

2025 年度 JASO 賞 審査結果

2025 年 12 月 14 日
JASO 表彰審査委員会
委員長 大越 俊男

2025 年度の JASO 賞は、応募時期を 4 月上旬～7 月上旬、審査期間を 10 月～12 月として行った。最終的には優秀建築賞には 3 点の応募があり、貢献実績賞には 1 点の応募があった。10 月 10 日にヒアリングを行い、11 月 26 日に現地調査を行い、12 月 10 日に表彰審査委員会を行った。

優秀建築賞の応募は賃貸マンション 2 件と分譲マンション 1 件であった。

賃貸マンションの 2 件は、いずれも「5 階建てのマンション」をスケルトンリノベーションしたものである。1 件は、内部の戸境壁などを鉄筋コンクリート造にし、12 戸から 9 戸に減らした。他の 1 件は、外付けフレームをベランダフレームに設けて補強し、21 戸から 13 戸に減らした。

分譲マンションの 1 件は、階段室周辺の壁の増設増厚等の補強を行った「9 階建てのマンション」である。

審査は、「審査の基準」に基づき、建築・構造・設備などの総合性を重視して、行われた。

審査の結果、マンションの「第一丸福ビル」の 1 件を、優秀建築賞に選定した。

「第一丸福ビル」は 1963 年竣工の 5 階建て住戸 12 戸の小規模賃貸マンションであった。AD 派遣から始まり、耐震診断および補強の実現性に相談を受け、オーナーと一緒に総合的な検討をしている。構造図がなく、コンクリートコア抜き試験を実施し、コンクリートの強度を把握し、代表個所の

躯体をはつり、配筋を把握し、構造図を再現し、耐震診断を行っている。コンクリート強度の最小値は、 18.7N/mm^2 で、 I_s 値の最小は 0.13 であった。補強計画は、重量の低減、耐震壁と袖壁の増設、開口閉塞等であった。改修後は 9 戸になった。意匠的には、乾式壁に変更、間取りの変更、防火性能、防音性能を確保し、快適な空間を計画している。構造的には、居住性能や外観に支障にない補強としている。設備的には、増圧直結給水方式に変更し、空いた空間を有効利用し、天井裏排水管を二重床に収め、メンテナンス性を高めている。これらの補強やリノベーションを総合的に評価し、受賞対象とした。

選から漏れた 2 件は、所有者の積極的な耐震改修の意志に機会をとらえ、代表的な改修例となっているが、受賞作品との比較において選定から外れた。

貢献実績賞の応募は、「JASO 地震被害現地調査団の活動」で、2011 年東日本大震災以降、熊本地震、能登半島地震の被害現地調査を行ってきた。調査は 25 回、参加者は 300 人を超えている。特に、東日本大震災では 19 回の現地調査を行い、その後の復興状況に至るまで調査していて、受賞対象とした。なお、十分な調査報告が、社会に認知されるような努力と、会員の耐震性に関する技術力や資質向上に貢献できているかの調査が望まれる。

概要

本建築は1963年頃建築の築50年を超える賃貸共同住宅であり、耐震性の他にも無届増築、内外装・設備の劣化、陳腐化等の諸問題を抱えていた。それらについてオーナーと一緒に総合的に検討したところ、

- ・解体再建築は容積率が建設時と異なるため床面積が減少する。
- ・耐震補強のみ行った場合は、築50年を超えているため賃貸共同住宅として入居者の獲得が難しい。

そのため既存の建物を長く利用した方が経済的にはメリットが有り、長く利用するための手段として、**スケルトンにして耐震補強と内外装・設備の大規模な改修を行い、新たな共同住宅とする計画**とした。

