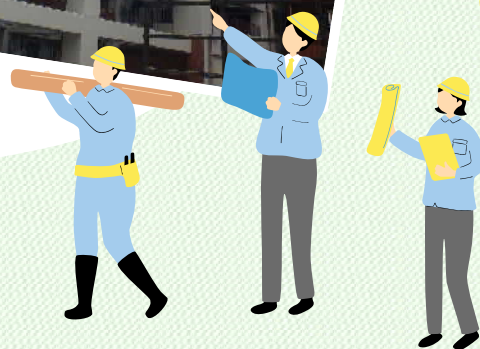
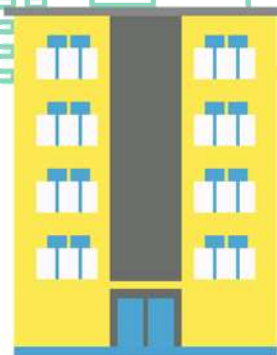


港区 マンション耐震改修 事例集



港区

耐震性能と美観・居住性を両立した耐震改修工事

外付けフレーム工法を採用し、主要な開口部にはブレースを取り付けずに眺望を確保
住戸内に工事の影響が及ばないように建物外部のみの工事で補強が完結

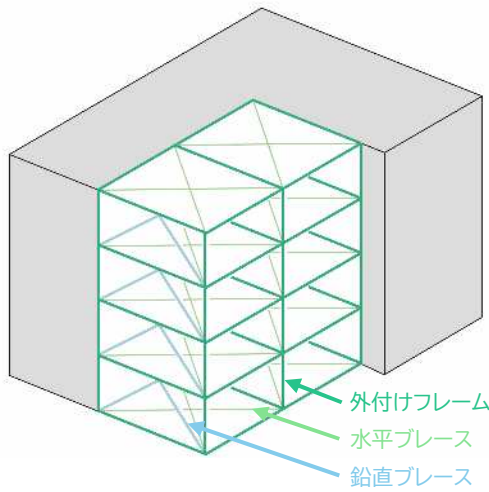
改修前



改修後



耐震化手法



外付けフレーム工法の採用

居室の窓を塞がない外付けフレーム工法を採用することにより、マンションの美観や住環境を損なわずに耐震性を確保

補強方針

1. 補強は敷地に余裕のある南西部屋外部分に行う。
2. 極力住戸内に工事の影響が及ばないように、建物外部のみで補強を行う。
3. バルコニーに面する主要な開口部に接するようなブレースは取り付けないで補強を行うこととなるべく眺望を確保する。

Is値^{※1}

0.31



0.60

改修前

改修後

※1 Is値:構造体の耐震性能を表す指標で、地震力に対する建物の終局強度あるいは靱性が大きいほど、この指標の値は大きくなる。

Is < 0.3:地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

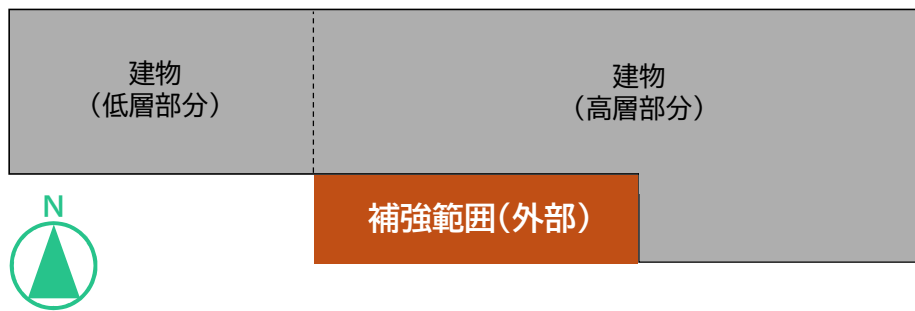
0.3 ≤ Is < 0.6:地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

0.6 ≤ Is:地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

建物概要

建物名称:ハイライフ三田
 建築面積: 607.92㎡
 階数・棟数:地上11階 塔屋2階
 構造:SRC造
 延床面積:4,986.57㎡
 竣工:昭和54年
 戸数:80戸

