

平成 25 年度修士論文  
首都大学東京大学院都市環境科学研究科  
建築学域

**分譲マンションの耐震改修設計時に発生する付随業務に関する研究**

A Study on Incidental Business at the time of Seismic Retrofit Design of a Condominium

12886430

藤川 理子

Fujikawa, Riko

指導教授  
角田 誠

## 論文要旨

---



地震国である日本において、安全のために建築物の耐震性を確保する必要があることは、既に共通の認識事項であると言って良い。そのような中で、平成 25 年 11 月には改正耐震改修促進法が施行され、耐震改修計画の認定基準の緩和や、区分所有建築物で耐震改修を実施しようとする場合の決議要件の緩和がなされるなど、既存建築物においても早急に耐震性の向上を進めていくことが喫緊の課題となっている。

特に分譲マンションにおいては、約 571 万戸（平成 22 年末時点）のストックのうち、およそ 106 万戸が 1981 年以前の旧耐震基準に沿って建てられたものであると試算されている<sup>1)</sup>。そのため、住民の生命及び区分所有者の財産の保護はもとより、地域の安全性の確保のため、早急に耐震化に取り組む必要がある。しかし、耐震改修工事を行なうための資金の不足や、耐震改修の実施には住民の合意を形成していく必要があることなどが障壁となり、耐震診断・耐震改修ともに進んでいないのが現状である。設計者の立場からしても、既存建物の状態だけでなく管理組合や居住者の状況についても考慮しなければならず、耐震改修設計時に必要となる業務が事前に想定しにくいことから、分譲マンションの耐震改修を積極的に手掛ける設計者は少ない。

以上のような認識から、本研究では分譲マンションの耐震改修事例において、耐震改修計画の進行に影響を及ぼす事項を把握するとともに、改修設計者により行なわれた業務の内容とそのフローを調査することで、業務による影響事項への対応方法を明らかにする。そして、実務内容や実施手順が想定しにくい改修設計者の付随業務に関して全容を詳細に整理し、分譲マンションにおいて耐震改修計画を進める際に有用な資料を作成することを目的とする。

本論文は 6 章により構成されている。

第 1 章では、研究の背景と目的を示すとともに、用語の定義を行う。また、関連する既往研究を概観し、本研究の位置付けを明確化している。

第 2 章では、文献調査から分譲マンションの現状を把握した上で、耐震改修における関係主体の関わりと、その中で改修設計者に求められる役割についてまとめた。さらに、分譲マンションの耐震改修で改修設計者が行なう業務を、通常業務と付随業務に分類した。

第 3 章では、1981 年以前の旧耐震基準で建てられた分譲マンションのうち、助成制度を活用して耐震診断を含む耐震改修を行なった改修設計者へのヒアリング調査から、耐震改修計画の進行に影響する 6 つの事項を明らかにした。また、改修設計者が実際に行なった実務内容から、業務による影響事項への対応方法を明らかにしている。

第 4 章では、付随業務が最も詳細に把握できた事例に対する改修設計者へのヒアリング調査から、付随業務の実施プロセスを示すとともに、付随業務における合意形成支援業務の重要性を考察している。

第 5 章では、3、4 章での分析結果をもとに、共通して行なわれた付随業務を抽出し、

分譲マンションの耐震改修設計時に「必ず行われる付随業務」として全容をまとめている。「耐震改修計画への影響事項によって発生し得る付随業務」についても、影響事項別に、その具体的な業務内容と実施手順を明らかにしている。

第6章では全体の総括を行ない、本論文で明らかにできた事柄をまとめるとともに、研究の成果と今後の研究課題について述べている。

以上、本論文では分譲マンションの耐震改修計画への影響事項を明らかにし、それぞれの影響事項について評価方法を提示している。また、耐震改修設計時に改修設計者が行なった具体的な業務内容を調査することで、分譲マンションの耐震改修設計時に発生する付随業務の全容を明らかにしている。

---

## 目次

---

## 第1章 序論

|            |   |
|------------|---|
| 1-1 研究の背景  | 2 |
| 1-2 研究の目的  | 3 |
| 1-3 用語の定義  | 3 |
| 1-4 既往関連研究 | 4 |
| 1-5 論文の構成  | 6 |

## 第2章 分譲マンションの現状と改修設計者の役割

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 2-1 本章の概要                | 8  |
| 2-1-1 本章の目的              | 8  |
| 2-1-2 調査手法               | 8  |
| 2-2 分譲マンションの現状           | 9  |
| 2-2-1 分譲マンションにおける問題      | 9  |
| 2-2-3 分譲マンションにおける耐震改修の現状 | 11 |
| 2-3 改修設計者に求められる役割        | 12 |
| 2-3-1 改修設計者の役割           | 12 |
| 2-3-2 関係主体の関わり           | 12 |
| 2-4 改修設計者の業務の分類          | 13 |
| 2-5 まとめ                  | 14 |

## 第3章 耐震改修計画への影響事項と改修設計者の業務内容

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 3-1 本章の概要                  | 16 |
| 3-1-1 本章の目的                | 16 |
| 3-1-2 調査手法                 | 16 |
| 3-2 耐震改修計画への影響事項           | 18 |
| 3-2-1 影響事項の種類              | 18 |
| (1) マンションの規模               | 18 |
| (2) 既存建物の耐震性               | 18 |
| (3) 工事の範囲                  | 18 |
| (4) 住民の負担額                 | 19 |
| (5) 管理組合の体制                | 19 |
| (6) 改修設計者の専門・得意分野          | 19 |
| 3-2-2 影響事項の評価方法            | 20 |
| 3-3 改修設計者の業務による影響事項への対応    | 30 |
| 3-3-1 業務種別ごとの実務内容          | 30 |
| 3-3-2 各事例における業務による影響事項への対応 | 32 |
| (1) 事例①                    | 32 |
| (2) 事例②                    | 35 |
| (3) 事例③                    | 37 |
| (4) 事例④                    | 39 |