同時に無届増築部を撤去することで法適合化と助成金の申請を行った。

竣工後、入居者も順調に集まり9年経過した現在も満室経営を続けている。

意匠

室内：劣化が進んだコンクリートブロック壁を乾式壁にすることで重量の軽減だけでなく、間取りの変更・防火性能・防音性能を確保し、より快適な室内になるよう計画した。

共用部：使われていない管理室を入居者用トランクルームとして活用することで共用部の質も高めた。

構造

スケルトンにしたことで、適切な位置に増設耐力壁、袖壁、開口閉塞を設置することができ、居住性能や外観に支障のない補強とした。

設備

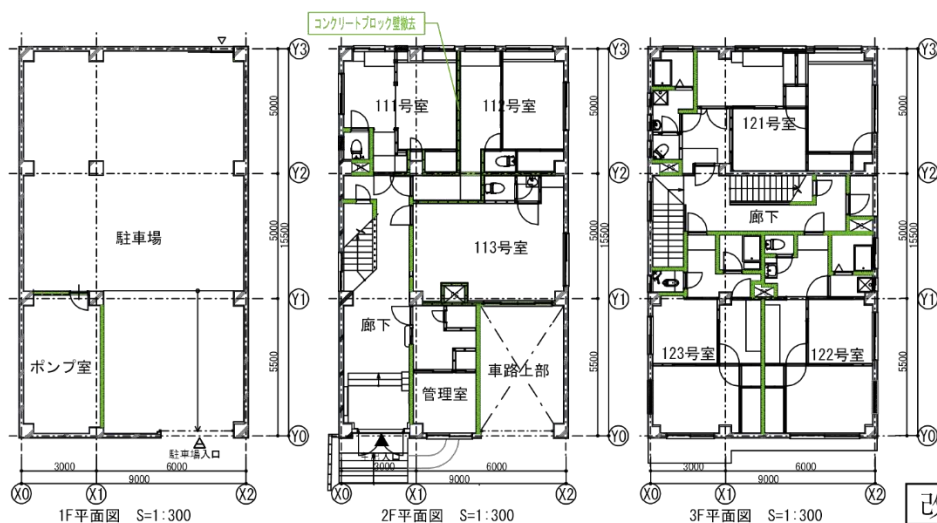
貯水槽水道方式から増圧直結給水方式に変更し、高架水槽の重量の軽減と受水槽のスペースの有効活用を行い、受水槽スペースは駐輪場として利用した。下階の天井裏を通っていた排水管を二重床内に納めメンテナンス性を高めた。エアコン室外機は転倒・落下防止のため壁とアングルで4方を囲み固定した。



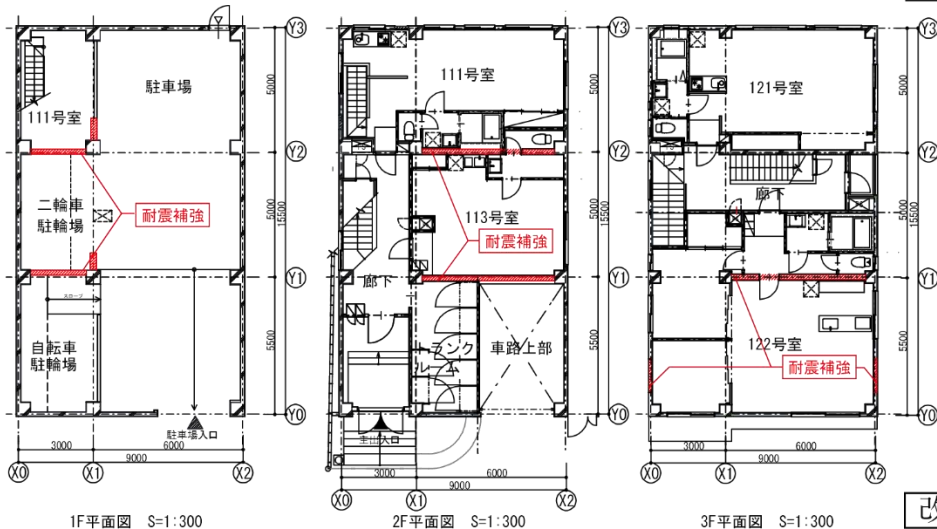
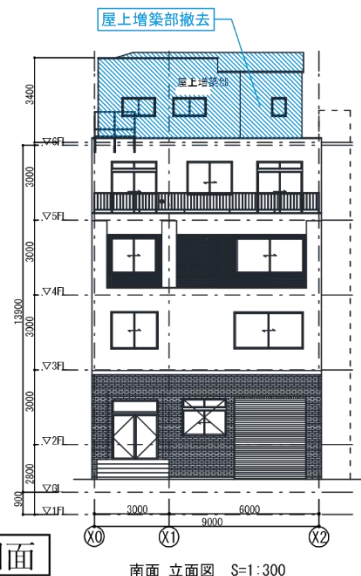
↑改修前外観



