

2024年(令和6年)11月4日

ファミリー三軒茶屋 耐震改修工事

耐震改修成功事例見学会説明資料

ファミリー三軒茶屋管理組合 理事長 小宮山博¹

目次

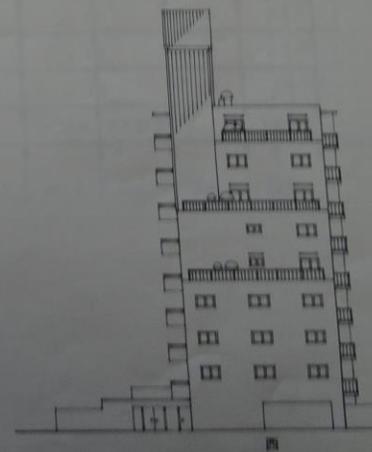
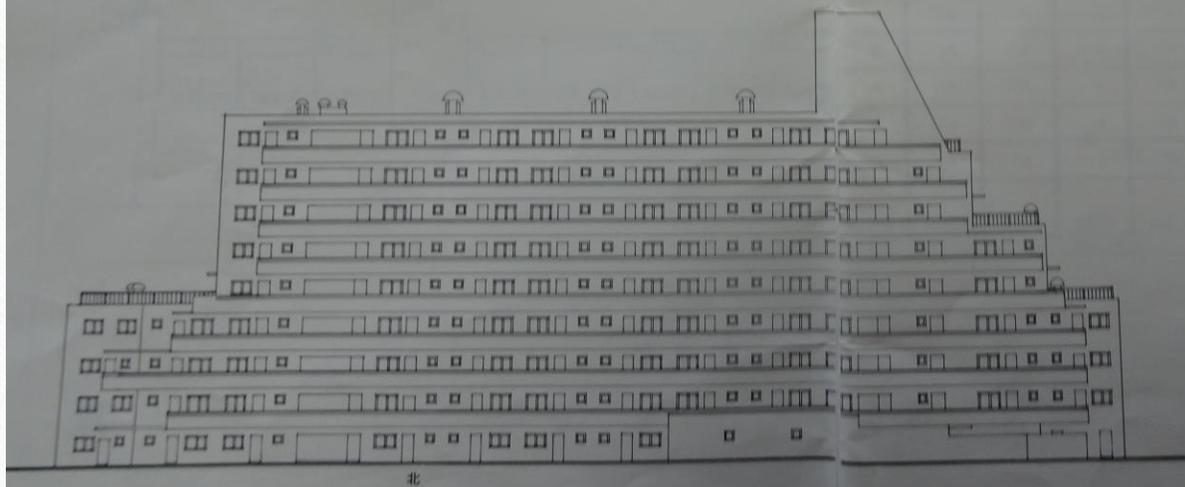
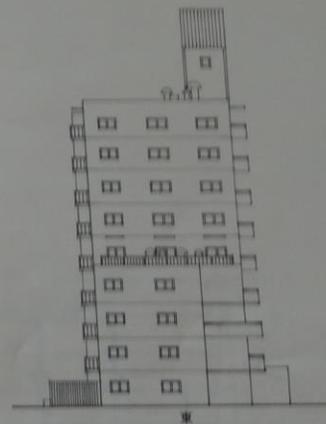
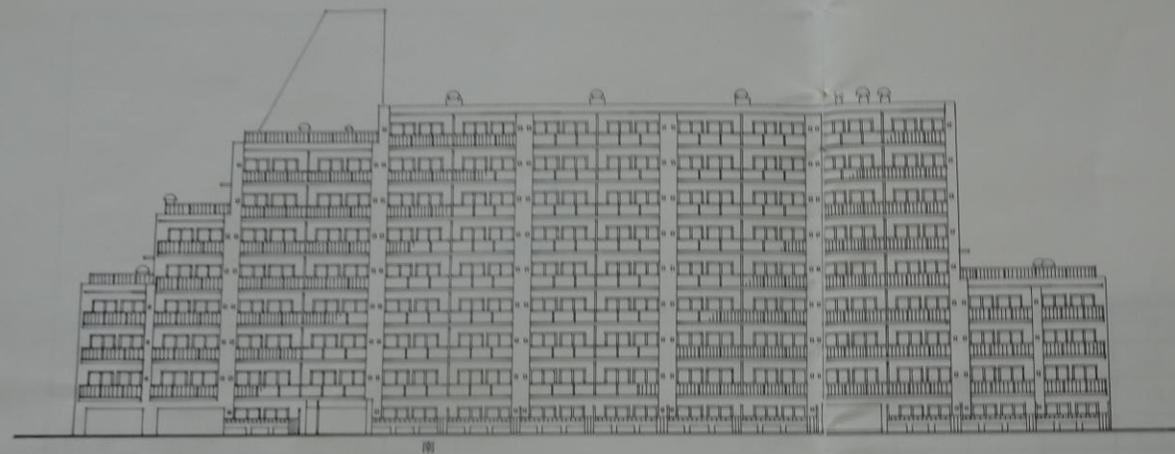
1. ファミール三軒茶屋の概要
2. 耐震改修工事実施までの経緯
3. 耐震改修工事の関連経費と公的支援
4. 耐震改修工事に際して苦勞したこと
5. 耐震改修工事を実施したことによるメリット

