



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

144号

発行日2021年3月

## 「中古マンションの耐震性の簡単な見分け方」

最近地震が多くなり心配ですね。都市部ではマイホームにマンションを選択する人が多くなっていますが、都内のマンション価格はここ数年で高騰し平均価格が6千万円を超えてきました。無理をして長期ローンを組むより価格の安い中古マンションを検討の方がよいかもかもしれません。中古マンションなら自分好みにリフォームしても新築マンションよりかなり安く済むでしょう。しかし、そこで心配なのは建物の耐震性でしょう。

一般的に1981年以降の新耐震設計なら安心といわれますが、1995年の阪神大震災で新耐震設計のマンションでも壊れてしまったマンションも少なくないことが分かりました。

それでは、どのようなマンションが壊れてしまったかといえば、1階が駐車場など柱だけになっているピロティタイプのマンションです。マンションは住戸境壁が耐震壁という地震の揺れに対して耐震性を持たせる重要な壁になっています。ピロティマンションでは上階には住戸境の耐震壁はあるのに1階ではなくなっているケースがほとんどです。耐震壁がないからといって欠陥マンションではなく、新耐震の基準で設計されているのですが、大地震時に上階と1階との耐震性のバランスが悪いと、1階に地震力が集中してしまうことが判明したのです。

そのため、阪神大震災のあった同年に設計基準が変わり駐車場などのピロティ形式であっても耐震壁を入れるか、入れられない場合は柱の強さを増すよう設計基準が変わり、柱は大きく鉄筋量も多くなる設計基準になりました。このように建物の耐震性はバランスが重要なのです。

例えば阪神大震災で中間階が壊れてしまった市庁舎はその階より下が鉄骨が入ったSRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）でその階より上が一般的なRC造（鉄筋コンクリート造）であったことが分かっています。

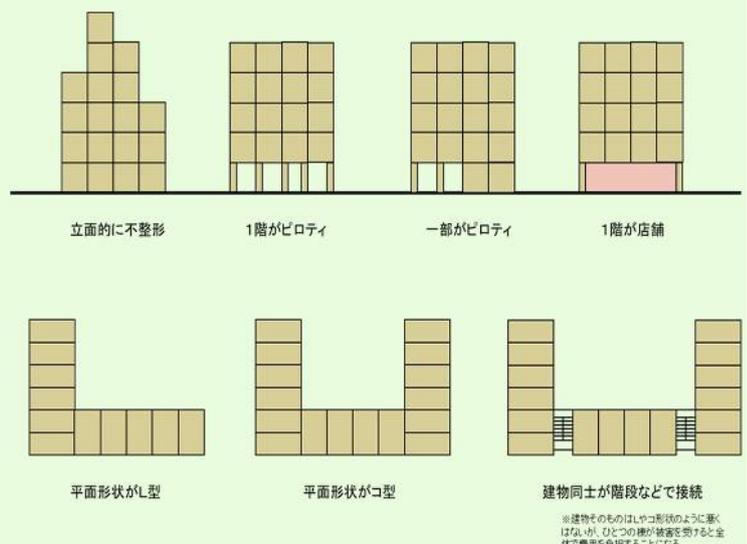
そこで、耐震性の良さを見分ける簡単な方法を考えてみました。

建物のバランスという面から考えると、建物の平面形状や立体形状も大きな要素です。図のような平面形状が変形しているマンションでは、平面的にL型の頂点部に地震力が集中しやすい、上階が

セットバックしているなどもバランスの悪いマンションです。セットバックしている前と後ろでは一階の柱にかかる重量が違うからです。

このようなバランスの悪いマンションが全て危険だということはありません。耐震診断で問題なしと判断されていれば安全です。

そこで、耐震診断が行われていないマンションの購入検討には次のようなところをチェックすることで簡易的に耐震性の良し悪しを見分けることができるのです。



- ①1995年以前のマンションでは1階に住戸がなく柱だけの駐車場になっていないか
  - ②建物全体の平面形状がシンプルになっているか
  - ③上階がセットバックしてしないか
- この3ポイントを満たしていれば少なからず安心といえるでしょう。

マンションの耐震性について、阪神大震災時の実情を考慮して述べましたが、耐震診断を行ってOKだとしてもその時点での耐震性であり、その後のメンテナンスがきちんと行われているのかも重要な要素です。メンテナンスがされなければクラックなどから鉄筋が錆び耐力が低下しているかもしれません。そのため、購入前にインスペクション（建物状況調査）を行うことにより外壁にクラックが多く生じていないかの調査などを踏まえて購入を検討することが建物の耐震性を考える上で重要なのです。

※建物そのものはL型やコ型のように単純ではなく、ひとつの棟が複数を受ると全体で費用を負担することになる