

専門家による丁寧な耐震診断・設計で、工事の規模と予算を大幅に削減 管理組合のニーズや悩みに応える 秀でたセカンドオピニオン

マンションやオフィスビルの総合管理に多くの実績を持つ新日本管財は、精密な耐震診断を行い、工事を担当する新日本リフォームと共に、ワンストップで合理的な耐震補強を請け負っている。その実績が評判となり、今セカンドオピニオンの問い合わせが増えているという。

数値だけの耐震設計の問題解決を図る

東京・中野区の環状6号線(山手通り)沿いにあるFマンションは、築47年の建物で、東京都が定める特定緊急輸送道路沿道建築物に該当し、耐震補強が求められていた。

ある業者に耐震診断を依頼して、耐震補強設計まで進んでいたが、工事計画の途中で頓挫。Fマンションは、1〜3階にテナント店舗が入っているのだが、その1階の柱に鉄筋コンクリートを巻き立て、さらに柱と柱の間に壁を設置するというもので、店舗の動線をふさぐものだったのである。

「また、設計通りに工事を行うと、テナントに対する休業補償も必要になります。マンションの耐震補強工事は東京都耐震改修促進計画の一環なので、工費は助成金の対象になりますが、テナント休業補償等は対象外でした。では、その補償金は誰が負担するのか。そうした問題が発生したため、管理組合で合意形成できず、計画がストップしてしまつたのです」

そう説明するのは、新日本リフォーム社長の清水幸信氏だ。困つた管理組合が「セカンドオピニオン」を求めてきたため、新日本管財が耐震診断と耐震補強設計をやり直すことになつたのである。

詳細な診断で的確な耐震補強

耐震診断を担当したのは、新日本管財が擁する構造設計の専門家である。同社取締役で構造設計一級建築士の資格も持つ坪内幹雄氏は、Fマンションのケースについてこう解説する。

「建物の耐震診断を行うには、設計図を見てコンピュータに数値を入力すれば、比較的簡単に耐震指数が出ます。ただ、通常それでは建物の耐力が低く出てしまいがちです。私たちは柱の一本ずつ、壁の一枚ずつを丁寧に診断し、より高度な方程式を用いて丹念に計算を行います。すると、Fマンションは意外に

新日本管財・新日本リフォーム サポート実績 (2021年2月末現在)

耐震業務	件数
耐震診断	335
耐震補強設計	150
耐震補強工事	69

耐力が高いことが判明しました。そこで、1階部分に耐震壁を1枚入れ、屋上にある受水槽を撤去し、外壁のひび割れ等を補修することで、耐震の基準となるIs値0.6以上を確保することができたのです」

同社の耐震設計で、1階スペースが狭くなることもなく、テナントの補償の問題も回避されたため、計画は再開した。耐震補強工事は、新日本リフォームが担当。結果的に費用は当初の3分の1に削減され、テナントも営業を止めることなく、工事は無事に完了したという。

新日本管財取締役で工学博士

設計・施工をワンストップで対応

新日本管財は、マンション・

ビル総合管理をはじめ、建物の劣化診断、長期修繕計画の作成、耐震診断、耐震補強設計などの事業を請け負っている。グループ会社の新日本リフォームは、大規模修繕工事や耐震補強工事などを担当する。新日本管財グループは、旧耐震基準で建築されたマンションに対する耐震診断と耐震補強設計、そして耐震補強工事までを、ワンストップで対応できる。また、高度な知見を必要とする診断や設計の分野で、豊富な経験とノウハウを持つ専門家を擁しているのも大きな強みとなっている。

「特に居住用マンションの場合、ライフラインが建物いっばいに複雑に走っていることもあり、安易に耐震補強ができるわけではありません。設計の段階から設計者と施工者が緊密に打ち合わせを繰り返しながら、最小限の補強で済むように合理的な設計を行う必要があります。そこにワンストップで請け負う当社の強みがあるのです」



地上9階/地下1階建てのFマンション。1階に耐震壁を設置し、屋上にあった受水槽を撤去、外壁のひび割れ等を補修し、同時並行した大規模修繕工事で新たに塗装した後は、外観的にはほとんど変わらないもののイメージは大きくリフレッシュされた



建物全体で行われたひび割れ補修工事



1階での耐震壁設置工事

新日本リフォーム常務取締役の渡辺祥一氏は、グループシナジーの高さと利点をそう語る。

「旧耐震基準のマンションでも、基準制定(1981年)の10年ほど前までに建てられたマンシ

新日本管財
取締役 建物診断部長
一級建築士 構造設計一級建築士
坪内幹雄氏



新日本管財
取締役 建物診断部 部長
工学博士 一級建築士
長嶋俊雄氏



新日本リフォーム
取締役社長
一級建築士 一級建築施工管理技士
清水幸信氏



新日本リフォーム
常務取締役
渡辺祥一氏



ョンは、比較的構造体がかかりりして、緻密な耐震診断をすると、大がかりな耐震補強を必要としないケースも多いのです。耐震工事で悩んでいる管理組合の方は、ぜひ当社に相談していただきたい」と清水氏は語ります。耐震診断・工事の「駆け込み寺」として、同社の存在価値は大きい。

お問い合わせ
新日本管財株式会社
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13 三建室町ビル
☎03-3279-3046
https://www.snkanzai.jp/

新日本リフォーム株式会社
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13 三建室町ビル4階
☎03-3241-8814
https://www.sn-reform.co.jp/