---

|         |    |
|---------|----|
| (5) 事例⑤ | 41 |
| 3-4 まとめ | 43 |

## 第4章 実務資料にみる付随業務の実態

|                 |    |
|-----------------|----|
| 4-1 本章の概要       | 46 |
| 4-1-1 本章の目的     | 46 |
| 4-1-2 調査手法      | 46 |
| 4-2 付随業務のプロセス   | 47 |
| 4-2-1 各業務のプロセス  | 47 |
| (1) 耐震診断業務      | 48 |
| (2) 合意形成支援業務    | 49 |
| (3) 施工者選定業務     | 50 |
| (4) 評定・助成金取得業務  | 51 |
| 4-2-2 業務間の関連性   | 52 |
| (1) 設計着手前       | 53 |
| (2) 設計時（前半）     | 54 |
| (3) 設計時（後半）     | 55 |
| (4) 設計後         | 56 |
| (5) 工事監理時       | 57 |
| 4-3 合意形成支援業務の実態 | 58 |
| 4-4 まとめ         | 61 |

## 第5章 耐震改修における付随業務の全容

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 5-1 本章の目的                        | 63 |
| 5-2 耐震改修における付随業務の全容              | 63 |
| 5-2-1 必ず行われる付随業務                 | 65 |
| 5-2-2 影響事項によって発生し得る付随業務          | 66 |
| (1) 「管理組合の体制」への評価が低い場合に発生し得る付随業務 | 67 |
| (2) 「住民の負担額」が大きい場合に発生し得る付随業務     | 69 |
| (3) 「工事の範囲」が大きい場合に発生し得る付随業務      | 70 |
| 5-3 まとめ                          | 72 |

## 第6章 終章

|             |    |
|-------------|----|
| 6-1 本研究のまとめ | 74 |
| 6-2 本研究の成果  | 75 |
| 6-3 今後の研究課題 | 76 |

|    |    |
|----|----|
| 謝辞 | 78 |
|----|----|

---

---

**資料編**

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 1. ヒアリング調査シート      | 82  |
| 2. ヒアリング調査結果       |     |
| 大規模修繕コンサルタント会社     | 85  |
| 事例①                | 86  |
| 事例②                | 87  |
| 事例③                | 88  |
| 事例④                | 89  |
| 3. 業務フロー詳細         |     |
| 事例①                | 91  |
| 事例②                | 92  |
| 事例③                | 93  |
| 事例④                | 94  |
| 4. 合意形成に関する実務資料    |     |
| 事例①                | 96  |
| 事例⑤                | 154 |
| 5. 事例⑤における付随業務の日程表 | 170 |
| 6. 提出梗概            | 173 |

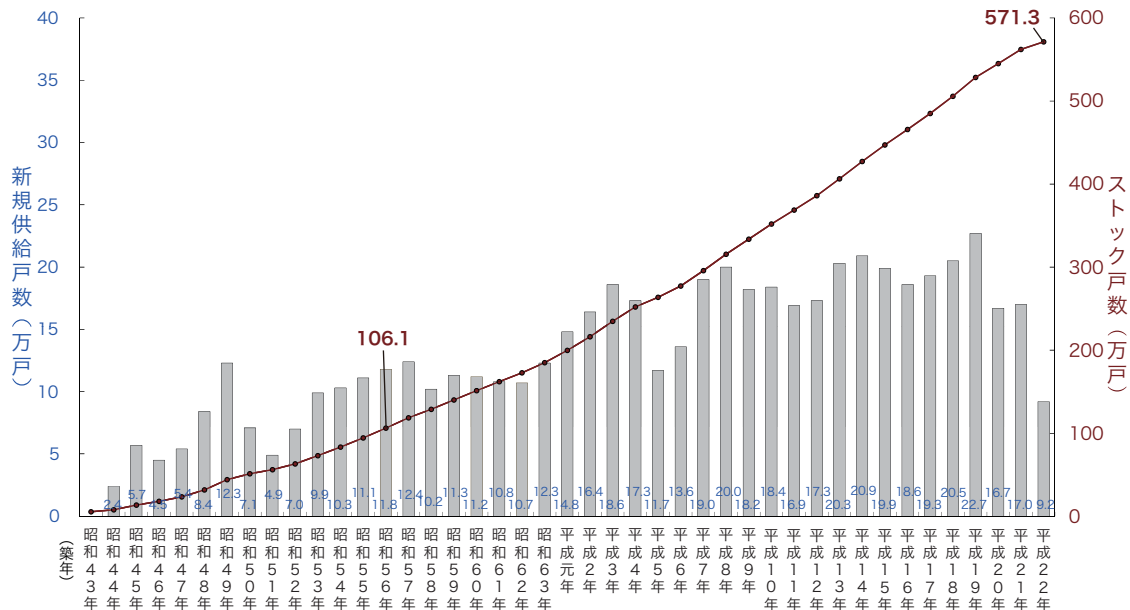
---

## 第 1 章 序論

---

## 1-1 研究の背景

地震国である日本において、安全のために建築物の耐震性を確保する必要があることは、既に共通の認識事項であると言って良い。そのような中で、平成 25 年 11 月には改正耐震改修促進法が施行されるなど、既存建築物においても早急に耐震性の向上を進めていくことが喫緊の課題となっている。特に分譲マンションにおいては、約 571 万戸（平成 22 年末時点）のストックのうち、およそ 106 万戸が昭和 56 年以前の旧耐震基準に沿って建てられたものであると試算されている（図 1-1）。そのため、住民の生命及び区分所有者の財産の保護はもとより、地域の安全性の確保のため、早急に耐震化に取り組む必要がある。



注)

1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう。
4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

