

## JASO発 暮らしつづける街へ (Part 2) &lt;第 52 回&gt;

## 2025 年 JASO マンション耐震セミナー開催報告

2025 年 11 月 15 日 (土曜) すまい・るホール

耐震総合安全機構 (JASO) 教育研修委員会 委員  
小橋良治

## 1. 開催の目的

大規模地震がいつ起きてもおかしくない今日、旧耐震基準で建設されたマンションで安全に安心して暮らすには耐震化の実現が欠かせません。しかしながら、耐震診断をはじめとして耐震改修や建替えによる耐震化への理解および知識の普及は十分とはいえないのではないのでしょうか。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おり、継続的に本セミナーを行

うことで、耐震診断の必要性から耐震化までを段階を追って必要な基礎知識やヒントを解説しています。それぞれのマンションが抱える課題を解決して耐震化を実現した事例を紹介することで、耐震化促進の一助となることを目的としています。

## 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 23 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) マンション管理センター  
(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  
(公社) 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  
(NPO) かながわマンション管理組合ネットワーク  
(NPO) 横浜マンション管理組合ネットワーク

## 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

まずは専門家との対話から！

JASO セミナー 2025  
耐震総合安全機構

# マンション耐震 セミナー 2025

～ JASO のマンション耐震化の進め方～

2006 (平成 18) 年に杉並区から「木造住宅以外の住宅に関する耐震化支援事業に係る業務委託」を受託したところから、「耐震アドバイザー派遣」が始まりました。

マンションの耐震化は、様々な考えの方がいる中で、段階を踏んで合意形成を図りながら進める事が必要で、公共建築や一般の建築と違った進め方が求められます。当初はマンションに受け入れられず、耐震診断さえ難しいと思われていた中、地震の後も建物を守り、暮らし続けるためには耐震化が必要であると、行政の支援を受けながら、手探りでマンション耐震化に取り組みてきました。

今回のセミナーは、JASO がマンションの耐震化をどのように考え取り組んでいるかをお話しし、壁の増打ち・地震の新設・柱の耐震強化補強を行った事例と、耐震診断を見直し、耐震改修した事例を紹介いたします。管理組合の取り組みの中で実際に起きた課題や克服した経験、耐震化に向けた考え方や姿勢など、事例をお話しますので、これからマンションの耐震化の検討を始める上での一助となれば幸いです。

日時 2025 年 11 月 15 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

主催 NPO 法人 耐震総合安全機構 (JASO)  
共催 独立行政法人 住宅金融支援機構  
後援 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  
公益財団法人 マンション管理センター、公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター、  
【一社】東京建築士会、【公社】日本建築業協会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、【NPO】かながわマンション管理組合ネットワーク、【NPO】横浜マンション管理組合ネットワーク

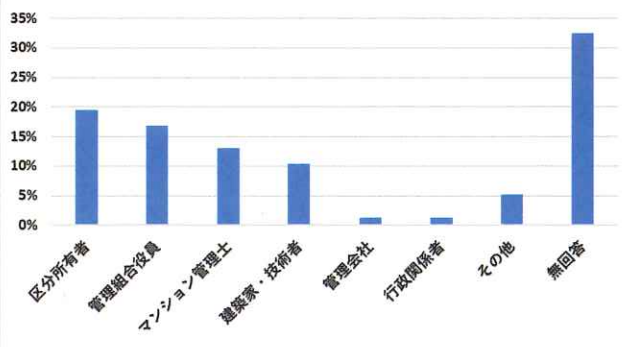
セミナー案内 (チラシ)

### 3. 開催の周知、参加者

セミナー開催の周知は、後援団体の窓口以案内チラシを置いて配布しました。案内送付の希望者には事務局から直接郵送し、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87名の申し込みがあり、当日のセミナー参加者は77名でした。セミナー参加者の属性は下表の通りです。

	属性	参加人数	割合
1	区分所有者	15	19%
2	管理組合役員	13	17%
3	マンション管理士	10	13%
4	建築家・技術者	8	10%
5	管理会社	1	1%
6	行政関係者	1	1%
7	その他	4	5%
8	無回答	25	32%
	合計	77	100%