建物補強範囲



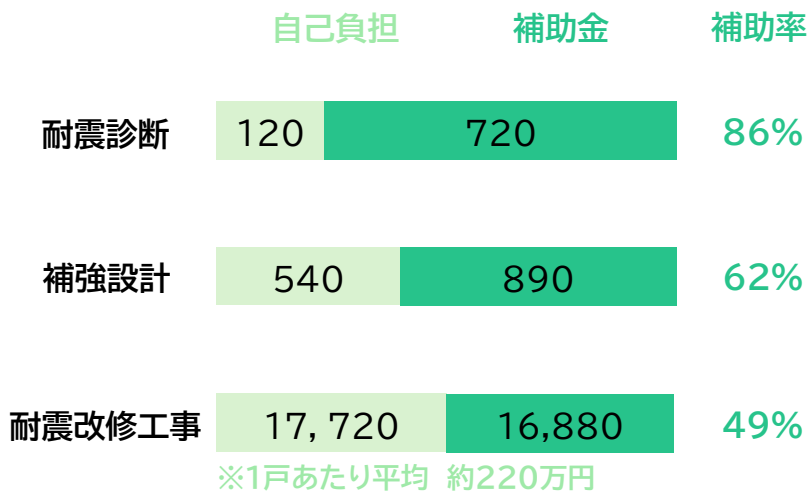
資金計画

港区の耐震アドバイザー派遣制度や改修計画案作成費用助成制度の利用を通して資金面の問題を検討・克服し、耐震改修工事が実現

莫大な耐震改修工事費用を負担する資金問題の克服のため、工事を再検討。

アドバイザー派遣(無料)の利用助成制度や融資制度の提案を受ける。

耐震改修工事費用の
約49%補助金
耐震改修工事が実現!



【自己負担と補助金の費用負担割合(万円)】

項目	事業費(円)	利用した支援制度※2 (円)					
		建診	特定※3	民耐	耐ア	計画案	融資
耐震診断	840万	130万	590万				
検討段階					● (無料)	150万	
補強設計	1430万		780万	110万			
耐震改修工事	3億4600万		1億6880万				●

【利用した支援制度】

※2 **建診**:港区建築物耐震診断助成 **特定**:港区特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 **民耐**:港区民間建築物耐震化促進事業 **耐ア**:耐震アドバイザー派遣 **計画案**:建替え・改修計画案等作成費用助成 **融資**:港区マンションの手引きを参照ください。

※3 耐震診断事業にあっては平成28年4月1日以降、新たに特定緊急輸送道路沿道建築物と判明したものなど条件があります。

マンションの再生事例①

耐震化について、前向きに取り組んだきっかけは？

今後30年以内に首都直下地震が70%の確率で起こると報道等で話題になり、港区のホームページで当マンションは耐震性が低く、大地震(震度6強から7)で倒壊の危険性があると公表されたことから、耐震改修工事を行うことにしました。

港区の助成制度を知ったきっかけは？

当マンションの耐震性が低いことから、耐震改修工事をしなくてはならないと思い、インターネットによる検索や説明会への参加、国土交通省、東京都、港区等の照会を通じて関連情報を収集し、助成制度を知りました。港区の耐震アドバイザー派遣制度を知り、利用したことにより、工法と資金面を克服することができました。



アドバイザー派遣制度を利用して良かったことは？

【利用前】

1. マンションの美観や居住者の眺望・住環境を損なわない耐震補強工法を希望するも実現可能かどうか分からなかった。
2. 工事費用や資金調達のために必要な情報が不足していた。



【利用後】

1. 美観や住環境等を損なわない外付けフレームが実現可能であることが分かり、課題が克服される。
2. 助成制度や融資制度の提案により、費用負担が軽減され、耐震改修工事が現実になる。

スケジュール

H25 H26

耐震診断

耐震補強の計画1

再検討

● 耐震診断助成

合意形成のポイントは？

耐震改修工事における区分所有者の合意形成で最も桎梏となるのは、工法と資金でした。工法については美観と眺望・住環境を損なわないこと、資金については区分所有者に一時的な負担金の支払いが生じないことが工事实施の条件でした。

港区のアドバイザー派遣制度を活用したことにより、工法及び資金の問題を克服することができ、耐震改修工事の実施について合意することができました。

居ながら工事の成功の秘訣は？

【苦労した点】

騒音に対して、居住者と工事業者との受け止め方が異なったこと。また、工事中、静かにしてほしい時間帯があった。



【工夫した点】

1. 工事業者に毎週、マンションの入口やエレベータ内にあらかじめ騒音や埃、異臭がする日時を掲示
2. 工事期間中、毎月、定期耐震工事打合せ(総合定例)を理事会役員、監理者、施工会社、管理会社で行い、工事進捗や問題を確認

所有者コメント

2013年の耐震診断に始まり、アドバイザー派遣、改修計画案等作成、耐震補強設計、耐震改修工事、融資の債務保証料と全局面で港区の助成を利用、アドバイザーには設計・施工監理等も依頼して効率的・効果的に耐震改修工事が完了しました。地域住民として特定緊急輸送道路の安全確保という社会的責任も果たすことができ安堵しています。

設計者コメント

柱梁を外側に新たに設置することで、専有部工事は不要で、窓に直接ブレースを設けない補強を提案しましたが、敷地に余裕がないなかで柱梁等の増設に加え杭工事もあり慎重に進める必要がありました。しかし、管理組合の深い理解のもと、施工者と監理者が一体となり一つずつ課題を解決していくことで完成をみることができました。

