



Contents *耐震診断の義務化 *建物管理～消防点検①～ *ブックレビュー

*ダイエット日記 *今月のえすたにゃん *わたしはだれでしょう～第二弾～ *コラム

耐震診断の義務化



エスプリ7月号にて、来年2014年に「地震保険料」がUPすると記事にして以降、みなさまから種々お問い合わせやご相談をいただいています。そうした中でよく話に上がるのが、「そもそも所有しているマンションの耐震性はどうか？」ということ。

地震に対する最大のリスクは所有物件が倒(半)壊し、人命が危うくなるということ。所有物件が、どの程度の地震まで耐え得るのか？そうなる前に打てる手にどんなものがあるのか？など…現在の耐震診断事情を踏まえながらのレポートです。

耐震診断義務化

今年4月、東京都では地震による建物崩壊から道路を守るため、道路沿いの建物診断が義務化されました。道路は災害時の避難経路となり、消火活動においても生命線であるという観点から、主要な幹線道路1,000kmが建物診断の義務指定を受けました。

こうした東京都の対策を受け、それを追いかけるように国も耐震改修促進法を改正しようと動いています。床面積5,000㎡以上の建物については用途を限定し、耐震診断が義務化されようとしています。こうした義務化の波は、これから国や地方自治体レベルで全国に波及すると考えられます。

例えば、大阪市内の場合、マンション耐震化緊急支援事業として昭和56年5月31日以前の建築物で、建築確認を経て検査済証を受けている3階建て以上の非木造住宅を診断する際には、耐震診断に要する費用の2/3以内、もしくは1棟につき200万円以内であれば診断の補助金が交付されます。こうした補助で診断が行い易い環境にあることから診断をした結果、耐震強度不足で改修が必要であると判明したと

します。診断後の耐震補強工事にも補助制度があるので、軽微な改修であればいいのですが、過大な費用がかかる場合、負担が大きく、取壊すという選択が得策であるということがあります。所有者には工作物責任があります。建物に瑕疵があり損害が生じたなら、最終的には所有者が損害賠償をすることになりますから、改修が難しければ、取壊しも選択肢の一つになるのも当然のことですね。

しかし建物の取壊しには現入居者の立退きが必要となります。立退きには「正当事由」が必要なのはよく知られた話です。この耐震強度不足が、「正当事由」として認められるかどうかは実は大きな問題になります。というのも、これまでたとえ立退き訴訟を起こしても、たいていの場合、所有者側に勝ち目はないと見られています。それほど「正当事由」に対しての判断は厳しく、長期で滞納している等の強力な事情がない限り認められないという認識が強くあるわけですから。

しかし、今年3月に注目すべき判決が出ます。