

蕨市マンション管理通信

2026/令和8年7月

〈第7号〉

蕨市マンション管理通信第7号ではマンションの耐震診断について、また、令和7年度に耐震診断を実施した「わらび住宅」へのインタビュー記事をご紹介します。

地震の揺れから命を守る「住宅耐震化」マンション編

建物の耐震性能は、建物の強さと粘りに、建物形状と経年状況を考慮して評価します。

- ・建物の強さ（地震に耐える「頑丈さ」）
- ・建物の粘り（地震力を逃がす「しなやかさ」）
- ・建物形状（建物の平面形、断面形、バランス）
- ・経年状況（建物の老朽化の度合い）

この4点を考慮して耐震性能を算定し評価します。

鉄筋コンクリート造等の耐震性能は、Is 値（構造耐震指標）という指標で表し、値が大きいほど耐震性が高くなります。

Is 値	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
Is 値が 0.3 未満	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
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	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
Is 値が 0.6 以上	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

これらの基準について、実際に図面と現地の照合や不同沈下の有無、探査機を使って鉄筋間隔の調査、コンクリートのコアを抜いて強度の調査、また、レベルと呼ばれる機器を用いて床の傾きなどを調査します。

Is 値 0.6 未満の建物については現行の耐震基準を満たしておらず、耐震補強の必要性があると判断されます。

耐震化の検討から耐震改修工事までの大まかな流れについては以下のとおりです。

【耐震化のフロー】



令和7年度に耐震診断を実施した「わらび住宅」についてご紹介します。

●マンション概要

マンション名：わらび住宅

住所：蕨市北町4丁目1-5

建物概要：築年月1976年12月

総戸数111戸（9階建て）

西側 鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建て

東側 鉄骨鉄筋コンクリート造 5階建て



令和7年度に理事長を務められた高谷さん、令和8年度から理事長に就任した奥山さんから話をうかがいました。

今回耐震診断を実施するきっかけとなったことは？

2026年に大規模修繕工事の実施を予定していたため、2024年7月に大規模修繕工事の特別委員会を設置した。

その委員会における検討の中で「まもなく築50年を迎えるにあたって、将来的に建替の検討も必要ではないか」という意見が出てきた。

建替えとなると仮住まいを探し、工事期間中はその仮住まいで生活する必要がある。当マンションの場合、高齢の居住者が多くなっているため、長期間、生活環境を変えるという事は難しいと判断した。

そこで、「築100年を目指す」という目標を立て、そのために何を行えばよいかということを検討した結果、まずは耐震診断を行い、その結果を受け、次回の大規模修繕工事と併せて耐震改修工事を実施することとなった。

耐震診断の結果はいかがでしたか

当マンションは西側と東側の2棟に分かれており、その中で西側中間階、東側下層階部分が耐震基準を満たしていないことが判明した。（3ページへ）



↑コンクリートのコア抜き作業の様子



↑コア抜き後の壁面



↑抜き出したコンクリート

全体の戸数が 111 戸と区分所有者が多くいる中で合意形成を図るためにどのような工夫を行いましたか。

耐震診断の結果、耐震改修工事を行う必要が出てきたが、通常総会に耐震改修工事の議案を唐突に上程するのは難しいと判断した。

そこで、耐震診断の結果に基づき耐震改修工事の必要性を理解してもらうための説明会を2026年3月に開催した。

また、説明会を経たのちの2026年5月の通常総会で、2026年に予定していた大規模修繕工事の時期を1年伸ばして2027年におこなうこととし、耐震改修工事と同時に実施するという決議を行った。結果として急いで総会へ上程せずに説明会を挟んだことにより、区分所有者の方々の理解を得ることができたため、総会での承認もスムーズに行うことができた。

耐震改修工事の内容や時期は？

具体的な改修方法としては「耐震スリットを新たに設置する」※1、「耐震ブレースを設置する」※2などの案が示されたが、比較的安価な耐震スリットで進めていくこととなっている。

今後は、2027年2月に臨時総会で施工会社を決定。その後、5月に住民説明会を実施し、5月の定例総会へ上程、6月に工事着工を目指し、大規模修繕工事と同時に実施する予定である。

