

2025年11月

# 2025年耐震化成功事例見学会

～清新プラザマンション耐震補強・耐震工事～



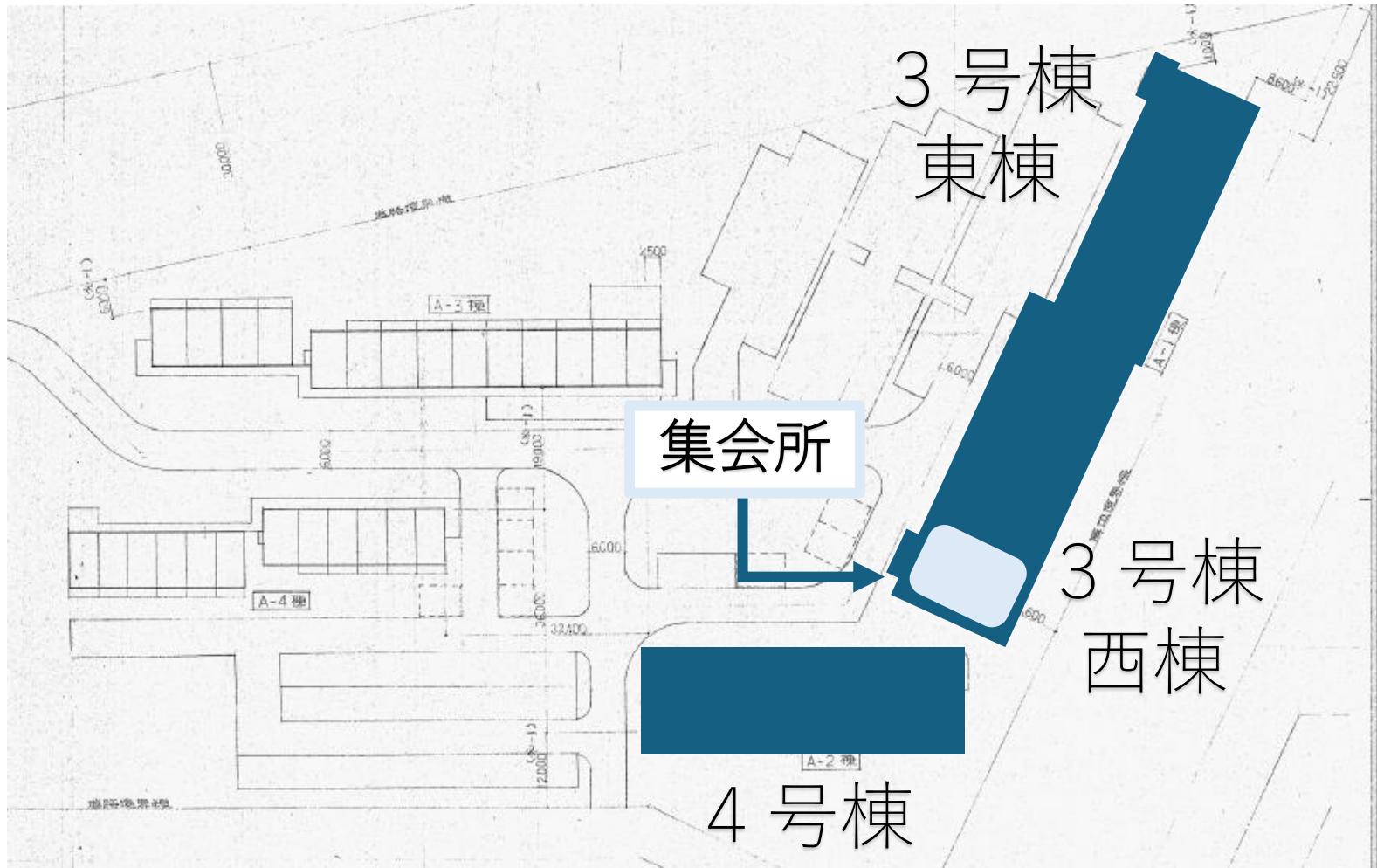
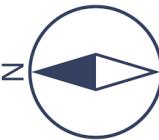
Technology Direct stock