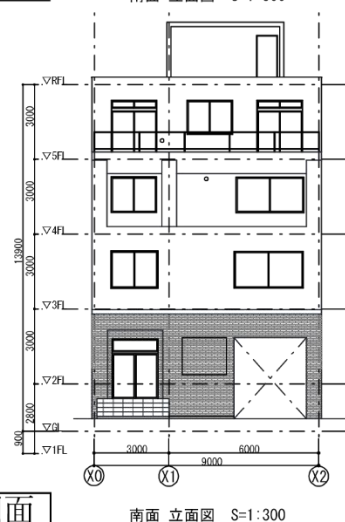
↑改修後外観



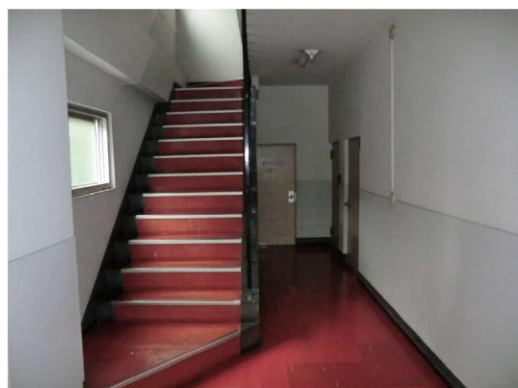
改修前図面



改修後図面



第1丸福ビル耐震改修&リノベーション工事



↑改修前共用部



↑改修前室内



↑改修後共用部



↑改修後室内

建物概要

名称：第1丸福ビル
 (現 M residence yotsya)
 規模：敷地面積：242.977 m²
 建築面積：139.50 m²
 延べ床面積：650.837 m²
 + 屋上増築部 85 m²程度
 階数：地上5階建て(塔屋1階)
 戸数：12戸(改修前)、9戸(改修後)
 構造：鉄筋コンクリート造、
 一部CB造・鉄骨造(屋上増築部)
 竣工年：1963年(築53年(補強工事時))
 主用途：賃貸共同住宅

経過

2010年：AD派遣
 2011年：簡易診断
 2011年：AD派遣2回目
 2012年：AD派遣3回目
 2012年～2013年：精密診断
 2013年～2014年：補強設計
 2015年～2016年：耐震改修工事

