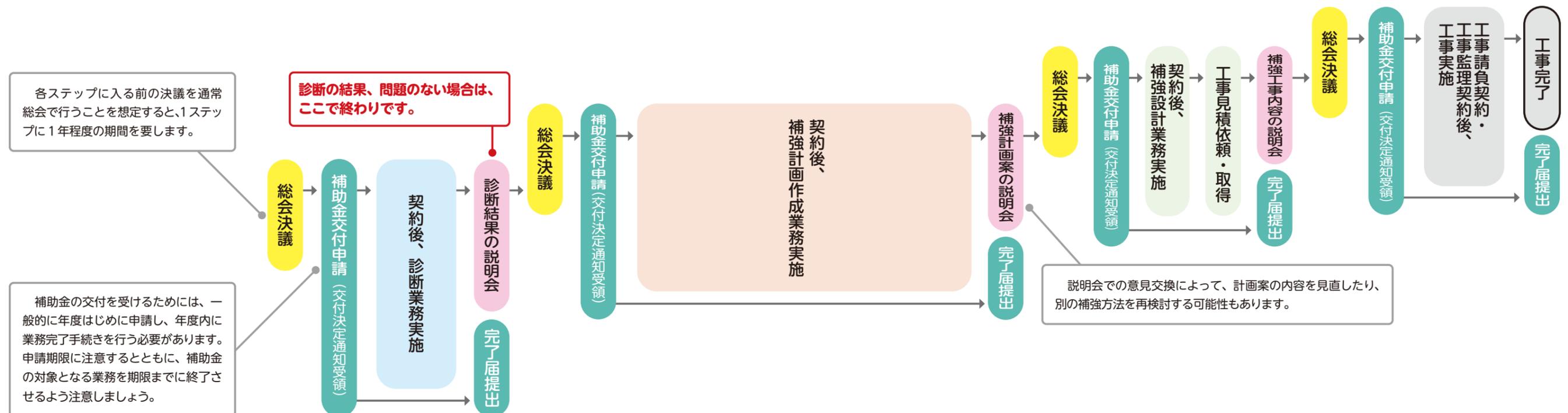


耐震化のみちのり

- マンションの耐震化は、一般的には下の図のように、①相談→②耐震診断→③補強計画→④補強設計→⑤補強工事というステップを踏んで進めていくことになります。
- 特に、耐震診断の後に「補強計画」作成のステップは、個別のマンションによって異なる様々な条件を整理して、実現性があると考えられる複数の補強案を検討し、多くの組合員が納得する方法を模索するもので、マンションの耐震化においてはとても重要なステップです。合意形成までに時間がかかることもあります。

- 耐震化のスケジュールを考える際には、各ステップにかかる日数のほか、自治体の補助制度を利用する場合にはその申請期限や総会の開催予定時期なども考慮する必要があります。
- 各ステップの総会議の前には説明会を開き、前のステップで検討した成果や次のステップに向けた課題などを組合員で共有し、できる限り合意形成を図っておくことで、スムーズに進めることが可能になります。

※下の図では、各ステップで利用できる自治体の補助制度が十分に整備されている場合を想定し、その場合の手続きについても記載しています。



① 相談

耐震診断の必要性、自治体の助成制度などについて、自治体相談窓口や、専門家に相談してみましょう。耐震に関するアドバイザー派遣などの制度を用意している自治体もあります。

耐震化のパートナーとなる専門家を見つけましょう。

② 耐震診断

現地調査を行い、建物からコンクリート試験体を採取して実際の強度を調べます。建物の構造図面等の情報や調査の結果を反映させて耐震性能指標を計算し、構造上の弱点などを調べます。

診断の結果、耐震安全性に問題のない場合には、補強不要となります。診断後に説明会を開き、組合員間で建物の弱点を理解・共有し、耐震化に向けた意見交換をしてみましょう。

③ 補強計画

診断結果に基づき、どの程度の補強が必要なのか、どういう方法で補強ができれば、複数の補強案を比較検討して、組合員が納得する方法を模索します。(補強方法によっては、外観が変わったり、専有部分に立ち入っての工事が必要になることもあります。)合わせて、管理組合の事業計画として成り立たせるために、合意形成の方法や、資金計画の検討など、耐震化に向けての課題を整理します。

「補強計画」作成のステップは、色々な方法の中から、組合員の意向を踏まえた実現可能な耐震化の方法を考えるために、とても重要なステップです。



理事会のもとに検討チーム(専門委員会など)を設置して検討する方法もよいでしょう。

「補強計画」で検討する事項

- 補強方法、補強場所
- 見た目や居住者への影響
- 施工性
- 工事期間
- 工事費用と資金計画
- 長期修繕計画との関係
- 法令上の手続き など

④ 補強設計

組合員間で合意された耐震化の方針に沿って、補強設計を行い、補強工事後の耐震性能指標の計算や、補強工事の発注に必要な設計図書を作成します。設計内容が固まった後、施工会社を募り、見積と工事工程表の作成を依頼します。見積取得により、工事費やスケジュールが明確になります。

一度にすべての耐震補強工事を行うのが困難な場合は、段階的な補強工事や一部分のみの補強工事を実施する方法もあります。その場合も、耐震性能指標の計算などを行って耐震上問題がないか確認しておくことが重要です。

⑤ 補強工事

工事契約後、施工会社による工事説明会を開催し、組合員・居住者に工事内容の周知を図ります。施工会社は設計図書に基づき工事を行い、工事監理者は施工が設計図書どおりに行われているかのチェックを行います。実際に工事を進めると、補強想定部分が新築時設計図書と異なっていたり、地中の障害物が現れて、設計変更や追加工事が生じることもあります。