

魅力あるマンションで あり続けるために

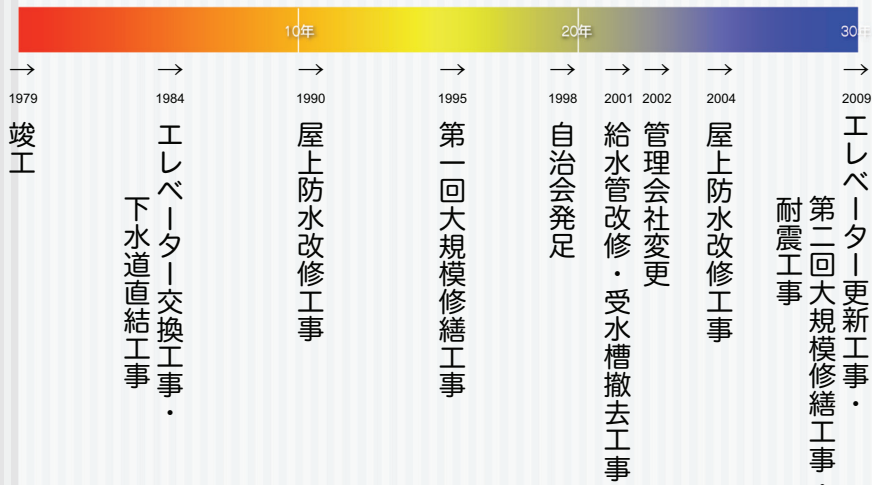
ライオンズマンション小島町

1



変遷

3



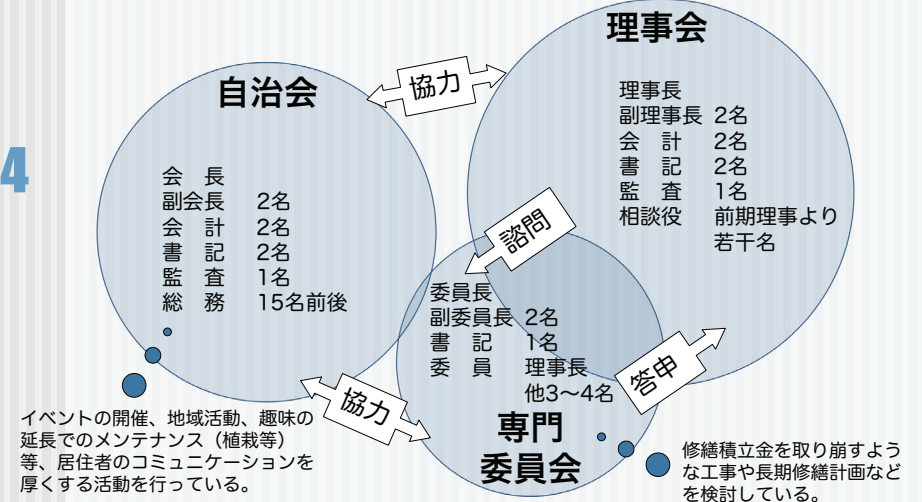
建物概要

2

- 住所 : 江戸川区西葛西3-10-22
- 竣工年月日 : 1979年
- 構造階層 : SRC・RC複合構造 9階建て
- 規模 : 住居96戸 住込管理人室1戸
- 建築面積 : 981m²
- 延床面積 : 7,314m²
- 昇降設備 : 2基
- 駐車場 : 屋内平置き16台

組織

4



2009年大規模修繕工事 までの流れ①

青字: 総会・説明会・広報
赤字: 実施事項
緑字: 行政関係

2006年				2007年					
7月	10月	11月	12月	1月	5月	7月	8月	9月	11月
専門委員会にて大規模修繕を検討	区報に耐震診断助成開始掲載	大規模修繕に耐震診断を絡める事を検討開始	耐震診断の認知度を把握(第一回アンケート)	コンサルタント業者決定	耐震診断住民説明会開催	耐震補強工事の賛否を把握(第二回アンケート)	江戸川区耐震診断助成金交付決定	建物劣化診断・耐震診断実施	耐震診断説明(広報)