担当

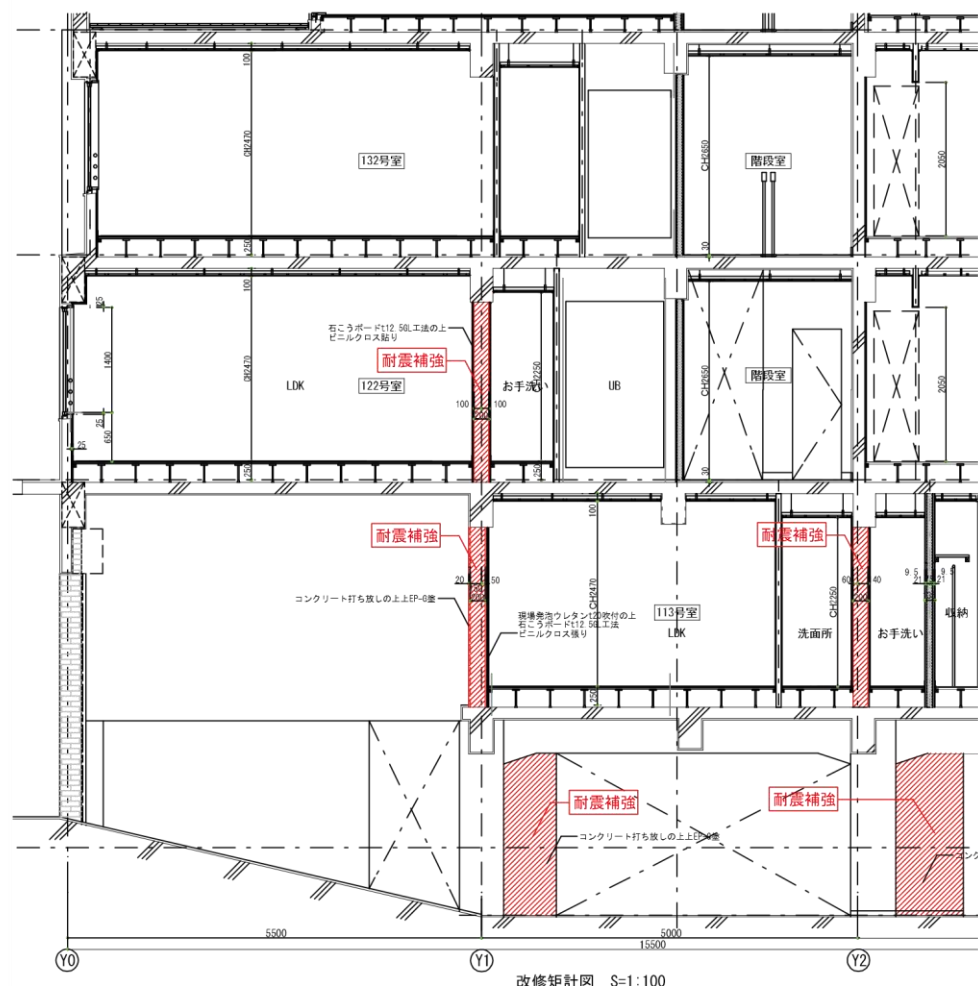
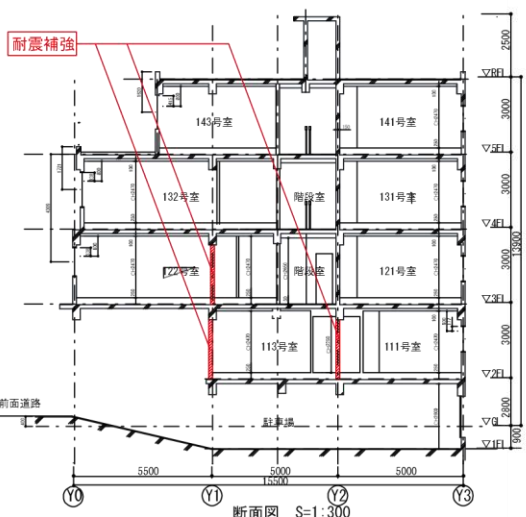
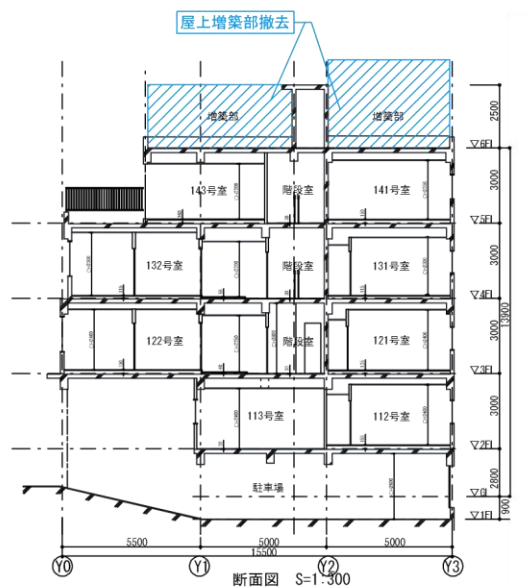
意匠：岡部則之
 構造：村松正高
 設備：田中孝
 (簡易診断：水上邦夫)

工事費

耐震改修工事：119,300,000 円
 (うち助成金対象 104,000,000 円)
 助成金：1,594,000 円

改修工事施工

株式会社小河原建設



■耐震診断結果概要

- ・屋上部に CB 造及び木造による増築が施されている 1963 年(昭和 38 年)竣工の構造図のない建築物。
- ・アドバイザー派遣、簡易診断を実施(新宿区助成) X 方向 2 階 $I_s=0.24$ 、Y 方向 3 階 $I_s=0.31$ (6 階 $I_s=0.25$)
- ・先行してコンクリートコア抜き試験を実施し、コンクリート強度および中性化の状況を把握を行った。
(コア 9 本:コンクリート平均強度は $38.5 \sim 15.1 \text{ kN/mm}^2$)
- ・代表箇所の躯体を研り配筋を探り基本的な構造図面を作成の上、耐震診断を行った。

