

公社賃貸住宅の耐震性能について

昭和 56 年 5 月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて設計された公社賃貸住宅につきましては、現行の建築基準法が必要としている耐震性能を満たしていない可能性があることから、平成 22 年度において、対象住宅における耐震診断を実施しました。

今回、その結果を踏まえ公社賃貸住宅の耐震性能についてとりまとめましたのでお知らせします。

◆ 耐震診断対象賃貸住宅

- 旧耐震基準に基づいて設計されたラーメン構造の住棟
 - 中層住宅 21 団地 (104 棟) 3,147 戸
 - 高層住宅 10 団地 (14 棟) 1,886 戸
- 旧耐震基準に基づいて設計された壁式構造の一部 (壁式構造の耐震性能を確認するため)
 - 中層住宅 2 団地 (2 棟) 90 戸

※ ラーメン構造とは、柱と梁により構成されている構造

※ 壁式構造とは、柱・梁が無く、壁により支えられている構造

◆ 公社賃貸住宅の耐震性能

【平成 23 年 3 月 31 日現在】

団地数	住戸数 (住棟数)	耐震 化率	耐震性能					その他	
			現行の建築基準法と同等の耐震性能を満たすもの			現行の建築基準法と同等の耐震性能を満たさないもの		直近に建替え 予定の中高層 賃貸住宅	
			A(1)	A(2)	A(壁)	B 1	B 2	C	
128	22,072 戸 (530 棟)	73.6 %	0 戸 (0 棟)	5,647 戸 (106 棟)	10,606 戸 (287 棟)	3,151 戸 (70 棟)	1,882 戸 (48 棟)	786 戸 (19 棟)	

※ 耐震性能の区分は「◆耐震性能の区分と判定基準」を参照。

※ 耐震診断を実施した壁式構造の 90 戸は、A(壁)に含む。

※ 区分所有建物の耐震診断の有無・結果の公表については、区分所有者の資産に関わる情報であるため、区分所有者との協議が整ったものについて記載しております。

住棟別の耐震性能については、下記をクリックしてください。

◇ [公社賃貸住宅の耐震性能一覧表 \[PDF ファイル / 93.5KB\]](#)

◆耐震性能の区分と判定基準

区分 ※1	耐震性能	判定基準	構造耐力上主要な部分※3 の地震に対する安全性
A	(1) 耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性を満たすもの	Is 値※2 0.6 以上	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が低い
	(2) 現行の建築基準法により建設されたもの		
	(壁) 壁式構造の構造規定は、基本的に改正変更されておらず、現行の耐震基準をほぼ満足している上、代表的なタイプで耐震性が確保されていることを確認している		
B1	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	Is 値 0.6 未満 0.3 以上	地震の振動及び衝撃に対して被害を受ける可能性が高い
B2	耐震診断の結果、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たないもの	Is 値 0.3 未満	
C	直近に建替え予定の中高層賃貸住宅		撤去予定

※1 区分：国土交通省指針「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な指針（国土交通省告示第184号）」等を参考に区分しました。

※2 Is（構造耐震指標）値：建築物の耐震性能を表す指標です。

※3 構造耐力上主要な部分：柱、壁、梁（はり）などで、建築物の自重や積載荷重又は地震などの振動や衝撃を支えるものです。

◆ 公社賃貸住宅の耐震化の方針

旧耐震基準に基づいて設計された当公社賃貸住宅につきましては、当時の建築基準法上必要とされる耐震性能は備えておりますが、現行の耐震基準により耐震性能を診断したところ、一部の住棟においては、現行の耐震基準を満たしていないという結果でありました。

今回の耐震診断結果を踏まえ、現行の耐震基準に満たないと判定された住棟につきましては、平成23年度に対応方針を検討してまいります。

なお、阪神・淡路大震災において当公社賃貸住宅は、構造耐力上主要な部分に大きな被害は発生しておりません。

また、阪神・淡路大震災後、一部の住棟の※ピロティ階については耐震改修を実施してきたところです。

※ ピロティ階とは、1階を集会所や自転車置き場などの用途に使用するため、柱のみで建物を支えている階のことです。

◆ お問い合わせ先

公社住宅の耐震診断の結果等について

施設管理部保全企画課 企画調整グループ

TEL：06（7711）5588（専用ダイヤル）（平日の午前9時～午後5時45分）