



清新プラザマンション3・4号棟 耐震改修工事事例紹介

—マンション管理組合の取組み—

清新プラザマンション管理組合前理事長：植草俊彰

1. 清新プラザマンションの概要

- 葛西沖埋め立て地に造成された「葛西クリーンタウン」に立地
- 建築確認：1980年11月（新耐震基準は1981年6月施行）
- 竣工年月：1983年3月 築42年

建物構成

	3号棟 東棟	3号棟 西棟	4号棟
階数	地上14階	地上14階	地上10階
戸数	70戸	65戸	63戸
各戸の面積	99～109m ²	99～109m ²	67m ²

2. 耐震改修工事実施の経緯

- i. 耐震診断実施決定まで (~2020年8月)
- ii. 耐震診断業者の選定 (2021年2月~)
- iii. 診断と耐震改修実施の決定 (2021年5月~12月)
- iv. 耐震改修工事完了まで (2022年4月~2024年12月)

i. 耐震診断実施決定まで（～2020年8月）

- 2007年2月：分譲した都市再生機構（旧住宅都市整備公団）に、当マンションが新耐震基準で審査されているか確認したところ「旧耐震基準で審査されている」と回答があった。
- 2011年3月：東日本大震災により地盤の液状化が発生、下水道に甚大な被害があったが、マンションには大きな被害はなく、耐震化について動きは起らなかった。
- 2020年1月：葛西クリーンタウンには管理組合が5組合あり、年2回連絡会を実施しているが、その折他組合は既に耐震診断を実施して耐震改修工事も完了している事が判明。当マンションも耐震診断を実施検討する事になり、先ず管理組合の諮問機関として建築専門委員会を当マンション居住者の自薦、他薦により1級建築士4名他1名で発足した。
- 2020年8月：江戸川区から耐震診断費用の2/3補助を条件に、理事会で耐震診断の実施を決定した。

ii. 耐震診断業者の選定 (2021年2月～)

- 2021年2月：耐震診断実施企業選定を開始し、近隣管理組合で実績のある企業等から建築委員会が4社選定し、見積り取得後(1,892万円～1,463万円)ヒヤリングを実施し、以下の項目について建築専門委員会が評価した。
 - ①見積金額
 - ②技術力
 - ③対応力・協議力
 - ④提案力
 - ⑤実績・経験
 - ⑥将来展望可能性
- 建築委員会は上記の総合評価により、2社を選定し管理組合に答申され、管理組合で討議の上、耐震改修設計も含み(株)T.D.Sに決定。

iii. 診断と耐震改修実施の決定（2021年5月～12月）

- 2021年5月：耐震診断が開始され、同年10月診断の結果、3号棟東棟は新耐震基準を満たしており、他2棟は満たしておらず、特に4号棟は震度7程度の地震発生の場合、倒壊の危険があるとの指摘があり、耐震改修工事の実施を検討する事になった。
- 2021年10月：診断結果の居住者説明会を行い、今後耐震改修工事実施の検討を進める事を説明した。
- 2021年12月：耐震改修工事の設計及び設計費用支払の為、修繕積立金取り崩しが臨時総会で可決された。

iv. 耐震改修工事着工まで (2022年4月～2024年3月)

- 2022年 4月：江戸川区に耐震工事設計及び工事補助金(見積金額の50%)申請
- 2022年 12月：耐震改修工事の設計完了
- 2023年 4月：耐震改修工事について住民説明会を実施。
- 2023年 6月：(株)T.D.Sの紹介、館内公募により工事会社3社を選定。
8月：3社から見積り取得(2億円～1.5億円)
9月：ヒヤリングを実施し、建築委員会答申により「日本ハウズイング
株式会社」に決定。同社は当マンションの管理会社。
- 2023年 12月：臨時総会を開催し、耐震改修工事実施を賛成183、反対6で可決。
- 2024年 3月：着工
- 2024年 12月：竣工

3. 耐震改修工事の経費（税込み）

	事業費	補助金（区+都+国）
耐震精密診断	1,463万円	975万円
耐震改修設計	924万円	616万円
改修工事監理費	594万円	297万円
耐震改修工事	15,858万円	7,583万円
耐震化事業費合計	18,839万円	9,471万円

。事業費総額18,839万円 - 補助金総額9,471万円 = 組合負担総額9,368万円

4. 合意形成で気をつけた事①

- 当マンションは3号棟2棟、4号棟の3棟で構成されているが、3号東棟は新耐震基準を満たしており改修不要で、3号棟西棟の改修費用は約1,000万円。一方、4号棟の改修費用は約14,000万円。工事費の殆どは4号棟に費やされるため、「受益者負担にすべき」との意見があった。しかし、
 - 当マンションは区分所有法により3号棟、4号棟一括管理されており両棟の共用部分は全所有者共有である事。
 - 給水設備は4号棟、電気設備は3号棟に集約されており、3棟で一つのマンション機能を持っている事。を説明することで、合意を得ることができた。

4. 合意形成で気をつけた事②

- 総会等で積極的に意見を発言する住民に対し、機会のある度に進捗状況を説明し、意見を伺って反映させる事で、話し合いをスムーズに進めることができた。
- 検討当初は2023年に大規模修繕が計画されていて、耐震改修工事を併せて行えば安くできるのでは、との意見が多くあったが、工事費用の区分が出来ないことを説明し、別々に行う事を納得して頂いた(大規模修繕工事は2026年に延期)。
- 東日本大震災で下水道が大きな被害を受けた経験により、地震に対する防災意識を高く持っていたことが、耐震化への大きな力となった。

5. その他のエピソード

- 工事完了から現在まで住民からクレームは一切なかった。
- 固定資産税軽減措置については、昭和57年1月1日以前に竣工した建物以外対象とならないため、受けられなかった。
- 耐震改修工事以外で4号棟の外壁コンクリート破損箇所修繕工事、ごみ置き場の改善を追加工事で実施し、住民から喜ばれた。

最後に、5年間を要した耐震改修工事により、

地震に対する安心感を得た事。

マンションの資産価値を守ることが出来た事。

以上により住民から感謝の言葉を多数頂きました。

ご清聴ありがとうございました