図 1-1 分譲マンションの新規供給戸数とストック戸数<sup>1)</sup>

しかし、耐震改修工事を行なうための資金の不足や、耐震改修の実施には住民の合意を形成していく必要があることなどが障壁となり、耐震診断・耐震改修ともに進んでいないのが現状である。設計者の立場からしても、既存建物の状態だけでなく管理組合や居住者の状況についても考慮しなければならず、耐震改修設計時に必要となる業務が事前に想定しにくいことから、分譲マンションの耐震改修を積極的に手掛ける設計者は少ない。



## 1-2 研究の目的

本研究では、分譲マンションの耐震改修事例において、耐震改修計画の進行に影響を及ぼす事項を把握するとともに、改修設計者により行なわれた業務の内容とそのフローを調査することで、業務による影響事項への対応方法を明らかにする。そして、実務内容や実施手順が想定しにくい改修設計者の付随業務に関して全容を詳細に整理し、分譲マンションにおいて耐震改修計画を進める際に有用な資料を作成することを目的とする。

## 1-3 用語の定義

### 【改修設計者】

耐震改修計画において設計業務を遂行した者。意匠設計会社、構造設計会社、コンサルティング会社全てを含む。

### 【耐震改修計画への影響事項】

分譲マンションの耐震改修計画において、計画の進行や改修設計者の業務内容・期間に影響を及ぼす事項。

## 1-4 既往関連研究

## 【既往研究1】

「旧耐震マンションの耐震診断および改修の促進に関する研究

—港区、世田谷区、新宿区、江東区に着目して—

2011年度日本建築学会関東支部研究報告集 日本大学大学院 賀上之 根上彰生

<研究概要>

都内23区を対象として平成18年に開始された耐震化支援制度について、港区、世田谷区、新宿区、江東区における支援制度の内容の特徴及び事業実績の調査を行い、支援制度における問題や課題を考察することで、旧耐震マンションの耐震化促進における阻害要因を明らかにしている。

<結論>

第一段階である「耐震診断段階」の実績はあるものの、「耐震改修計画段階」「耐震改修実施段階」の実績に結びついていない自治体が多い。また、耐震化促進の対策としてマンションの管理組合へのアドバイザー派遣に力を入れている自治体が多いが、ハード面の技術者のみの派遣で、分譲マンション特有の問題である合意形成などのソフト面の派遣は支援制度外であったり対応部署が異なる自治体もあり、体制の見直しを行う必要がある。

## 【既往研究2】

「分譲マンション管理組合の地震防災対策の現状に関する研究」

2007年度日本建築学会近畿支部研究報告集 神戸大学 大西一嘉 上田恭平

積水ハウス株式会社 大塚祐治

<研究概要>

分譲マンション管理組合を対象としたアンケート調査により、管理の実態や取り組みの現状、実際の耐震診断・補強工事に至る要因を把握している。そこから、耐震補強に向けた計画的対応のあり方を明らかにしている。

<結論>

地震安全性を担保するための必要コストを合理的に算出し長期的計画に組み込むことによって内部留保する手順を標準化する必要がある。また、マンションの価格形成に耐震安全性を反映させる必要がある。耐震診断を補強工事へと結びつけるには、実際の補強費用の目安や工法の妥当性に関する専門家による助言や具体的な情報提供が求められる。診断結果の詳細等を管理組合に対し分かりやすく解説できる専門家の育成も重要である。

既往研究1では、分譲マンションでの耐震改修に関して、行政の体制や助成制度を把握することにより研究を行なっている。既往研究2では、管理組合側の視点から分譲マンションの耐震改修の現状を調査している。このように、分譲マンションの耐震改修において設計者側の視点から調査を行なった研究はなく、また、合意形成のための業務やその他の改修設計時に付随的に発生する業務に着目している研究はみられない。

設計者の視点から集合住宅の改修における入居者の合意形成に関して論じている研究としては、青木茂氏による「既存建築物の再生手法に関する研究－賃貸集合住宅の「住みながら再生」によるリファインの事例を中心として－」が挙げられる。この研究は賃貸集合住宅の既存入居者の問題に着目し、実際の老朽化した賃貸集合住宅再生の設計・監理を通して「住みながら再生」によるリファイン建築の手法を明らかにしている。入居者の合意形成に関する記述のまとめは以下の通りである。

入居者の合意形成については、入居者に「家主サイドで勝手に決めて、それを入居者に押し付けている」という印象を持たれないように、建物が老朽化してやむを得ない事情があること、入居者の安全や快適さを考慮してのことであること等を解説し、入居者と意識を共有しながら進められるように考慮した。最初に書簡を送って事情を知ってもらい、同時にアンケートを実施して入居者の意見を汲み上げた。次にその結果を発表し入居者に情報を共有してもらい、家賃や転居の条件を提示して「ご意向伺い書」によって最終的な意思を確認した。その後は個別の対応となり、工事中に数件の苦情はあったものの理解を頂き、大きなトラブルはなく竣工に至った。賃貸集合住宅ということでスムーズに進んだところもあるが、今後分譲集合住宅にこの手法を応用する場合は、今回の家主と入居者という関係性ではなく、管理組合と設計者と入居者（区分所有者）となるため、そのような与条件に沿ったかたちでの修正が必要になると思われる。<sup>2)</sup>

以上より、入居者が賃借人という立場である賃貸集合住宅での合意形成の手法に関する研究はみられるが、入居者が区分所有者として専有部に対する所有権を持つ分譲マンションでの「合意形成のための業務」を含む付随業務の実態について把握した研究はされていない。

