



防サイくんが行く！

# 耐震化マンション訪問記

## 第4回 曳舟ダイヤモンドマンション（墨田区）

東京防災公式キャラクターの防サイくんに、耐震診断から3年で耐震改修を完了させた「曳舟ダイヤモンドマンション」を訪問してもらいました。更に、窓サッシの改修も同時に実施した取組について、当時の理事長さんたちにお伺いしました。

東京都住宅政策本部

マンション耐震化通信 第8号



出典：人と防災未来センター  
阪神淡路大震災で倒壊したマンション



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 が必要です！

平成7（1995）年1月17日に発生した阪神・淡路大震災で、旧耐震基準（昭和56（1981）年以前に建設）の建物は新耐震基準の建物に比べ約**5倍の大破・倒壊**の被害が発生しています。

耐震診断のご相談は  
**東京都の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～金曜日9～17時（水曜日は9～19時）

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



### 耐震化のきっかけを教えてください！

検討を開始したのは、3年計画の埋設排水管改修工事を実施した平成29（2017）年頃でした。

区分所有者の入れ替わりと世代交代のタイミングでもあり、「若い人達が安心して住み続ける」ためには建物の耐震性能を「見える化」することが必要だと考えました。



きれいに保たれた外観

### 合意形成で意識したことを教えてください！

まずは情報収集に努めました。耐震化に係る相談窓口や専門家派遣を利用し、セミナーに参加する中で、伴走して下さる専門家に出会いました。

あわせて、各区分所有者が本当に耐震化を求めているかを把握するため、座談会を開催するとともに意向調査を複数回行いました。その結果は、適時、広報紙で情報共有しました。

補強計画（工法選定等）を検討し、概算工事費や戸当たりの負担額を早い段階で区分所有者が把握することは、合意形成を促進する上で重要な点でした。また、資金計画を検討するために長期修繕計画の見直しをした際には、専門家に、修繕周期の異なる複数案の作成と解説をしてもらい、区分所有者間で課題共有と意見交換をしました。円滑に合意形成を進めていく上では、管理組合の立場に立って、一緒に検討を進めてくれる専門家の存在が不可欠でした。



管理組合の手づくりの模型

そして、耐震化の取組の途中で横道にそれず、同じ方向を目指すことが重要と考え、管理組合役員のメンバーは耐震化が終了するまで交代しませんでした。

### 資金計画で工夫した点を教えてください！

資金計画では、「修繕積立金は値上げしない」と「耐震改修と大規模修繕の同時施工」を基本方針にしました。修繕積立金の不足分は、住宅金融支援機構※1から借りました。なお、工事の材料や工法は、借入額や返済期間を気に掛けつつも、マンションの長寿命化を第一に考え、長く使えるものを選びました。

その他、耐震診断、補強設計や耐震改修工事費の補助※2、借入の利子補給補助※3も活用しました。



理事長や専門家等の皆様と

補助金は資金計画の助けになり、区分所有者にとって安心材料になりました。

※1 マンション共用部分リフォーム融資  
※2 墨田区分譲マンション耐震化促進事業  
※3 東京都マンション改良工事助成制度

### 長寿命化に必要なことを教えてください！

耐震化が必要なマンションで長く住み続けるためには、安全性だけでなく、居住環境を向上させていくことも求められます。

そこで、私たちのマンションは、耐震工事に併せて窓サッシの改修も実施しました。地震に対する安心感と断熱・遮音性の向上による居住の快適化を同時にかなえ、多くの居住者に喜ばれました。ピロティ部分に増設した耐震壁



ピロティ部分に増設した耐震壁

概要：昭和56（1981）年4月 竣工（7階建 RC42戸）  
令和元（2019）年 耐震診断  
令和3（2021）年～令和4（2022）年  
補強設計・耐震改修（耐震壁、耐震スリット）

この訪問記の詳細や、その他の事例を紹介しています。ぜひご覧ください！



すぐに耐震化に取り組みないときは、**特に倒壊等の危険性が高いピロティの補強**をしましょう！

命を守るためのピロティ階等緊急対策事業（補助）



申請先：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター 電話03-5989-1453



阪神・淡路大震災でも  
大きな被害が発生！

令和6年1月発行 登録番号（5）35

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・リサイクル紙です。



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



# あなたのお住まいのマンションも耐震診断をしましょう

阪神・淡路大震災（平成7（1995）年1月17日、最大震度7）で  
マンションにも大きな被害が出ています



出典:にのみやオープンデータサイト



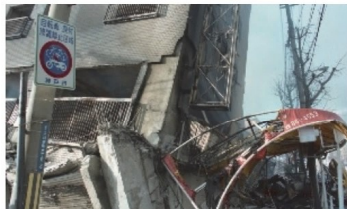
出典:神戸市



出典:神戸市

阪神・淡路大震災では、80棟を超えるマンションが主に構造部分に致命的な損傷を受け大破し、建物として機能しなくなる被害を受けました。

平成7年3月阪神・淡路大震災による分譲マンションの被害度調査（㈱東京カンテイ）から



出典:神戸市

## 旧耐震基準の建物は

新耐震基準の建物より倒壊・大破しやすい



東京防災公式キャラクター  
防サイくん

神戸市灘区及び東灘区の震度7の地域を対象とした鉄筋コンクリート造の全棟調査結果では、昭和56年以前建設（旧耐震基準）の建物の大破と倒壊を合わせた棟数は117棟、昭和57年以降建設の建物は25棟で、その発生率は約5倍となっています。



防サイくんと学ぶ！

## 耐震診断に向けた準備

### 1 旧耐震基準か確認

旧耐震基準（昭和56（1981）年5月31日以前の建築基準法）で建てられた建物であるかは、**建築確認済証**で「**建築確認年月日**」を確認しましょう。

確認方法が不明な場合は以下にご相談ください。

### 2 図面の有無を確認

耐震診断を行う上で、図面（特に構造図）の有無の確認は重要です。図面がない場合には、調査を行い図面の復元をする必要があり、別途、費用や時間がかかります。**図面がなければ、分譲・施工会社に問い合わせてみましょう。**

### 3 相談してみよう！

1、2を確認したら、**東京都の耐震化総合相談窓口**に電話してみましょう。耐震化に詳しい相談員が、耐震診断に向けてどのような取り組みがいいか助言いたします。また、耐震アドバイザーとして、専門家をマンションに直接派遣する事業を行う区市もあります。



東京都  
マンションポータルサイト

区市の相談窓口、補助や税制・融資、耐震改修事例など、耐震化に役に立つ情報を発信！



東京都の耐震化総合相談窓口（無料）TEL03-5989-1470

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター

月～金曜日 9～17時（水曜日は9～19時）



耐震化通信のバック  
ナンバーも見てね！

