

日常コミュニケーションによる円滑な合意形成

事例 ライオンズマンション小島町

東京都江戸川区西葛西 3-10-22



外観

共用施設の変更・検討

駐車場	現在16台。足りないが、増設できない。緑地をつぶせばよいが、そこまでとは考えていない。
駐輪場	ラックを設けて間隔を広げた。屋外階段の出入り口に鍵をつける。(2009年大規模改修時)
防災備蓄庫	上階のボックスにある。水害時に備え、長期保存(管理組合と自治会の共同)。
設備	配管・受水槽を直結式に変更。エレベータ1基をロープ式に交換。
バリアフリー	各階のエレベータ前の段差を解消し、スロープをゆるくした。
防災・防犯	訓練では、理事長が隊長、自治会長が副隊長となり、消防署に依頼し年に1回実施している。防災・減災ガイドを作成して配布。



1 共用部1階ピロティ、駐車場

長期修繕計画にもとづく耐震改修

管理組合主導により、第二回大規模修繕を実施。コンサルタント業者を選定し、耐震改修工事、大規模修繕工事の住民説明を行う。

3. 11の後に、改修を行った効果を実感し、安否確認、防災・減災に居住者の協力が得られるようになった。改修後に中古価格は、改修前より売却額が上昇した。固定資産税の減額措置が各戸6~10万/年、3年間適応されることの反響は大きい。

管理組合と自治会の連携

第1回大規模修繕工事の時に瑕疵が判明し、売り主との交渉によって管理組合の結束が強まった。

居住者の日常的なコミュニケーションが良好であるため、耐震改修に向けて円滑な合意形成が可能となった。自治会は別組織としてあり、第1回大規模修繕の後に設立された(1998年)。任意加入は良くないとの経験をふまえて、全戸加入とし、居住者同士関わりを持つ人の多いことが当マンションの文化である。



行事写真(集会所)

耐震改修診断助成・設計助成の申請

耐震改修については、江戸川区報を通して耐震診断助成制度の開始を知り、耐震化検討の発端となった。江戸川区第一号となった耐震改修助成事業であり、区の担当者のアドバイスや助成制度(1200万円)によって実現した。大規模修繕費用として、住宅金融支援機構の借入(6000万円)により、一時金徴収と積立金値上げは実施せず。駐車場台数を減らさないことを前提とした耐震改修設計のため、専門機関の評定に1年がかかった。

大規模修繕と建替えの検討

管理組合で建替の検討はしていないが、建替えの工法、技術が社会的に高まってから検討する。70~80年もつよう修繕積立金を検討している。

修繕委員会主導による課題解決

改修計画にもとづきコンサルタント業者を選定。東京都江戸川区耐震改修助成事業のモデルケース。若い人も入居できるマンションを目指す。

修繕委員会の設置

コンサルタントの契約

内部の専門家(建築士)を委員長とした修繕委員会を設置。住民への説明、費用の面から、コンサルタントを導入することにした(コンサルタントは3社の中から決定した。)

江戸川区の耐震改修助成事業を利用した第一号となったマンションである。耐震改修に向けて江戸川区の担当者のアドバイスを受けるとともに、助成制度を活用。

耐震改修

共用部柱増打、袖壁補強

工事内容:地上1階共用部分(ピロティ)の柱8カ所を増打、袖壁補強、柱5カ所を炭素繊維補強(シート4層貼付け)。地上1階共用部分(自転車置き場)の壁2カ所に耐震壁スリット設置。
工事期間:約4ヶ月(2009年9月~12月)
工事費用:約4,700万円(助成金額1014万円、残額は修繕積立金)

問題化の契機

第3回大規模修繕の検討時に、江戸川区報を通して耐震改修制度が開始されたことを知り、居住者にアンケートを計3回行った。

工事方針

居住しながらの施工とした。駐車場の工事では、敷地外に代替駐車場を確保した。居住者への騒音対策として、近隣団地の集会所を借り、避難場所を設けた。振動騒音は最大45分ごとに休憩をいれ、防音シートを使用。

大規模修繕

エレベータ更新、バリアフリー化

工事内容:長期修繕計画の中で、優先順位をつけて実施(バリアフリー、エレベータ更新)。
工事期間:約13ヶ月(2008年12月~2009年12月)
工事費用:約21,000万円(修繕積立金、住宅金融支援機構)

耐震改修(複合)

柱増打、袖壁補強
大規模修繕

概要	
設立時期	1979
延床面積	7,811m ²
戸数	96、住込管理入室1
賃貸	7~8
空き室	1
階数	9、塔屋1階
棟数	1
構造	SRC(一部RC)
用途地域	準工業地域
土地権利	所有権
交通	西葛西駅より徒歩6分
駐車場	屋内平屋式16台
昇降機	2基
理事構成	理事長、副理事長、会計、書記、監査、相談役、8名
任期	1年
選出方法	持ち回り
役員報酬	なし
引き継ぎの仕組み	あり(相談役)
専門委員会	修繕委員会
会費	管理費:140円/m ² 修繕積立金:約220円/m ²
自治会	あり(全戸加入) 区の連合会に加入
広報	理事会報、専門委員会だより、修繕委員会だより
補助金	2013年度江戸川区耐震改修助成計約1800万円
借入金	住宅金融支援機構(大規模修繕)6000万円
改修設計事業者	NPO マンション管理支援協議会
耐震改修工事事業者	建設塗装工業株式会社
管理会社	株式会社和興ビルメンテ
事業主	大京

