



杉並区 耐震イベント開催！

◆耐震相談会（1/18）

杉並区では1月16日から18日にかけて、「地震への備えを怠らず、家を守る」をテーマに、区役所内で耐震相談会を実施しました。木造住宅については、建築士事務所協会杉並支部が、非木造については、JASOが相談ブースを構え耐震相談を受け付けました。この日は木造住宅の相談者が多く、非木造の相談者は3人とどまりました。会場では、耐震改修事例のパネル展示のほか、耐震ドア、耐震ガス管、家具転倒防止金物の展示などが行われました。



区役所会場



JASO 相談ブース



家具転倒防止とガス管の展示



耐震ドア展示（JASO 賛助会員アイ・エス）

◆武蔵野グリーンタウン耐震補強事例見学会（1/19）

好天に恵まれた、練馬区関町南の武蔵野グリーンタウンの耐震補強事例見学会に参加してきました。約50名の参加があり関心の高さが伺われました。

開催者である杉並区建築課の方の挨拶、続いて理事長さんから、ここに至るまでのお話、修繕委員会の方からは具体的な詳細について説明をお聞きして、その後3班に別れて修繕委員会の方の説明を聞きながら、現場見学となりました。最後に質疑応答や積極的な意見交換があり、有意義なセミナーでした。

（次ページ以降に見学記）



見学風景

マンション概要

- ・ 所在地：練馬区関町南
- ・ 多棟型分譲マンション 5タイプ7棟
総戸数 408（住居 402、店舗 6）
- ・ 4棟にピロティ有り、その内1棟の1階に店舗あり
- ・ 竣工 A・B・C・D棟 1974（昭和49）11月
E・F・G棟 1975（昭和50）10月



ピロティ部

経過

- * 2002年11月 定期総会にて第2次大規模修繕計画の立案決定
- * 2003年1月 新理事会にて大規模修繕工事の主要課題に耐震改修を含める
- * 2003年2月 修繕委員会を組織し、コンサルタントの選定に入ったが、ヒヤリング等により選定した会社に耐震改修の実績が無い事が判明し別途にその部分のコンサルタント会社を追加選定し、全棟についての耐震診断を実施した、診断費用は練馬区の助成金を受けた。
- * 2004年9月13日 前期理事会・修繕委員会で決定した内容を検討した結果、問題点が発生し、計画案内容の変更が発生し変更報告会
- * 2004年10月11日 変更内容にたいする追加報告会
- * 2004年末 変更内容による総会承認
- * 2005年6月 竣工

着工に至るまでの概略

大規模修繕内容は当初、外壁等改修の他、①耐震改修、②バリアフリー、③電気容量アップ、④中庭・通路の舗装等の4項目で、1億円借入し合計4億4000万の予算でスタートしたが、詳細に内容を検討した結果、予算を大きくオーバーする結果になり、総会で内容変更し、①、②、③を優先することになった。

①の耐震改修では、柱の大きさが問題で、補強範囲が2・3階にも及び、形状が大きく変化する事は住民の合意を得られないこと等から補強方法を再検討し、費用対効果と阪神大震災の教訓から、まずは倒壊しない事を前提として、ピロティ柱の補強のみに決定した。

最終検討の結果、ピロティ柱の補強は、柱の大きさを少なくする為、炭素繊維巻きを基本とし、応力により1層巻き、3層巻き、コンクリート打ち増しの4層巻き、鉄骨部レース補強と、部位により対応した。



1層巻き（段差小）



コンクリート打ち増し4層巻き（段差大）



1 階店舗部柱と上層部



妻側ブレース（外部）



妻側ブレース（内部）



バリアフリーのスロープ

質 疑 応 答

Q. 自分のマンションの耐震補強を計画しているが思うように進行していない。

組合員の意識の差や、委員会のコンセンサスの仕方等については？

A. コンセンサスは大変だったが、補強についての反対意見は少なかった。

Q. 避難経路の確保や、玄関扉の改修については？

A. あまり議題には上らなかった。

Q. 経過時間については？

A. 具体的には6ヶ月で検討した。

Q. コンサルタント会社の選定は？

A. いろいろ問題があり、最終的に東急コミュニティー（清水建設の協力）に設計・施工依頼した。

Q. 調査診断・コンサル費用は？

A. 具体的な数字はこの場では解りかねる。

感 想

耐震補強が成功したのは、方法はともあれ耐震補強計画に反対意見が少なかったのと、理事会・修繕委員会の何回にも及ぶ報告会、対話集会等の実行が大きいのと思いました。メンバーさんの取り組みの熱意が伝わってきて、非常に参考になりました。管理組合の皆様には、今回のセミナーにご協力頂きありがとうございました。（取材：（有）設計工房 LIVE 山本彬喜）

セミナーのお知らせ

「耐震改修実例 50」による用途別耐震改修の研究（3回シリーズ） 主催：JASO

【日時と内容】 第3回 3月12日（水） 13時30分～16時30分 事務所・庁舎系（コデイター 浅野美次）

【場所】 住宅金融支援機構 すまい・るホール（JR総武線・水道橋駅下）

【参加費】 3回一括 10,000円（会員は9,000円）

テキスト「耐震改修実例50」（日経7-キチキ7発行）をご購入の場合は参加費14,000円（3回一括）となります。

※ 連続受講されない場合は、各回3,500円（テキストが必要な場合は7,500円）となります。

【申込み】 JASOホームページにあるセミナーのご案内から、申込書を印刷のうえ事務局へFAXして下さい。

マンションの耐震化に関する見学会・講演会 主催：東京都都市整備局

【日時と内容】 3月8日（土） 見学会 13:00に都庁集合バスにて現地へ

講演会 15:30～「マンションの耐震化への取組み」（都庁）

（講演：東建マンション学芸大管理組合・西松建設、梅野岳（JASO会員））

【場所】 見学地：東建マンション学芸大（目黒区） 講演会：東京都庁第二庁舎1階二庁ホール

【参加費】 無料

【申込み】 東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課マンション対策係 TEL03-5320-5004 FAX03-5388-1476

3月6日申し込み締め切り（定員：見学会50名・講演会200名）

2008年 JASO 行事スケジュール			
1 月	1/11	金	建研プロ（WG3）
	1/15	火	耐震簡易診断審査委員会
	1/18	金	常任理事会 杉並区耐震相談会／杉並区役所
	1/19	土	杉並区マンション耐震セミナー第3回 耐震マンション見学会（武蔵野グリーンタウン）
	1/23	水	「耐震改修実例50」による用途別耐震改修の研究 第1回／すまい・るホール
	1/28	月	建研プロ（WG3）
2 月	2/5	火	アドバイザー会議
	2/7	木	建研プロ（全体）
	2/12	火	耐震簡易診断審査委員会
	2/20	水	「耐震改修実例50」による用途別耐震改修の研究 第2回／すまい・るホール
	2/22	金	常任理事会
3 月	3/4	火	アドバイザー会議
	3/8	土	マンションの耐震化に関する見学会・講演会（東京都都市整備局 住まいの耐震フェア）
	3/11	火	耐震簡易診断審査委員会
	3/12	水	「耐震改修実例50」による用途別耐震改修の研究 第3回／すまい・るホール
5月	5/21水～23		第14回建築リフォーム&リニューアル展／東京ビックサイト ブース出展
6月	6/6	金	総会
秋頃			耐震・防災関係展示会出展（危機管理産業展等 日時未定）
12月			アドバイザー講習会（日時未定）

スケジュールは随時更新いたしますので、最新号でご確認下さい。