※ 港区の支援制度により課題解決

R2

R3~4

R5~8

耐震補強の計画2

補強設計

耐震改修工事

- 耐震アドバイザー派遣
- 建替え・改修計画案等作成費用助成

- 耐震設計費用助成
- 耐震改修促進法第25条第2項の認定(要耐震改修認定)取得

- 耐震改修工事費用助成
- 融資制度

マンションの再生事例②

経済的かつ住民に影響の少ない工法で 耐震性を確保した改修工事

改修

簡易な補強方法により、費用面を抑えて耐震性を確保
居住者が生活を続けながら耐震性能を高める補強工事計画

改修前



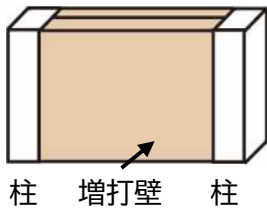
改修後



耐震化手法

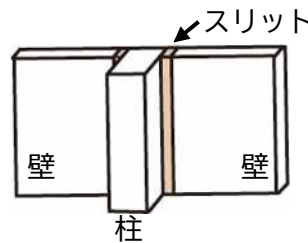
4つの工法の採用

耐震壁の増打ち



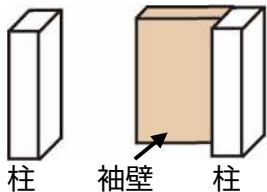
既存の壁の厚みを
コンクリート等で
増すことで、壁の
強度を向上させる
補強方法

部分スリット



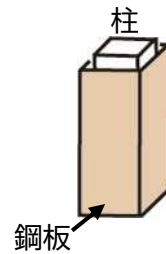
柱と壁の間を切り
離し、地震の
力を逃すことで
柱の破壊を防ぐ
補強方法

袖壁の増設



柱梁架構内に袖壁
を新設することで、
袖壁が付く柱の強
度を向上させる補
強方法

柱の鋼板巻き



柱に補強鋼板を巻
くことで、柱の強
度を向上させる補
強方法

補強方針

1. 建物の見た目を変えない。
2. 共用部のみの工事で完結させる。

Is値^{※1}

0.46

改修前



0.62

改修後

※1 Is値:構造体の耐震性能を表す指標で、地震力に対する建物の終局強度あるいは靱性が大きいほど、この指標の値は大きくなる。

Is < 0.3:地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

0.3 ≤ Is < 0.6:地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

0.6 ≤ Is:地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

建物概要

建物名称: パーク・ハイム三田
 建築面積: 536.98 m²
 階数・棟数: 地上6階
 構造: RC造
 延床面積: 2,451.72 m²
 竣工: 昭和56年
 戸数: 28戸

見た目を変えない補強方法



部分スリットの施工



柱の鋼板巻きの施工

資金計画

管理会社から助成金制度等の情報を得たうえで、十分な検討と合意形成の時間を設け、耐震改修工事が実現

耐震診断助成金の存在が後押しとなり、
診断を実施する。



比較的簡易な工事(低コスト)で必要
な耐震性を得る補強計画がまとまる。



耐震改修工事費用の
50%補助金
1戸あたり平均 約58万円
必要な耐震性を確保！

	自己負担	補助金	補助率
耐震診断	6	450	99%
補強設計	130	200	61%
耐震改修工事	1,600	1,600	50%

※1戸あたり平均 約58万円

【自己負担と補助金の費用負担割合(万円)】

項目	事業費 (円)	利用した支援制度※2 (円)		
		建診	民耐	融資
耐震診断	456万	450万		
補強設計	330万		200万	
耐震改修工事	3200万		1600万	●

【利用した支援制度】

※2 **建診**: 港区建築物耐震診断助成 **民耐**: 港区民間建築物耐震化促進事業 **融資**: 港区マンションの手引きを参照ください。

マンションの再生事例②

耐震化の進め方についてどのように情報収集しましたか？

マンションの元施工会社に問い合わせを行うとともに、管理会社の協力により助成金等の情報を得ながら計画を進めていきました。

耐震化に前向きに取り組むきっかけになったことは？

耐震改修の必要性は以前より認識していたところ、助成金の情報を管理会社より得たことが実際に耐震化実施に踏み出す後押しとなりました。その後、マンションの元施工会社による診断結果から比較的簡易な方法で耐震補強が可能であるとの予測が得られたことから、設計と工事に進み、耐震化が実現しました。