# 建物概要

名 称	清新プラザマンション
所 在 地	東京都江戸川区清新町一丁目3番地3号
構 造 / 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造 / 3棟
	3号棟 西棟 : 地上14階 塔屋2階
	3号棟 東棟 : 地上14階
	4号棟 : 地上10階 塔屋1階
面 積	<3号棟東西合計> 建築面積 1233.42m <sup>2</sup> 延べ面積15647.63m <sup>2</sup>
	<4号棟> 建築面積 695.40m <sup>2</sup> 延べ面積 5799.86m <sup>2</sup>
竣 工 年 月	昭和 58年(1983年) 3月
耐 震 診 断	2021年 8月
補 強 設 計	2022年 11月
工 事 監 理	株式会社T. D. S
工 事	日本ハウズイング株式会社

# 建物概要



# 耐震診断から耐震補強工事までの流れ

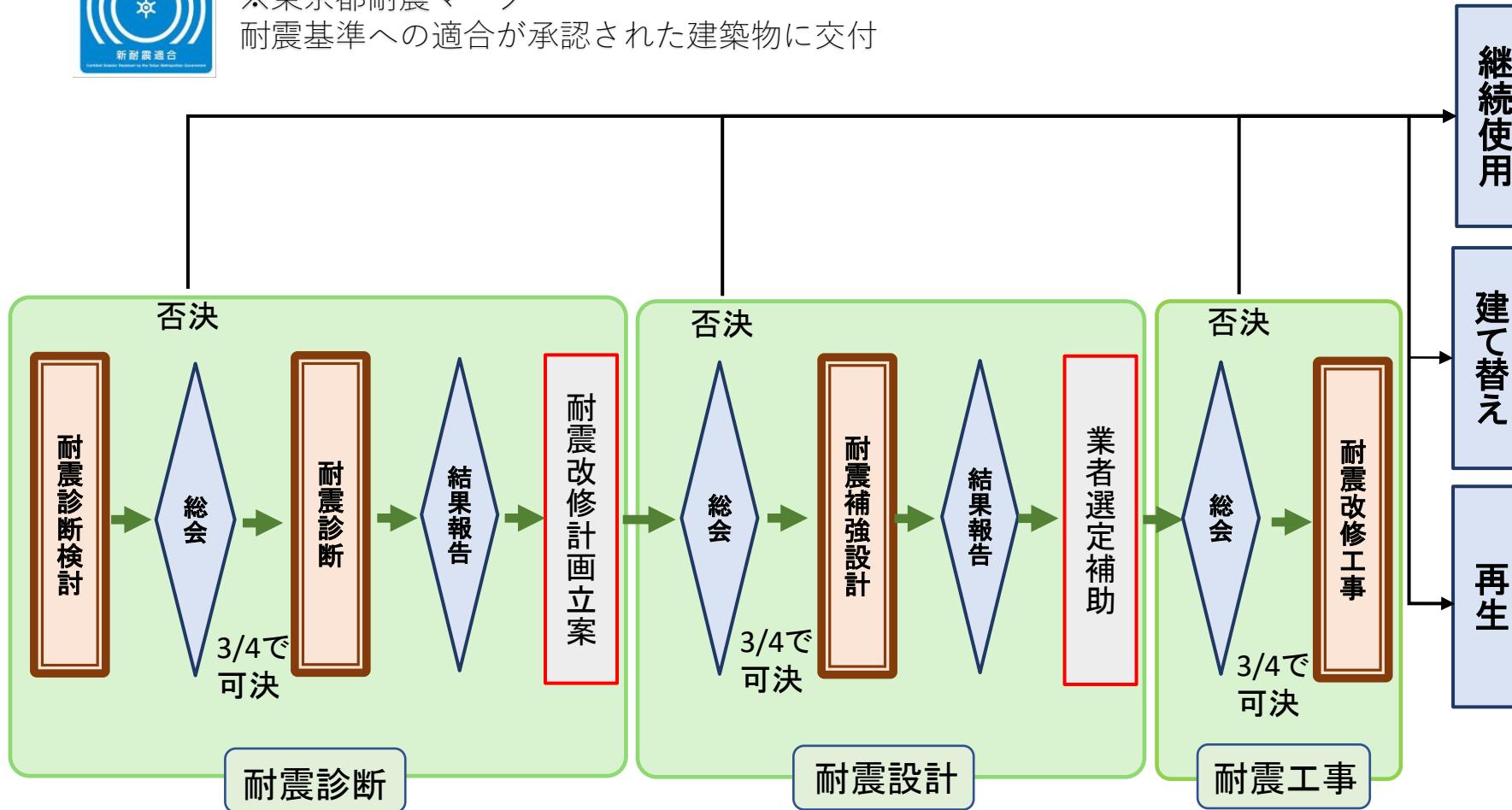
耐震性が備わったマンションは…

※耐震基準適合証明発行が必要



※東京都耐震マーク  
耐震基準への適合が承認された建築物に交付

1. 固定資産税が減免されます。
2. 地震保険が安くなります。
3. 売却時、高く評価されます。



# 補助金の活用 (例: 2025年度 江戸川区)

## ■ 対象となる分譲マンション

※年度や区によって異なります

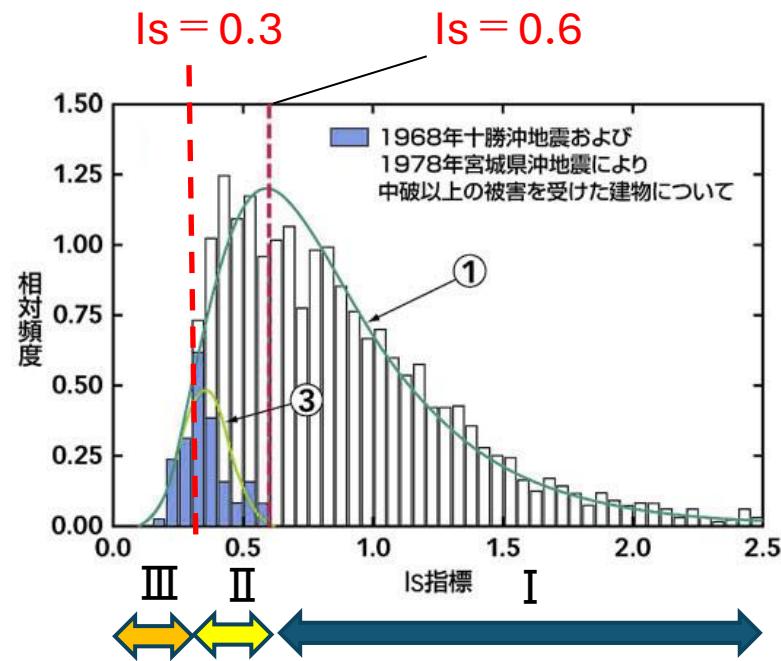
