

## 体験談

# 耐震改修で おしゃれな外観に！

(メゾンドール帝塚山管理組合)

## メゾンドール帝塚山

(大阪市阿倍野区帝塚山)

1977年(昭和52年)竣工

鉄筋コンクリート造

5階建・総戸数79戸



専門委員会の皆様とアウトフレーム工法による耐震改修工事を行った外観写真

メゾンドール帝塚山は、1977年(昭和52年)に竣工したマンションです。2012年(平成24年)、理事会において、専門家を招いての勉強会をしようとしたことが全ての始まりです。勉強会の後、専門委員会を立ち上げ、耐震改修に突き進むこととなりました。専門的なことが分からない主婦ばかりの専門委員メンバーでしたが、理事会発議から簡易診断・耐震診断・耐震補強設計・耐震改修工事と完了までの5年間、建築士を中心に多くの専門家に支えていただき、また、資金繰りには、見慣れないゼロの多さに戸惑いながらも、培ったやり繰り精神を発揮し乗り越えました。繊細な気配りによる情報発信が功を奏し、工事決議総会には区分所有者全員が参加し、4分の3以上の賛成で可決されました。この全員参加の総会が、後の工事をスムーズに進めてくれました。耐震改修と同時に大規模修繕も行ったことで、安心して暮らせる綺麗なマンションになって、「大阪市ハウジングデザイン賞」という思いもよらない賞もいただきました。現在、若い世代が増えて、しばらく耳にすることがなかった子供達の声が響き、当マンションには明るい雰囲気が出ています。

## お問合せ

### 大阪府 都市整備部 事業調整室 都市防災課 耐震グループ

〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目

☎06-6944-6057(平日の午前9時~午後6時)



「分譲マンションの耐震化の取組みについて」



# 分譲マンションの 耐震化のすすめ



あなたの住んでいる  
マンションは  
**地震**に  
耐えられますか？



大切な命と財産を守るために、耐震化をすすめましょう！



無料相談や補助制度など  
強力なサポート体制を整備しています。  
このパンフレットをご覧のうえ、  
まずはご相談ください！



## 大地震はいつ起きてもおかしくありません！

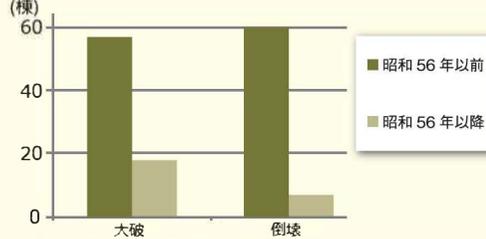
2018年（平成30年）6月18日に大阪府北部を震源とする、マグニチュード6.1、最大震度6弱を観測する地震が発生し、住宅にも多数の被害をもたらしました。地震のエネルギーがもう少し大きければ、甚大な被害になったと考えられます。マグニチュード8～9クラスと予想される南海トラフ巨大地震の30年以内の発生確率は70～80%であり、甚大な被害をもたらす可能性のある大地震はいつ起きてもおかしくありません。みなさまがお住まいのマンションも、大地震に備え、耐震化をすすめることが大切です！

## なぜ1981年(昭和58年)以前に建てられたマンションの耐震化が必要なのか

### マンションの耐震性能について

1981年（昭和56年）に建築基準法が改正され、建物に必要な耐震性能の基準が強化されました。それ以前の建物は旧耐震基準で建築されていることから、耐震性能が不足していることが多く、阪神・淡路大震災においても、多くの被害がありました。あなたがお住まいのマンションはいつ建築されたかご存知ですか？

阪神・淡路大震災での震度7の地域における鉄筋コンクリート等の建築物の被害



「平成7年兵庫県南部地震被害調査最終報告書」  
1996年（平成8年）3月  
総数3938棟の被害調査より「大破」と「倒壊」を抜粋

### あなたがお住まいの分譲マンションの耐震性能を知ろう

耐震診断を実施することで、耐震性能を知ることができます。建物の耐震性能は、Is値（構造耐震指標）で表され、Is値が0.6以上であると、中規模の地震に対しては大きな損傷はせず、大地震に対しては居住者の生命を守る（倒壊しない）ことができると判断されます。

### Is値と被害の相関イメージ図

被害	ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
	状況					
地震規模	中規模の地震 震度5強程度		Is値=0.6の場合			
	大地震 震度6強～7程度		Is値=0.6の場合			

出典：耐震ネット（<http://www.taisin-net.com>）から抜粋（一部加筆修正）

## 耐震診断から改修までの流れ

耐震化とは、耐震改修、建替え又は除却により、耐震性能を確保することです。

### 耐震化をすすめるための準備

#### 耐震に関する情報の収集

- ・建築図面等の整理と確認
- ・専門家や市町の窓口へ相談

#### 耐震診断の実施の提案

- ・区分所有者の合意形成

### 耐震診断の実施

#### 区分所有者への結果報告

- ・広報、総会等による結果報告

#### 適切な耐震化の事業手法の決定

- ・耐震改修・建替え・除却の比較検討  
（以下、耐震改修に決定の場合）
- ・耐震改修工事費、工事範囲、業者選定方法等の検討

#### 耐震設計の実施の提案

- ・区分所有者の合意形成

### 耐震補強設計の実施

### 耐震改修工事の実施

### 竣工（完成）

初動期

耐震診断実施・事業手法の決定

設計・改修工事の実施

まずは「相談ください！」

- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会にて登録いただいた管理組合を対象にアドバイザー派遣を実施しています。

詳細の内容や相談・申込については、**各市分譲マンション担当窓口まで。**  
町村については、大阪府居住企画課  
06-6941-0351（内線3008）まで。

- 耐震化（診断、設計、改修）の補助制度については、各市町の耐震窓口へ。

管理組合を  
しっかりとサポート！

管理組合を耐震改修又は建替えの決定に導いた業務実績を持つ事業者についてホームページで情報提供しています！

耐震化サポート事業者

検索



#### 補助制度

補助制度の有無、内容については、お住まいの市町にお問合せください。

#### 税制優遇

耐震改修を行うと、一定の要件を満たした場合に、税の優遇を受けられます。詳細は、問合せ先にご確認ください。

#### 問合せ先

所得税の控除：所轄の税務署  
固定資産税の減額：市町の税担当部署

昭和56年以前の分譲マンションは、  
耐震診断を実施しましょう！