



# 耐震化成功のポイント！

～ファミリー三軒茶屋の事例から～

## ① 耐震診断を区に相談

耐震化が難しいかどうかは、住民だけでは判断できないものです。区市によっては、耐震アドバイザーの派遣制度がありますので、専門家に相談をしてみましょう。

## ③ 区の助成金を活用

耐震改修等には多額の費用がかかるものです。区市によっては、耐震診断から耐震改修工事まで各種助成制度がありますので、制度を活用して耐震化を検討しましょう。

## ② 合意形成に向けた工夫 (情報を密に共有)

理事会議事録の配布、工事説明会や意見交換会の開催など通常の総会だけでは、住民の理解が得られないこともあります。合意形成の方法についても専門家の助言を受けることができますので相談をしてみましょう。

## ④ 専有部工事が不要

斜め材が住戸部分に設置されるような専有部工事は必要なく、階段等の共用部工事だけで耐震改修ができる場合もありますので、まずは耐震診断を行い、どの程度の耐震補強が必要か把握しましょう。

耐震化への第一歩！まずは相談をしてみましょう！

### 東京都 耐震化総合相談窓口 (無料)

☎ 03-5989-1470

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター  
月曜日から金曜日の9時から17時 (水曜日は9時から19時)

東京都住宅政策本部

マンション耐震化通信 第11号

施工中

施工後



東京防災公式キャラクター 防サイくん

旧耐震基準マンション※は  
**耐震診断**を実施し  
耐震性を確認しましょう！

※昭和56(1981)年5月31日以前の建築基準法で建てられたマンション。建築確認済証の「建築確認年月日」で確認できます。

#### ◇東京都からの在宅避難支援制度のご案内

東京都では、災害時においても自宅での生活が継続しやすいマンション等を「東京とどまるマンション」として登録・公表しています。

登録にはマンションに耐震性があることや、防災活動の実施などが必要となります。

ポータルサイトは以下URLか右の2次元コードから

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02lcp-touroku.html#gaiyou>



とどまるマンション推進課長 トドまるくん



東京とどまるマンション 概要ページ

### 耐震化のご相談は 東京都 耐震化総合相談窓口 (無料)

☎ 03-5989-1470

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター  
月曜日から金曜日の9時から17時 (水曜日は9時から19時)

令和7年1月発行 登録番号(6)43

編集・発行  
東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課  
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
電話 03-5320-4944

作成協力：特定非営利活動法人 耐震総合安全機構 (JASO)  
一般社団法人 東京都建築士事務所協会 (TAAF)  
一般社団法人 日本建築構造技術者協会 (JSCA)

印刷：株式会社サンワ  
東京都千代田区飯田橋二丁目11番8号  
電話 03-3265-1816

石油系溶剤を含まないインキを使用しています。



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用

耐震化の情報収集は

東京都マンションポータルサイト





# 防サイくんが行く！ 耐震化マンション訪問記

ファミリー三軒茶屋（世田谷区）

東京防災公式キャラクターの防サイくんと、昨年度に耐震改修工事を実施した「ファミリー三軒茶屋」を訪問しました。合意形成で心掛けたことや、専有部に影響を与えない改修方法の選定など、耐震化成功の秘訣を管理組合の理事長さんにお伺いしました！

## ○耐震診断について教えてください！

2008年頃から何度か耐震改修の必要性について検討を進めてきましたが、費用が高額となる可能性が高く、修繕を優先する必要もあったため実施には至りませんでした。

2020年に次の大規模修繕に向けて委員会を立ち上げ準備を進めました。その中で、建設業に携わる委員から「大規模修繕よりも建物の骨組みの耐震診断が重要。その結果を見てどこまでできるかそこで判断すればよい。」との意見がありました。そこで、**耐震診断について区に相談し、耐震アドバイザー派遣を利用**することとしました。



ファミリー三軒茶屋の外観

区のアドバイザーから建物の調査後「鉄筋・鉄骨が最上階まで通っており、比較的耐震性が良い設計であるが、**実際にどれくらい地震に耐えられるか確認するため耐震診断を行う**ことを勧める。」と具体的な助言があったため、耐震診断を進めることとしました。

2021年に耐震診断を耐震総合安全機構（JASO）にお願いして実施しました。診断費用は約700万円で、区から助成金150万円を受けました。診断結果は、主にコンクリートの強度不足から**2階と6階が耐震性不足と判定**されました。この結果を受けて、耐震改修に向けて検討を開始することとしました。

建替えの検討もしましたが、現在の法律で建替えると床面積が7割程度に減ってしまうことや、高齢の居住者も多いため、現実的ではないと考えました。

## ○耐震化決定に至る管理組合の活動や合意形成について教えてください！

**理事会議事録の配布や、工事説明会・意見交換会の開催により、マンション内で情報の共有を図り理解を得るよう**にしました。耐震改修では、税制優遇や地震保険の割引など所有者にもメリットがあることも説明しました。また、総会の参加者は少なく、高齢で連絡が取りづらい方も多いため、決議の意思確認の収集等、苦勞はしましたが、組合役員が積極的に関わることで、改修工事の決定をすることができました。