この制度の対象となる建築物は、つぎの要件のすべてを満たすことが必要です。

- 3階建て以上で耐火建築物又は準耐火建築物
- 複数の区民が自ら居住し区分所有していること
- 昭和56年5月31日以前に建築確認を取得して建築された建築物

## ■ 助成内容

区分	対象となる建築物	助成対象経費	助成率
耐震診断	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた3階以上の耐火建築物又は準耐火建築物	耐震診断費用の額と区が指定する面積区分による単価(注釈)によって得た額の合計額を比較し少ないもの。 (注釈)図面復元等がある場合は拡充があります。	3分の2
改修設計	耐震診断により、耐震改修工事が必要と判断された建築物	改修設計費用の額と区が指定する面積区分による単価によって得た額の合計額を比較し少ないもの。	3分の2
改修工事	耐震改修設計が完了している建築物	改修工事費用と限度額単価(注釈)に当該マンションの延べ面積を乗じて得た額とを比較して、いずれか少ない額。 (注釈)免震工法等の特殊工法の場合は拡充があります。	2分の1 (戸数に応じた上限額があります)

# | s値と地震被害



ランク	軽微な被害	小破	中破	大破	倒壊
状況					
RC造	二次壁の損傷もほとんどない	二次壁にせん断ひび割れ	柱・耐震壁にせん断ひび割れ	柱の鉄筋が露出・座屈	建物の一部または全体が倒壊
SRC造					
地震強度		IS=0.6			
震度5強程度					
震度6強程度		IS=0.6			

