



防サイくんが行く！

耐震化マンション訪問記

第5回 めじろ台コーポラス（八王子市）

東京防災公式キャラクターの防サイくんに、旧耐震基準で建てられた「めじろ台コーポラス」を訪ねてもらいました。耐震診断の検討を開始してから、耐震改修工事を完了させるまでの間、どのように取り組んできたのか、現理事会の皆様にお伺いしてきました。

耐震改修までの道のりを教えてください！

耐震診断に向けた勉強会を開始したのは平成23年です。平成26年には耐震診断を実施したものの、その後、設計及び工事の各段階で実施が否決される等、耐震改修工事の完了までには長い時間を要しました。



店舗等併設の11階建

何度か止まりつつも、合意形成を進めることができたポイントを教えてください！

まず、設計実施について総会に諮った際は、数票差で承認されませんでした。その後、市の耐震アドバイザー※1の支援を受け、検討会や勉強会を重ね、翌年の臨時総会で承認を得ることができました。

設計が完了したものの、改修工事については、併存する4つの店舗の工事期間中の休業補償を懸念し、実施しないことになりました。しかし、数年後に大規模修繕を検討した際、「多発する地震に対し少しでも安心して暮らすには、耐震改修工事を大規模修繕工事に先行して実施することが必要では」との提案を受け、複数回にわたる勉強会を経て、令和4年の総会で工事実施の承認を得ることができました。この時は、東京都の専門家派遣※2を利用し、勉強会開催の支援を受けました。

合意形成を進めることができたポイントは、常に理事会が一体となって取り組んだこと、住民から信頼を得るための説明・情報共有、そして専門家の支援だと思えます。



現理事会と専門家の皆様

※1 八王子市分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣事業
※2 東京都マンション耐震化推進サポート事業

特に苦労した点を教えてください！

既に大規模修繕工事の実施が承認されていた中で、先に耐震改修工事を行うことについて理解を得ることは苦労しました。「耐震の必要性」を丁寧に住民に説明し、時間をかけて理解を得ました。

また、積極的に行政等から情報収集を行いつつ、専門家の支援も受けましたが、理事会は耐震化に関して素人ばかりでしたので、理解して進めるのは大変でした。しかし、納得しながら進めてきたので、一体となって最後までやりきることができたのだと思います。



耐震壁の増設



増設した厚さが分かる箇所

ブロック壁をコンクリート壁に

地震に対する安全性を実感！

先日、震度4の地震が発生しましたが、以前より揺れが少ないように感じました。丁度、耐震改修工事が完了したところでしたので、地震に対する安全性が高まったことを実感しました。

耐震改修工事を終えた今、資産価値を維持できるよう、省エネなどの更なる長寿命化や、維持管理に努めていこうとの意識が生まれています。

概要：昭和49(1974)年5月 しゅん工(11階建 住宅120戸店舗4区画)
平成26(2014)年 耐震診断
平成28(2016)～29(2017)年 耐震補強設計
令和5(2023)年 耐震改修工事(耐震壁設置等)

この訪問記の詳細や、その他の事例を紹介しています。ぜひ御覧ください！



東京都住宅政策本部

マンション耐震化通信 第9号



出典「日本列島とその周辺のプレート」(地震調査研究推進本部)

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。



東京防災公式キャラクター 防サイくん

すぐに耐震化に取り組めないときは、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！

耐震診断の御相談は

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)

耐震化の情報収集は

東京都マンションポータルサイト



令和6年5月発行 登録番号(5)11

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、印刷物の廃棄をリサイクルできます。



各紙100%配合率70%以上再生紙を使用

耐震診断について相談してみませんか



まずは電話で相談したい

東京都の耐震化総合相談窓口では、耐震化に詳しい相談員が電話で相談に対応します。来所の相談も受け付けております。お気軽にお問い合わせください。



東京都の耐震化総合相談窓口 (無料)

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター

Tel 03-5989-1470

月～金曜日 9～17時 (水曜日は～19時)



このような相談をお受けしています

Q. 建築確認済証がなく、旧耐震基準が確認できません

A. 建築確認年月日は「台帳記載事項証明書 (有料)」でも確認できます。証明書の取得は、マンションが所在する区市役所にお尋ねください。

Q. 耐震診断の費用の目安を教えてください

A. RC造 (鉄筋コンクリート造) で、延床面積が1,000～3,000㎡の建物の場合、おおむね約1,000～2,500円/㎡とされています。

Q. 設計図書がないけれども、どうすればいい

A. 診断には図面 (特に構造図) が必要となるため、現地の調査を行い、図面を復元する必要があります。復元には費用がかかりますが、一部の自治体では助成を行っています。



様々な相談に対応します!



複数の管理組合員で現地を見ながら相談したい

耐震アドバイザー派遣事業として、建築士、マンション管理士等の耐震のアドバイザーをマンションに派遣している区市があります。建築図面及び建物を確認しながら相談することができます。



専門家がマンション集会所で助言

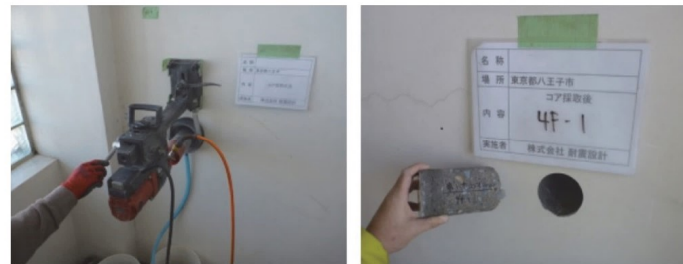
アドバイザー派遣を実施している区市はこちらで確認できます



耐震診断をしてくれる事業者を探したい

以下の専門家団体等では、診断を行う事業者を紹介しております。御連絡ください。

特定非営利活動法人 耐震総合安全機構 (JASO) 03-6912-0772
一般社団法人 東京都建築士事務所協会 (TAAF) 03-3203-2601
一般社団法人 日本建築構造技術者協会 (JSCA) 03-3262-8498



コンクリート強度を確かめるため、サンプルを採取

写真: 作成協力団体の会員提供

補助金、融資・税制等の情報収集は

東京都
マンションポータルサイト



マンションの耐震性向上に関するサイト
マンションポータルサイト



耐震化通信のバックナンバーも見てね!

