

Q. 新耐震とか旧耐震という言葉を見ますが、我が家は築年数20年経っているマンションです。最近地震が多く、理事会でも、一度耐震診断をしたらどうかという意見があります。耐震診断をしたほうが良いのでしょうか。また耐震診断をする場合、診断にかかる費用はどの位でしょうか。



A. 昨年の3.11大地震以来、関東でも地震が増えておりご心配になるところですね。新耐震・旧耐震基準ですが、建築基準法の改正により、1981年（昭和56年）6月1日以降に建築確認を受けた建物については、いわゆる新耐震の基準による建物となります。（6月1日以降に出来た建物という意味ではなく、あくまでも6月1日以降に建築確認を受けてから着工した建物という意味です）それ以前の基準を旧耐震という言い方をよくします。それでは、旧耐震と新耐震とはどう違うのでしょうか。簡単に言いますと旧耐震の基準は、中地震（震度5強程度）には耐えられるように設計されていましたが、大地震には対してはチェックをされていません。新耐震においては、大地震（震度6強から7程度）に対しても建物の損傷は発生するものの人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害は及ぼさないという事になります。ただ、新耐震でも震度7で倒壊しないということで、その後も建物としての機能を維持できるかという事とは別です。これまでに震度7を記録したのは、阪神大震災、新潟県中越地震、そして今回の東日本大震災です。耐震診断の費用は、建物の大きさ、構造、図面・構造計算書の有無などにもよりますが、例えば、鉄筋コンクリート造の50世帯位の中規模のマンションの場合、図面・構造計算書が揃っていても大体ですが、4~600万円はかかるのではないかと概算できます。現在は自治体により耐震診断の補助金制度も広くありますが、適用されるには幾つかの条件があります。昨年の地震以後、MDSにも耐震についてのご相談は多く寄せられるようになり、実際耐震診断をしたマンションもございます。ただ、ご質問者の建物は築20年という事ですので、新耐震の基準において建築確認を受けておりその設計とおりに建てられていれば、一般的には、特に耐震診断の必要はないかと思えます。まずは耐震診断というより、設計図書とおりに建築されているか、経年劣化により建物躯体に大きな損傷がないかなどの建物調査をすることをお勧めします。

マンション大規模修繕の事なら専門の一級建築士事務所の株式会社MDSへご相談下さい。



一級建築士事務所 エムディエス
株式会社 MDS

〒151-0061 東京都渋谷区初台1-37-1

Google Yahoo **大規模修繕 MDS** 検索

TEL 03-5358-2500

FAX 03-5358-2501

E-mail info@mds-corp.co.jp

URL http://www.mds-corp.co.jp/

ZONE

一級建築士事務所 エムディエス

株式会社 MDS

〒151-0061

東京都渋谷区初台1-37-1

TEL 03-5358-2500

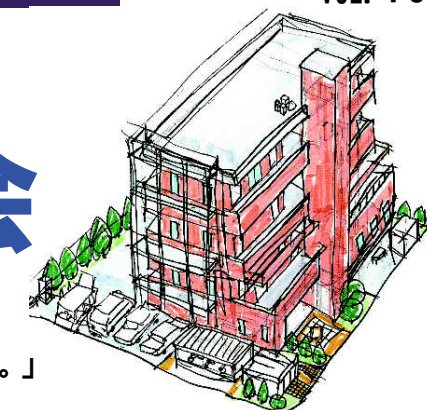
E-mail info@mds-corp.co.jp

Google Yahoo **大規模修繕 MDS** 検索

VOL. 13

●大好評につき第2回開催決定

設計事務所が監理する 大規模修繕 現場見学会



「大変参考になりました。」

前回ご出席者からの声
(アンケートから抜粋)

「設計事務所なしの大規模修繕は考えられない。」

「こうした見学会をズ〜と待っていた。」

am10:00~12:00

5/13

日曜日

こんにちは、マンション大規模修繕の一級建築士事務所MDSです。3月にマンションにお住まいの皆様へ大規模修繕を良く理解して頂く為、実際に工事している現場の見学会（於：多摩市聖蹟桜ヶ丘）を開催したところ多くのご反響を頂きました。そこで、5月には第2回目として、JR日野駅に近い大規模修繕工事中のマンションにて現場見学会を開催することとなりました。当日は、現場にて実際の施工方法を見て頂きながらご説明し、また後半では近くのセミナー会場に移動して頂き、大規模修繕の技術や設計監理についてスライドを用いながら分かりやすくご説明致します。是非、この機会にこれから大規模修繕をお考えのマンション理事・修繕委員・居住者の方はご参加下さい。