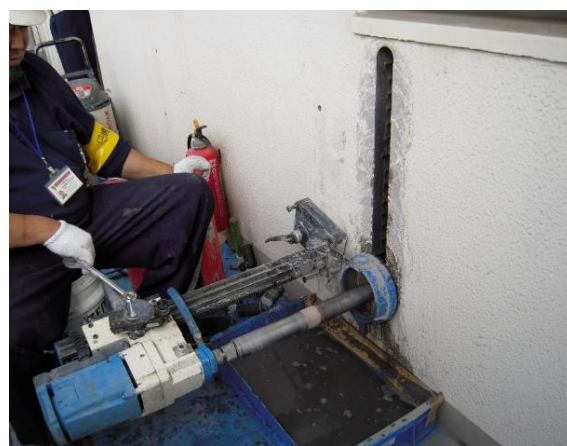
今回、大規模修繕時期が1年後ろ倒しとなってしまったが、耐震改修と併せて総会決議を一挙両得で済ませることができ、理事会としては効率的に議事を進めることができた。また、耐震診断費用を蕨市から補助していただき、感謝しております。（4ページへ）

【 耐震改修工事の例を紹介 】

※1 耐震改修工事の方法

「スリット工事」

地震時に鉄筋コンクリート（RC）造の建物が倒壊するのを防ぐために、柱と壁（または梁と壁）の間に意図的に設ける切れ目・隙間のことです。



↑スリット工事の様子

※2 耐震改修工事の方法

「ブレース補強」

柱と梁の間に斜めに追加する補強材のことです。四角形の構造を三角形に固定することで、地震や強風による建物の変形や倒壊を防ぐ高い耐震性を発揮します。



↑ブレース補強後の建物（埼玉県庁）

今後のマンション管理に関してどのような展望があるかお聞かせください

冒頭に話したように100年住み続けられるマンションを目指して検討をしている。そのためにはあと50年で4回は大規模修繕工事を実施する計画である。

また、これまでも実施してきたがこの先の50年では、エレベータの交換工事や給排水管の改修、ベランダ手すりの改修等を実施していく必要がある。理事だけでは目標に向かって進めていくのは難しいと感じているため、これまでと同様、必要に応じて特別委員会等を設置し区分所有者の合意形成を第一の目標に置いて各種工事を進めていきたいと思っている。

わらび住宅がマンション管理において取り組んできた例

建築時には平置きであった駐車場を増設し、2階建ての駐車場を設置。駐車台数は30台から78台へ増加。

また、駐車場の利用料収入を修繕積立金へ繰り入れしている。



↑増設した駐車場

蕨市のマンション管理支援についてご紹介します！

◆耐震診断補助制度

昭和56年5月31日以前に建てられた市内分譲マンションを対象として、耐震診断に要した費用の一部を補助します。

◆マンション管理相談（費用無料、毎月第3水曜日開催、要事前予約）

マンション管理に関する様々なご相談にマンション管理士がお応えします。

◆マンション管理アドバイザー派遣制度（1マンション2回まで無料で派遣）

マンション管理士をアドバイザーとして派遣し、管理組合が抱えている課題に対してアドバイスを行うなど、専門的見地からサポートします。

◆分譲マンションアンケート調査の回収を実施中です

分譲マンション管理組合等を対象としたアンケート調査を令和3年度より実施しており、令和8年度につきましても、未回答の分譲マンション管理組合あてにアンケートを送付しておりますので、ご回答ください。

◆地球温暖化対策設備等設置費補助金

環境への負荷の低減を図るため、家庭及び事業所における二酸化炭素排出量の削減等に資する地球温暖化対策設備等の設置費用に対し補助金を交付します

例) 宅配ボックス、太陽光発電システム、雨水貯留施設など

それぞれの内容については蕨市ホームページをご覧ください

発行元

蕨市 都市整備部建築課 建築開発指導係

電話 048-433-7715 FAX 048-431-6789

Email kenchiku@city.warabi.saitama.jp

右記の市ホームページQRコードから過去のマンション管理通信もご覧いただけます。

