

耐震コンサルティング

Value Up 耐震改修

Roadmap コンサルティング

建築安全性評価コンサルタント

代表 最上 公彦

建物の Value Up とは防災性能を高めることです

社会の建物に対するニーズの変化

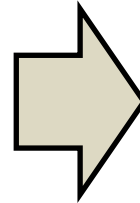
これまでの暮らしは

人命を
失わない

住むところの
確保

外敵からの
プロテクト

建物は天災
に弱い



これからの暮らしは

快適で・安心で安全な暮らし

資産価値を失わない・増やす

建物の機能

機能空間としての建築 生産の場・癒しの空間・創生空間

権威の象徴としての建物 神殿・城・教会・寺院

外敵や災害から身を守る建築 風雨・寒暖・地震・大気汚染・動物・敵・火災・犯罪・情報

紀元前

中世

現代

未来



耐震コンサルティングの必要性

人命・資産を守るためには建物の耐震性能を高めることがもっとも重要です
そのために、耐震診断・耐震改修を行い、耐震安全性を高めることが必要です

耐震診断・耐震改修のターゲット

- 旧法建物で基準を満たしていない建物
- 新法建物でも維持管理が悪く安全性に欠けている建物
- 補強や用途変更し、価値を上げたい建物

耐震改修の目標とするところ

- 安心安全な建物を造る
- 住みやすい建物を造る
- 資産価値を高める建物を造る
- 対応性の良い建物を造る

耐震コンサルティングの4つのポイント

耐震診断・耐震改修の課題

- 地震のことが良くわからない
- 耐震改修のことが良くわからない
- 耐震改修に不安・不満がある
- アイデアに乏しい

耐震改修を正しく進めるために

- 正確な現状を認識する
- 所有者・居住者の要望を取り入れる
- 信頼できるメンバー集団を構築する
- 価値のあるアイデアを創出する

耐震改修が進まない7つの理由

旧法建物は耐震性に問題があること
建築基準法上の耐震基準に適合
していないことを誰でも知っている

しかし

- ① 大地震はこないという過信や安易な判断
- ② 耐震改修の費用は無駄・無理と考える、高齢者は資金に余裕がない
- ③ 耐震診断を行うと建物の価値が下がる
- ④ ゼネコンや設計事務所に不信感や不安がある
- ⑤ 耐震改修の進め方が分からない
- ⑥ 結果として、所有者や住人の意見がまとまらない

なぜか

耐震改修が進まない 7つの理由

- ① 大地震はこないという
過信や安易な判断
- ② 耐震改修の費用は
無駄・無理と考える
- ③ 建築工事に対する
不安・不信がある
- ④ 耐震改修の
進め方がわからない
- ⑤ 所有者・住人の
意見がまとまらない
- ⑥ 居住者・所有者の
高齢化
- ⑦ 違反建物なので
建築確認済証がない

どうするか

最善の進め方

1. 大地震をよく知ること
2. 建物をよく知ること
3. 関係者をよく知ること
4. 耐震のことをよく知ること
5. 不動産としての価値をよく知ること
6. 建物の現状をよく知ること
7. 社会の仕組や動向をよく知ること