●タイル付着力引張り試験

●コンクリートの中性化試験

その他、コンクリートのひび割れ補修、タイルの浮き調査&補修など実際の工事を行います。

●開催日時 5月13日(日曜)午前10時~正午

●見学会会場 東京都日曜日栄1丁目31-9 ベルジュ140
※JR中央線「日野」駅徒歩5分

会場案内図 同封されているFAX用紙をご参照下さい

《ご参加お申込み方法》 下記のいずれかによりお申し込み下さい。

1. お電話 TEL 03-5358-2500

2. メール 弊社ホームページの「お問い合わせ」からメール
http://www.mds-corp.co.jp/
「大規模修繕MDS」で検索が便利

3. FAX 同封のお申し込み用紙にご記入の上FAXして下さい。

東京都特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

東京都では、沿道の建築物の耐震化を促進する必要がある道路を「特定緊急輸送道路」として、平成23年6月28日に指定し、この道路に接しており一定の条件に該当する建物には、耐震診断が義務付けられました。また、補強設計及び耐震改修工事についても助成が行われます。特に耐震診断については相応の費用が助成されるようになりました。

これまでMDSには多くの耐震診断や耐震改修のお問い合わせを頂いておりますので、東京都の制度についてですが、耐震診断、補強設計、耐震改修の助成の概要をご説明致します。また、さらに詳しくお聞きになりたい方は、どうぞMDSまでお気軽にお問い合わせ下さい。

対象建築物

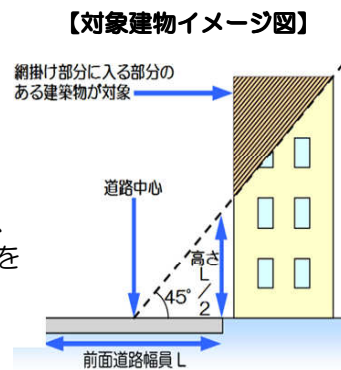
対象となるのは、次の3つの要件の全てに該当する建築物になります。

①敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物

※特定緊急輸送道路は、都内の主要な幹線道路がこれに該当しますが、詳しくは「東京都耐震ポータルサイト」<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/>または区市町村HPに道路図が掲載されていますのでご確認ください。

②昭和56年（1981年）5月31日以前に着工した建築物

③建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線迄の水平距離に、道路幅員の2分の1に相当する距離（幅員が1.2m以下の場合は6m）を加えたものに相当する高さの建築物



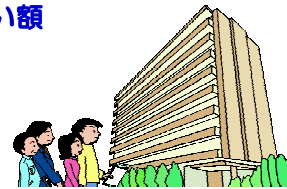
一般的な助成の仕組みと助成金の限度額は次のようになります。

1. 耐震診断助成 Aの実支出額かBの補助対象基準額のいずれか低い額

A：実際に耐震診断に要する費用

B：助成対象基準額（延面積×助成基準単価）

- ・延面積1,000㎡以下の部分 …… 2,000円/㎡
- ・延面積1,000㎡を超え 延面積2,000㎡以下の部分 …… 1,500円/㎡
- ・延面積2,000㎡を超える部分 …… 1,000円/㎡
（但し、延面積が3,000㎡未満の場合は、1階当たり15万円を加算されます）