1. ファミール三軒茶屋の概要

- 竣工年月：1974年(昭和49年)8月 築50年
- 建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 塔屋1階
- 敷地位置：準防火地域、 近隣商業地域＋第一種住居地域
- 敷地面積：2364.539m² 建築面積：1047.500m² 延べ面積：7066.003m²
- 建物長さ：X方向 77.0m Y方向 12.0m
- 住居戸数：88戸 専有面積：65.85m²～100.05m²
- 管理費：228円/m² 修繕積立金：198円/m² (約10年前に5割値上げ)



立面图



2. 耐震改修工事実施までの経緯

- 大規模修繕工事に向けての2008年の臨時総会で、居住者から耐震補強工事の必要性について質問。設計コンサルタントから「耐震補強工事は、共同住宅において施工の実績が少なく、本マンションの大規模修繕工事の実施費用内で施工が不可能であり、満足な結果が得られる内容ではないと考えられることから耐震補強工事の実施は行わない。適切な時期に大規模修繕工事を行っていくことが建物の劣化を防ぎ、強度を維持することになると考えている。また、以前(2007年)にコンクリートの塩分含有度を調査するコンクリート強度検査を行ったところ概ね満足できる結果で、今現在、費用面、現実性を勘案しても耐震工事は当座必要ないと考えている」との回答。

- 2009年に第2回大規模修繕工事を実施(経費の約3分の2は借入)
- **2011年3月 東日本大震災**
- 2012年9月に開催した居住者懇談会では、耐震補強について設計コンサルタントから「耐震診断を実施すると、恐らく当マンションも規定値より低い値が計算され、耐震基準値を満たすための耐震改修工事を行うことが余儀なくされる。何千万円～何億もの工事がほとんどである。このように予め結果を想定されると、あまりにも高額な耐震診断を本当に実施すべきかどうかは、大いに議論すべきである。また、資金支出面からも診断費用に充てる金額を、実質的な修繕に活用した方が効果的ではないか」との説明
- 2015年に修繕積立金を5割値上げ

- **首都直下地震、南海トラフ地震の今後30年で70%の発生可能性**
- 2019年に、前回の大規模修繕工事から10年が経過したことから、次の大規模修繕工事の検討を開始し、建物診断調査の実施を決定。耐震診断から耐震改修についても、設計コンサルタントから説明を受けた。
- 2020年に次期大規模修繕工事にむけ大規模修繕委員会を設置。
- 同年2月に開催した大規模修繕委員会で、「①現在依頼している大規模修繕に向けての建物調査診断よりも、建物の躯体の大事なところの診断を行うことが必要。②耐震を行うことは重要であり、耐震診断結果をみて自分たちでどこまで実施するか判断すればよい」との意見があり、耐震の必要性が認識されたことから、耐震診断実施にむけて世田谷区役所に相談することとした。

