

第104回 メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

- 1) 日時 2018年7月26日(木) 18:00~20:00
- 2) 場所 唐木田菖蒲館 第2会議室
- 3) 出席者 小池、三條場、福勢、細貝、井口
- 4) 配布資料
 - A) 第104回 メンテナンス部会アジェンダ(細貝)
 - B) 「マンション地震災害事前復旧計画タイムライン」(JASOパンフ:三條場)
 - C) 「あきらめないで大地震のとき命を守る段階補強」(JASOパンフ:三條場)
 - D) 「西京極大門ハイツ管理組合法人の取組紹介」(細貝)

5) 議事

5.1. 今後の予定(三條場)

リニューアル技術開発協会の新技術研究部会のセミナーを8月、9月、10月にまたやる予定で、特に10月には長期修繕計画についての予定なので、内容的にリクエストがあったら言ってほしい。

5.2 マンション地震災害事前復旧計画タイムライン(資料B:三條場)

このパンフレットは、耐震総合安全機構(JASO)の技術情報委員会から入手したものである。

①災害時の対応を住民が行うことと、専門家に頼むことに分けて、時系列にまとめている。

- ・地震保険の加入
- ・高級危険度判定士による応急危険度判定
- ・被害認定調査(無料)罹災証明書の基礎資料になる
- ・地震保険調査 保険会社が行う
- ・被災度区分判定(有料)
- ・復旧計画と復旧工事
- ・NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク(浜管ネット)で説明したときは、トイレに非常に関心があるようだった。

(小池)多摩市でもトイレの話は以前あり、小と大を分けることが大切で、大はポリ袋に新聞紙と一緒に入れガスの発生を抑えるため石灰と草木灰を入れるとよいということだった。

(三條場)応急危険度判定については、依頼するものなのかということも含め、さらに内容を確認してみる。

②地震後も生活を守る事前対策として設備関係と建築構造に分けて合計12のポイントを指摘している。

設備編:受水槽の耐震化、エレベーターの耐震化、給湯器の固定状態の確認、排水管の指示金物・接続状況の確認、災害用屋外トイレの検討、バルコニーの避難経路の確保

建築・構造編:廊下やバルコニーの非構造壁の確認、避難通路の確保(避難階段)、新耐震基準のピロティ柱の確認、避難経路の確保(玄関扉)、塀の耐震性の確認

- ・ポイントとしては、旧耐震基準化どうか?新耐震でもピロティがあるかどうか?

5.3 あきらめないで大地震のとき命を守る段階補強(資料C:三條場)

この資料も耐震総合安全機構(JASO)から入手したものである。

耐震補強についてはいくつかのチェックポイントがある。

- ① 建てたのは昭和56年5月以前か?
Yesなら旧耐震であることを意味するので補強が必要である。
- ② 1階に駐車場、店舗があるか?
Yesなら1階がピロティ構造になっているので新耐震でも補強が必要である。
- ③ 壁が一部に偏っているか?

Yes なら耐震壁の部分と、耐震壁が無い部分との偏りでねじれや変形が起こりやすくなり、補強が必要である。

④ 建物の形がL型・コ型をしているか？

Yes なら建物のL字接続部分でねじれが生じやすく補強が必要である。

⑤ 建物にセットバックがあるか？

セットバックとは、建築基準法などの制約、景観上の制約などにより、建物が箱型でなく、上部が下部よりも狭くなっている構造を言う。

Yes なら建物上部と下部の構造が異なるため、ねじれが生じやすく補強が必要である。

⑥ 柱のそばに窓などの開口部があるか？

Yes なら腰壁や垂れ壁が邪魔して、柱のしなやかな変形が阻害され、脆い破壊につながりやすい（極短柱）ので補強が必要である。

上記のチェックポイントのいくつかが Yes であった場合、耐震補強が必要になるが、一度に行うにはコスト面や合意形成など、かなりハードルが高いので、段階的補強という方法もある。

まず、耐震補強には一般的に下記のような補強方法がある。

① 鉄骨ブレース補強

ピロティの補強によく使われ、耐震壁と同じ効果がある。

② 増設壁補強

壁の偏在を改善する方法で、壁のなかったところにコンクリート壁を作る。

③ 柱鋼板巻き補強

柱に鋼板を巻き付け柱を補強する。

④ 開口閉塞

利用度の低い窓をふさぎ耐震壁として機能するようにする。

⑤ 耐震スリット

柱と壁の間にスリットを入れる方法で、極短柱を改善する。

これらを一度に行うのではなく、段階的に行うという発想を取り入れることで、資金面の都合をつけやすくなり、また、時期を大規模修繕工事に合わせるなど調整が可能で、結果的に合意形成をしやすくなるメリットがある。

ただ、補強した部分と補強していない部分とのアンバランスが、一定期間存在するということは注意が必要だろう。ただ、それも何もできないよりはよほどましなので、現実的な方法として段階補強ということはある。

6) 次回の予定

第105回メンテナンス部会

日時 2018年8月24日(金) 18:00~20:00

場所 唐木田菖蒲館第2会議室

議題

- 1) 西山 4K、8K対応の取り組み事例
- 2) 三條場 ドローンによる赤外線調査
- 3) その他

(議事録作成 細貝) 以上