「耐震改修工事」見学会を実施

■見学会

【実　施　日　時】　2026年７月12日(日)　第１グループ　12:40～14:45
　　第２グループ　14:30～16:35

■見学したマンションと工事概要

【マンション名】　朝日プラザ四天王寺
【所　在　地】　大阪市天王寺区
【概　　要】　1979年竣工、総戸数(103戸)、鉄骨鉄筋コンクリート造、地上13階、北棟と南棟の連棟
【工　事　概　要】　耐震改修(12戸のバルコニー部分にフレームを新設、エキスパンションジョイントの隙間拡幅、共用廊下の壁に耐震スリットを設置、1階ピロティ部の耐震壁設置)
【工　　期】　2025年11月10日～2026年12月25日

説明会場

フレーム設置場所の見学

エキスパンションジョイントの隙間拡幅工事の現場

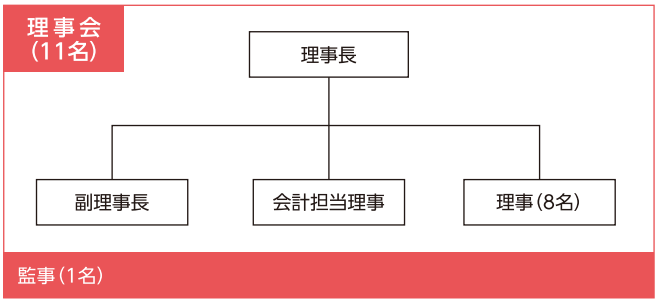
地震による建物の倒壊を防ぎ、救急車両の通行や物資輸送のルートを確保するために大阪府が指定する「広域緊急交通路沿道建築物」であるマンションにて、耐震改修工事の見学会を実施し、24名の一般参加者と当機構の専門団体が参加しました。

ご協力いただきました朝日プラザ四天王寺管理組合の皆様を始め、工事関係者の皆さまに厚くお礼申し上げます。

1.管理組合の活動

【組織】

役員任期2年、輪番



【経過】

建物の高経年化と住民の高齢化の2つの老いに直面していた管理組合では、2020年ごろに理事会が建替えに向けて準備を進めていました。ところが、高齢化が進む住民からは終の棲家とすることを望む声が多く、建替え計画はとん挫し、理事全員が一斉に退任する事態となりました。

後任理事長を託された現副理事長は、住民の意見を尊重した建物の長寿命化の大規模修繕工事に向けて、四天王寺の門前町を地域とともに支えてきた株式会社金剛組に相談し、工事を行いました。工事後、地域の関係者から大阪府の広域緊急交通路沿道建築物耐震化促進事業の補助制度の情報を得たことが大きなきっかけとなり、より一層の堅牢化に向けた準備に大規模修繕工事を手掛けた株式会社金剛組が引き続いて関わることとなり、現理事長に引き継がれました。

2.構造設計（株式会社Ks構造設計事務所）

・耐震補強の方針

建物の強度を高め、併せて靭性(粘り強さ)を高める方法を採用し、見晴らしを損なわないよう工夫しました。

《強度を高める》
▶バルコニーに壁を増設し外側にフレームを追加
▶1階ピロティ部分に壁を追加
《靭性を高める》
▶共用廊下側の壁に耐震スリットを設置
▶エキスパンションジョイントの隙間を拡張

3.意匠・設備設計（株式会社こま設計堂）

構造設計を受けて、各種法規調整を行いながら、外観を損なわないデザインと建物の快適性や機能性の確保をおこないました。

具体的には、北棟、南棟が地震によって別々の方向に揺れても設備に損傷が起きないような電気・給排水設備の配管ルートの変更や、2方向の避難ルート確保のための防災設備の改良、新設する壁で見通しが悪くなる1階駐車場の安全面の改良などを設計しました。

4.耐震改修工事（株式会社金剛組）

髙松コンストラクショングループとして、髙松テクノサービス株式会社と共に施工をおこなっています。

一般的な大規模修繕工事と違って躯体に改良を施すため、大きな騒音や振動が発生します。そのため、住民の方には細やかで丁寧な工事の進捗情報を提供し、月1回開催する理事会との打合せでも苦情について確認し、対応しています。

また、現場が敷地に限りのある都心部のため、大量の資材置き場にマンションの屋上を利用するなど工夫を凝らして安全に工事を進めています。

5.質疑応答

フレームの設置数に関して

Q.階層ごとの部分的なフレーム設置となっていますが耐震性は確保されますか?

A.特に強度の弱い箇所をフレームで補強し、加えてエキスパンションジョイント幅の拡幅工事などを組み合わせれば十分に強度が確保できるため。

業者の選定に関して

Q.構造設計事務所には管理組合からどのようにアプローチしましたか?

A.大阪府が広域緊急交通路沿道で耐震性が不足する建物の耐震化促進のため、(一社)大阪府建築士事務所協会に協力を依頼し耐震プロデューサーとして補強の説明に来てもらったことがきっかけ。

6.さいごに

住民の負担感が大きい工事だけに、工事の計画段階から難しい合意形成が求められたのではないでしょうか。理事長に秘訣をお尋ねしたところ、「地域のお祭りなどの活動を通して日ごろからコミュニケーションを図っていることです」と明るくお答えいただき、日々のコミュニケーションの大切さを痛感させられました。

マンション管理年表を作りませんか

❶資料が多く、保管も引継ぎも大変
❷業務の内容やこれまでの進捗がわかりにくい
❸同時進行の業務が多く、優先順位がわかりにくい

当機構のセミナー等にご参加いただく方からこのようなお悩みをお聞きすることがよくあります。

解決する手立てとして、情報が一目でわかる「マンション管理年表」を作成することを提案します。

<作成するメリット>

①組合活動が時系列に把握できるので、引継ぎ資料に使える
②マンションの「過去・歴史」がわかる
・管理費や修繕積立金の徴収額の変遷
・管理会社の変更履歴など
③マンションの「今」すべきことが簡単にわかる
・総会、理事会などのスケジュールが明瞭で、予定が立てやすい
④マンションの「将来・未来」が見える
・工事履歴がわかるので、長期修繕計画作成の資料になる

<作成ルール>

・縦軸に「出来事・事項」を記入
・横軸に「時間の流れ」を記入

<シートの入手>

大阪市マンション管理支援機構ホームページ「情報誌」タブからダウンロードできますので、是非、ご自身のマンションの歴史に目を向けてみてください。

URL
https://www.osakacity-mansion.jp/category/lifeup

優秀作品は**「マンション管理年表」自慢コンテスト（仮称）**で表彰を予定!

まずは、無理のない範囲でチャレンジして、思い思いのオリジナルの管理年表を作ってみましょう