合意形成のポイントは？

診断から施工まで概ね7年をかけ、十分な検討を重ねたことと、各段階ごとに逐次説明会を開き合意形成を進めたことで、大きな障害はなく進めることができました。

合意形成の大きなポイントとなった事項

【工事面】

耐震化工事と共に設備関係の大規模改修をまとめて行う事で建物全体を蘇らせ、かつ性能向上にもつながる工事とする。

【資金面】

1. 設備改修工事の借入れへの東京都の利子補給の活用
2. 区の耐震改修助成制度の活用

スケジュール

R1



耐震診断

R4



補強設計

● 耐震診断助成

● 耐震設計費用助成

居ながら工事成功の秘訣は？

1. 住戸の内部で工事を行わず、生活動線をできる限り阻害しないよう共用部で施工できる工法の採用
2. 設計・施工者による駐車場・駐輪場の仮設利用を含んだ総合的な工事計画の提案



住民の生活に配慮した工事の円滑な進行に繋がった

所有者コメント

今回、大規模な改修・性能向上の工事を行ったことにより、これまで経過した時間と同等以上の余命を保つことができると予想され、区分所有者の一人としては財産面での安心感を、住民の一人としては居住環境の将来像への安心感を抱くことができました。区分所有の建物における合意形成には一定の困難を要するものと予想されます。その際に後押しとなるのは、助成金等の実利的な施策と共に成功事例の情報提供ではないかと思えます。今後このような情報の蓄積と区及び管理会社からの情報発信と共に、第三者的な専門家(建築士・宅建資格者等)から説明を受ける機会を設けるなど、ハード・ソフト両面から共同住宅という社会ストックの質の向上を図る施策を続けていただきたいと考えております。

設計者コメント

居室内で工事を行わなくてよい方法や生活導線をできる限り阻害せず共有部での方法を採用することで、駐車場と駐輪場を一時的に移動させていただくことにはなりましたが、一時的に引っ越す等の手間がない方法で設計できました。所有者様に比較的現実的な工事であるという印象を持っていただけたので、診断から補強工事までスムーズに進んだのではないかと考えています。移住や大掛かりな養生が発生しないことで費用面も抑えられたと考えています。

R7

耐震改修工事

- 耐震改修工事費用助成
- 融資制度

マンションの耐震改修に関する支援制度

耐震アドバイザー派遣

耐ア

事業概要 分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや耐震診断・耐震改修に向けた技術的なアドバイスを行う耐震アドバイザーを無料で派遣します。

問合せ先 街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係
03-3578-2295、2296、2844



耐震診断の費用助成

建診

事業概要 区内の一定基準を満たす建築物の所有者が建築物の耐震診断を行う場合、費用の一部を助成します。

問合せ先 街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係
03-3578-2295、2296、2844



建替え・改修計画案の費用助成

計画案

事業概要 耐震化が必要な分譲マンションについて、建替えや耐震改修を検討するため計画案等を作成する場合、費用を助成します。

問合せ先 街づくり支援部 住宅課 住宅支援係
03-3578-2229、2223、2224



補強設計の費用助成

民耐

事業概要 区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。

問合せ先 街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係
03-3578-2295、2296、2844



耐震改修工事の費用助成

民耐

事業概要 区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。

問合せ先 街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係
03-3578-2295、2296、2844



建替えや大規模修繕等の資金の融資に関する相談窓口

融資

事業概要

「マンションすまい・る融資」や「まちづくり融資」による資金の借り入れについてご案内しています。
※「マンションすまい・る融資」は、「マンション共用部分リフォーム融資」の愛称です。

問合せ先

独立行政法人住宅金融支援機構 カスタマーサービス部
マンションすまい・る融資に関すること
03-5800-9366
まちづくり融資に関すること
03-5800-8104



マンション改良工事助成制度

融資

事業概要

管理組合が、公益財団法人マンション管理センター等の債務保証を得て、独立行政法人住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、東京都が利子補給を行います。

問合せ先

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
03-5320-7532(マンション施策調整担当)



分譲マンション共用部分リフォーム融資の費用助成

融資

事業概要

分譲マンション共用部分の修繕工事を行うために、必要な資金を住宅支援機構から借り入れる際、公益財団法人マンション管理センター又は一般財団法人住宅改良開発公社に債務保証委託をした場合委託に要した保証料を助成します。

問合せ先

街づくり支援部 住宅課 住宅支援係
03-3578-2229、2223、2224



特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計の費用助成

特定

事業概要

区内の特定緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。
※令和12年度内までに補強設計に着手する事業が対象です。

問合せ先

街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係
03-3578-2295、2296、2844



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事の費用助成

特定

事業概要

区内の特定緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。
※令和12年度内までに補強設計に着手する事業が対象です。

問合せ先

街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係
03-3578-2295、2296、2844





発行番号 2026055-5026

編集・発行 港区 街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係

〒105-8511

港区芝公園1-5-25

TEL. 03-3578-2111(代表)

令和8年5月発行版