※耐震性の判定は、人命および財産の保護の立場から、建物を構成するあらゆる要因を考慮して総合的に行う。

※Isは、建物が崩壊するか否かを評価した値

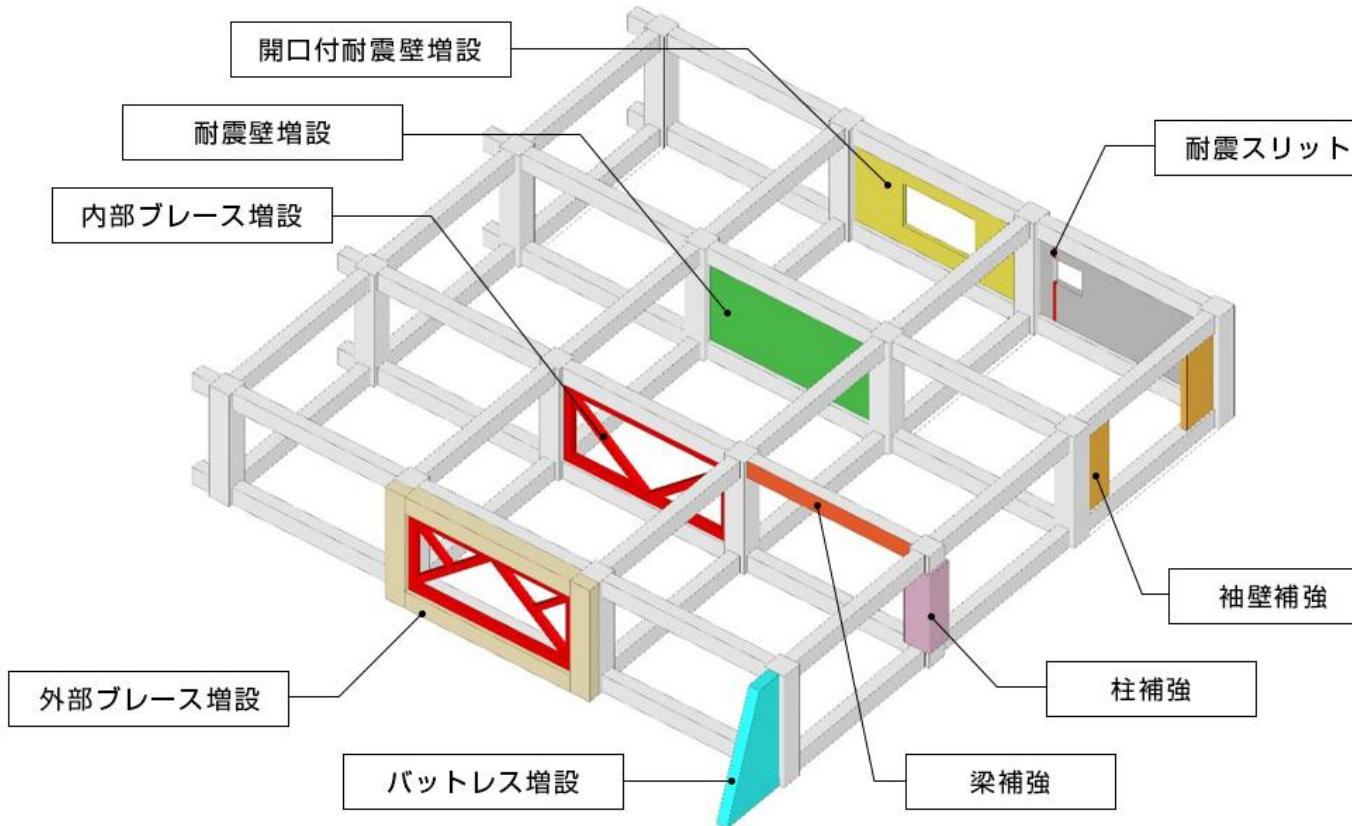
※「安全」と判定される場合でも、構造体は無損傷ではなく何らかの損傷は被る。

ランク	軽微な被害	小破	中破	大破	倒壊
状況					
RC造	二次壁の損傷もほとんどない	二次壁にせん断ひび割れ	柱・耐震壁にせん断ひび割れ	柱の鉄筋が露出・座屈	建物の一部または全体が倒壊
SRC造					
地震強度		IS=0.6			
震度5強程度					
震度6強程度		IS=0.6			

ランク	Is 値	説明
I	$Is \geq 0.6$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
II	$0.6 > Is \geq 0.3$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
III	$0.3 > Is$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い



