

大倉山フラット

2024年12月19日研修資料:防災塾

「横浜市マンション耐震診断支援事業」6月申請中



建物概要、理事会(長期修繕委員会・防災委員会等)の活動紹介



自己紹介 伊藤郁夫（いとういくお）
1956年7月大阪生まれ
1979年4月大学卒業後

- 防災システムメーカーに入社
営業部・企画室・プラント部、品質保証部、
経営管理本部、社長室顧問等を勤務。
日中石油タンク火災実験会参画、
阪神淡路大震災、東北大震災時に
自社対策本部等を経験。



- マンション管理組合理事長（2024年6月から）
- （一財）日本ボーイスカウト災害対応タスクチーム

1、マンション建物の概要等

名称 大倉山フラット 横浜市港北区大豆戸町
455番地

竣工年月 1981年(昭和56年)3月末

新耐震建築基準施工前に竣工

7階建 全48戸 鹿島建設竣工

アクセス
東急東横線 大倉山駅から徒歩10分

JR新横浜駅・菊名駅から徒歩15分



2、マンション建物の耐震診断等の経過

- (1) マンション等は建築基準法に定める耐震基準に従って建築されますが、1981年(昭和56年)4月、耐震基準の大きな改正がありました。
- (2) 1981年(昭和56年)3月末に竣工された「大倉山フラット」は現在の耐震基準と比較し耐震性能が低い可能性があります。
- (3) 2011年(平成23年)2月、横浜市の耐震予備診断を行い、13年後の2024年4月、管理組合理事会(臨時総会)を通じ、**「横浜市マンション耐震診断支援事業」**申請を2024年6月に実施。
 - * 横浜市耐震診断支援事業
耐震診断・設計・改修工事などの補助制度。
- (4) マンション防災委員会(2017年12月設置)では、耐震性で不安はありますが、「在宅避難」を行う事を想定した事をマンション住民に説明した訓練を実施しています。
- (5) マンション長期修繕等委員会を設置(2020年6月)し、耐震課題等の勉強会を実施中です。



防災訓練(2024年10月)

3、防災委員会について 2017年12月設立

(1)住民の生活環境変化等に合わせて、事前対策及び発災時の活動マニュアルのUP/DATEを続け、自助・共助の防災活動を進めています。

(2)しかし、毎回の防災訓練参加者が約30%と少なく、何か良い目標等があればと探していました。

(3)「[よこはま防災力向上認定制度](#)」がある事を知り、2022年12月に申請を行いました。



マンション内非常用品備蓄室

4、よこはま防災力向上マンション制度

2023年5月「ソフト+(プラス)認定」を取得

- * 防災活動などのソフト対策を実施しているマンションを「ソフト認定」
- * 建物全体の対策を実施しているマンションを「ハード認定」としてそれぞれ認定。
- * 地域との連携が図られている場合は「ソフト+(プラス)認定」「ハード+(プラス)認定」



5、大倉山フラット耐震課題の勉強会について

* 修繕等委員会にて2020年6月から
理事会、住民向けに8回実施。

主な内容

- (1)現状 これまでの経過等の確認
- (2)なぜ？耐震補強等が話題になってきているのか？
(ここが大事なポイント、皆さんで勉強していきましょう)
- (3)大倉山フラット理事会修繕委員会の検討事項
(皆さんと知恵出して…)
- (4)耐震診断の見積入手の報告
(条件:市内に本店のある施工業者さん3社)
- (5)横浜市内の耐震診断及び耐震建設等の事例
- (6)大事な事を決める時です
- (7)今後について

6、勉強会の主な内容

これまでの経過確認について

- (1)2011年(平成23年)1月 耐震(予備診断)の調査を実施。
横浜市マンション耐震診断支援事業により実施
- (2)IS値の結果1階 X(長辺方向)0.78、Y(短辺方向)0.78
- (3)「8」以下でしたので、耐震本診断をうける必要が有りの診断結果

*IS値とは

Seismic Index of Structure 建物の耐震性能を表す指標
 $Is = Eo \times Sd \times x$
Is=Eo(保有する耐震性能の指標)xSd(形状や壁の配置バランス指標)
x(経年劣化の指標)