5

第2回アンケートの内容

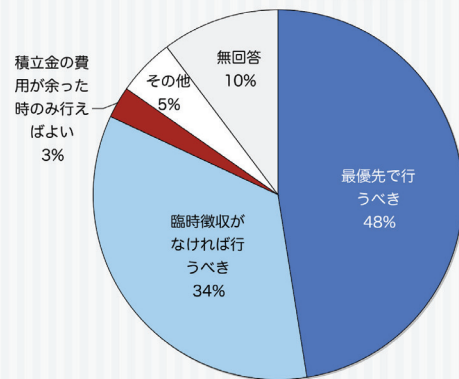
■ バルコニーなどの劣化状況

■ 改善・改良等の要望事項

- ・ 耐震補強工事について
- ・ オートロックの新設について
- ・ エントランスのグレードアップについて
- ・ バリアフリーについて
- ・ 外来者用駐車場の必要性について
- ・ 敷地内公園の利用方法について
- ・ 他

■ Q. 耐震補強工事の実施について

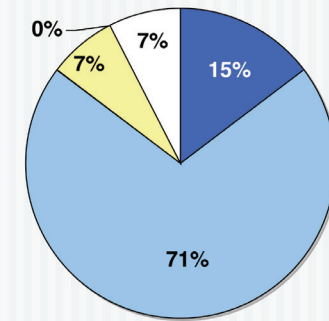
(回答数78件)



7

第1回アンケートの内容

- Q1. 大規模修繕で取り入れてほしいことを挙げて下さい。
- Q2. 耐震診断について説明してほしいかどうかお教え下さい。



- わからないので説明してほしい
- 何となくわかるが説明してほしい
- よく知っているので説明はいらない
- 興味がないので説明はいらない
- その他

6

工事についての広報活動

8



2009年大規模修繕工事 までの流れ②

青字: 総会・説明会・広報
赤字: 実施事項
緑字: 行政関係

2008年								2009年									
1月	4月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2月	6月	7月	8月	9月	12月				
耐震診断・工事内容説明(広報)	耐震診断報告会開催	区報に耐震設計・工事助成制度開始掲載	工事範囲の賛否を把握(第三回アンケート)	耐震設計・工事を行う事を決定(定期総会)	江戸川区耐震設計助成金交付決定	耐震設計実施及び耐震評定申し込み	エレベーター工事決定(臨時総会)	工事範囲・資金計画説明会開催	エレベーター工事着工	工事範囲・施工業者選定(臨時総会)	工事範囲・資金計画説明会開催	大規模修繕工事着工	工事中間説明会開催	耐震評定書下付	江戸川区耐震工事助成交付決定	耐震工事着工	竣工

9

第3回アンケートの内容①

目標立て → 「若い人も入居してくるマンション」

アンケートの前書き

今回の大規模修繕では資産価値の保全や上昇を見据えている事は先に述べた通りですが、この具体的な目標として「LM小島町の質を守る入居者が入り易いマンションにする」という目標を立てました。

マンションが劣化するのには、何らかの理由で入居者の質が落ちた場合に、その後の入居者はこの低下した質でも良しとする方のため、更に質が落ちていくという悪循環が発生する事によるものです。例えば理事会の高齢化が顕著なマンションでは、次世代に建物を引き継ぐという考えが少なく最低限の維持にとどまるため、周囲のマンションからは取り残されがちです。そうなると入居者はそのようなマンションでも構わないと思うような方や、所得上低廉な住まいを求めの方が仕方なく入居するようになります。そのような方が集まると管理組合が機能なくなり、維持管理ができなくなる「スラム化」という事態が多く発生し、社会問題化しているとらえている新聞もあります。マンションは30年や40年でなくなるものではありません。仮に建替えを考える時が来たとしても上記のような方がたくさん入居されている場合は、建替えも不可能でしょう。