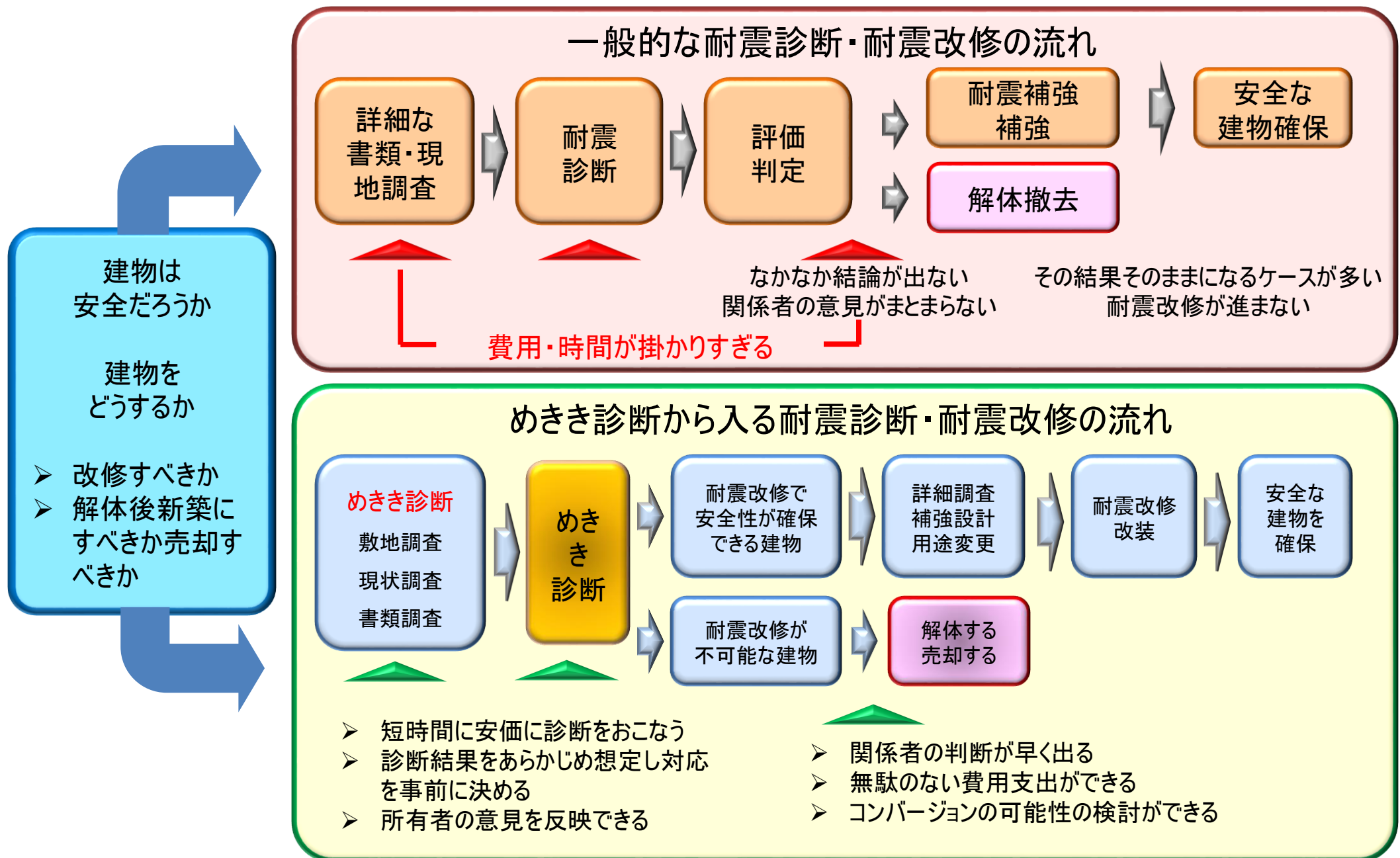
改修か建て替えを
判断する

医者の診断と耐震診断は同じこと

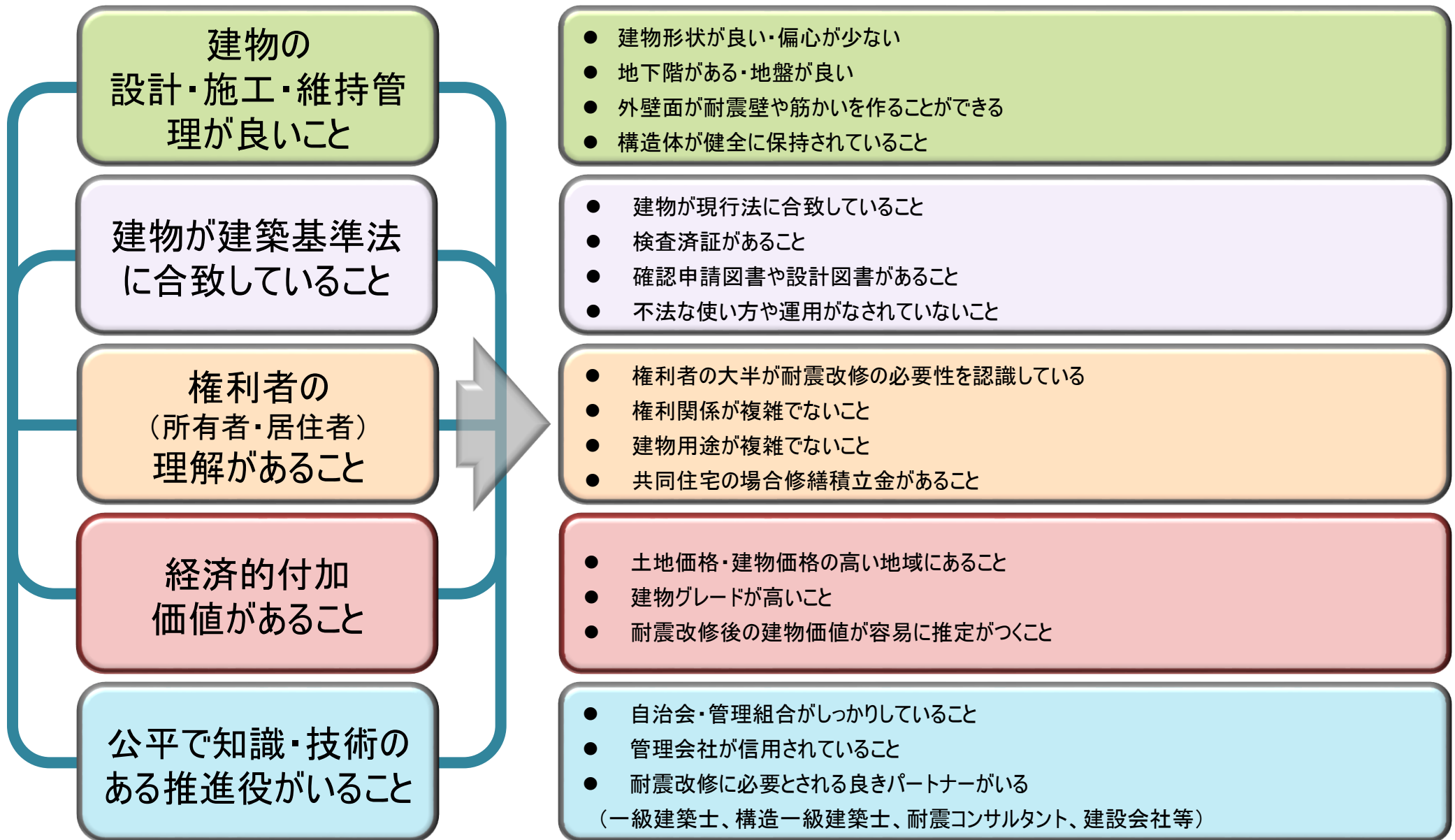
- 耐震診断者の能力とセンスで結果が大きく変わる
- 医者と患者の関係と耐震診断者と建物所有者の関係は同じでなければならない
- 医療技術の目覚ましい進歩のように、耐震改修も最新の評価技術と改修技術を取り入れる必要がある。



