



建物概要

建物名称：中央区Aマンション
設計年：昭和48年
設計施工：大成建設株式会社
用途：共同住宅
建築面積：613.4㎡(約186坪)
延床面積：5333.3㎡(約1,616坪)
階数：地上10階、塔屋2階
構造種別：鉄骨鉄筋コンクリート造(1～6階)
鉄筋コンクリート造(7～10階)
基礎：杭基礎(場所打ちコンクリート杭)

(建物紹介) 全景写真



北面



西面

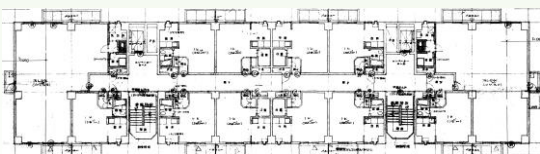
2

(建物紹介) 平面図

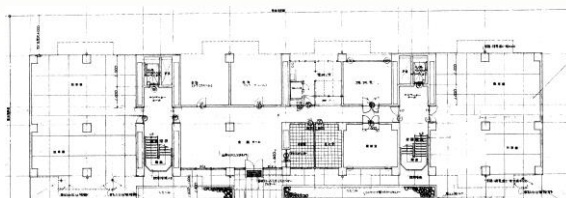
8~10階



2~7階



1階

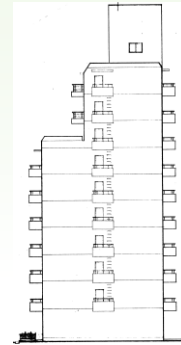


3

(建物紹介) 立面図



北面



西面

4

売れるマンションへ、大変身！

- 理事長と理事会の役割
 - …売買条件整備のための意識統一
- 耐震補強の必要性の認識
 - …世間から取り残される前に
- 支援事業の活用
 - …小さな力で大きな仕事
- 耐震補強は2年がかりを覚悟
 - …総会提案、総会決定、支援申請、着手

5

I 『合意』形成に向けて

- 1. そのマンション、いますぐ売れますか！？
売れる姿に……
- 2. 「びっくりぽん！」の大変身！
みんなの意識改革……
- 3. ちょっぴり見せます大変身メニュー！

6

I-1 そのマンション、 いますぐ売れますか！？

- 中古マンション、売買に必要な三種の神器
 - ① 耐震診断書
…新耐震か？ 旧耐震か？ 診断済み？
 - ② 長期修繕計画書（建物劣化診断書）
…作成済み？ 大規模修繕の実績は？
 - ③ 修繕費用積立金
…修繕計画に見合う金銭的裏付け？

7

I-2 「びっくりぽん！」の大変身！

- 理事長の役目・・・揺さぶり
 - 売れるマンションへの条件整備
 - 組合員の合意一致に持ち込む
- 合意一致に「背腹の敵」
 - 安全よりも安上がり ⇒ 金こそ命！
 - いまでなくとも！ ⇒ 事なかれ主義！
- 理事長の最強最後の『決め台詞』 ⇒
「わかった、金がないなら俺が取ってくる！！」

8

I-3 ちょっぴり見せます 大変身メニュー

- 時代に乗遅れるな！
 - オリンピック、耐震化は待たなし
- やるときめたら「石の上にも3年」
 - 耐震補強は2年越し！
- 合意表明は「総会決議」で
 - 理事長、担がれてお神輿に乗る！
- 助成事業は「福の神」
 - お金がないとは云わせない！
- 我慢でもお役所手順で「お墨付き」

9

I 『合意』のまとめ

- ① 売れるマンションへみんなの目線を一致させる
 - ・ 住人の安全確保(当然の根底意識)
 - ・ 安全を先延ばしにしない(次世代のためにも)
 - ・ 必要なことにはお金をケチらない
- ② 理事会も「実績」と「信用」は裏表
 - ・ 「実績」ができれば、「信用」アップ
 - ⇒ 「信用」が合意形成の後押し
- ③ 助成事業を活用する「3つの利点」!
「費用補助」、「期間限定」、「役所の信用力」