参加者の属性



### 4. 講演内容

#### I 基調講演

##### 耐震専門家派遣制度の積極利用と マンション耐震化の心得

講師：三木 剛 氏 (JASO 理事)

- 01 マンションをめぐる現状
- 02 住み続けるために必要な修繕・改修
- 03 まずは、耐震診断

#### 04 専門家の活用と、行政支援の積極利用

- ・耐震化の基本的な考え方や進め方、また自治体の支援制度や専門家を積極的に活用することの重要性を図・写真を用いて分かり易く説明しています。

#### II 耐震改修事例報告 ①

##### FS マンション

##### 壁の増打補強、袖壁の新設、柱の鋼板巻き補強

講師：小宮山 博 氏 (FS マンション管理組合理事長)  
山内 哲理 氏 (JASO 理事)

- 01 建物の概要
- 02 耐震改修工事実施までの経緯
- 03 耐震改修工事の関連経費と公的支援
- 04 耐震改修工事に際して苦勞したこと
- 05 耐震改修工事を実施したことによるメリット

- ・耐震化の取組みが始まるところから、耐震化を成し遂げた分譲マンションの実例について、管理組合と補強設計者・工事監理者の二つの視点より発表がありました。今後30年以内に70%の確率で首都直下地震が発生すると予測されている中で、居住者の安心感と100年マンションへの意識が向上し、耐震補強工事済みの耐震基準適合物件となることで、資産価値の向上により若い世代の購入・居住が増加したとのことです。

#### III 耐震改修事例報告 ②

##### TS マンション

##### 耐震診断を見直し、耐震改修した事例

##### (耐震フレームをどう利用するか環境デザインの事例)

講師：河井 修 氏 (JASO 理事)  
軽石 実 氏 (JASO 会員)

- ・診断の見直しと補強計画案の見直しを進めることにより、補強計画は北面のアウトフレーム補強と駐車場の耐震壁増し打ち補強および袖壁増し打ち補強で済む事となった為、補強を実施した事例を紹介しています。補強計画は、街並みに合ったデザインとパブリックイメージの共有を目指したとのことです。

#### Ⅳ マンション共用部リフォーム融資等の案内

講師：大谷 治久 氏

(住宅金融支援機構 まちづくり融資部)

01 マンション関連の融資制度等

02 マンション共用部分リフォーム融資

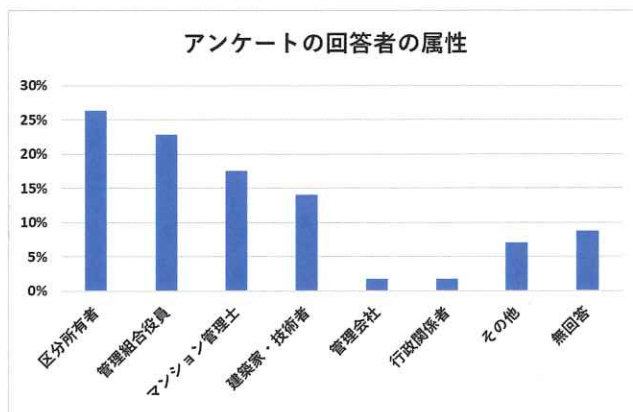
- ・マンション共用部分リフォーム融資の使途、融資限度額、返済期間などの概要を説明され、融資の手続きを分かりやすく解説しています。

### 5. アンケート結果について

#### アンケート回答数と属性

セミナー参加者から 57 のアンケート回答を頂きました。回答者の属性は以下のようになっています。

	属性	回答数	割合
1	区分所有者	15	26%
2	管理組合役員	13	23%
3	マンション管理士	10	18%
4	建築家・技術者	8	14%
5	管理会社	1	2%
6	行政関係者	1	2%
7	その他	4	7%
8	無回答	5	9%
	合計	57	100%



- ① 回答の多い属性は、区分所有者 15 名 (26%)・管理組合役員 13 名 (23%)・マンション管理士 10 名 (18%) で、これら 3 属性の回答率が全体の 67% を占めています。その他の属性では、建築家・建築技術者 8 名 (14%)・マンション管理会社及び行政関係者がそれぞれ 1 名 (2%)、その他 4 名 (7%) 無回答が 5 名 (9%) でした。当日参加のうち、区分所有者・管理組合役員・