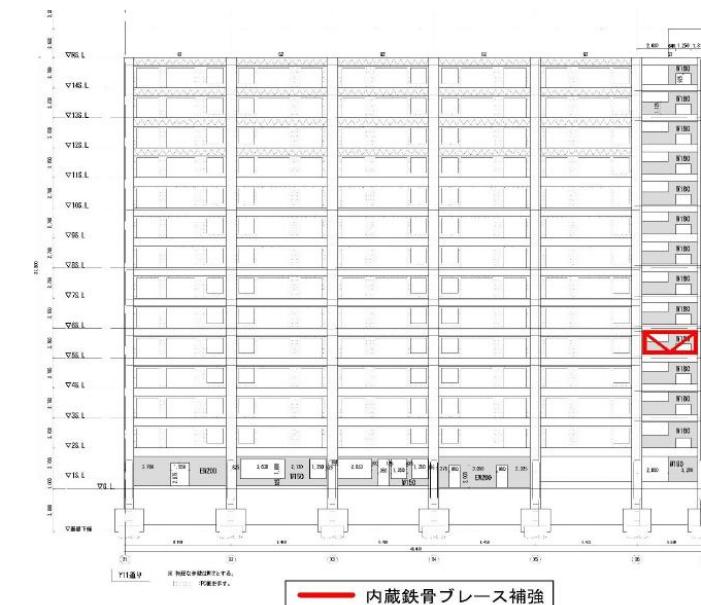
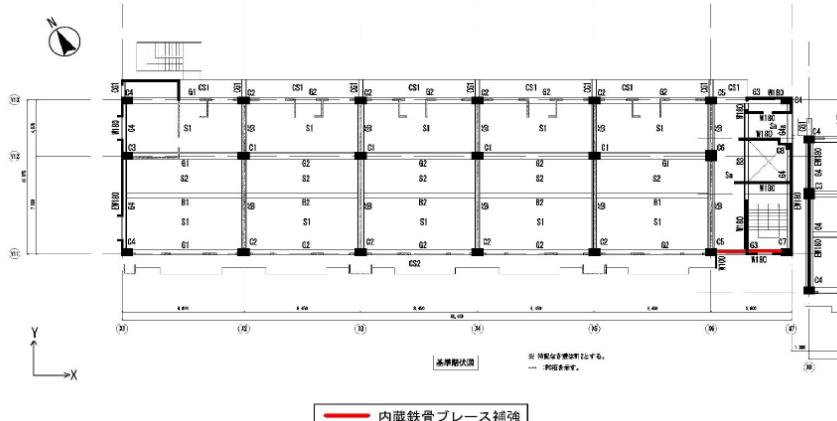
# 耐震補強方法の種類



# 補強方法 3号棟西

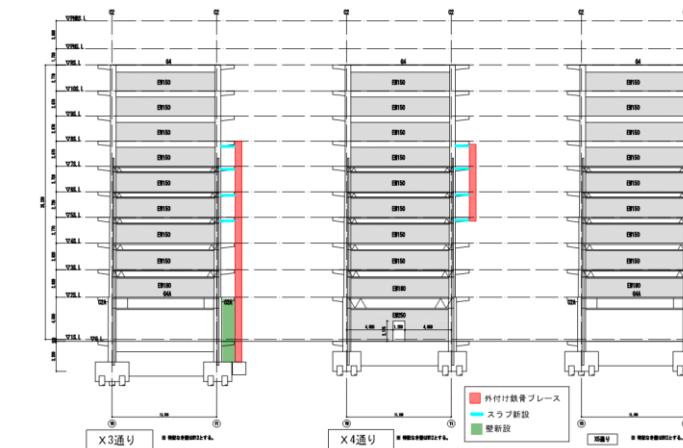
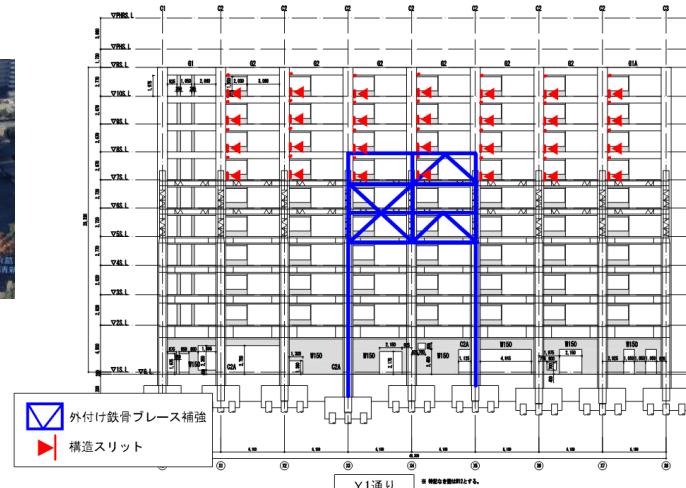
階	経年指標 T = 0.998	X方向						Y方向						
	補強前(見直し後)			補強後			補強前(見直し後)			補強後				
	I <sub>s</sub>	S <sub>D</sub>	C <sub>TW</sub> ·S <sub>D</sub>	rI <sub>s</sub>	S <sub>D</sub>	C <sub>TW</sub> ·S <sub>D</sub>	判定	I <sub>s</sub>	S <sub>D</sub>	C <sub>TW</sub> ·S <sub>D</sub>	rI <sub>s</sub>	S <sub>D</sub>	C <sub>TW</sub> ·S <sub>D</sub>	
6	0.65	0.97	0.31	0.65	0.97	0.31	OK	0.88	0.97	0.70	0.88	0.97	0.70	OK
5	0.58	0.97	0.46	0.63	0.97	0.49	OK	0.83	0.97	0.66	0.83	0.97	0.66	OK
4	0.72	0.97	0.41	0.69	0.97	0.39	OK	0.82	0.97	0.65	0.82	0.97	0.65	OK
3	0.63	0.97	0.42	0.63	0.97	0.42	OK	0.78	0.97	0.62	0.78	0.97	0.62	OK

