

ゆらゆら

Japan Aseismic Safety Organization

耐震総合安全機構 広報 第48号



特定非営利活動法人
耐震総合安全機構

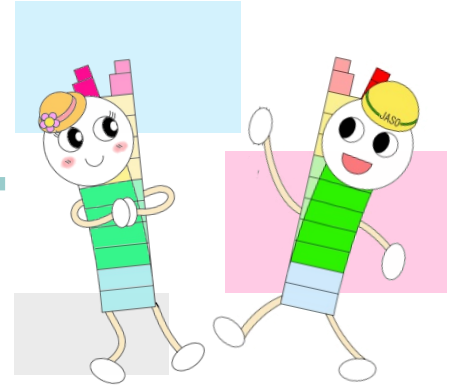
東京都文京区音羽1-20-16 PAL音羽ビル7階
TEL 03-6912-0772 FAX 03-6912-0773
E-mail info@jaso.jp https://www.jaso.jp

作成：耐震総合安全機構 広報委員会

発行日：2022年4月30日（年2回発行）

SDGsとJASO活動について

JASO理事長 安達和男



1. SDGsとは

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015年の国連サミットで採択された国際目標で、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指します。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組む普遍的なものであり、日本も積極的に取り組んでいます。今や、企業や団体にとってSDGsに取り組まないことがむしろリスクであると、言われています。

2. JASO活動では

昨年から、技術情報委員会でテーマに取り上げました。目的は「SDGs宣言」や「SDGs事業」を行うことではありません。JASOの耐震化支援活動を、SDGsの視点から自己点検をしてみると、今後取り組んでいくべき要素技術のいくつかの情報が不足していることがわかるのではないのでしょうか。そうした情報を集約し、耐震化支援の活動に役立てていきたいです。将来的には「SDGsを考えた耐震化・減災」といった情報発信を社会に行っていきたいという目的のためです。そのために「どこキャビ」に「SDGs情報箱」を設置しました。さらに今年1月18日にZoomでワークショップを行い、会員がお持ちの情報・実績や、協力会員企業の取り組みを紹介いただきました。今後もこうした活動を継続したいと考えます。

3. 反SDGs的な行為は

最も反SDGs的な行為は戦争です。ロシアのウクライナ侵攻では、多くの人的・物的な破壊が行われています。戦車等は炭素燃料を大量に使用しています。新型コロナウイルスの再バーストもあり得ます。我々も、ロシアの停戦に向け何ができるかを考えるべきではないのでしょうか。

目次

理事長あいさつ	1
オンラインセミナー報告	2
セミナーへの講師派遣報告	3
フォローアップ事業報告	4 ~ 5
受託調査業務の報告	6
受賞報告	7
各種お知らせ	8

「JASO マンション耐震セミナー」 オンライン開催報告

2021年11月20日(土)に「JASO マンション耐震セミナー」を開催しました。以前は毎年7月に会場を借りて実施していましたが、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、JASO主催の公開セミナーでは初のオンライン開催となりました。JASO教育研修委員会と事務局では新たなセミナー開催の方法を模索し、申込フォームやアンケートフォームづくりの試行錯誤を重ね、さらにセミナー参加者のインターネット環境とオンラインセミナー参加初心者がいることを想定してセミナー当日の1週間前にはオンライン参加トライアルも行いました。ウェブ開催に替わったことで参加者が減らないかという心配もありましたが、当日は管理組合の役員の方、マンション区分所有者の方、マンション管理士の方など、90名にご参加いただきました。セミナー後のアンケートでは「大変参考になった」「概ね参考になった」との回答を多くいただきました。(河井修)

講演内容

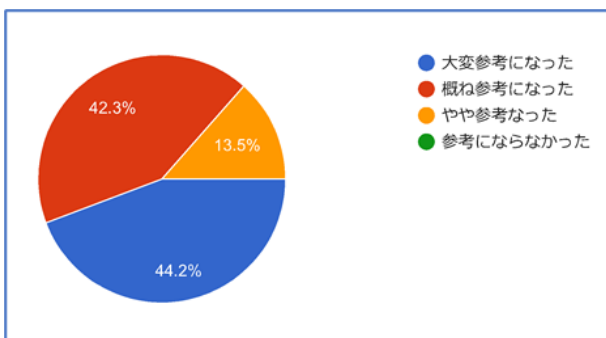
- | | | |
|------|---|------------------|
| 講演—1 | あなたのマンションが被災したらどうやって復旧しますか？
—非構造壁の被害と復旧事例— | 今井 章晴 (JASO副理事長) |
| 講演—2 | 耐震改修事例報告1 / (T団地) | 岡田 和広 (JASO会員) |
| 講演—3 | 耐震改修事例報告2 / (Hプラザ) | 江守 芙実 (JASO副理事長) |
| 講演—4 | マンション共用部分リフォーム融資等ご案内 | 水野 里子 (住宅金融支援機構) |



