

JASO発 暮らしつづける街へ (Part 2) <第 40 回>

2024 年 JASO マンション耐震セミナー開催報告

(於: 2024 年 11 月 16 日 (土) すまい・るホール)

耐震総合安全機構 (JASO) 教育研修委員会

足田尚人



1. 開催の目的

耐震総合安全機構 (JASO) は、主に旧耐震設計基準による耐震性の不足する建物の耐震化を進めるための啓発活動を行っています。

昨年は年明けに能登半島地震が発生し、大きな被害を受けました。今後発生するであろう大地震に備え、建物の耐震化を進めて行くことの必要性が高まっています。

マンションの耐震化については、耐震診断から耐震改修設計、更に補強工事まで多くのステップを、長期間に渡って検討する必要があります。この過程で、マンションそれぞれの課題を解決して合意形成を得ることが重要となります。

本セミナーではマンションの耐震化の進め方や耐震診断、耐震改修事例を紹介することにより、耐震化の道りの中で段階ごとに発生する問題点などを解決してゆく手がかりになることを目指しています。



日時 2024 年 11 月 16 日 (土) 個別相談 12:20 - 13:20
会場 すまい・るホール セミナー 13:30 - 16:40

セミナー案内 (チラシ)

2. 共催・後援団体

セミナーは独立行政法人住宅金融支援機構との共催で、東京都をはじめ地方公共団体ならびに関係団体、あわせて 21 団体の後援および協力を得て実施しました。

①共催団体 [会場の提供、講師派遣等]

独立行政法人住宅金融支援機構

②後援団体 [後援及び広報活動]

地方公共団体:

東京都、千代田区、新宿区、台東区、品川区、大田区、世田谷区、渋谷区、杉並区、北区、葛飾区、武蔵野市、府中市、調布市

関係団体:

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター、(一社) 東京建築士会、(公財) JIA 関東甲信越支部メンテナンス部会、(一社) マンションリフォーム技術協会、(一社) 東京都マンション管理士会

③その他の団体 [広報活動]

東京都都市整備局市街地建築部耐震化推進担当課
NPO 法人かながわマンション管理組合ネットワーク

3. 開催の周知、参加者

セミナー開催の周知は、案内チラシ 1,500 枚を作成して、協力団体の窓口において配布しました。

また過去 9 回のセミナー参加者による案内送付の希望者 (累計 106 名) には事務局から直接郵送しました。さらに耐震化の取組みを進めているマンション管理組合に対しては、JASO 耐震アドバイザーが個別に配布しました。

セミナーへの参加申し込みは、JASO ホームページ

に掲載し WEB にて受付を行いました。セミナー前日までに 96 名の申し込みがあり、当日のセミナー参加者は 83 名でした。セミナー参加者の属性は下表の通りです。

表 1

	区分	参加人数	
1	管理組合役員	20	24%
2	マンション管理士	20	24%
3	建築家・技術者	9	11%
4	区分所有者	8	10%
5	管理会社	2	2%
6	その他(JASO 会員含む)	24	29%
		83	100%

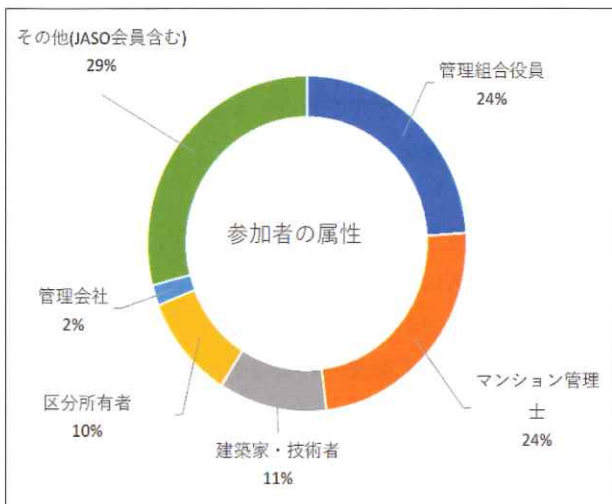


図 1

4. 講演内容

I. 基調講演 マンションの耐震化の進め方

講師：坪内真紀氏

- PART 1 耐震化の基礎知識
- PART 2 耐震診断
- PART 3 補強計画と合意形成
- PART 4 耐震補強工事
- PART 5 補強建物の免税制度
- PART 6 補強事例

・耐震化が必要な建物の基礎知識から、耐震診断の種類や調査の内容など詳細な説明をしています。更に、耐震診断後の補強計画及び合意形成を進めるにあたっての心構えとして、なぜ補強が必要なのか、どのような補強が必要なのかについて丁寧な説明をしています。

・補強工事の説明では具体的な工事内容を、それぞれの補強方法ごとに写真で紹介し判り易い説明をしています。また、耐震補強が完了したことによる免税制度まで説明をしています。

II. 耐震改修事例報告

Rマンション長寿命化への軌跡

講師：戸塚典宏氏 (修繕委員長)

平田英雄氏 (Rマンション管理組合顧問)