建物形状



# 耐震診断結果および補強方法 4号棟

経年指標 階 補強前後の Is指標値 CTu・S <sub>D</sub> 値	T	=	0.985														
	階	X方向						Y方向									
		補強前(見直し後)			補強後			補強前(見直し後)			補強後						
PH1	1.60	1.00	-	1.60	1.00	-	OK	1.32	1.00	-	1.32	1.00	-	OK			
10	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	0.32	OK	5.15	1.00	5.23	5.14	1.00	5.22	OK			
9	0.46	1.00	0.58	0.72	1.00	0.46	OK	3.53	1.00	3.58	3.52	1.00	3.57	OK			
8	0.41	1.00	0.53	0.60	1.00	0.39	OK	2.44	1.00	2.48	2.43	1.00	2.47	OK			
7	0.35	1.00	0.44	0.62	1.00	0.40	OK	1.86	1.00	1.89	1.85	1.00	1.88	OK			
6	0.59	1.00	0.47	0.63	1.00	0.50	OK	1.95	1.00	1.56	1.95	1.00	1.55	OK			
5	0.52	1.00	0.42	0.61	1.00	0.48	OK	1.92	1.00	0.96	1.91	1.00	0.95	OK			
4	0.60	1.00	0.48	0.60	1.00	0.48	OK	1.68	1.00	1.34	1.67	1.00	1.33	OK			
3	0.70	1.00	0.34	0.70	1.00	0.34	OK	1.55	1.00	1.04	1.53	1.00	1.03	OK			
2	0.84	1.00	0.29	0.84	1.00	0.29	OK	1.77	1.00	1.19	1.76	1.00	1.19	OK			
1	1.17	1.00	0.93	1.16	1.00	0.93	OK	1.04	0.80	0.51	0.96	0.80	0.46	OK			



## ■ 戦略的に、行動的に、要所を共有できる管理組合

- ・早い段階からの準備
- ・長期修繕計画の検討、資金計画
- ・管理組合員に向けての広報紙の配布、住民説明会の実施
- ・多棟ならではの問題を多様な考え方で受け止め、考え、まとめる

分譲マンションにおける多棟（複数棟）構成の耐震工事について、

特に「一部棟は耐震工事が不要」「費用負担に差が出る」といったケースでは、

住民説明が非常に重要になります。

住民の不信感や対立を避けるための説明が大切になります。



# プロジェクトの進め方～管理組合員へのご説明～

## ■全体概要

- ・マンション全体の調査結果と現状
- ・なぜ耐震診断・耐震工事が必要とされたか
- ・調査・診断の経緯（専門機関、基準）

## ■棟別の耐震診断結果

- ・各棟の診断結果（例：「A棟：耐震性不足」「B棟：基準を満たしている」など）
- ・どうして耐震性に違いが出たのか（建設時期、構造形式の違いなど）
- ・この差が技術的・客観的であることを明確に説明

## ■耐震工事の対象と内容

- ・工事が必要な棟：具体的にどの棟にどのような補強工事が必要か
- ・工事が不要な棟：なぜ工事が不要と判断されたのか

## ■費用について

- ・各棟ごとの費用概算
- ・全体で費用を分け合うのか、棟ごとの負担とするのかの考え方

※重要：「公平」ではなく「合理的な考え方」を

## ■合意形成プロセス

- ・管理組合の決議事項
- ・今後のスケジュール（説明会、質疑応答、総会、決議日程など）
- ・補助金や自治体支援の活用状況・予定





一級建築士事務所 (株)T.D.S  
ティー・ディー・エス

〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1-6-13 昭和ビル3F  
TEL : 03-5649-3666 FAX : 03-5649-3665  
MAIL : kanto@tds-arc.com