事務局にてオンライン開催



事前にオンライン接続のトライアルを実施



セミナー全体の感想



JASOのセミナー講師派遣報告

府中市 分譲マンション耐震化セミナー・個別相談会

JASO講演内容 : マンション耐震化の進め方 (今井章晴)

府中市では令和3年度より市内の旧耐震基準の分譲マンションを対象とする耐震アドバイザー派遣費用、耐震診断の一部を助成する制度を創設しています。去る10月28日にマンション耐震セミナーと個別相談会が開催され、JASOから講師・相談員を派遣しました。コロナウイルス蔓延のために開催が延期され平日の開催となり、参加者は予定より少なくなりましたが、逆に少人数で、質問・相談の時間をじっくりととることができて充実した会となりました。

茨木市 分譲マンション耐震化フォーラム・個別相談会

JASO講演内容 : マンションにおける大地震による被害状況と耐震改修事例 (大嶋 栄)

近畿支部では、去る11月6日、「茨木市分譲マンション耐震化フォーラム」に講師を派遣しました。本フォーラムはマンションの耐震化の手法として、JASO講師による耐震改修だけではなく、併せて再開発コンサルおよびデベロッパーによる「建て替え事例」の講演も行われました。なお、個別相談会も予定されていましたが、残念ながら申込者はありませんでした。

大阪府 分譲マンション耐震化セミナー・個別相談会

JASO講演内容 : マンションの耐震改修 (浦田 安基)

大阪府では旧耐震基準のマンションの居住者のみを対象に、1月1日～3月10日の間、Webによるセミナーを配信しました。参加者が案内チラシからURLまたはQRコードを読み取り、パソコンまたはスマホで視聴する方式です。プログラムはそれぞれ100分から成る「耐震改修編」と「建替え編」で構成され、JASOからは「マンションの耐震改修」を60分で担当しました。本Webセミナーにおいては、各講師が講演内容を「ビデオ」や「ナレーション付きパワーポイント」などのデータを大阪府に送付し、大阪府がそれをYouTubeでWeb配信するという手法でした。なお、大阪府によると2月28日時点での本テーマの再生回数は107回ということです。

分譲マンション耐震化セミナー & 個別相談会のお知らせ

■開催日 令和3年10月28日(木) 事前申込制 参加費無料

■会場 府中市役所府中駅北第2庁舎3階 (府中市春町1丁目5番地)

■セミナー 14:00~15:45 (13:45~受付) <大会議室> 先着30名

▶講演「マンション耐震化の進め方」
講師: NPO法人 耐震総合安全機構(JASO) 副理事長 一級建築士・マンション実務士 今井 章晴 氏

マンション耐震化の必要性や進め方、管理組合の耐震改修に対する考え方や合意形成など、事例を基にご紹介します。

▶「府中市分譲マンション耐震化助成制度」の紹介
説明: 府中市都市整備部住宅課

個別相談会 16:00~16:30 16:30~17:00 <小会議室>

申込の順に、上記1と2のうち希望の時間をお知らせください。(先着で各回2組)

相談内容例: 耐震診断や耐震改修の一般的な流れ・費用・期間、合意形成の進め方、耐震化に関するその他の相談 など

相談員: NPO法人 耐震総合安全機構(JASO)所属の一級建築士

茨木市 分譲マンション耐震化フォーラム

11月6日(土) 13:30~16:50

「分譲マンション等の被害被害状況、耐震改修事例」
大嶋 栄 氏 (防災安全推進員、一級建築士)

2. 「分譲マンションの建て替えについて」
大嶋 栄 氏 (防災安全推進員、一級建築士)

イベントスケジュール
11月6日(土) 13:30~16:50

会場: 茨木市立市民会館センター
ローズWAM (5階 501~502)
茨木市立市民会館

参加費: 25名 定員

個別相談も同時開催!
個別に建て替えや相談などにお答えします!