補強計画

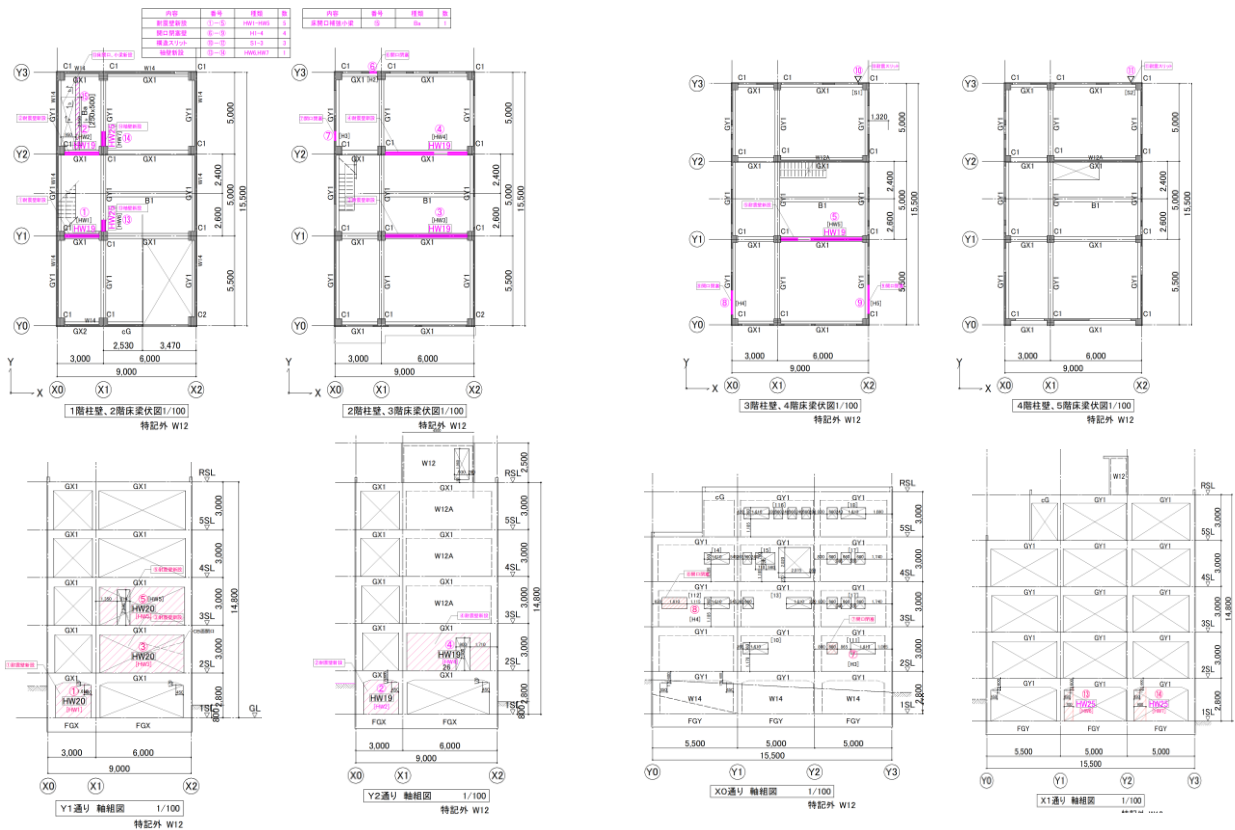
入居者の一時退去を前提に躯体をスケルトン状態とし、大規模修繕工事と合わせて計画した。

