



防サイくんが行く！

耐震化マンション訪問記

—第2回 藤の台団地—

東京防災公式キャラクターの防サイくんが、耐震改修工事が今年完了した町田市にある「藤の台団地」を訪問してもらいました。団地ならではの耐震化の取組の工夫や苦労した点などを理事長さん、修繕特別委員会委員長さん、事務局長さんに聞いてきました！

◆耐震化のきっかけを教えてください！

藤の台団地は日本住宅公団（現：都市再生機構）が建設した賃貸・分譲の棟からなる団地です。1～3街区まであり、1・3街区が賃貸で2街区が分譲です。分譲は全部で52棟、1199戸あります。日本住宅公団から、賃貸マンションの棟の耐震化を進めることが発表されたことをきっかけに、分譲マンションの棟についても、修繕特別委員会の委員長を中心に理事たち有志で耐震化の勉強会を開始しました。その後、正式に委員会を立ち上げ、耐震化に取り組むことになりました。

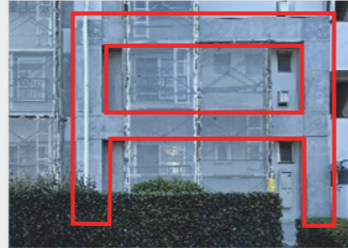
◆取組で工夫したことを教えてください！

棟数の多い団地で、区分所有者の数がとても多いため、合意形成に向けて工夫をしました。委員会が耐震化の全体計画をきちんと整理し、分かりやすく説明し、皆さんに理解してもらえよう準備を進めました。建替えとの比較検討や他団地の成功事例の収集等も行うことなどにより、耐震診断実施前のアンケートでは9割以上が賛成との回答でした。改修工事の実施には区分所有者の4分の3の合意が必要なため、投票してもらうために理事の方は外部所有者に、事務局の方は過去3年間議決権行使をしていない方に電話をするなどしました。その結果、合意を得ることができました。

◆どんな工事を実施したか教えてください！

診断の結果、改修が必要となったのは11棟でした。大規模な工事（アウトフレーム設置）は1棟のみで、他はスリットや共用部分での壁の増設などで済みました。

団地全体で改修費を負担することにしていたので、修繕積立金と町田市の補助金で対応することができました。



←アウトフレーム（赤枠部分）を設置した補強



袖壁を設置し、補強↑

◆耐震化に取り組むマンションへアドバイス！

耐震性を高める、ということは大地震から命を守るためにとても重要です。そして、自分たちのマンションの資産価値を高める要素としても、とても大事なことだと思います。



修繕特別委員会委員長さん、理事長さん、事務局長さんと一緒に！

このコラムの詳細版、これまでのバックナンバーは東京都マンションポータルサイトで →



耐震診断・改修についての御相談は

☎ 03-5989-1470

東京都耐震化総合相談窓口（相談無料）

事務局 (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター
相談日 月～金曜日（祝祭日除く）
受付時間 午前9時から午後5時まで
水曜日は午後7時まで（受付は午後6時まで）

耐震化に関する情報は

東京都マンションポータルサイト



<マンションの管理のお役立ち情報>

○省エネ・再エネ啓発隊の訪問による説明 →

マンション管理士が訪問して御説明します（利用料は無料です。）。申込受付期間は、令和5年2月10日（金）まで



編集・発行

東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課
住所 東京都新宿区西新宿2-8-1
電話番号 03-5320-4944
令和5年1月発行

作成協力

NPO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
住所 東京都千代田区飯田橋2-11-8 サンワビル
電話番号 03-3265-1816