## 1-5 論文の構成

本研究の流れをまとめると、下図のようになる。

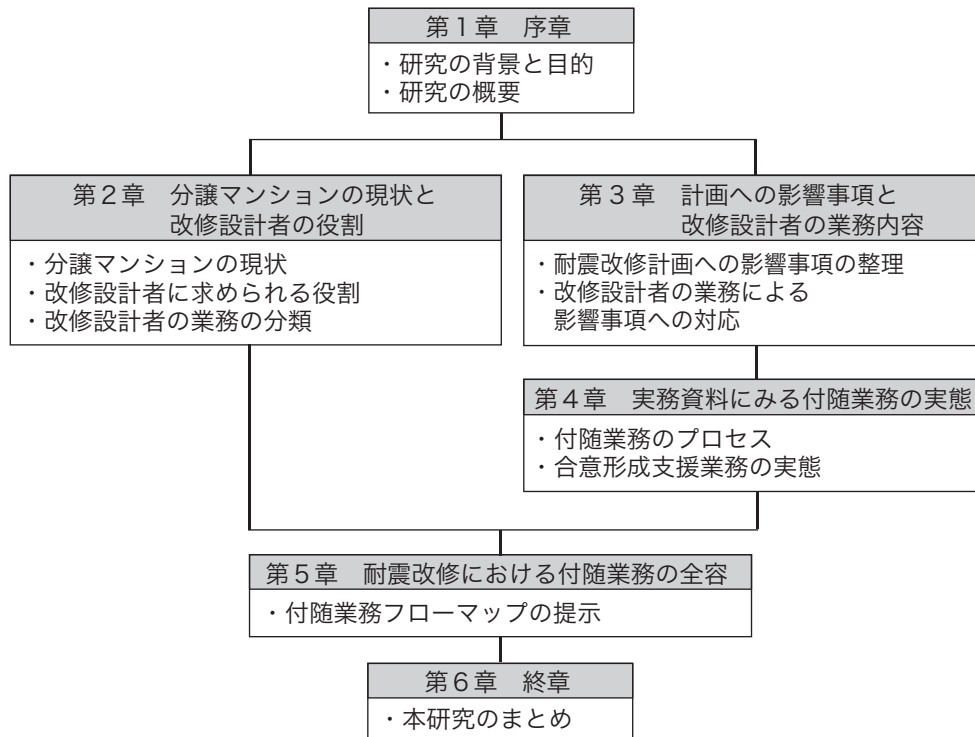


図1-2 論文構成

## 参考文献

- 1) 国土交通省：平成20年度「マンション総合調査」
- 2) 青木茂：「既存建築物の再生手法に関する研究－賃貸集合住宅の「住みながら再生」によるリファインの事例を中心として－」終章，p149

## 第2章 分譲マンションの現状と改修設計者の役割

---

## 2-1 本章の概要

### 2-1-1 本章の目的

本章では、分譲マンションの現状を把握した上で、耐震改修における関係主体の関わりと、その中で改修設計者に求められる役割について明らかにし、分譲マンションの耐震改修で改修設計者が行なう業務を整理することを目的とする。

### 2-1-2 調査手法

分譲マンションの耐震性や住民に関する問題を把握するため、文献<sup>1) 2) 3)</sup>調査を行なっている。また、分譲マンションの耐震改修と大規模修繕の場合の改修設計者の役割を比較する部分では、大規模修繕工事のコンサルタント専門会社 1 社へのヒアリング調査結果も参考とした。

## 2-2 分譲マンションの現状

### 2-2-1 分譲マンションにおける問題

全国で分譲マンションストック数が最も多い東京都において、ストックのおよそ 22.3% が旧耐震基準によって建てられたマンションである<sup>1)</sup>。それらにおける管理上の課題として以下の事項がある（図2-1）。

旧耐震基準の分譲マンションでは半数以上の管理組合において「配管・給水設備の劣化」「地震などに対する安全性への不安」が課題として認識されていることから、計画的な修繕および改修の実施のため、マンション管理を先導する存在が必要とされている。

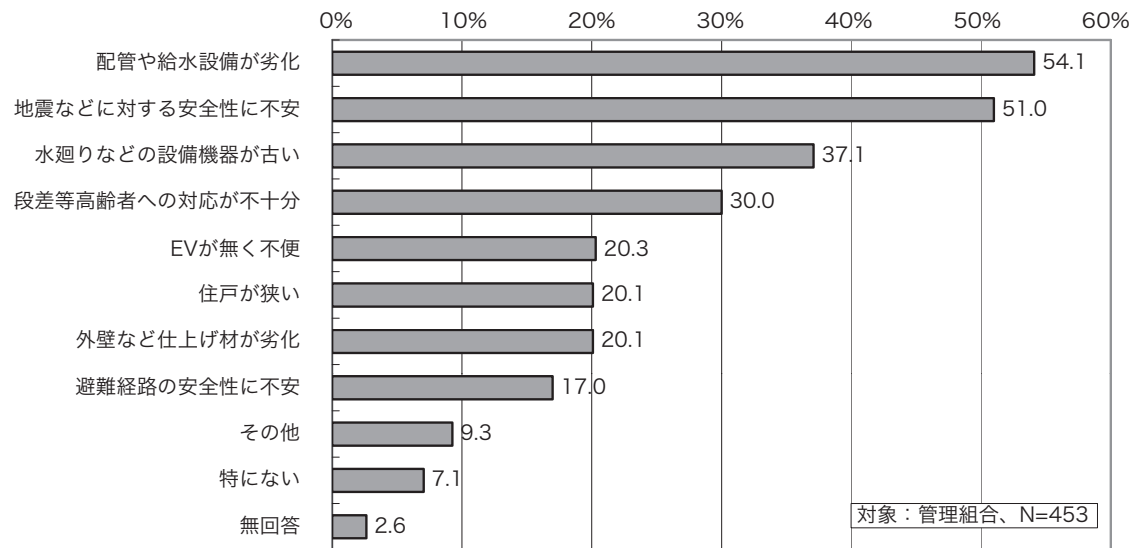


図2-1 旧耐震の分譲マンションにおける管理上の課題<sup>2)</sup>

しかし、旧耐震基準の分譲マンションは既に築30年以上が経過しているため、住民の高齢化が顕著である（図2-2）。また、区分所有者がマンションに居住しておらず、賃貸されている住戸の割合も高い（図2-3）。これらはマンション維持管理に対する住民の意識の低下や、管理組合役員の人材不足につながっており、耐震改修に関して自ら主導して進めようとする管理組合が一層減少していくことが予想される。