マンション管理士の 3 属性からのアンケート回答率が過半数を得たことは、マンション居住者・管理者の耐震化に対する関心の高さが窺えます。

- ② セミナー内容について以下の意見がありました。
- ・大変わかりやすかったと思います。資料が大変良かったです。
  - ・個別相談有難うございました。いろいろと聞けたので、今後の耐震改修に活かせたらと思っています。
  - ・改修事例のレポートはとても良かったと思います。ありがとうございました。
- (以上区分所有者)
- ・「レジュメ」等がわかりやすく理解できて参考となりました。配布資料も大変参考になり、多いに活用いたしたく存じます。毎回セミナーにて勉強させていただいておりますが、期待通りの内容ですので感謝いたしております。
  - ・昨年に続き参加させていただきました、ありがとうございました。
  - ・1970 年 (第 1 世代) の耐震改修事例を公開してほしいです。宜しくお願いします。
- (以上管理組合役員)
- ・相談コーナーでは大変お世話になりました。
  - ・診断をやり直すという事例は勉強になりました。引き続きよろしくお祈いします。
  - ・ためになりました。有難うございました。
  - ・講師の方の説明がわかりやすくてとても参考になった。行政の補助金はとても大きいと感じたが、自治体の格差が大きいと感じる。
- (以上マンション管理士)
- などのご意見が寄せられました。
- ③ 今後のセミナーに関する要望は以下の通りです。
- ・講演ではコア抜きのみの解説でしたが、非破壊検査の状況、特に信頼性・価格などをお知らせいただきたい。今後ともセミナーを開催して下さることをお祈いします。
  - ・大変セミナーの内容も充実しており今後とも継続されることを希望します。
- などのご意見が寄せられました。
- ④ アンケート結果の集約と今後の活動について。
- ・基調講演、改修事例ともに資料が見やすく、講師の説明も分かりやすかった。
  - ・個別相談はとてもありがたい。

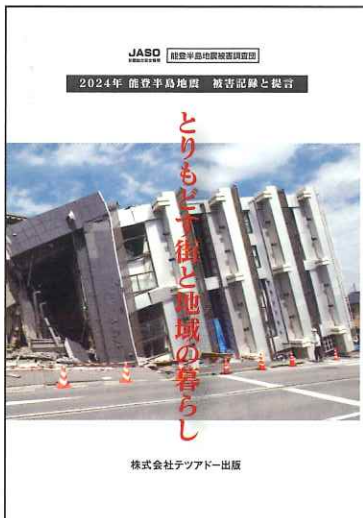
というところに集約されそうです。今回のセミナー内容はこれらに沿う有意義なものになったと考えます。JASOの取り組みとして今後もセミナーを開催し、耐震化への取組み方や様々な耐震化事例を紹介することにより、マンション耐震化の足がかりとなるよう、活動を続けてまいります。



講演風景

New Release

新刊



ISBN978-4-903476-88-9

JASO 耐震総合安全機構 著

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

2004年設立の耐震化支援の団体であるNPO法人耐震総合安全機構 (JASO) では、地震災害発生の際に現地被害調査を行い、これまでに2011年の東日本大震災、2016年の熊本地震の報告書を作成しました。

2024年1月1日に発生した能登半島地震でも現地調査団を派遣し、地元に関係のある会員が個人として参加、また協力会員企業も施工実績を調査しました。震災被害固有の有り様を記録として残し、調査結果および考察をまとめたものが本書となります。

破壊された建物には多くの貴重な教訓が残されていますのでそれを記録し、さらに被害の要因や対策を考えることが本書の目的となっています。

(本書のまえがきを要約しています)

定価 4,400円 (税込)・送料別  
A4版・カラー・200ページ

FAX (03-3228-3401)や  
E-mail (info@refo.co.jp)でも  
お受けいたしますのでお気軽に  
お問い合わせください。



お申込はテツアード出版BookShopから!

発行 株式会社テツアード出版 〒165-0026 東京都中野区新井1-34-14 ☎03-3228-3401 <https://refo.co.jp>