- 2020年7月に世田谷区から耐震改修アドバイザーの第1回派遣
- 9月には「耐震アドバイザー建物調査概要調査報告書」により「当マンションは、比較的良い設計であるが、どれくらい地震に耐えられるかは、耐震精密診断を行うと明らかになる。診断結果に基づき補強を行うとさらに耐震性が強くなる。本建物が現在保有している耐震性能を耐震精密診断により確認することを勧める」との説明を受けた。
- 上記のアドバイザーからの報告を踏まえ、大規模修繕委員会の意見として「大規模修繕工事の実施は待って、耐震診断を進めることとする」とし、2021年1月の臨時総会に「耐震精密診断」を上程し、承認。

- 耐震精密診断の実施期間は2021年5月～10月。耐震精密診断結果の評定書は11月10日。2階と6階のX方向(東西方向)のIs値が0.6を下回る結果となった。区分所有者に対して2022年2月13日に結果についての説明会を開催。
- 2022年3月の臨時総会に「耐震改修設計業務」を上程し、承認。
- 耐震改修設計の業務期間は、設計が2022年5月～12月、施工会社選定業務が、2022年12月～2023年3月。この間に居住者に対する耐震工事説明会を10月30日と11月13日に開催。
- 耐震改修工事参加希望5社を3社に絞り、2023年4月9日と4月13日にヒアリングを行い、建設塗装株式会社に依頼する方向を決定。

- 2023年5月の臨時総会で、耐震改修工事施工会社と工事監理コンサルタント会社について上程し、承認。
- 耐震改修工事は、2023年8月21日から12月を予定し、7月30日、8月3日に耐震改修工事の説明会を開催。
- 竣工図面をもとに工事監理者が耐震改修方法を選定したが、竣工図面と現場での相違があり、工法の変更が必要となり、工期が1ヶ月延び経費も増加するため、臨時総会にて承認を得ることとした。
- 2023年12月の臨時総会で、工法の変更と期間の延長による経費の増額が承認。
- 2024年1月31日に工事完了。1月29日には世田谷区による完了検査をうけ、計画通りの実施が確認された。

耐震改修工事完了までの流れ

- 2020年7月 耐震改修アドバイザーの第1回派遣
- 2021年1月 臨時総会で耐震精密診断の実施を決定
 - 〃 5月～10月 耐震精密診断
- 2022年3月 臨時総会で耐震補強設計業務を決定
 - 〃 5月～12月 耐震補強設計
- 2023年5月 臨時総会で耐震改修工事の実施を決定
 - 工事担当:建設塗装工業株式会社
 - 監理担当:株式会社ティ・アンド・エイアソシエイツ
- 2023年8月21日 耐震改修工事着手
- 2024年1月31日 耐震改修工事完了

アドバイザー派遣から耐震改修完了まで3年6か月

3. 耐震改修工事の関連経費と公的支援

- 耐震精密診断： 687万円(税込) (世田谷区からの助成金150万円)
- 耐震補強設計： 880万円(税込) (世田谷区からの助成金150万円)
- 耐震改修工事： 工事費 5918万円(税込) 監理費 776万円(税込)
(世田谷区からの助成金は4316万円。本マンションの場合、世田谷区の助成金は最大で2000万円 + 30万 × 88戸 = 4640万円)

4. 耐震改修工事に際して苦勞したこと

- 区分所有者・居住者の意向・意見の把握が困難
- 人件費・資材費等の高騰により工事金額が予測困難
- 総会・臨時総会の準備・運営・議事録作成
- マンション管理業界が人手不足

5. 耐震改修工事を実施したことによるメリット

- 今後30年以内に70%の確率で首都直下地震が発生すると予測されている中で、居住者の安心感が増加。 100年マンションへの意識向上
- 区分所有者は、都税事務所への申請により次年度の固定資産税が免除
- 当マンションを購入する方は、住宅借入金等特別控除の対象
- 若い世代が購入・居住

- 耐震補強工事済みの耐震基準適合物件と
いうことで、資産価値の増加
- 地震保険の掛け金が、10%の割引



耐震マーク交付書

交付番号 05-C-0000070
建物名 ファミール三軒茶屋
建物所在地 世田谷区太子堂1-13-11
建物の構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
建物の用途 共同住宅（分譲マンション）
マーク種類 耐震改修済

この建築物は、東京都耐震マーク表示制度要綱に基づく
耐震マークを交付された建築物です。

令和6年3月26日

東京都知事 小池百合子

ご清聴ありがとうございました