幅広い知見と実績による確かなスピードのある めきき診断



耐震改修が容易な建物の5つの条件



総合耐震コンサルティング業務

コンサルティング業務	業務内容	発行書類等
1. 耐震化ロードマップ コンサルティング	建物の所有者、管理組合及び管理会社や住民への説明会開催業務 ・日本における大地震と建物被害についてのレクチャー ・耐震対策の進め方についての提案 ・助成金・補助金、各種減税処置の調査・申請業務 ・その他、建物の耐震化についての相談	・提案書、報告書作成など
2. 関係法規に基づいた耐震診断および耐震改修業務 (平成7年法律第123号)	・現状調査及び設計図書に基づいた耐震診断 ・耐震診断結果に基づいた耐震改修方法の提案 ・耐震改修設計を実施、概算工事額を提案 ・耐震診断、耐震改修の公的機関の評価書取得 ・紛失した構造図及び構造計算書の復元	・耐震診断報告書 ・耐震改修図書、耐震改修工事概略見積書 ・耐震改修報告書 ・公的機関からの評価書取得業務代行 ・復元構造計算書および構造図 ・耐震基準適合証明書
3. めきき診断業務 (簡易耐震診断)	建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分について、設計図書、資料の調査及び現地での確認、地理的状況などを総合的に見分し、耐震安全性を判断する業務	・簡易耐震診断報告書
4. 訴訟、トラブル対応業務	・建物調査、文献調査による資料作成 ・書類の評価、監修業務	・調査および業務報告書
5. 既存建築物状況調査 (ハウスインスペクション)	建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏りなどの劣化・不具合の状況を把握するための国の告示による調査	・既存建物状況調査報告書 ・耐震基準適合証明書
6. 防災対策 コンサルティング	・地震被害を受けやすい地形、地質、建物についての ・地震に関する用語の解説 ・日常からの地震防災対策	・防災パンフレットなど