10

第3回アンケートの内容②

No	他のマンションより性能面で劣ると考えられる内容	解決方法
1	建物躯体の劣化	躯体補修、再仕上等
2	構造性能が脆弱	耐震補強
3	不特定多数が侵入可能	オートロックの導入とフェンス等の追加設置
4	古びた意匠のエントランス	エントランスのリニューアル
5	バリアフリーの未対応	段差の解消、スロープの勾配変更
6	給排水設備類の劣化、給水に滞留水の使用	温水器排水改修、1階排水管代替、高架水槽撤去
7	エレベータの動作不良	エレベータの取替
8	地デジ対応不完全	TV配線の全館引き換え
9	供給電力量の増量不可	変圧器の取替
10	駐輪場の使いづらさ	駐輪場の増設、階段から駐輪場に直接行ける出入口新設
11	雑然とした外構	公園遊具の撤去、駐輪場通路舗装
12	敷地外駐車場利用者の荷物積み降ろし場所無し	居住者用一時駐車場所設置
13	劣化の進行が早い9階廊下	9階廊下の庇取付け
14	ゴミ捨てに傘が必要	ゴミ置場前の庇取付け

11

大規模修繕のBefore-After①



12

大規模修繕のBefore-After②

13



大規模修繕のBefore-After③

14



大規模修繕のBefore-After④

15



大規模修繕のBefore-After⑤

16



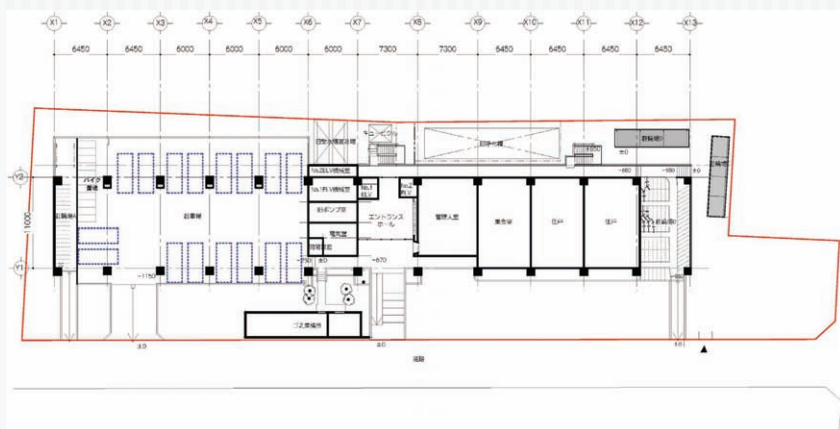
大規模修繕のBefore-After⑥

17



耐震改修前

19



形状指標 $S_D=0.65$
構造耐震指標 $I_s=0.45$

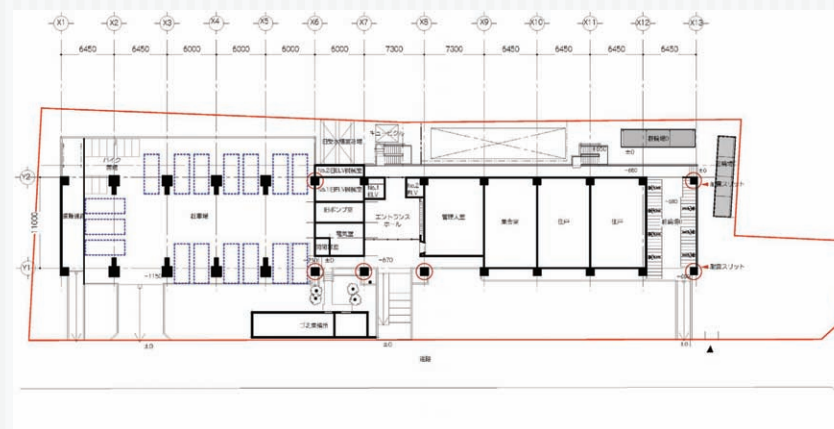
耐震補強方法

18

- 脆弱な要素 : 1階のバランス不良
(偏心率が高い)
- 補強方法 : 1階部分の柱補強のみ
 - ・ 駐車場部分はコンクリート増し打ち+袖壁築造
 - ・ その他は炭素繊維巻きによる剪断補強
 - ・ 耐震スリット設置

