定上保存を要しないものを含む）

	10 年以内	10 年超	合 計
合 計	230 棟	2,869 棟	3,099 棟
存在が確認できたもの	224 棟 【97.4%】	2,077 棟 【72.4%】	2,301 棟 【74.2%】
存在が確認できないもの （うち、保存を要するもの）	6 棟 (6 棟)	792 棟 (653 棟)	798 棟 (659 棟)

(1) 分譲後 10 年以内（平成 8 年度以降）の物件

存在が確認できた 224 棟につきましては、簡易チェックを行い、建物の安全を脅かすような問題は無いことを確認いたしました。残る 6 棟分につきましては、7 月末を目途に構造計算書の再作成を行います。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の瑕疵担保責任の期間が 10 年であることになって、当機構においても早急に対応すべきものと認識し、10 年以内を区分してあります。

(2) 分譲後 10 年超（平成 7 年以前）の物件

今後 1 年を目途に、存在が確認できた 2,077 棟につきましては、同様の簡易チェックを行い、また、残る 792 棟につきましては、構造タイプ等に応じ再計算、設計図書等に基づく簡易耐震診断(国土交通大臣認定)等適切な手法を活用して、安全性を検証いたします。

4 旧耐震物件（入居時点が概ね昭和 58 年 3 月まで）への対応

旧耐震物件につきましては、新耐震基準に照らした安全性の検証を行うためには、耐震診断が必要となります。このため、当機構は、8,502 棟全て（構造計算書の保存を要しないものを含みます）につきまして、耐震診断に関する総合的な情報提供や相談、ご要望に応じた低コストの耐震診断等により、積極的に協力させていただきます。

(1) 当機構より管理組合の皆様宛てに「耐震診断に関するご案内」をお送りいたします。

その上で、「耐震相談窓口（分譲住宅）」におきまして、管理組合の皆様からのご要望

にお応えして、個別相談や技術的アドバイスをさせていただきます。

「旧耐震設計の機構住宅の安全性」や「簡易耐震診断（国土交通大臣認定）など簡便で低コストの検証方法」のご説明のほか、「耐震診断等に対する地方公共団体の補助制度やその活用方法」等の情報提供について5月を目途にご案内させて頂く予定です。

- (2) 管理組合の皆様から診断委託のご要請があれば、簡易耐震診断等を実施いたします。この診断は一級建築士等であれば実施可能ですが、当機構では、類似構造の賃貸住宅1万棟以上の診断データやノウハウを活用し効率的に検証できること等の特長を活かし、一層のご負担軽減に努めます。

また、国土交通省、関係機関との連携の下、耐震診断の一層の促進の観点から、新たに、より簡便で低コストの予備診断技術の確立についても取り組んでまいります。

なお、詳細につきましては、各支社の耐震相談窓口（分譲住宅）にお問い合わせ頂くか、当機構ホームページをご参照下さい。

5 再発防止等に対する取組み

今般の調査結果を踏まえ、以下の通り、構造計算書を含む文書の管理方法を全面的に見直します。

紙媒体による保存が必要な文書の電子台帳登録と集中管理の徹底
電子データでの保存が可能な文書のデジタル管理への移行
文書のライフサイクル管理（作成 保存 廃棄）の徹底と定期点検の実施

以 上

(別添)

各支社の耐震相談窓口(分譲住宅)の電話番号

支社名	電話番号	エリア
東日本支社	03-5323-2907	北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県、 栃木県、群馬県、茨城県、23区以外の東京都、山梨県、長野県、 新潟県
東京都心支社	03-5323-0426	東京23区
千葉地域支社	043-296-7330	千葉県
神奈川地域支社	045-682-1744	神奈川県
埼玉地域支社	048-844-2379	埼玉県
中部支社	052-968-3271	静岡県、愛知県、岐阜県、名張市・伊賀市以外の三重県、富山県、 石川県
西日本支社	06-6969-9819	大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県、 三重県名張市・伊賀市、福井県、岡山県、広島県、鳥取県、 島根県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県
九州支社	092-722-1275	山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、熊本県、 鹿児島県、沖縄県

UR都市機構ホームページのアドレス

<http://www.ur-net.go.jp/kozo/>