

既存鉄筋コンクリート造建築物の構造体の耐用年数評価

第 1 号評価案件のご報告

一般財団法人日本建築センター(以下、「BCJ」)では、本年 5 月より開始した「既存鉄筋コンクリート造建築物の構造体の耐用年数評価」において、その第 1 号案件の耐用年数評価が完了し、8 月 28 日にご申請をいただいたお客様に対し報告書を発行しました。ここにその概要等についてご報告します。

記

1. 第 1 号案件の評価等の概要

(1) 評価対象建築物の概要等

- ① 所在地 福岡県大野城市
- ② 用途 共同住宅(住戸数 30 戸)
- ③ 規模 地上 5 階建て、地下なし
延べ面積 約 1,900 m²
- ④ 構造 鉄筋コンクリート造
- ⑤ 形態 階段室型、エレベーターなし
- ⑥ 竣工年 1977 年(築 42 年)
- ⑦ 改修設計等 株式会社青木茂建築工房
- ⑧ 評価依頼の背景



評価対象建築物は老朽化や賃貸住宅としての機能・性能の陳腐化等により、入居者の減少、構造安全性に対する懸念等が生じていました。今後も長期にわたり賃貸経営をするためには、耐震補強をはじめ、内外装・間取り・設備等の一新、エレベーターの新設等、抜本的な改修が必要でした。また、そのために必要な事業資金として、返済期間 35 年程度の長期資金の融資を受けるには、それ以上の耐用年数を有することが必要であるため、BCJ に対し耐用年数の評価依頼がなされました。

(2) 評価の経過

① 学識経験者等による現地確認(5 月下旬)

BCJ 内に設置している「既存建築物の耐用年数評価委員会(委員長: 梶田佳寛 宇都宮大学名誉教授)(以下、「評価委員会」)」の委員(学識経験者)2 名と BCJ 職員が現地へ赴き、評価対象である既存建築物の劣化状況等を確認しました。

現地確認の結果を踏まえて、構造体に関する以下の調査項目を設定しました。



- ・コンクリートコア供試体の採取位置の指定(16箇所)
 - ・採取したコンクリートコア供試体に対する中性化試験と圧縮強度試験の実施
 - ・一定のひび割れ部分に対して、コンクリートをはつり、鉄筋の腐食状況の確認
 - ・コンクリートに含有される塩化物イオン量の調査
- ② 構造調査会社による各種調査及び試験等の実施(6月～7月上旬)
- お客様が委託した構造調査会社に対して、改修設計等を担当する設計事務所を通じて、上記①の調査項目を説明したうえで調査を実施していただき、構造調査報告書を受領しました。
- ③ BCJ内における耐用年数算出の実施(7月中旬)
- 受領した調査報告書及び改修計画をもとに、BCJ内で調査結果を整理・分析し、評価対象建築物の耐用年数を算出する作業を実施し、評価委員会で審議するための資料を整備しました。
- ④ 評価委員会における耐用年数評価の妥当性の審議(7月下旬～8月中旬)
- 評価委員会において、BCJが作成した資料に基づき審議され、算出した耐用年数が妥当であるとの評価がなされました。それに基づきBCJは報告書を作成しました。

(3) 評価の結果

- ① 現況評価 評価の時点から 45年
- ② 改修計画評価 評価の時点から 50年
- 注) 現況評価とは、現況における構造体の耐用年数評価
改修計画評価とは、現況評価を行ったうえで、改修計画及び維持管理計画による耐用年数延長効果を考慮した構造体の耐用年数評価

2. 今後の制度周知等への取り組み

我が国の膨大な建築ストックの長寿命化・長期活用を支援するため、特に以下の対象を中心に本評価業務の一層の周知に取り組みます。

- ① 高度成長期に多数整備された公共施設の再編整備を検討している地方公共団体 等
- ② 高経年の建築物を多数保有し、その長期活用を検討している企業 等
- ③ 高経年のビルや賃貸マンションを所有している個人オーナーや管理会社
- ④ 高経年の分譲マンションの管理組合や管理会社 等

また、評価業務の実施等を通じて、評価方法等の改善にも努めてまいります。

問い合わせ先

一般財団法人日本建築センター

既存建築物技術審査部 元木、青木

TEL 03-5283-0468

Mail kison@bcj.or.jp

