

## JASO発 暮らしつづける街へ (Part 2) &lt;第 28 回&gt;

2023 年 JASO マンション耐震セミナー  
実施報告

〔2023 年 11 月 25 日 (土) すまい・るホール〕

耐震総合安全機構 (JASO) 教育研修委員会 委員  
上原寛明

## はじめに

耐震総合安全機構 (JASO) は旧基準による耐震性の不足する建物の耐震化を進めるための啓発活動を行っています。マンションの耐震化を促進するには広く一般にその必要性を認識してもらうことが望まれることから管理組合や建物所有者、さらには関わりのある専門家を対象にしてセミナーを開催しています。

今回は新型コロナウイルス感染症の位置付けが変更されたことから対面により実施したマンション耐震セミナーについて報告します。

セミナー案内 (チラシ)

## 目的

マンションの耐震化は、耐震診断の実施にとどまらず補強工事につなげていかなければなりません。この過程ではマンションごとに異なる課題を整理して解決に向けた合意形成を図るために非常に多くの時間・労力を要します。セミナーでは JASO 会員が耐震化に取り組んだ事例を紹介することで、耐震化が進む手掛かりになることを目指しています。

## セミナー概要

## (1) 共催・後援団体

セミナーは独立行政法人住宅金融支援機構との共催で、東京都をはじめ地方公共団体ならびに関係団体あわせて 21 団体の後援および協力により実施しました。

## ① 共催団体 [会場の提供、講師派遣等]

独立行政法人住宅金融支援機構

## ② 後援団体 [後援および広報]

地方公共団体：東京都、千代田区、港区、新宿区、台東区、品川区、大田区、世田谷区、渋谷区、杉並区、北区、葛飾区、武蔵野市、府中市、調布市

関係団体：

(公財) マンション管理センター

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター

- (一社) 東京建築士会
- (公社) JIA 関東甲信越支部メンテナンス部会
- (一社) マンションリフォーム技術協会
- (一社) 東京都マンション管理士会

## (2)開催の周知、参加者

セミナー開催の周知は、JASOホームページへの掲載と、7,000枚作成した案内チラシを後援団体の窓口においていただくと共に公益財団法人マンション管理センターの月刊誌発送にあわせて、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県を中心に約6,000枚のチラシを同封しました。

また過去8回のセミナー参加者による案内送付の希望者(累計107名)には事務局から直接郵送しました。さらに耐震化を検討しているマンション管理組合に対しては、JASO耐震アドバイザーが個別に配布しました。

セミナーの参加申し込みは、JASOホームページからWEBおよびFAXにて受付を行いセミナー前日までに98名の申し込みがありました。当日受け付けた8名を含むセミナー参加者は75名でした。

セミナー参加者の属性は次の通りです。

表1

区分	参加人数	
1 管理組合役員	26	35%
2 区分所有者	12	16%
3 管理会社	4	5%
4 マンションオーナー	3	4%
5 行政関係者	3	4%
6 建築家・技術者	11	15%
7 マンション管理士	10	13%
8 JASO 会員	4	5%
9 その他	2	3%
	75	100%

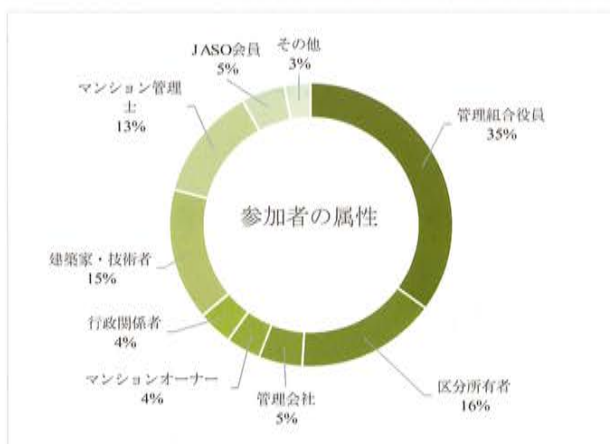


図1

## (3)講演内容

耐震補強計画における課題や解決に向けた考え方を紹介すると共に、事例報告では耐震改修を実施した管理組合の方から、実際に起きた課題や克服した事例について発表していただき、耐震化に向けた考え方や取り組み姿勢を紹介しました。

### I 基調講演 経年マンション耐震化のすすめ

耐震補強計画における課題や解決に向けた考え方

講師 江守美実氏 (JASO副理事長)

- ① マンションをめぐる現状
- ② 住み続けるために必要な改修
- ③ マンション耐震化の進め方
- ④ 耐震補強計画

・今後増加していく高齢年マンションの耐震性不足、劣化等課題に対して管理組合はどのように向きあっているかなければいけないか考えられる取り組みについて説明しています。

### II 耐震改修事例報告① Tマンションの耐震化事例

ひとつずつ課題を克服していった管理組合・事業事例

講師 仲村浩二氏 (Tマンション理事長)

三木剛氏 (JASO理事)

- ① 建物の耐震化ってどうやるの?
- ② お金はどのくらい掛かるの?
- ③ 住民への説明で理解を深める
- ④ 管理組合・理事会の対応

・補強設計から補強工事までの流れや資金調達方法を具体的に紹介し、住民説明会の開催を通じて住民の理解を深め、自分達の住まいであることを自覚してもらうことを重要視しています。