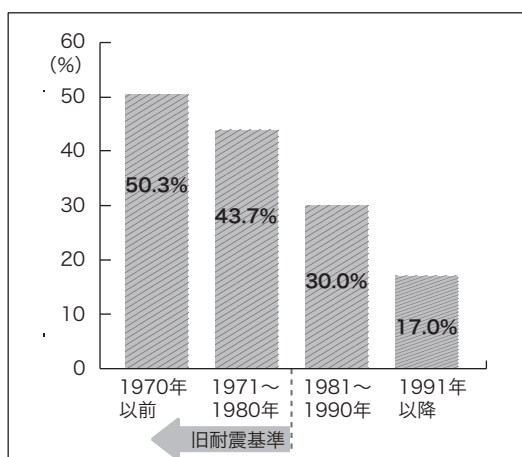


図2-2 築年別に見る分譲マンションにおける60歳以上のみ世帯の割合<sup>3)</sup>

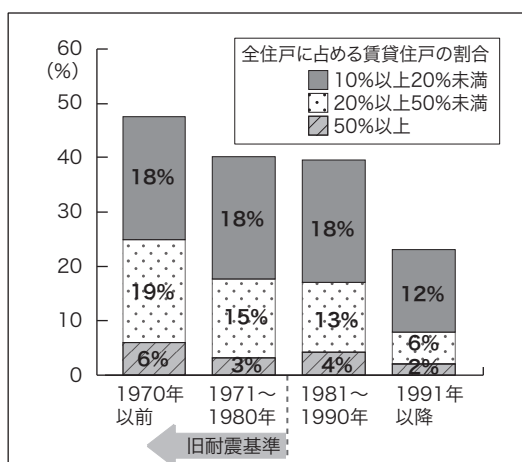
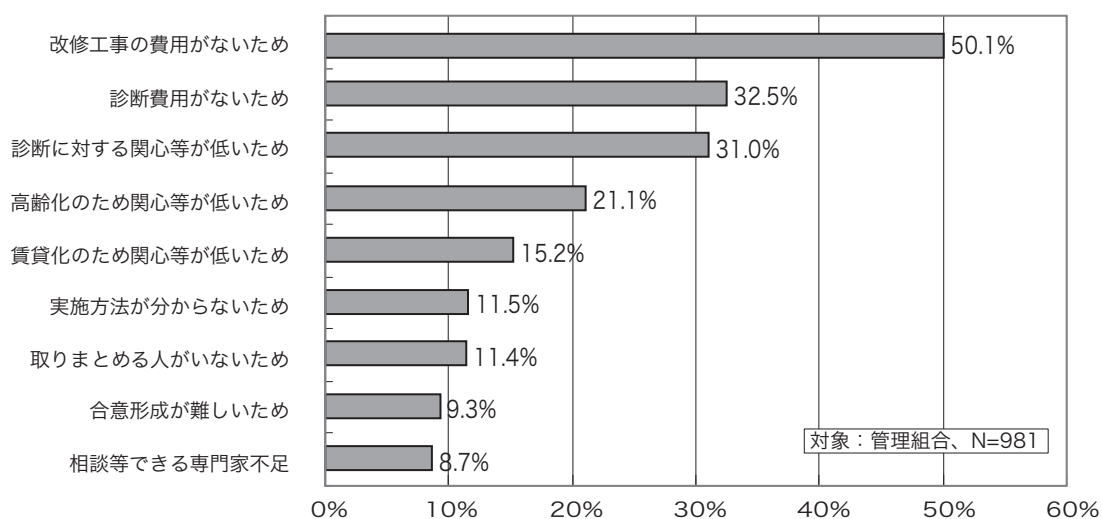


図2-3 築年別に見る分譲マンションの賃貸化率<sup>3)</sup>



## 2-2-2 分譲マンションにおける耐震改修の現状

旧耐震基準の分譲マンションのうち耐震診断が実施されたのは17.1%、耐震改修が実施されたのはわずか5.9%という現状にある<sup>1)</sup>。耐震診断および耐震改修を実施しない理由としては、以下のように「費用不足」に続いて「高齢化・賃貸化による関心の低下」や「実施方法がわからない」、「取りまとめる人がおらず合意形成が難しい」という理由が多いことがわかっている（図2-4）。

図2-4 分譲マンションの耐震診断を実施しない理由<sup>1)</sup>

## 2-3 改修設計者に求められる役割

### 2-3-1 改修設計者の役割

前項での分譲マンションの現状把握から、改修設計者が耐震改修計画において担うべき役割を整理する。

改修設計者は、耐震診断や補強設計などの物に関連する業務（ハード面）のほか、それらを円滑に進めるための業務（ソフト面）として専門家の立場から住民の合意形成を支援していくことが求められる。

大規模修繕工事や設備工事においては、コンサルタント専門会社などの第三者がソフト面の業務を担当するケースが存在する。大規模修繕のコンサルタント専門会社へのヒアリング調査により、その概要を把握した。主な業務内容は工事費削減業務であり、数10社のゼネコン及び専門工事業者に工事項目ごとの見積もりを提出させ、工事項目ごとに業者を選定する。その後、選定したゼネコンと専門工事業者の顔合わせを行う。また、分譲マンションでは修繕のための費用不足が大きな課題であるため、数10社の管理会社及びその委託業者に、管理項目ごとの見積もりを提出させ、管理費を削っていくことで根本の費用不足から解消していく管理費削減業務も行っている。

大規模修繕のような設計業務をほぼ必要としない工事においては、このような第三者の関わりも非常に有効であると考えられるが、耐震改修工事のようなハード面での高い専門性を必要とする分野においては、改修設計者がソフト面の業務も同時進行で行なう必要があると思われる。そういった点を踏まえ、分譲マンションの耐震改修計画における関係主体の関わりを以下に示す（図2-5）。