10

II 理事長の具体的行動メニュー

- ・ 耐震補強支援事業の「概要」を知る(役所窓口 or HP)
- ・ 工事業者の情報収集(役所窓口で相談も可)
- ・ 役所窓口が確認したい事項
 - ① 建物の情報(建築確認書面、建築設計図書 etc.)
 - ② 組合員の明確な合意(総会予算資料、総会議事録)
 - ③ 作業に必要な見積金額(複数、未契約状態)
 - ④ 「役所時間」で動けるか
(交付決定、助成金支出等に民間とのタイムラグ)
- ・ 組合総会による事業選択と合意確認
 - ① 耐震診断(建物強度が不足していたら②、③へ)
 - ② 耐震補強設計(臨時総会で②、③作業の「go」確認)
 - ③ 耐震補強工事

11

Ⅲ 耐震補強工事費用支援体制 『いまならば・・・！』

- 「耐震診断」への助成金
診断費用の2/3（限度額400万円）
- 「耐震補強設計」への助成金
設計費用の2/3（限度額200万円）
- 「耐震補強工事」への助成金 補助は現在行っていません！
工事費用の2/3 ~~+30.9万円×住戸数~~
(限度額3,000万円 ~~+30.9万円×住戸数~~)

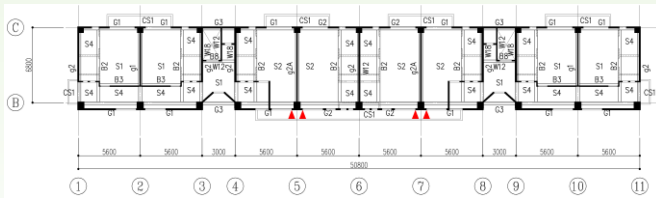
12

Ⅳ Aマンションの具体的作業例

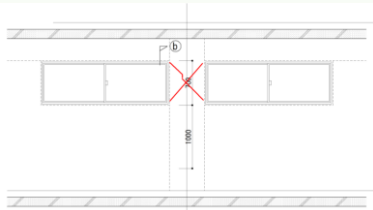
- 剣建築設計による
 - ① 耐震診断の肝
 - ② 耐震補強設計の肝
(①と同一業者がお薦め)
 - ③ 耐震補強工事の肝
(②の業者に工事管理をお願いすることをお薦め)

13

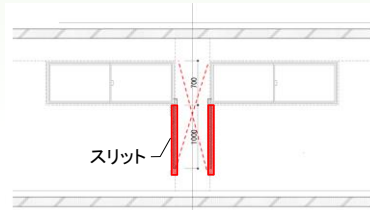
8階の補強方法



▲ スリット改修



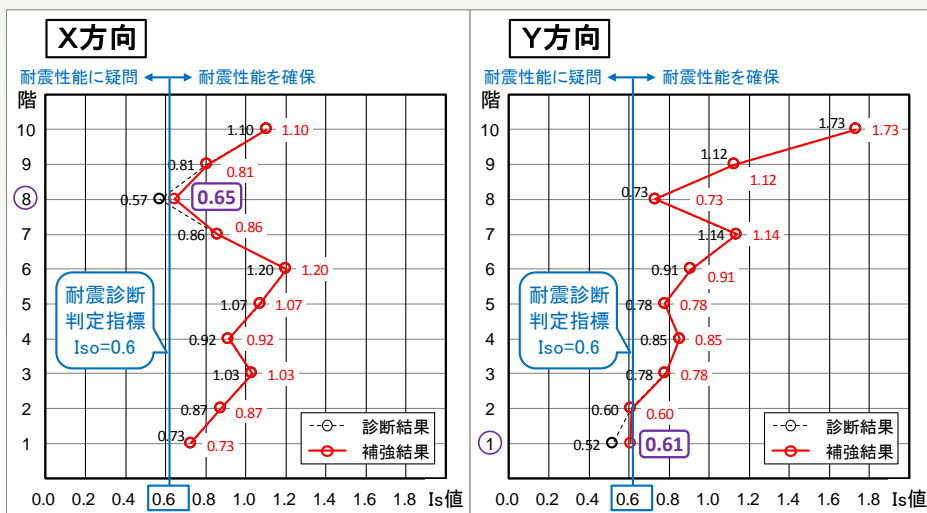
短柱は、早期に脆く壊れやすく、被害が集中する



柱際にスリットを入れて損傷を抑制する

16

耐震補強結果



17