重量の低減(屋上増築部、間仕切 CB、外部鉄骨階段撤去

増設耐力壁、下階壁抜け部に増設壁、袖壁の新設、開口閉塞

■構造図(改修前・後)伏図 1 階、2 階

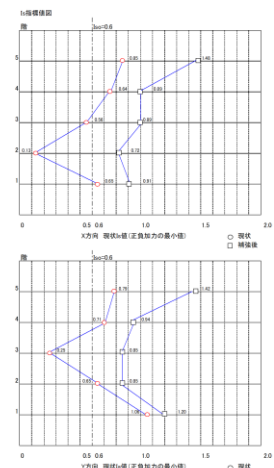
※色付き箇所は補強箇所



■補強前後の I_s 指標値、 $C_{tu} \cdot S_D$ 値

	X方向						Y方向						採用コン
	補強前			補強後			補強前			補強後			クリート
	Is	SD	C _{TU} ・SD	Is	SD	C _{TU} ・SD	Is	SD	C _{TU} ・SD	Is	SD	C _{TU} ・SD	強度σ _B
5F	0.85	0.975	0.86	1.48	0.975	1.48	0.79	0.877	0.80	1.42	0.975	1.44	21.2
4F	0.64	0.975	0.64	0.89	0.975	0.90	0.71	0.975	0.72	0.94	0.975	0.95	19.0
3F	0.56	0.975	0.57	0.89	0.975	0.90	0.25	0.877	0.31	0.85	0.975	0.86	18.7
2F	0.13	0.780	0.16	0.72	0.975	0.73	0.65	0.975	0.66	0.85	0.975	0.86	21.4
1F	0.65	0.975	0.66	0.91	0.975	0.92	1.06	0.975	1.07	1.20	0.975	1.21	22.1