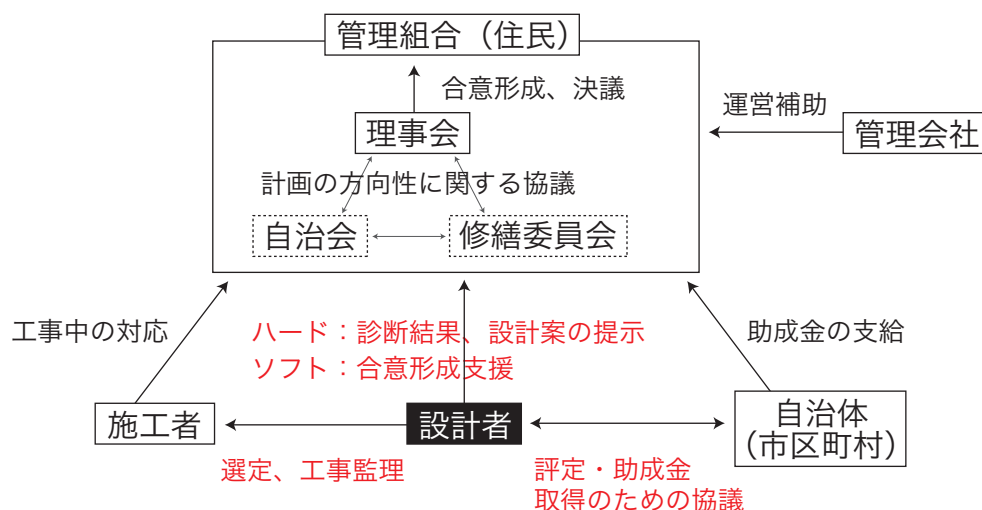


図2-5 耐震改修計画における関係主体の関わり

耐震診断や耐震改修設計を進める段階では、住民の合意形成に向けて理事会との連携が求められる。また、耐震診断・補強設計・耐震工事に対する評定及び助成金取得のためには自治体や評定機関との協議や手続きが必要となる。施工者選定に関しては情報の無い管理組合が多いため、改修設計者が先導して行なう必要がある。

## 2-4 改修設計者の業務の分類

他の関係主体との関わりと其中での改修設計者の役割を踏まえ、分譲マンションの耐震改修において設計者が行なう業務について整理する（図2-6）。

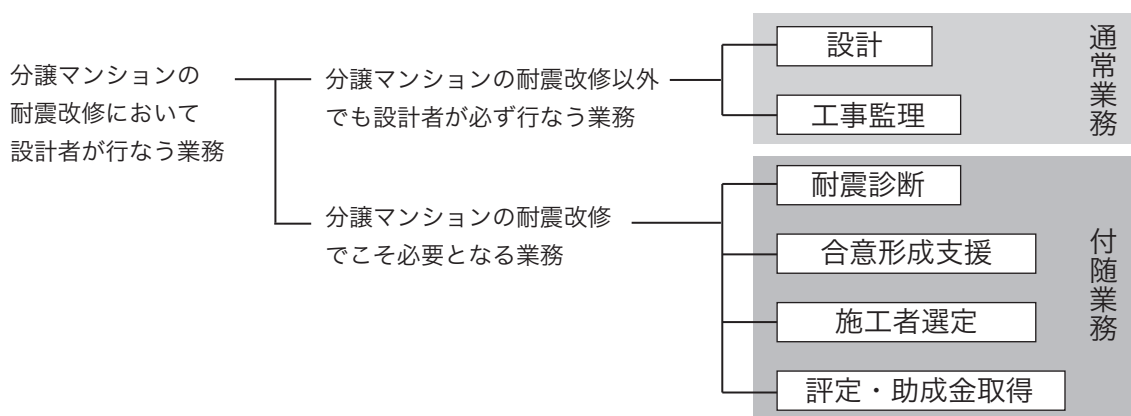


図2-6 分譲マンションの耐震改修計画で設計者が行なう業務の分類

分譲マンションの耐震改修以外においても設計者が必ず行なう業務である「設計」「工事監理」を通常業務とし、それ以外の分譲マンションの耐震改修でこそ必要となる業務である「耐震診断」「合意形成支援」「施工者選定」「評定・助成金取得」を付随業務と定義する。

## 2-5 まとめ

分譲マンションの現状として住民の高齢化と住戸の賃貸化が顕著であることから、マンション管理を先導する人材の減少が一層進行することが予想される。そのため、分譲マンションの耐震改修設計を行なう改修設計者は、耐震診断や補強設計などの物に関連する業務（ハード面）のほか、それらを円滑に進めるための業務（ソフト面）として専門家の立場から住民の合意形成を支援していくことが求められる。

それらの改修設計者の役割を踏まえ、改修設計者が分譲マンションの耐震改修において行なう業務について、通常業務「設計」「工事監理」と付随業務「耐震診断」「合意形成支援」「施工者選定」「評定・助成金取得」に分類する。

### 参考文献

- 1) 東京都都市整備局：平成25年3月「マンション実態調査結果」
- 2) 国土交通省：「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」
- 3) 国土交通省：平成24年1月「マンションの新たな管理方式の検討」

### 第 3 章 耐震改修計画への影響事項と改修設計者の業務内容

### 3-1 本章の概要

#### 3-1-1 本章の目的

本章では、耐震改修計画への影響事項を明らかにする。また、改修設計者が実際に行なった実務内容から、改修設計者はどのような業務によってそれらの影響事項に対応したのかについて実態を明らかにする。

#### 3-1-2 調査手法

1981年以前の旧耐震基準で建てられた分譲マンションのうち、助成制度を活用して耐震診断を含む耐震改修を行なった改修設計者へのヒアリング調査を行なっている。ヒアリング調査対象事例の概要は以下の通りである。