大阪府 分譲マンション耐震化Webセミナー

令和3年度

◆こんな方にオススメ!
●なかなか日時が合わず耐震化セミナーに参加できない!
●どうやって耐震化を進めればいいのかのわからない!
●耐震改修だけでなく、建て替えの事例も知りたい!
●一度に耐震化の情報を得たい!
●合意形成を進めるための糸口が欲しい!

配信期間 令和4年3月10日まで

環境 インターネットが繋がるパソコン、タブレット、スマートフォン等をご用意ください。

対象 昭和56年以前に建築された分譲マンションの管理組合

プログラム 裏面を確認ください。

お問合せ先 大阪府建設部建設課 電話 06-6941-0351(内線3095)

フォローアップ事業報告

地方公共団体では、耐震化の促進のため個々の建物に直接アプローチし、耐震化の進捗状況・意向の確認や耐震化助成制度の案内を行う取り組みを行っているところがあります。JASOは2021年度に新宿区、渋谷区、武蔵野市の訪問事業を受託しました。その取り組みについて報告します。業務にご協力いただきました多くの耐震アドバイザーのみなさま！ご多忙の中、ありがとうございました！

【新宿区】非木造建築物に係る耐震化促進のための耐震フォローアップ業務

JASOでは新宿区の耐震アドバイザー派遣・簡易診断業務を2009年より受託しています。10年以上の実績があり、他の区市と比べても派遣件数が最も多いのがこの新宿区です。2021年度、初めての非木造建築物の耐震化のためのフォローアップが行われ、JASOがその業務を受託しました。

フォローアップの対象を絞るため、事前準備として、過去にアドバイザー派遣・簡易診断を行った建物340棟の中から6階建て以上の建物を、また耐震診断・補強設計助成を受けまだ補強工事が行われていないと判断された118棟の中から l_s 値が0.6未満等の建物を抽出する作業（解体、建替え、補強工事等が済んでいるものの調査・分別）から始め、対象となる217件の建物概要・耐震性能・所有者連絡先のリストを作成しました。217件のうち163棟が共同住宅と用途としては最も多く、耐震診断が終わった建物100棟については、 l_s 値0.3未満の建物が36%あることが判明しました。

訪問に先立ち、訪問希望の有無や耐震化の意向を確認するためのダイレクトメールの発送と、返信がない所有者（158棟）への電話によるアポイントを行いました。返信をいただいた36棟については、フォロー訪問や説明会参加の意向を確認し、耐震化の必要性や助成制度の説明会・相談会を6回、戸別訪問を11棟、電話対応を5棟行うことができました。説明会は区内の地域センター各地で6～7月の土曜日にのべ10回を予定しておりましたが、コロナウイルスの影響で回数を減らして対応しました。説明資料についてはインターネットでも公開しました。

今回のフォローアップの結果、耐震化が進んでいない要因として、費用の問題や所有者の高齢化の問題のほか、狭小敷地で建物外部での補強を断念しているケース、管理組合の役員交代でうまく耐震化が引き継がれずストップしている例などが浮かびあがりました。これらを報告書にとりまとめ、耐震工事につなげるための方策提言を行いました。

（統括：白石健次）



新宿区耐震化フォローアップ 説明会・個別相談会の様子

【渋谷区】一般緊急輸送道路建築物の普及啓発個別全棟訪問業務

渋谷区では2021年、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するための普及啓発個別全棟訪問業務を実施することとなり、その業務をJASOが受託しました。

訪問先を確定するために、まずは区が所有する一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化台帳について住宅地図とgoogle mapストリートビューなどで建物の存否を確認、分譲マンションの場合は東京都が分譲マンションに対して実施している「管理状況届出制度」等を使い、JASOで建物情報を再確認し、建物調査票（カルテ）を作成しました。一方、区担当者は建築計画概要書や登記事項を確認して所有者を特定し、調査票送付・訪問先を確定しました。最終的に対象は185件となり、これらに調査票を送付し46件の回答を得ることができました。このうち、専門家の訪問を希望された18件に個別訪問（電話対応を含む）を実施しました。