■補強前後の I_s 指標値表



補強前：X方向2、3階で $I_s < 0.6$ 、最小値は2階0.13

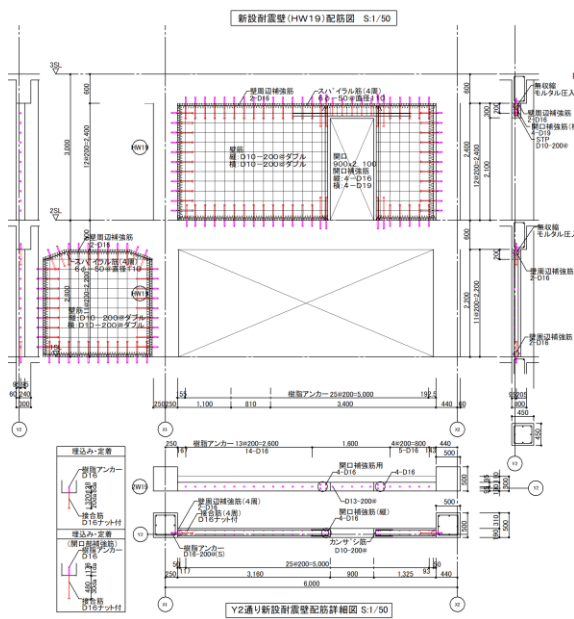
補強前：Y方向3階のみ $I_s < 0.6$ 、 $I_s=0.25$

0.72

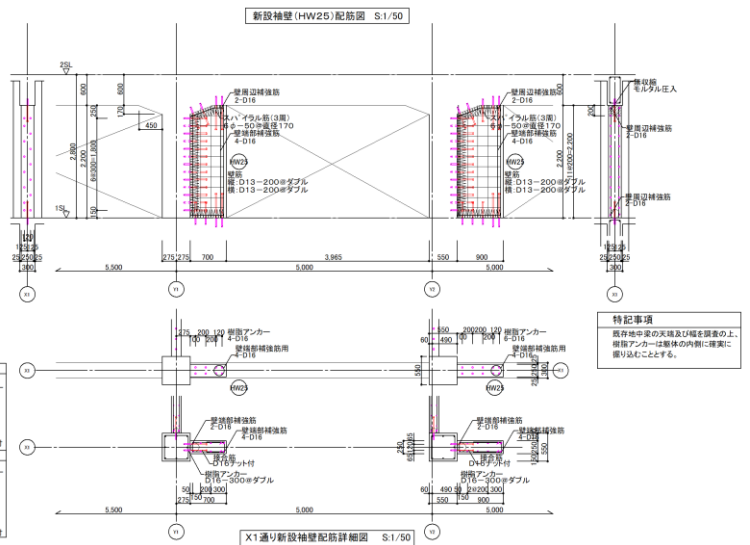
0.85

■構造図（耐震補強設計図）

新設耐震壁（HW19）配筋図



新設袖壁（HW25）配筋図



■改修前外観

6F 違反増築部

■補強耐震壁配筋状況

■スリット削孔状況



■斫り配筋調査

■補強耐震壁配筋状況

■新設小梁配筋状況



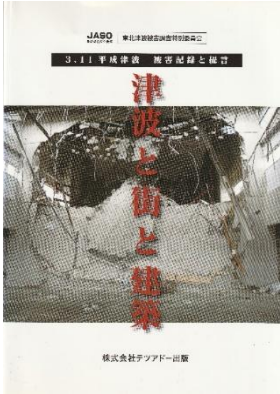
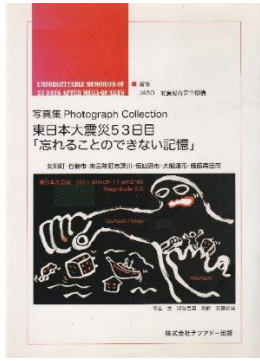
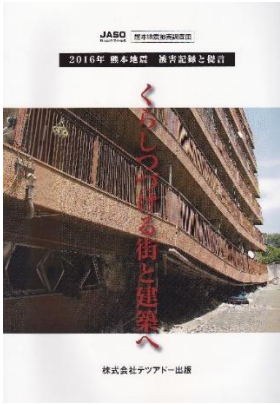
■アンカー引張試験

■開口閉塞配筋状況

JASO 地震被害現地調査団 一連の活動					
調査団の概要		地震発生後の現地における被害調査、記録、考察、情報発信			
調査団の関係者		安達和男、宮城秋治、今井章晴、三木剛はじめ調査参加者延べ 316 人			
活動の概要					
・調査団は被災した現地を訪れ、地震や津波、火災により破壊された街、建物、暮らしを見て記録する。災害が地域や街に与える衝撃を実感する。建物の地震動による破壊の在り様を見て、耐震性能を考える。被災者の避難所や仮設住宅の状況を見て、コミュニティの大切さを知る。 ・25 回の調査において、調査参加者はこうした現地での経験を自分のものとして、耐震化促進の重要性を実感し、JASO の活動をおこなってきた。 ・被災した街、建物は撤去、復旧、復興で消えていく。その姿を記録に残すことは重要である。 ・さらに、調査団は記録および調査結果を、報告書の出版、報告会、シンポジウム等で JASO 内および社会へ発信してきた。それらの活動は日常のアドバイザー派遣や耐震診断で、耐震化の重要性を説く際の JASO 会員の基盤、足掛かりとなっている。					
活動の経過					
No	地震名称	回数	日時	調査地	参加者数
1	東北地方太平洋沖地震	第 1 次	20110502-0504	仙台、女川、石巻、南三陸志津町、気仙沼、大船渡、陸前高田	27
2	東北地方太平洋沖地震	第 2 次	20110529-0530	釜石、大槌町、陸前山田摩、久慈、田野畑、田老、宮古	18
3	東北地方太平洋沖地震	第 3 次	20110622-0623	南相馬、山元、亘理	9
4	東北地方太平洋沖地震	第 4 次	20110811-0812	浪江、富岡、檜葉、いわき、久之浜、四倉、平藤間、小名浜	9
5	東北地方太平洋沖地震	第 5 次	20111103-1104	石巻、女川、南三陸、志津川、陸前高田、大船渡、釜石、大槌、山田、宮古、田老	12
6	東北地方太平洋沖地震	第 6 次	20120202-0203	石巻鮎川、雄勝、気仙沼、陸前高田、門之浜、細浦、綾裏	5
7	東北地方太平洋沖地震	第 7 次	20120502-0503	名取関上、多賀城、七ヶ浜、塩釜、松島海岸、気仙沼大島、陸前高田、大船渡	19
8	東北地方太平洋沖地震	第 8 次	20120705-0706	J ヴィレッジ、福島第一原子力発電所、富岡、大熊、双葉、浪江、檜葉	8
9	東北地方太平洋沖地震	第 9 次	20120913-0914	小名浜、檜葉、福島第二原子力発電所	6
10	東北地方太平洋沖地震	第 10 次	20130131-0201	女川、岡地、大川小、陸前高田、大船渡、釜石、山田、宮古	10