表3-1 ヒアリング調査対象事例

| 事例番号 | 既存竣工年 | 改修竣工年 | 構造           | 階数              | 住戸数 | 延床面積(m <sup>2</sup> ) | 最低Is値の変化     | 工期(ヶ月) | 改修内容 |    |     |
|------|-------|-------|--------------|-----------------|-----|-----------------------|--------------|--------|------|----|-----|
|      |       |       |              |                 |     |                       |              |        | 耐震補強 | 設備 | 内外装 |
| ①    | 1979  | 2009  | SRC<br>+一部RC | 地上9,<br>塔屋1     | 96  | 7,314                 | 1F:0.45→0.68 | 12     | ○    | ○  | ○   |
| ②    | 1980  | 2010  | SRC          | 地上14,<br>塔屋2    | 208 | 18,511                | 1F:0.46→0.61 | 4      | ○    |    | ○   |
| ③    | 1974  | 2009  | SRC<br>+RC   | 地上9,<br>塔屋2     | 34  | 3,439                 | 1F:0.34→0.66 | 4      | ○    | ○  | ○   |
| ④    | 1978  | 2009  | RC           | 地下1,地上3,<br>塔屋1 | 31  | 3,887                 | 1F:0.4→0.65  | 4      | ○    |    |     |
| ⑤    | 1970  | 2014  | RC           | 地上7,<br>塔屋2     | 43  | 6,244                 | 1F:0.36→0.7  | 10     | ○    | ○  | ○   |

ヒアリング調査実施前に、事前調査としてインターネットのホームページ等<sup>1)</sup>で、それぞれのマンション建物と耐震改修計画の概要について整理した上で、次頁の表3-2に記載した項目を中心に改修設計者に対してヒアリング調査を行なっている。

表3-2 ヒアリング調査の質問項目

|  |                          |                       |
|--|--------------------------|-----------------------|
| 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について       |                          |                       |
| a.                                     | 建築物・設備の現状調査              |                       |
| b.                                     | 耐震診断、耐震補強設計              |                       |
| c.                                     | 改修設計                     |                       |
| d.                                     | 仕様書・見積書式の作成              |                       |
| e.                                     | 工事会社選定                   |                       |
| f.                                     | 住民説明会・理事会・総会等のサポート       |                       |
| g.                                     | 住民へのアンケートの実施             |                       |
| h.                                     | 工事監理                     |                       |
| i.                                     | アフターサービス（定期点検）           |                       |
| j.                                     | 長期修繕計画書策定・見直し            |                       |
| k.                                     | マンション経費削減のための支援          |                       |
| l.                                     | 助成金等の制度および耐震化手法等に関する情報提供 |                       |
| m.                                     | 建物診断法の確立のための業務           |                       |
| n.                                     | その他（ ）                   |                       |
| 2. 御社が耐震改修計画を担当された分譲マンションについて          |                          |                       |
| 既存建物竣工年                                | 発注者                      | Is 値、CTU・SD、柱壁配置のバランス |
| 計画着工年                                  | 管理会社                     | 改修内容（耐震補強、その他）        |
| 改修竣工年                                  | 意匠設計者                    |                       |
| 構造                                     | 構造設計者                    |                       |
| 住戸数                                    | 建物調査会社                   |                       |
| 建築面積                                   | 施工者                      |                       |
| 延床面積                                   | 工期                       |                       |
| 3. マンションの当時の状況、及び御社がその耐震改修計画に着手するまでの経緯 |                          |                       |
| 4. 改修設計者として行なった業務内容について                |                          |                       |
| 5. その他、分譲マンションの耐震改修に関する意見等             |                          |                       |

以上のような質問項目により得られたヒアリング調査結果（詳しいヒアリング調査結果については資料編「ヒアリング調査結果」に掲載）から、それぞれの事例における「耐震改修計画の進行や必要となる業務の内容に影響を及ぼした事項（耐震改修計画への影響事項）」を洗い出している。また、それらの影響事項に対してそれぞれの改修設計者はどのような業務を行なうことで対応したのかという視点から、業務内容とそのフローをまとめている。

## 3-2 耐震改修計画への影響事項

### 3-2-1 影響事項

マンションの状況や改修設計者が行なった業務内容、改修内容などは事例ごとに様々であったが、「耐震改修計画の進行や必要となる業務の内容に影響を及ぼした事項（耐震改修計画への影響事項）」に関しては、共通の回答がみられた。それらを以下の6つの耐震改修計画への影響事項としてまとめる。

#### (1) マンションの規模

大規模なマンションほど、現地調査箇所が多くなることから耐震診断業務に時間がかかる。それに加え、耐震診断評定の取得のために第三者機関に診断方針や診断結果を説明する必要があるため、評定・助成金取得業務にかかる期間も長くなる。また、「住民数の多さによる、合意形成の手間」から、規模の大きいマンションでは効率的に全体を統制するための仕組みづくりが一層求められる、という回答もみられた。

#### (2) 既存建物の耐震性

耐震診断によって明らかになる既存建物の耐震性は、まず、耐震改修を行なう必要性の有無や、建替えも含めて検討する必要があるかの重要な判断要素となる。そして、耐震改修の必要がある場合には、耐震性のレベルと脆弱箇所に応じて、耐震補強手法を選択する必要がある。耐震性が非常に低い場合、様々な補強手法を検討するため設計業務に要する期間が長くなる。

#### (3) 工事の範囲

既存建物の耐震性能から必要と判断される工事の種類、工事箇所、工期は、耐震改修計画の進行に大きく影響する。特に、補強工事箇所の位置が合意形成に及ぼす影響は非常に大きく、「専有部に立ち入る補強工事が発生する場合の、合意形成の難しさ」に関しては、全ての改修設計者が認識していた。専有部での補強工事は、工事中の生活への影響が大きく補強による専有面積の減少の可能性もあることから、住民の合意が得られにくい。つまり、共用