耐震化の検討状況を探ったところ、回答の

あった41件のうち、「耐震診断未実施」が25件、「耐震診断済みで結果がNG」が4件、「補強設計済み」が3件、「耐震改修済み」が4件、「除却工事中」が2件、「不明・建替え予定」が3件でした。耐震化に際し支障となった事項について尋ねたところ、「資金の確保」が16件と最も高く、続いて「テナント（賃借人）との調整」が11件、「所有者の合意形成」が10件、「耐震性がなかった場合の対処」が5件、「設計図書がない」が4件、「相談先がない」が3件でした。

渋谷区では2022年度に、一般緊急輸送道路沿道建築物に対する耐震化アドバイザー派遣制度を創設予定で、JASOへの委託が予定されています。JASOからは図面のない建物の耐震診断に対して図面復元費を助成に加算するよう、渋谷区予算に対する要望書を提出いたしました。

（統括：鈴木ひとみ）

【武蔵野市】「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づく戸別訪問等業務

JASOでは2013年より武蔵野市の耐震アドバイザー派遣・簡易診断業務を、2018年より「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づく戸別訪問等業務の一部を受託しています。2018年は指定された道路沿道の旧耐震建物についての外観確認調査と建物所有者への助成制度の案内（配付・説明）を、翌年からは毎年、分譲マンション20～40件に対して戸別訪問調査を行ってきました。2021年度も同様の調査を行いました。

調査内容は、「管理状況届出制度」の項目に、耐震化に関する進捗状況の質問を加えたものとなっています。調査対象数は多いものの連絡先が不明の物件も多数あり、さらにコロナ禍にも重なり、実際にヒアリングができた件数は毎年10件程度です。そこで今回からは連絡先不明・訪問不可の建物については外観写真撮影調査に切り替える方式とし、ヒアリング（電話対応を含む）を11件、写真撮影調査を21件行いました。訪問後

すぐにアドバイザー派遣につながったケースが1件ありました。また写真撮影調査により、すでに解体・建替えがされている建物も1件判明しました。

耐震化に対する取り組みを探ったところ、有効回答は8件で、すでに耐震補強工事が終わっているものが1件、補強工事の予定があるものが1件、耐震診断が実施済みで補強設計を検討・予定しているものが2件、耐震診断を検討しているもの2件、予定がないものが2件でした。耐震化が進まない理由としては、「費用が高額なため難しい」が6件と最も多く、「耐震化以外の工事を予定している」が4件、「修繕積立金の値上げができない、借入はしたくない」が2件でした。また、管理組合がないケース（親族所有、自治会のみ結成している建物）が2件ありました。武蔵野市では2022年度は啓発のためのセミナーなどを開催する意向です。