主な業務実績

業務の種類	業務内容	これまで対応した業務依頼者
耐震講習会	耐震化実践アプローチセミナー	(一社)全国住宅産業協会 東京、横浜で8回開催
耐震改修虎の穴講習会	第1回 耐震改修に関する本当の話 第2回 建物は至るところ欠陥だらけ 第3回 めきき診断と耐震改修	(公社)東京都宅地建物取引業協会文京支部
耐震化ロードマップ説明会	大地震の発生と地震被害 耐震診断、耐震改修の進め方、など	マンション管理組合、民間企業担当部門など
耐震化の必要性に関する説明会	大地震の発生と地震被害 耐震診断、耐震改修の進め方、など	マンション所有者および住人、企業、自治会など
耐震診断業務	現地調査、設計図書等関連資料精査 耐震診断計算、評価書取得、報告書作成	個人住宅・マンション所有者、マンション管理組合
耐震改修業務	耐震改修設計、評価書取得、報告書作成 概算見積書作成	個人住宅・マンション所有者、マンション管理組合、設計事務所
耐震基準適合証明書発行業務	旧基準建物の耐震補強後の確認 新基準建物の建物および設計図書確認	個人住宅・マンション所有者、マンション管理組合
既存建築物状況調査業務	旧基準建物の耐震補強後の確認 新基準建物の建物および設計図書確認	個人住宅・マンション所有者、マンション管理組合
構造計算書、構造図復元業務	現地調査、関連資料および法規基準調査 構造計算書および構造図作成	個人住宅・マンション所有者、マンション管理組合
訴訟、トラブル対応業務	現地調査、関連資料精査、報告書作成	個人住宅・マンション所有者、不動産取引業者

大地震体験・被害調査

1964年	新潟地震	M7.5	断層地震	人生で初めて震度5の地震を体験、地震の恐ろしさを知る
1968年	十勝沖地震	M7.9	海洋地震	現地被害調査、被害原因究明
1978年	宮城県沖地震	M7.4	海洋地震	現地被害調査、被害原因究明、補強設計担当
1983年	日本海中部地震	M7.7	断層地震	現地被害調査、被害原因究明、補強設計担当
1995年	阪神淡路大震災	M7.3	断層地震	現地被害調査、被害原因究明、補強設計担当
2003年	宮城県北部地震	M6.4	断層地震	現地被害調査、被害原因究明
2003年	十勝沖地震	M7.4	海洋地震	現地被害調査、被害原因究明
2005年	宮城県沖地震	M7.2	海洋地震	現地被害調査、被害原因究明
2011年	東日本大震災	M9.0	海洋地震	東京で震度6弱を体験、現地被害調査、被害原因究明
2016年	熊本地震	M7.3	断層地震	現地被害調査、被害原因究明
2018年	大阪府北部地震	M6.1	断層地震	現地被害調査、被害原因究明
2024年	能登半島地震	M7.6	断層地震	資料・文献調査、被害原因究明

経歴・専門分野

◆ 主な経歴

- ・東北大学 工学部建築学科卒業
- ・東北大学 大学院 工学研究科 建築防災工学専攻
博士課程修了
- ・(株)竹中工務店 設計部にて構造設計担当
超高層ビル、集合住宅、工場・倉庫、商業施設等
- ・同 特殊構造本部にて免震・制震構造、大空間構造、
特殊構造を担当
- ・同 取締役技術研究所所長
- ・同 常務取締役(研究開発、エンジニアリング担当)
- ・一般社団法人海洋環境創生機構 代表理事
- ・建築安全性評価コンサルタント 代表

◆ 専門分野

- ・建築防災工学 ・建築耐震工学・建築構造設計
- ・建築構造、耐震に関する技術開発
- ・研究開発マネジメント

◆ 資格

- ・工学博士
- ・一級建築士
- ・構造設計一級建築士
- ・管理建築士
- ・日本工学会フェロー

◆ 主な構造工学分野での社会活動

- ・2007.6～2009.5 日本建築学会副会長
- ・2003.4～2005.3 NEDO審査委員
- ・2004.4～2009.3 府省連携プロジェクト
「新構造システム建築物研究開発」推進連絡会主査
- ・2009.4～2011.3 一般社団法人日本鋼構造協会
「鋼構造技術者育成委員会」委員長

◆ 耐震改修コンサルティングネットワーク

(専門分野メンバーによるスピードのある高度なコンサルティングを行います)

代表	最上 公彦	◆ 建築防災工学 ◆ 耐震工学	・工学博士 ・一級建築士 ・構造設計一級建築士 ・管理建築士 ・日本工学会フェロー
副代表	酒井 善明	◆ 建築防災工学 ◆ 耐震工学	- 一級建築士 ・構造一級建築士 ・JJASC建築構造士 ・構造計算適合性判定員
マネージメント	中村 健二	◆ 渉外・調整 ◆ 不動産評価	・宅地建物取引士
ネットワーク メンバー	上田 貴夫	◆ 建築防災工学 ◆ 地盤工学	・工学博士 ・一級建築士 ・技術士(建設部門)
	大屋 康幸	◆ 建築設備工学 ◆ 建築維持管理工学	・一級建築士 ・設備設計一級建築士 ・建築設備士