

私たちのマンション 耐震改修工事の歩み

Cマンション管理組合法人
理事長 天貝晶子

はじめに

1. 私たちのマンションの特徴と理事会の考え方
 - ① 建物の概要と耐震上の特徴
 - ② 管理組合としての考え方
2. 居住者の命を守る耐震改修
 - ① 合意形成に向けて行ったこと
 - ② 資金計画
3. 私たちのマンションの耐震化の概要
4. 耐震改修工事が終わって

1. 私たちのマンションについて

① 建物の概要と耐震上の特徴

- ・建物規模 地上9階地下1階 住戸数:90戸
- ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造
- ・建築年月 昭和46年 5月
- ・耐震上の特徴
 - a.建物は構造上2棟に分かれている
 - b.2棟とも長手方向の耐震性能が不足している

1. 私たちのマンションについて

② マンションに対する管理組合の考え方

第1:住んでいる人の命が守れる安全なマンション

⇒ 耐震改修

第2:「一つ屋根の下に暮らす共同体」という意識

第3:「めざせ、百年マンション！」

より安心、より安全、より快適な住環境を！

2. 居住者の命を守る耐震改修

① 合意形成に向けて

＜みんなのマンションという意識の共有＞

＜さまざまな耐震セミナーに参加＞

＜耐震セミナー報告会及び説明会開催＞

2. 居住者の命を守る耐震改修

① 合意形成に向けて

＜みんなのマンションという意識の共有＞

→ 耐震改修を自分の問題として感じてもらう

a. 「マンションの将来を考える会」の開催

b. 「マンション便り」の発行

c. ポスターの掲示

a. 「マンションを 考える会」



マンションを考える会 開催のお知らせ

平成 25 年 3 月 11 日

マンション管理組合法人

組合員各位

拝啓

浅春の候、皆様におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

平素、管理組合運営に格別のご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。また、先日の臨時組合総会には、ご多用中、ご参集いただきまして、ありがとうございました。別紙臨時総会議事録の通り、皆さまのご賛同をいただき、当マンションは、耐震化に向けて、また歩を進めることになりました。

“100年マンション”をめざして、安心・安全・快適な住環境の整備に取り組んでおります当マンションにとって、耐震化は喫緊の課題です。先日の臨時総会では、皆さまの耐震化に対する切実な思いを伺い、理事会としてまして、スピード感を持って耐震化に向けて動いていきたいと考えております。

そこで、先日の組合総会でも話題となりました「**マンションを考える会**」を、下記の通り、耐震化をテーマに開催することに致します。

耐震化に関する情報を共有していきたく思いますので、ぜひ、皆さまにお出願いただきますようお願いいたします。

敬具

記

日時：平成 25 年 4 月 4 日 18:00~19:00

場所：当マンション 1F 集会室（管理室奥）

内容：耐震診断結果と補強工事に関する情報の確認

耐震補強工事に対する公的補助のしくみと当マンションの課題

耐震補強工事に関する情報の共有

情報共有のための意見交換その他

以上

※ 当日、同封の耐震補強ツール説明資料を、必ずお持ちください。

2. 居住者の命を守る耐震改修

① 合意形成に向けて

＜みんなのマンションという意識の共有＞

b. 「マンションの便り」の発行

← A4版で1～2枚

読みやすい大きさの文字

用紙の色を換える

あけましておめでとうございます

1. 給水管工事に関するアンケートのご報告

① アンケートの回収率は、10.4%でした。

アンケートは自由記述方式でしたので統計的な報告はできませんが、新鮮な水道水が供給され安心だ、という声が多く寄せられました。

- ・「昨年の冬と比べて水が冷たい！」という声がありましたが、水が水道管から直接供給されている証拠ですので、ご理解ください。
- ・ [] との個別契約に対するご不満がありましたが、全体工事と各戸工事の兼ね合いが難しく、今後の課題です。ご協力・ご助言を！

2. 工事のお知らせ

① 排水管緊急工事が行われました。

- ・ 排水マスからの逸水が、昨年 12/10(金)発見されました(管理員渡辺氏)。
 - 即日理事に報告があり、状態を確認し、工事を発注しました。
 - 昨年 12/16(木)～18(土)に工事実施済。
 - (1F エントランス掲示板に写真があります)
- ・ この工事中に、排水管(17m)の詰まりが発見されました。
 - 排水管緊急工事(施工はエクイップ)が 1/11(火)から行われます。
 - 屋上防水工事(施工は矢口塗装)が始まります。
 - 2010年度の修繕計画に沿った工事です。1/5(水)から行われます。

3. [] マンションの将来を考える会(第3回)

2月 10日(木)18:30～ [] で開かれます!!

1. 今後の計画

給水管更新工事の計画: 排水管の抜管調査が行われました 12/18(土)

1月中旬に結果の報告が出ます

→ 排水管更新工事の計画が具体的に進行し始めます。

② 耐震簡易診断が行われます。

→ 杉並区の助成による無料診断で、1/15(土)に行われます

築40年のマンションの耐震だけでなく設備に関する報告も出ます

※ 杉並区主催の耐震セミナーが、1/16(日)13:00～、あんさんぶる荻窪で開かれます。皆様ふるってご参加ください。

b. 広報活動

- 給水管
更新工事後の
アンケート結果
- 「考える会」の
案内
- 耐震簡易診断
実施の予定

2. 居住者の命を守る耐震改修

① 合意形成に向けて

＜みんなのマンションという意識の共有＞

c.ポスターの掲示

C. ポスターの掲示

震度 5 以上

地震の場合

1. エレベーターは、最寄りの階で止まります
2. 扉が 5 秒間だけ開きます
3. すばやく、エレベーターの 外に出てください
4. 扉は 5 秒後に閉まります
5. 地震が収まってても、エレベーターは使えません
6. 危険ですので、復旧が終わるまで使わないで下さい