関係者一同（右から設計者様、管理組合理事長様、施工業者様(3名)）

### 建物概要

竣工年月:1974年（昭和49年）8月 築50年  
建物構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 塔屋1階  
用途地域等:近隣商業地域+第一種住居地域、準防火地域  
敷地面積:2364㎡ 延べ面積:7066㎡  
住居戸数:88戸 専有面積:65.85㎡~100.05㎡  
管理費:228円/㎡  
修繕積立金:198円/㎡（約10年前5割値上げ）

## ○改修工事の資金計画について教えてください！

前回の大規模修繕時に資金不足が発生した経験や工事費高騰への懸念から、約10年前に修繕積立金を5割値上げしていたものの、改修費が1億円を超えるのではと心配していました。しかし、希望参加業者5社から3社に絞りヒアリングで選定を行い、工事費は約5,400万円におさまりました。

施工途中に工法変更や工期延長があり増額となりましたが、それでも工事監理費を含め約6,700万円におさまり、**区の助成金も通常に加え助成額の加算があったため、総額の約3分の2をまかなう**ことができ、借入をすることなく自己資金のみで工事を完了できました。

## ○改修工事の内容を教えてください！

区のアドバイザーからは、窓に斜め材（ブレース）を組む工法は住民の生活への影響が大きいとの助言があったため、共用部だけの改修で耐震化を検討しました。

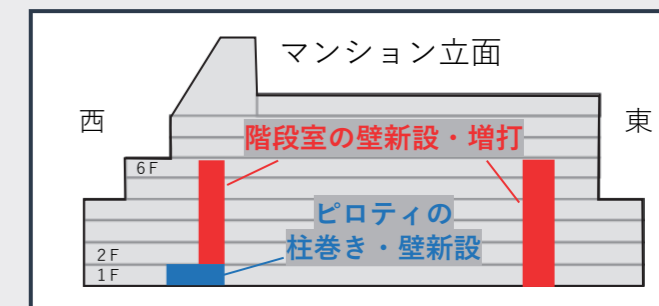
マンションは長方形の平面形状で、東西に1か所ずつ階段室があるため、これらを利用して耐震補強を計画しました（右上図）。診断の結果、2階と6階が耐震性不足でしたが、全体のバランスを考慮して1階から6階までを補強することにしました。西側の1階はピロティとなっているため、柱の鋼板巻きと壁の新設を行いました。西側階段室の2階から6階と、東側階段室の1階から6階は壁の新設・増打による補強を行いました。

**階段室周辺の壁のへこみやスペースのゆとりをうまく利用して、専有部工事を行わずに使い勝手や美観上支障のない耐震補強を実現**できました（右写真）。

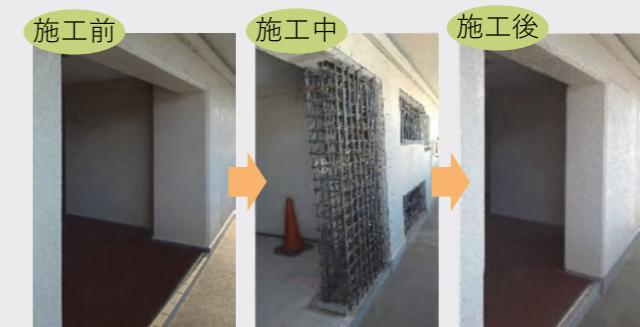
なお、大規模修繕工事と改修工事を同時に行うことも検討しましたが、**改修工事で大規模な足場は不要となったため、同時施工のメリットは少なく別々に工事を行う**ことにしました。

工事中の約半年間は振動や騒音が大きい時が

あり住民から苦情もありましたが、施工業者から丁寧に説明してもらい理解を得ました。



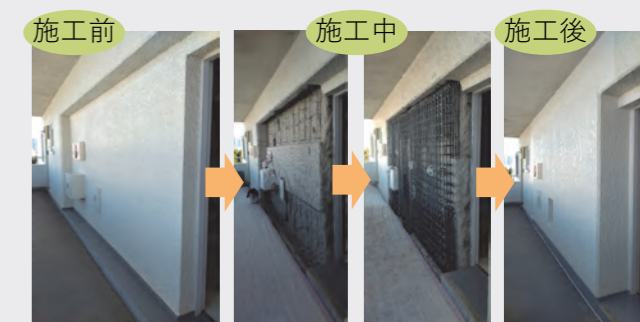
耐震改修工事の施工箇所



壁新設 西側階段と廊下の接続部 通行のスペースを残して壁を新設



壁増打 西側階段室内の壁 壁の厚みを増して補強



壁増打 東側階段の廊下の壁 廊下を狭めず壁の厚みを増して補強

- ・今回紹介した耐震化の進め方や工夫、資金計画等を参考に、ぜひ皆様のマンションでも耐震化について検討してみましよう！
- ・耐震診断の結果によっては、今回紹介したように専有部工事を必要としない方法で改修できる場合もありますので、まずは耐震診断を実施しましょう！



通信アンケートはコチラ！  
<https://logoform.jp/f/oa6rv>