IS値が大きいほど耐震性が高い。

IS<0.3 倒壊または崩壊する危険性が高い。

<0.6 倒壊または崩壊する危険性がある。

公共施設ではおおむね0.7を超えること(文科省)

- (4)当時、2011年(平成23年7月)理事会録「数値がギリギリで様子を見る事」と記録あり。

7、勉強会 横浜市の支援の内容

- (1)耐震診断に関わる費用補助は、横浜市マンション耐震診断支援事業等を申請しなければなりません。
- (2)費用負担は、市から2/3の補助あります。
- (3)耐震試験の結果により、耐震改修工事を行う必要が出てきます。
耐震改修工事の費用は、設計で市から2/3の補助あり。
施工費は市から1/3の補助があります。(診断義務付外マンション)
- (4)また試験結果でIS値が異常に低く耐震補強が出来ない場合は建物の解体もあり。
- (5)見積入手(横浜市に本店事業所が対象3社以上)
A社、B社、C社 510万円～819万円の報告

8、横浜市マンション耐震診断の主な条件

- (1)昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工された分譲マンション。
- (2)住戸数の半分以上に区分所有者本人が居住しているマンション。
- (3)階数が3以上で、かつ延べ面積が1,000㎡以上のマンション。
- (4)予備診断(簡易診断)の結果、「本診断」が必要と判定されたマンション又は予備診断未実施のマンション。

9、管理組合臨時総会（2022年4月）開催、承認

(1)耐震試験承認の為の主な内容

①図面調査、外観劣化調査

②耐震試験方法

コンクリート試験抜取りの場所、騒音、日時

③試験業者名、支払い額

④横浜市へ耐震申請補助の申請予定

⑤耐震試験結果とスケジュール

⑥耐震性が無い場合の耐震設計、施工について

(2)承認後、横浜市建築局(企画部建築防災課)に図面(配置・平面・立面・断面)、総会録、管理組合規定、居住状況一覧等を提出。

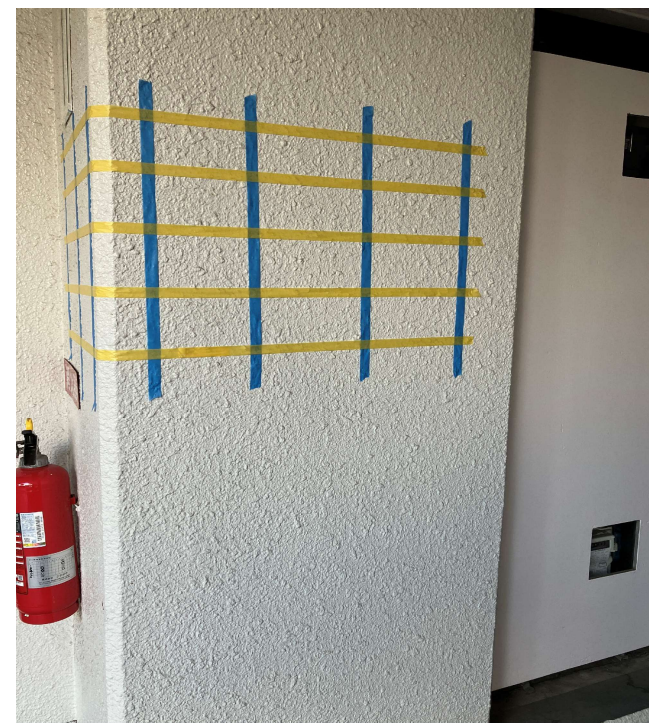
*予備診断結果から13年経過。

本格的な勉強会等は4年で8回実施。理事会では、約30回の意見交換等を行いようやく承認されました。

10、耐震試験の実施状況(2024年7月)



ダイヤモンドカッターでコンクリートサンプル採取



鉄筋探査機を使用し、鉄筋の場所測定
(マスキングテープに鉄筋あり)

ダイヤモンドカッターでコンクリートサンプル採取跡
(高強度のモルタル充填し補修)



コンクリートサンプルは、試験機関にて圧縮試験
と中性化試験を行っています。



11、診断試験の結果について

全試験はほぼ終了し、評定機関の審査待ち。
2025年1月に正式書面が届きます。

ありがとうございました。
2024年12月19日