登録番号（4）40

リサイクル適性 R70
この印刷物は、印刷物の端へリサイクルできます。
石油系溶剤を含まないインキを使用しています。

旧耐震基準のマンションは「耐震化」が必要です



阪神・淡路大震災の際の避難所の状況（写真提供：神戸市）



耐震化に役立つ情報を
中面で紹介しています！

地震が起きたとき マンションはどうなる？



1

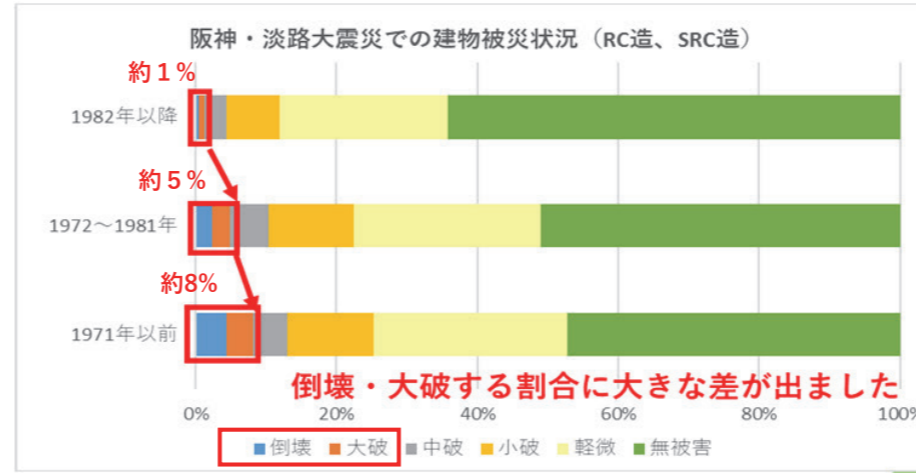
首都直下地震発生！ 旧耐震基準のマンションはどうなる？

阪神・淡路大震災では、1972～1981年に建設された建物の約**5%**が大破・倒壊

1981年以前に建築された建物は、建築基準法に定める耐震基準が強化される前の、いわゆる「旧耐震基準」※によって建築され、耐震性が不十分なものが多く存在します。大地震が発生した時、旧耐震基準のマンションはどうなるのか、1995年に発生した阪神・淡路大震災の被害を見てみます。

鉄筋コンクリート造（RC造）と鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）の建物被災状況を見ると、倒壊・大破したのは、**1972年から1981年までに建設された建物の約5%**、更に古い**1971年以前に建設された建物は約8%**となっています。一方で、**1982年以降に建設された建物の被害は約1%**にとどまりました。

※ 法律の改正により、建物に必要な耐震性能の基準が強化され、1981年5月31日までの確認申請において適用されていた基準を旧耐震基準といい、1981年6月1日以降の基準を新耐震基準といいます。更に1971年6月16日以前の建築確認において適用されていた基準を旧旧耐震基準といいます。

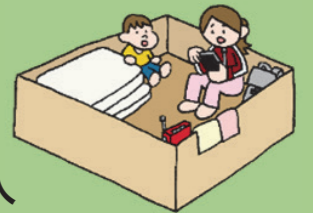


出典：「平成7年兵庫県南部地震被害調査最終報告書」平成8年3月建設省研究所

2

都内の避難所の受入れ態勢は？

首都直下地震発生！避難者数は**最大約299万人**



地震発生直後は、多くの方が避難所での生活を余儀なくされます。首都直下地震が発生すれば、避難所は4日～1週間後に避難者のピークを迎え、最大では約299万人※の避難者数が予想されています。避難者が多数訪れ、収容力を越えた避難所では、**避難所に入れないおそれもあります。**

さらに、避難所では、**ストレスの蓄積、感染症のリスク**や**体調不良者の増加**など、様々なトラブルが想定されます。

マンションの耐震化を実施し、在宅避難ができる環境を整えることが重要です！

※ 出典：「首都直下地震等首都直下地震等による東京の被害想定報告書」東京都防災会議

3

被災したマンションを取り壊すのも大変 地震が来る前に耐震化することが必要

マンションの取壊しを決めるには **4/5** の同意が必要
区分所有者の

震災から命を守ることはもちろんですが、万一被災しても速やかに復旧し、日常生活を取り戻していかなければなりません。

マンションは簡単に取り壊せません。例えばマンションの一部が滅失※し、取壊し決議をするとなった場合、区分所有者による集会を開く必要があります。そして取壊し決議を目的とする集会で、区分所有者の人数及び議決権の双方の5分の4以上の多数決により、マンションを取り壊す内容の決議をする必要があります。**住民が避難しバラバラになり、連絡を取るのも大変**な中で、取壊し決議や再建に向けた手続きをしなければならず、阪神・淡路大震災や熊本地震など大地震の度に多くの管理組合が大変な苦勞をしてきました。

※ 建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失

地震後もマンションに住み続けるためには、事前の備えが大切です。
自分のマンションの耐震性能を知るためにも耐震診断を行い、
必要な場合は耐震補強するとともに、防災対策に取り組みましょう！



東京防災公式キャラクター「防サイくん」

耐震化に役立つ制度

プロに相談！

アドバイザー派遣

自治体によっては、耐震化に向けたアドバイスを行う専門家（アドバイザー）派遣に関する支援制度を設けています。詳細は、お住まいのマンションが所在する自治体の窓口※へ御相談ください。

業者の選び方に悩んだら・・・

耐震化総合相談窓口

耐震診断の依頼先等、専門家無料で御相談いただけます。

☎03-5989-1470

<事務局> (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター

相談日 月～金曜日（祝祭日を除く）
受付時間 午前9時から午後5時まで
水曜日は午後7時まで（受付は午後6時まで）

資金確保、どうしたら・・・

耐震化助成、融資・利子補給

自治体によっては、耐震診断、補強設計、改修工事に係る費用を助成しています。詳細は、お住まいのマンションが所在する自治体の窓口※へ御相談ください。

金融機関によっては、耐震診断・改修等に融資制度を設けている場合があります。また、東京都では、（独）住宅金融支援機構と連携した利子補給（「マンション改良工事助成制度」）を実施しています。

※自治体の窓口はこちらのQRコードからチェック！！ →