（統括：坪内真紀）

受託調査業務の報告

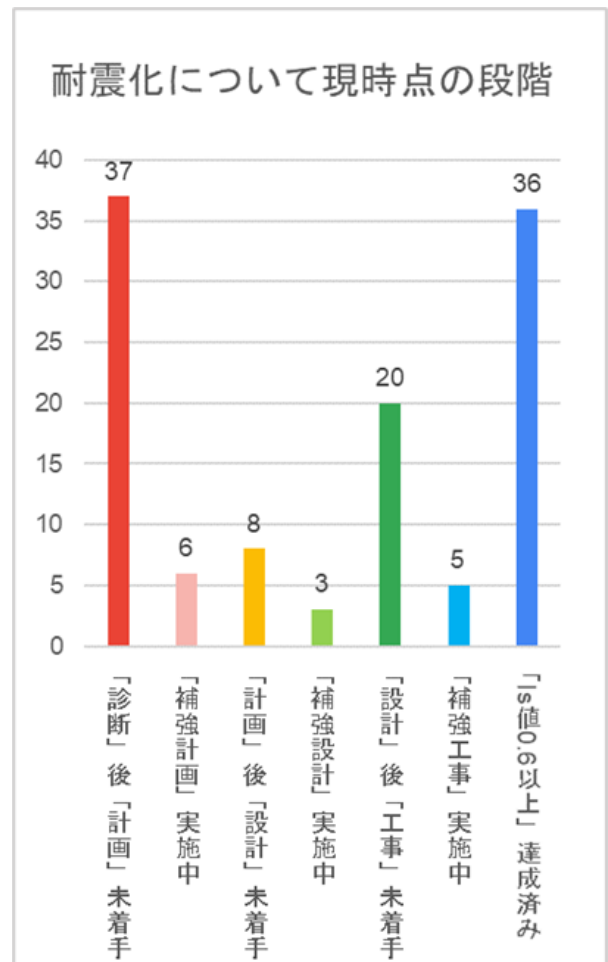
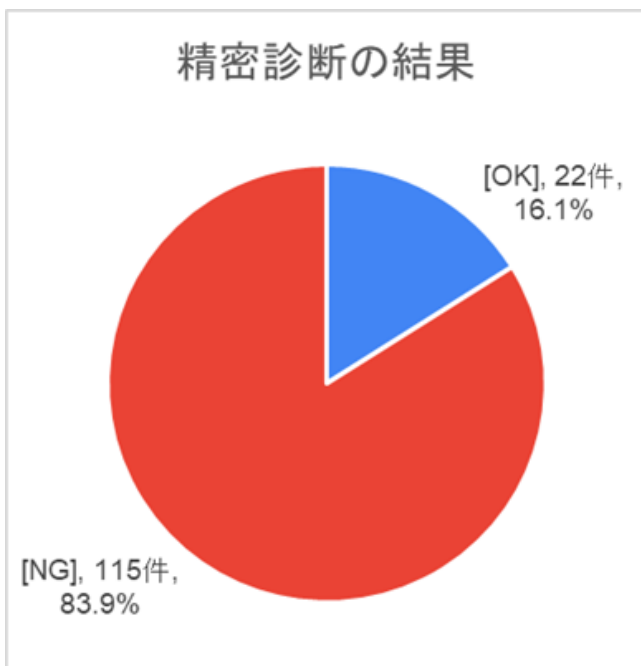
JASOは2021年10月、高経年マンションの管理組合における耐震化の推進方策を検討するための基礎資料とすることを目的に、公益財団法人マンション管理センターより「高経年マンションの耐震化の取組に関する実態把握調査業務」を受託しました。業務にあたり、JASO内に「高経年マンション問題委員会」を立ち上げ、作業を行いました。

この事業は2か年に分かれており、2021年度は第一段階として、①調査対象の整理、調査対象リスト作成、②調査報告の確立、調査票の作成、③調査票による診断者・設計者からの情報収集、④調査結果の整理を行いました。引き続き、2022年度には第二段階として、⑤調査票による診断者・設計者等からの追加情報収集、⑥調査結果の整理と報告書まとめ、の作業を行う予定です。

調査の対象はJASOで2011年以降に耐震診断・耐震補強の判定（東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物の「確認」を含む）を受けた分譲マン

ションのうち、要補強とされた物件387棟です。診断・設計を担当されたJASO会員にGoogleアンケートフォームにより質問にお答えいただき、管理組合数として137件の回答を頂きました。ご協力いただいた会員の皆様、誠にありがとうございました。

アンケートの結果、精密診断でNGとなったのは115件で83.9%、OK（補強不要）が22件で16.1%でした。また、特定緊急輸送道路沿道物件とそうでない物件が半々でした。要補強となった115件について、建物の現在の耐震化の進捗状況を尋ねたところ、「工事中・工事完了」が41件ある一方、「診断後計画が未着手」が37件となっています（下記棒グラフ）。最低Is値別の進捗状況や、耐震化を進めるにあたっての課題など、詳しい内容の分析はこれから行う予定です。



建築防災協会耐震改修優秀建築賞 受賞

一般財団法人日本建築防災協会の令和3年度耐震改修優秀建築・貢献者表彰（第11回）の審査が行われ、耐震改修優秀建築賞に「トーカンマンション王子」が選ばれました。分譲マンションの受賞は初の快挙です。耐震改修の設計者はJASO会員である、(株)江守建築設計（江守芙実）、原田構造研究室（原田光政）、(株)M建築構造設計事務所（今仁昌孝）、(有)マンションライフパートナーズ（柳下雅孝）のみなさんです。また、施工は法人会員である建装工業(株)首都圏マンションリニューアル事業部です。受賞、おめでとうございます！

