

耐震補強工事に力を注ぐ新日本管財グループは柔軟な提案力で「住民満足度」を高める 豊富な経験と多彩な対応力が 住民の要望をワンストップで満たす

定期的な大規模修繕工事にかかる費用は大きい。そのための準備はしていても、耐震補強工事はその範疇にはない。必要だと理解していても、新たな費用負担を承認できる管理組合は少ない。新日本管財グループは、その難題にベテラン技術者を始めとするプロ集団としての豊富な経験とノウハウによって多彩な対応策を示してくれる。

耐震診断から関わり 最適な工法を提案

新日本管財は1971年の創業以来、分譲・賃貸マンションやオフィスビルの総合管理に多くの実績を残してきた。日常の管理業務から事務手続きまで、プロフェッショナルのノウハウ



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

を生かした総合システムを顧客に提供している。2001年には業界内でいち早く建物診断・耐震診断の専門部署を立ち上げ、その後の大規模修繕工事、耐震補強工事の提案は、グループ会社の新日本リフォームが担う。新日本管財が今、力を入れているのが、旧耐震基準のマンションの「耐震補強工事」である。巨大地震の襲来が現実味を帯びる中、耐震補強工事を望む管理組合は増えている。しかし資金不足や住民の合意形成が難しく、暗礁に乗り上げるケースも珍しくない。

「耐震補強工事は大規模修繕工事の計画には入っていないため、修繕積立金にその費用は含まれていません。不足分を一時金で徴収することは難しく、景観を損ねる、高齢であるといった理由で工事に否定的な住民もいます」と新日本リフォームの清水幸信氏は語る。

ではどうするか。一般的な耐震補強工事の流れは、予備調査↓現地調査↓耐震診断↓補強設計↓耐震補強工事である。耐震診断は構造設計のできる建築設計事務所などに依頼し、改修工事は別途建設会社に依頼する。両社は別々に動くため、意思疎通が図れず費用もかかる。だが大手ゼネコン出身の技術者を多く抱え、構造設計にも深い知見を持つ新日本管財のアプローチは、それとは異なる。

2016年度耐震改修工事実績

所在地	建物名	工事内容	工事期間
江東区	Sビル	耐震補強工事・大規模修繕工事・原状回復工事	2~4月
武蔵野市	SRマンション	耐震補強工事・大規模改修工事	1~7月
杉並区	UDマンション	耐震補強工事・大規模改修工事	3~7月
八王子市	NHマンション	耐震補強工事	4~7月
江東区	F住宅	耐震補強工事	3~8月
品川区	Gビル	耐震補強工事	7~8月
中央区	Bビル	耐震補強工事・グレードアップ工事	8~12月
港区	ATマンション	耐震補強工事・大規模改修工事・グレードアップ工事	8月~2017年1月
八王子市	SH第一レジデンス	耐震補強工事・大規模改修工事	9月~2017年2月
練馬区	STレジデンス	耐震補強工事	5月~2017年3月
新宿区	グランドメゾンSH	耐震補強工事	2017年1~3月

新日本管財・新日本リフォーム サポート実績

耐震業務	件数
耐震診断	321
耐震補強設計	59
耐震補強工事	41

2017年2月末現在



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

性のある内容なので、管理組合も協議を進めやすいでしょう。助成金制度については、専任の建築士を置き、調査から申請まで万全な体制を整えています」(清水氏)。

事については「建設会社のノウハウを生かし、安全性を担保しながら効率の良い低価格の工事を実現できます」と坪内氏。



新日本リフォーム
取締役 常務執行役員 工事統括部長
一級建築士 一級建築施工管理技士
清水幸信氏

補強の方法は、建物の外側に耐震フレームを設置するアウトフレーム工法、柱や梁に囲まれたスペースにX型やV型に組んだ鉄骨ブレースの増設、RC壁の増強や増厚などがあるが、「建物の状態により最適な工法は変わるもの、できる限り合意形成がされやすい工法を提案します」と語るのは、新日本管財の坪内幹雄氏だ。

それでも耐震補強工事を単体で進めることはハードルが高いという際には、「大規模修繕工事に合わせて、耐震補強工事を実施することを提案しています。劣化した部分の修繕に留めず、エントランスの改修や宅配ボックスの設置といった目に見えて良くなったと分かる工事と一緒に言えば、マンションの資産価値という観点から住民の満足度を高めることができるわけだ。



STレジデンス(練馬区)の耐震補強工事。建物の外側から補強するため、室内工事を必要とせず、鉄骨ブレースで視界を遮ることもない

「耐震診断を行った段階で、どの部分をどのような工法により補強するかという計画案を作成します」と工学博士でもある新日本管財の長嶋俊雄氏は言う。同時並行で、資金の調達の話にも乗り、耐震診断、補強設計、耐震補強の各ステージで利用できる助成金制度などのアドバイスも行う。「計画案と共に、こういう補助金を利用すれば管理組合の負担は幾らになるという費用概算を提出します。具体

修繕と耐震工事を同時に進めて資産価値を高める
耐震補強工事推進が決議されれば、実際の補強設計に入る。ここでも現場を熟知している専門技術者のノウハウが生きる。長嶋氏は「建物の耐力は、細部にわたって丹念に計算すれば数値を上げられます。そうして不要な工事を省くこともできるのです」と言う。しかも必要な工



SRマンション(武蔵野市)/鉄骨ブレース接着工法



F住宅(江東区)/鉄骨ブレース在来工法

新日本管財グループの耐震補強工事では、さまざまな工法の中から管理組合の要望や敷地、建物の状態に合わせて、最適な工法で的確な補強を行う

●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
http://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
http://www.sn-reform.co.jp/