このポスターは、
東日本大震災直後に
掲示したものです

C. ポスターの掲示

_____マンションの 耐震を考える会

日時：2014年4月25日(金) 19:00~

場所：当マンション集会室(管理室奥)

内容：耐震改修計画の現状と課題

- 現状の報告と今後の課題
- 耐震化アドバイザー(一級建築士)に聞く

日程が迫っていますが、ふるってご参加ください。

C. ポスターの掲示

このポスターは、
昨年末に掲示した
「初日の出見物の
お誘い」です。

初日の出を見ませんか?!

元旦の朝

屋上を6時30分から開放します

日の出は6時51分頃です

美味しいお汁粉もあります

皆様ぜひご参加ください

(雨天の場合は中止させて頂きます)

マンション管理組合法人

2. 居住者の命を守る耐震改修

① 合意形成に向けて

＜さまざまな耐震セミナーに参加＞

b. 区主催の耐震セミナー

- ・年に数回行われている
- ・耐震改修の専門家と話ができる
- ・工事の終わったマンションの見学ができる
- ・各種の助成についての情報が得られる

2. 居住者の命を守る耐震改修

① 合意形成に向けて

<耐震セミナー報告会及び説明会開催>

セミナーで得られた情報を

随時、住民・区分所有者に知らせる

⇒ 住民・区分所有者の理事会に対する

信頼を得ることができる

⇒ **合意形成に不可欠!**

2. 居住者の命を守る耐震改修

② 資金計画

〔資金計画の方針〕

- ・各戸の一時金負担はできるだけ避ける
- ・不足分は、管理組合が借入する
- ・可能な限り各種の助成を利用する

〔資金調達の柱〕

- ・大修繕費の改定
- ・借入
- ・助成

2. 居住者の命を守る耐震改修

② 資金計画

(1) 大修繕費の改定(値上げ)

- ・耐震改修の先送り

 - ← 5年先? 10年先?

 - 地震がきたら、どうなる?

- ・大修繕費値上げ

 - ← 小さな痛み?

 - 耐震改修での各戸負担軽減

2. 居住者の命を守る耐震改修

② 資金計画

(2) 借入

- ・銀行は、管理組合(法人)に、
簡単には、お金を貸してくれない！
→ 銀行からの融資の可能性を探る
- ・ **住宅支援機構**は、融資してくれる

2. 居住者の命を守る耐震改修

② 資金計画

(3) 利用した助成制度

- 耐震アドバイザー派遣
 - 耐震改修の準備
- **耐震診断費用**の助成
 - 建物の耐震性能の調査
- 耐震改修費用の助成
 - **耐震補強設計費用**の助成
 - **耐震改修工事費用**の助成

3. 私たちのマンションの耐震化の概要

- 設計者 青木あすなろ建設株式会社 一級建築士事務所
- 施工者 青木あすなろ建設株式会社 東京建築本店
- 工事期間 平成27年7月1日～平成28年4月15日
- 工事内容

北棟

①耐震改修工事

- 場所打ちコンクリート杭新設、基礎新設
- 二重鋼管ブレース工事、新設壁補強工事、構造スリット工事

②耐震改修工事に伴う工事

- 外構、エントランス改修工事、電気 給排水工事の盛替え

南棟

①耐震改修工事

- 制震ブレース工事、柱鋼板巻補強工事、構造スリット工事

②耐震改修工事に伴う工事

- 共用部分廻り改修工事、電気 給排水工事の盛替

4. 耐震改修工事が終わって

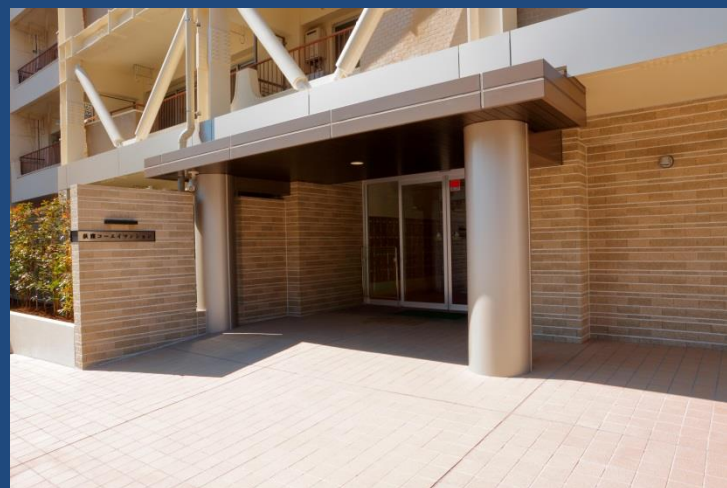


北棟
室内から
観たブレース



南棟
室内から
観たブレース

エントランス
の外観



4. 耐震改修工事が終わって



北棟
の外観

南棟
の外観

全体
の外観

4. 耐震改修工事が終わって

<耐震後の感想>

- ・地震に対する安心感が生まれた
- ・地震の揺れが少なくなったと感じる人が多い
- ・新しい耐震ドアへの変更が良かった
- ・入口が明るくなって気持ちがいい

ご清聴ありがとうございました。