耐震改修後

20



形状指標 $S_D=0.65 \rightarrow 0.97$
構造耐震指標 $I_s=0.45 \rightarrow 0.68$

工事中の問題とその対策

21

- **騒音・振動・埃の発生が予想を超えていた**
 - ・生活をしながらの工事であるがための制約は大きい
 - ・騒音等に対する意識が、工事会社と住民との間で隔たりがある
 - ・特別な事前考慮策：マンション住民の待避場所として、近隣マンションの集会室を借用（日頃の自治会でのお付き合いが合ったため可能に）していた
 - ・対策を行っていても住民と近隣は我慢を強いられた
 - ・工事を一時中断し、再対策を練った
- **再対策**
 - ・作業日は土日祭日中止、作業時間は9:00～12:00、13:00～16:00、連続作業は45分までとし、休憩を挟む
 - ・防音シートによる全面養生（隙間を設けない）
 - ・場所によって、はつり作業工法の変更
 - ・住民からの苦情に対して、都度説明・改善を約束して理解を求めた
 - ・近隣からの苦情に対して、管理組合・監理者・工事責任者が説明に伺い、理解を求めた
- **自分たちのマンションが良くなると信じる住民は我慢をして頂けた**

主だった工事費用

22

- ・ 仮設工事 約300万円
- ・ 解体復旧工事 約600万円
- ・ 給水管・排水管・ガス管移設工事 約1,500万円
- ・ 高架水槽撤去工事 約200万円
- ・ 柱補強工事 約1,700万円
- ・ 諸経費 約400万円
- **合計** 約4,700万円

耐震性能向上以外のメリット

23

- **助成金**
 - ・耐震診断、耐震設計、耐震工事に対して、約1,800万円助成された
- **固定資産税・都市計画税の減額**
 - ・おおよそ1戸当たり6～10万円/年の減額が3年間続く事になった（管理組合で一括申請）
- **マンション総合保険の地震保険分が減額**
- **売却時の条件が有利**
 - ・購入者の借入に住宅金融支援機構の融資「フラット35」が利用可能
 - ・購入者が支払う不動産取得税が減免（約10万円）
- **自治会活動の活発化**
 - ・大規模修繕と合わせ、より綺麗にしようという意識が活発になった

耐震改修前

24



耐震改修後

25



工事の様子① 袖壁作成

26



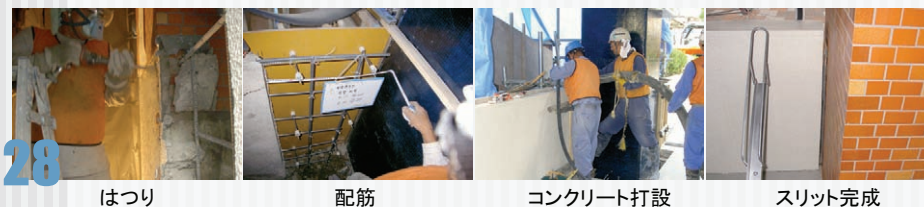
工事の様子② 炭素繊維巻

27



工事の様子③ 耐震スリット

28



江戸川区の耐震基準適合証

29



耐震診断 / 耐震改修済建築物

財団法人 日本建築防災協会 / 国土交通大臣指定耐震改修支援センター
既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会

この建築物は、昭和56年以前に建築されたものですが、耐震診断、又は、耐震改修の結果、現行の耐震改修促進法に基づく耐震診断の指針又は建築基準法に基づく耐震基準に適合している建築物です。

建築物名称	ライオンズマンション小島町
所在地	東京都江戸川区西葛西三丁目10番22号
交付番号	第1号
交付年月日	平成22年3月4日
交付者	江戸川区長 多田正晃

3.11 東日本大震災時

30

- 防災組織は作っていなかったが、居住者の多くが部屋を出て何をしたらよいか話し合い、すぐに下記の確認作業を行った。

- エレベーターの閉じ込めが無い
- 全戸の安否確認
- 建物の損傷具合
- ガスメーターの復旧、電気温水器の水漏れ有無

3.11 東日本大震災時

31

- 建物の損傷は外構のみで、本体には目立った損傷は無し。
- エレベーター復旧は当日夜
- けが人無し
- 玄関ドアが開かなくなった住戸1戸(蝶番の緩みが原因)
- 建物本体は窓周りのタイルに少量のひびが入った程度
- 外構は花壇に大きなひび割れ、インターロッキングの乱れ、外構全体で1.5cmの沈下
- ガスメーターの停止は4階以上で顕著に現れていた。
- 電気温水器の水漏れ無し。余震の時、相当揺れてはいた。
- 後日被害状況・当時の行動、困ったこと等をアンケート調査