11	東北地方太平洋沖地震	第 11 次	20140428-0429	女川、大川小、南三陸、気仙沼、陸前高田、大船渡、釜石、宮古、田老	17
12	東北地方太平洋沖地震	第 12 次	20150430-0501	宮古浄土ヶ浜、田老、ホテル羅賀荘、田野畑駅、宮古駅、陸前山田摩、陸前高田	18
13	東北地方太平洋沖地震	第 13 次	20160501-0502	双葉、大熊、南相馬、岩沼、名取、南三陸志津川、石巻、女川	17
14	東北地方太平洋沖地震	第 14 次	20170501-0502	気仙沼、陸前高田、大船渡、大槌、宮古、田老	9
15	東北地方太平洋沖地震	第 15 次	20180501-0502	石巻、女川、南三陸志津川、気仙沼、陸前高田、大船渡、釜石、山田、宮古	12
16	東北地方太平洋沖地震	第 16 次	20190501-0502	浪江、荒浜、石巻、女川、南三陸、気仙沼、陸前高田、	10
17	東北地方太平洋沖地震	第 17 次	20220501-0502	石巻、女川、南三陸、気仙沼、陸前高田、釜石、大槌、宮古	11
18	東北地方太平洋沖地震	第 18 次	20230501-0502	宮古浄土ヶ浜、中の浜、鳥越、明戸海岸、田野畑、野田村、久慈、八食、八戸	14
19	東北地方太平洋沖地震	第 19 次	20241223-1224	直江、原子力災害伝承館、双葉、請戸小学校、J ヴィレッジ、福島第一原子力発電所、富岡アーカイブミュージアム、廃炉資料館	12
20	熊本地震	第 1 次	20160530-0531	益城町、熊本市健軍商店街、市民病院、宇土、熊本城、京町台、	16
21	熊本地震	第 2 次	20160717-0719	南阿蘇村、湯布院、益城町、健軍、熊本市内、宇土、八代	13
22	熊本地震	第 3 次	20170405-0406	益城町、熊本市健軍商店街、市民病院、東区、中央区、熊本城、西区、宇土	6
23	熊本地震	第 4 次	20180212-0213	熊本市内、ビブレ本山、サンアメニティ小楠公園、京町台、入地団地、惣領団地、秋津団地、他	11
24	能登半島地震	第 1 次	20240401-0402	七尾、輪島、門前町、のと里山空港、珠洲、正院町、飯田港、	16
25	能登半島地震	第 2 次	20250501-0502	内灘町西荒屋、輪島、和倉温泉、祿剛埼灯台、珠洲、	11
参加者合計					316

活動の報告書

	その他の報告書 ・ 熊本地震 第 4 次調査報告書 ・ 東日本大震災 第 11 次被災地調査報告 ・ 東日本大震災 第 12 次被災地調査報告 ・ 東日本大震災 第 13 次東北調査 報告書 ・ 東日本大震災 第 15 次調査報告書 ・ 東日本大震災 第 17 次調査報告書 ・ 東日本大震災 第 18 次東北現地被害報告書 ・ 東日本大震災 第 19 次報告書
3.11 平成津波 被害記録と提言 津波と街と建築	
	
東北地方太平洋沖地震・津波記録写真集 3.11 平成津波と集合住宅	東日本大震災 53 日目 「忘れることのできない記憶」
	
2016 年 熊本地震 被害記録と提言 ぐらしつづける街と建築へ	2024 年 能登半島地震 被害記録と提言 とりもどす街と地域の暮らし
今後の活動	
・ 地震国日本では今後も震災が起こりうる。そうした地震が起きた時、現地へ行って、見て、感じて、考えることが重要である。そこから、「耐震化の重要性」を学び、社会へ発信、実現するのが JASO 調査団の使命である。また平時にも、被災後の復旧、復興した現地を訪れ、街や伝承館を見て、街づくりや事前復興計画の在り方を考えることも重要である。 ・ JASO にとっての震災伝承とは、耐震化促進の活動を継続しつづけることである。 ・ JASO 地震被害現地調査団は、これからも活動を継続します。 奮ってご参加ください。	