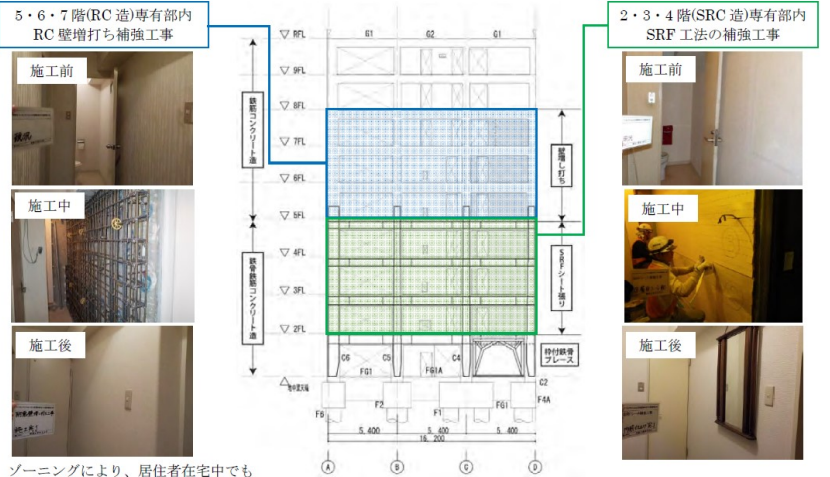
審査評

本建物は、1981年に都内の緊急輸送道路沿いの狭小な敷地に建設された9階建ての集合住宅である。1階から5階の柱の下半分までのレベルがSRC造でそれより上はRC造である。本プロジェクトは、東京都北区の耐震化促進事業の助成金を得て耐震診断と耐震改修が行われ、2015年末に耐震改修が完了している。耐震改修は、1階ではピロティ部への枠付き鉄骨ブレースの新設と耐震壁のコンクリート増し打ち、2, 3, 4階では戸境の耐震壁の高延性ポリエステル繊維貼り付け、5, 6, 7階では戸境の耐震壁のコンクリート増し打ちになどによっている。鉄骨造の外部階段の補強もおこなわれている。これらの耐震改修の特徴は、立地条件などにより外部からの耐震改修が困難なため、内部の専有部分にも影響が及ぶ戸境の耐震壁の増し打ち補強工事などを、居住者の合意形成が容易となることを目指して、居住を続けながら工事ができるようなゾーニングを行うなどの綿密な工程計画を作成して進めた点にある。今後も増えることが予測される中・小規模の集合住宅の耐震改修の一つの模範となる事例として耐震改修優秀建築賞を受けるに値する。（岡田恒男）

トーカンマンション王子 建物全景



専有部内補強工事



ゾーニングにより、居住者在家中でも専有部内で溶接作業が可能になった。

施工空間と生活空間の区画は、設計時に模型を用いて区分所有者に説明した。

🏆 江守芙実氏からのコメント 🏆

分譲マンションの耐震化においては、実現が難しい専有部分に入った耐震改修を行ったことなど、北区耐震化制度を活用したJASOアドバイザー派遣から始まり、耐震改修工事の実現に結び付いたことなど、これまでのJASOの地道な取り組みが評価されたことを大変光栄に思います。



お知らせ

2022年度総会のご案内

2022年度総会は6月14日（火）14時、開催予定です。会場利用・参加方法については、今後のコロナウイルス感染拡大の状況を見て今後に判断いたします。総会後は2021年度のJASO優秀建築・貢献実績の審査結果報告・表彰式を予定しています。

（写真）昨年度の
優秀建築賞トロフィー



2階会議室終了のお知らせ

PAL音羽ビル2階のJASO会議室は、賃貸契約の解約に伴い、3月末で使用を終了いたしました。

ご存知
ですか？

マンション長期修繕計画作成ガイドラインの改訂(R3年9月)

マンションの長期修繕計画書はマンションの将来像を検討する大切な資料です。その作成・見直しは、耐震改修や省エネなどの性能向上をどう取り入れていくかを考えるよい機会です。国土交通省は平成20年に「長期修繕計画作成ガイドライン」を公表していますが、昨年9月に改訂が行われ、「第2節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定手順 5. マンションのビジョンの検討」に下記が追加されました。管理組合のみなさんへの助言にご活用下さい。

「特に、耐震性が不足するマンションは、区分所有者のみならず周辺住民等の生命・身体が脅かされる危険性があることから、昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付（いわゆる旧耐震基準）されたマンションにおいては、耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要です。なお、耐震改修工事の費用が負担できないなどの理由によりすぐに実施することが困難なときは、補助及び融資の活用を検討したり、推定修繕工事項目として設定した上で段階的に改修を進めたりすることも考えられます。」