2. 補強設計助成 助成金の額＝助成対象事業費×助成率（1/3～5/6）※助成率は市町村にご確認頂くかMDS迄お問い合わせ下さい

【助成対象事業費】

A・Bのうち低い額

A：実際に補強設計に要する費用

B：助成対象基準額（延面積×基準単価）

- ・助成基準単価は耐震診断と同じ。但し、階数加算は無し。

3. 耐震改修助成 助成金の額＝助成対象事業費×助成率（1/3～5/6）※助成率は市町村にご確認頂くかMDS迄お問い合わせ下さい

【助成対象事業費】

A・Bのうち低い額

A：実際に耐震改修工事に要する費用

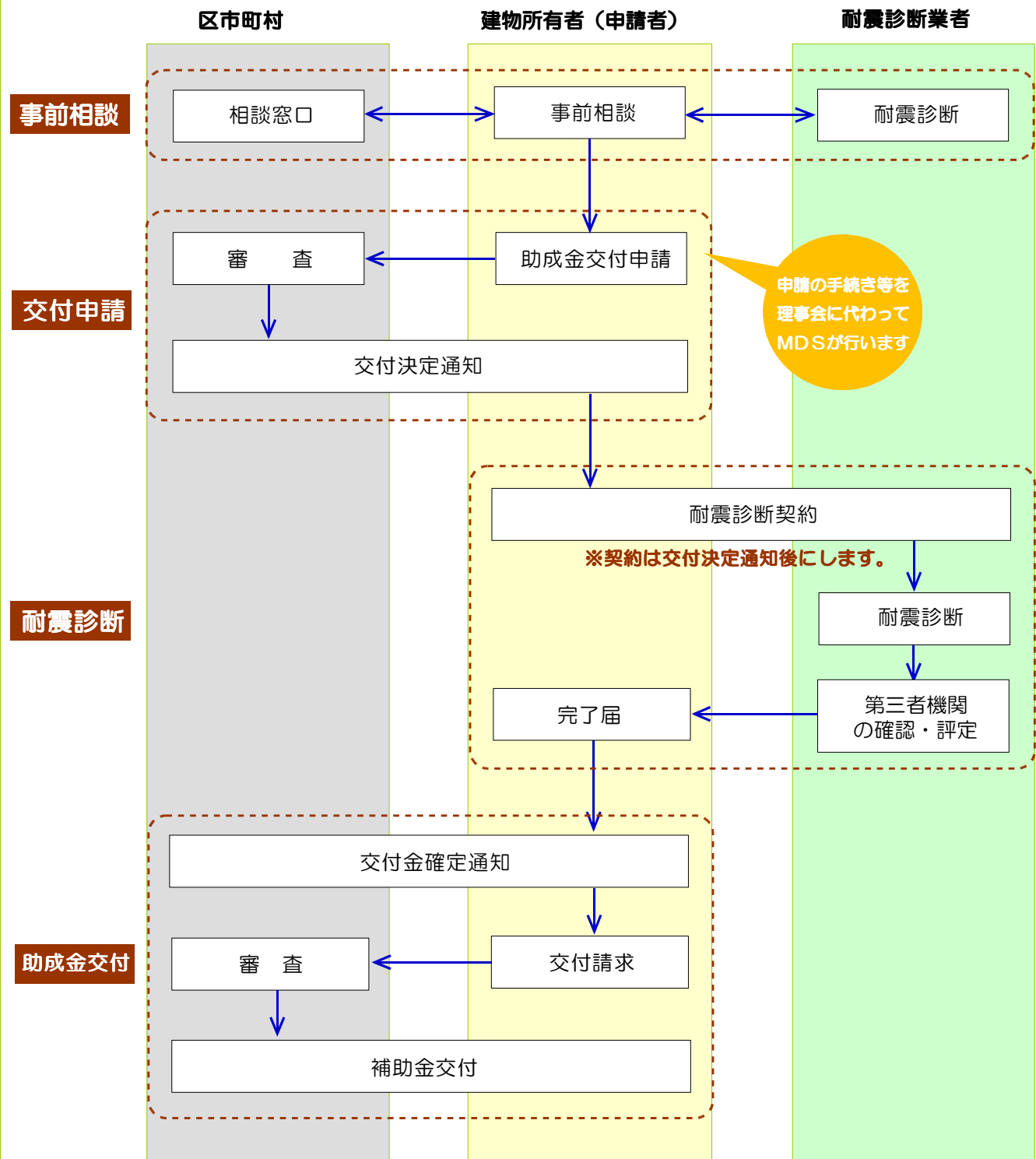
B：助成対象基準額（延面積×基準単価）

- ・一般的な耐震改修工事の場合 …… 47,300円/㎡
- ・免震工法等の特殊工法の場合 …… 80,000円/㎡

助成の概要

耐震診断助成申請の流れ

一般的な耐震診断助成申請の流れは次のようになります。また、補強設計助成、耐震改修助成についても同じような流れになりますが、窓口となる区市町村においてまだ、手続きがまだ決まっていないところもあります。いずれにせよ手続きは区市町村によって異なりますので区市町村の窓口にご相談されるか、MDS迄お問い合わせ下さい。



耐震診断助成制度は、平成23年度から平成25年度まで、補強設計助成制度は、平成23年度から平成26年度まで、耐震改修助成制度は、平成23年度から平成27年度までの時限立法です。それぞれの期限迄に、その業務が終わっていないければなりません。どうぞこの機会に対象となるマンションの管理組合、理事会様にご確認下さることをお勧め致します。