### III 耐震改修事例報告② Hマンションの耐震化事例

関係をつくる役割の遂行 × 決断する役割の遂行 × 助け合い=合意形成

講師 宇治康直氏 (Hマンション管理組合)

春日知子氏 (Hマンション管理組合)

太田剛寛氏 (JASO会員)

- ① 耐震補強工事を含む総合的改修工事の計画と実施
- ② 関係をつくる役割の遂行 × 決断する役割の遂行 ×



助け合い=合意形成

- ・管理組合の目線から耐震補強+大規模修繕+省エネ改修に取り組んだ状況を時系列で紹介しています。理事会主導が顕著な例です。
- ・耐震化で直面する問題解決、意思決定にあたりさまざまな視点で意見・アイデアを出し合い、適切に仕分け整理する手法(シックスハット法)を紹介しています。

#### IV マンション共用部分リフォーム融資等ご案内

講師 古泉奈々氏 (住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援企画グループ調査役)

- ①マンション維持・再生関連制度
- ②マンション共用部分リフォーム融資
  - ・一時金や借入による資金調達のコ割合
  - ・マンション共用部分リフォーム融資の特徴などを説明しています。



セミナー資料 (表紙)

#### (4)アンケート結果について

- ①アンケートは参加者75名のうち56名から回答していただきました。(参加者の75%)  
回答者の属性は図2のようです。  
セミナー全体の理解度・評価では、大変参考になった29名(52%)、概ね参考になった18名(32%)あわせて47名(84%)になり、高い評価が得られました。

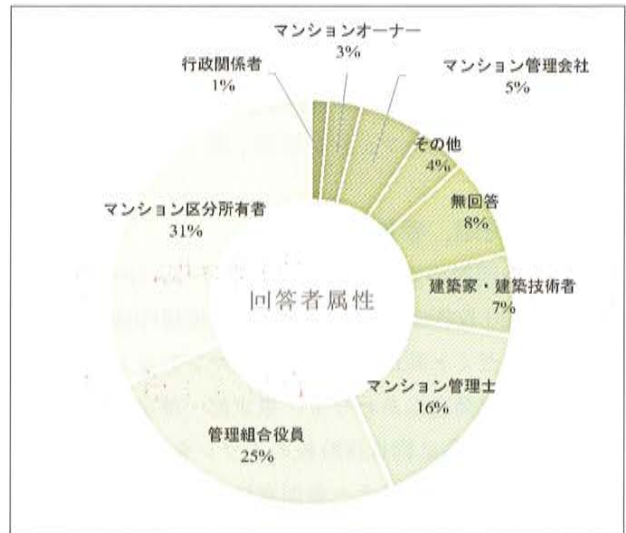


図2

- ②セミナー内容について問う自由記入の意見には、
    - ・設計の専門家からの話だけでなく、実際に携わった管理組合理事長等の話は、わが身のここのように貴重な話でした。(管理組合役員)
    - ・築50年超のマンションだが、大変参考になったので早速持ち帰って話を進めたい。(管理組合役員)
    - ・管理組合の生の声が聞けてよかった。何に悩み、問題としているかがわかった。理事長のリーダーシップも必要と感じた。(行政関係者)
    - ・業務として相談を受けた場合の基本的な考え方、進め方について参考になった。(マンション管理士)などが寄せられました。
  - ③今後のセミナーに関する要望には、
    - ・新耐震建築物であっても、被害が発生しやすい事実が判明しているのであれば紹介してほしい。
    - ・高経年マンションの増加に伴い、建替え、敷地売却が増加せざるを得ないと思われます。耐震工事ができない場合の終活として事例があれば紹介してほしい。
 などが寄せられました。
- アンケート結果をまとめると、参加者が求めている点は
- (1)様々な耐震補強工法を知りたいので、他の工事事例を知りたい。
  - (2)耐震化を進めるうえでの、資金計画等を含めた合意形成の方策を知りたい。
  - (3)耐震化に向けて、今後の助成金等の見通しが知りたい

い。またそれを共有できれば良いと思う。  
というところに集約できそうで、今回のセミナー内容はこれらに沿う有意義なものになったと考えられます。

### おわりに

今回の「マンション耐震セミナー」開催は、4年ぶりに会場での開催となりましたが、当初はWebセミナーに慣れた管理組合からの参加申し込みの出足は鈍く、参

加人数が危ぶまれましたが当日の天候にも恵まれ大勢の方に参加していただきました。

JASOがマンション管理センターの委託を受け、高経年マンションの耐震化について支障となっている背景や課題等の実態と、補強工事を実施したマンションがどのように課題を解決したか調査した結果をもとにした基調講演していただき、管理組合&設計者からは実際に起きた課題を克服し耐震化を実現した事例の考え方や取り組み姿勢を紹介していただきました。今後もマンション耐震化の促進に役立つセミナーを開催してまいります。



セミナー会場風景 開演前  
4年ぶりのリアル開催になった。



講演風景



講演風景



質疑応答