今井章晴氏 (JASO理事)

①組合員の高齢化が進む中での、自主管理から管理委託へマンション管理方法の変更

②耐震強度不足を受けて再生方法の検討

建て替えか、修繕・改修かの協議を経て、修繕・改修(長寿命化)を選択

③耐震改修と同時にバリアフリー化(エレベーター設置等)の検討開始

④住宅金融支援機構のリフォーム融資制度を利用し、耐震改修工事を実施

・マンションの管理方法の変更から始まる改修工事までの経緯が詳細に解説されています。

建て替えと改修の選択、改修工法やバリアフリー化などについて長期間にわたり話し合いが行われ、耐震改修工事とともにエレベーター設置によるバリアフリー化が成就されました。

III. K団地耐震診断事例

講師：伊藤正利氏

①旧耐震設計の壁構造建物の耐震診断

②5階建て15棟、2階建て32棟で、それぞれPC造(プレキャストコンクリート造)又は鉄筋コンクリート造

③第1次診断による耐震診断にて診断を行い、全棟で基準値以上の耐震性能を有することを確認

・団地建物に、少なからず用いられている構造である壁式構造の建物を第1次診断法により耐震診断を行っています。また、エアコン室外機や温水器、物置などの設備機器の落下や脱落等、安全確認を行っています。

IV. マンション共用部リフォーム融資等の案内

講師：古泉奈々氏 (住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援企画グループ調査役)

①マンション維持・再生関連制度

②マンション共用部分リフォーム融資

- ・一時金や借入による融資調達の割合
- ・マンション共用部分リフォーム融資の特徴などを説明しています。

5. アンケート結果について

①アンケート回答数と属性

セミナー参加者 83 名のうち、56 名から回答していただきました。これは参加者の 67% にあたります。回答者の属性は図 2 のようになっています。

セミナー全体の理解度・評価では、大変参考になった 29 名 (56%)、概ね参考になった 19 名 (36%)、合せて 48 名 (92%) から高い評価が得られました。

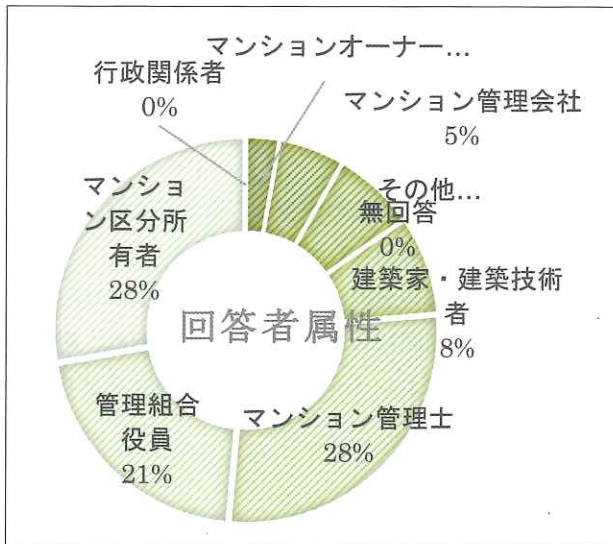


図2

②セミナー内容について問う意見

- ・耐震実例集は大変参考になると思います。住宅金融支援機構の利息補填は参考になりました。
- ・耐震調査、耐震工事の経過を含めた詳細説明があつて大変参考になりました。
- ・昨年説明された耐震実例集には、ある程度具体的な工事費が記載されていたが今回はなかった。可能であれば今後のセミナーに反映して欲しい。(以上区分所有者)
- ・建築物だけでなく、後付け設備の安全性にも目配りをすべきだと思いました。機構さんのこのセミナー用に作成された資料と説明が、判り易くて役に立ちました。
- ・R マンションの説明会のように専門家(建築士等)以外

の区分所有者(管理組合役員)による体験談も身近な発言として共感を得られるものでした。また、資料内容は写真やイラストが多用されており、説明内容もイメージを抱きやすいと思います。(以上マンション管理士)

- ・具体的な事例をもとに詳しく説明頂き大変参考になった。写真等多くわかりやすかったです。(以上管理組合役員)
- などのご意見が寄せられました。

②今後のセミナーに関する要望

- ・新しい事例を基に発表頂ければありがたいと思います。
 - ・継続していろいろの耐震調査、耐震工事内容をご紹介ください。私の団地は住宅公団が建てたものですが、耐震調査、耐震工事のご紹介をお願いします。
- などのご意見が寄せられました。

アンケート結果をまとめると、

- (1)耐震化の事例は参考になった。他にもいろいろな補強方法、工事事例が知りたい。
- (2)耐震化にかかる工事費用の概略や、具体的な内容を知りたい。
- (3)専門家以外の、区分所有者による体験談が共感を得られた。

というところに集約されそうです。今回のセミナー内容はこれらに沿う有意義なものになったと考えます。JASOの取り組みとして今後もセミナーを開催し、耐震化への取り組み方や様々な耐震化事例を紹介することにより、マンション耐震化の足がかりとなるよう、活動を続けてまいります。



講演風景