部のみで補強を行なうことが、耐震改修計画をスムーズに進行させる上で重要な鍵となる。

#### (4) 住民の負担額

耐震改修工事の実施にかかる費用が、マンションの修繕積立金と自治体からの助成金を合計した金額の範囲内に収まる場合は、スムーズに計画を進めやすい。収まらない場合には、一時金として改修費用を住民から徴収するか、管理組合がローンを組み、借入金を充当することとなり、そのために住民の合意形成を図る必要性が生じる。「見積りの段階で予算を超える場合の、合意形成の難しさ」は多くの改修設計者が実感していた。複数のマンションで耐震改修設計の経験がある改修設計者からは、予算の問題で計画が中断し工事实施に至らないケースが多いという回答もあり、「住民の負担額」は重要な影響事項であることがわかる。

#### (5) 管理組合の体制

耐震改修計画を進行させるためには、決定権を持つ立場である住民が耐震改修計画当初から当事者として関わり、改修内容を十分に理解する必要がある。そのためには、理事会員が住民と改修設計者との間を取り持つよう努めることが求められる。また、理事会の他に自治会や修繕委員会といった組織を設置し、組織間の連携により効率良く計画を進めていくことも、有効な方法の一つとして考えられる。管理組合の体制が十分に整っていない場合は、改修設計者が合意形成支援業務をもって、それらを補完する必要がある。

#### (6) 改修設計者の専門・得意分野

以上の5つの影響事項に加えて、改修設計者側の状況も、行なわれる業務内容に影響を及ぼす。どの改修設計者も自らの得意とする分野への技術を活かして業務を進める上、場合によっては必要であっても専門外であるため行なえない業務もある。そのため、「改修設計者の専門・得意分野」は、計画の進行の仕方や行なわれる業務の内容への影響事項となる。

3-2-2 影響事項の評価方法

耐震改修計画への6つの影響事項それぞれに対して、以下のように評価項目および評価指標を設ける（表3-3）。これにより、事例によって個別解であるマンションや管理組合の状況や耐震改修計画の特徴を、相対的な視点から捉えることを可能とする。評価指標については、どんな事例を評価する際にもそのまま汎用できるといった指標ではなく、あくまで今回調査対象とした5事例についてうまく比較できるように値を設定している。

表3-3 影響事項の評価方法

| 影響事項              | 評価項目                   | 評価指標 <sup>2)3)4)</sup>                                |
|-------------------|------------------------|---|
| (1) マンションの規模      | i 住戸数                  | 100戸以上：2<br>50戸以上100戸未満：1<br>50戸未満：0                  |
|                   | ii 階数                  | 6階以上：2<br>3階～5階：1<br>1階～2階：0                          |
| (2) 既存建物の耐震性      | i 建設時の耐震基準             | 新耐震：1 旧耐震：0   |
|                   | ii 柱壁の配置バランス           | 良：2 悪：0   |
|                   | iii Is値（最低値）           | Is≥0.6：2 0.6>Is>0.4：1 0.4≥Is：0                        |
| (3) 工事の範囲         | i 工事の種類                | 耐震補強＋設備工事＋内外装：2<br>耐震補強＋内外装：1<br>耐震補強：0               |
|                   | ii 耐震補強工事箇所            | 全階（共用廊下のみ）：4<br>1階のみ（共用部のみ）：2<br>基礎のみ：0               |
|                   | iii 工期                 | 5ヶ月以上：2 5ヶ月未満：0                                       |
| (4) 住民の負担額        | i 一時徴収金または借入金の有無、またその額 | 有（額が大）：2<br>有（額が小）：1<br>無（修繕積立金のみ充当）：0                |
|                   | ii 改修工事金額              | 5000万円超：2 5000万円以下：0                                  |
| (5) 管理組合の体制       | i 総会、住民説明会の回数          | 5回以上：2 5回未満：0   |
|                   | ii 管理会社の有無             | 無（管理組合が自らマンションの運営管理を行なっている）：2 有：0                     |
|                   | iii 自治会の有無             | 有：1 無：0   |
| (6) 改修設計者の専門・得意分野 | 自社で行なえる業務および、最も得意とする分野 | 建物調査、意匠設計、構造設計、建築再生、コンサルティングの5分野について、自社で行なえる：○ 最も得意：◎ |

次頁より、影響事項ごとにその評価項目と評価指標について解説していく。また、それぞれの評価項目が具体的にどの業務の内容または期間に影響を及ぼすかについても整理する。

表3-4 「マンションの規模」の評価方法及び影響を及ぼす業務

|          | 評価項目  | 評価指標                                 | 影響を受ける業務   |
|----------|-------|--------------------------------------|--|
| マンションの規模 | i 住戸数 | 100戸以上：2<br>50戸以上100戸未満：1<br>50戸未満：0 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断業務の期間</li> <li>・評定・助成金取得業務の期間</li> <li>・合意形成支援業務の期間</li> </ul> |
|          | ii 階数 | 6階以上：2<br>3階～5階：1<br>1階～2階：0         |  |

「マンションの規模」に対する評価は、i 住戸数、ii 階数の2項目によって行なう。

i 住戸数が多い場合、それに対応して意見・要望の数も多くなるため、合意形成支援業務の期間に影響を及ぼす。評価指標はマンション標準管理規約<sup>2)</sup>の基準をもとに本研究においては大規模マンションの住戸数を100戸以上、中規模マンションを50戸以上100戸未満、小規模マンションを50戸未満と定義し、それぞれの点数を2、1、0点と設定している。

ii 階数は、耐震診断業務の期間と、評定・助成金取得業務の期間に影響する。階数が多い場合、現地調査箇所が増え、また耐震診断においても階別にIs値等の算定を行なうため、耐震診断業務は長期化する。耐震診断業務の長期化に伴い、耐震診断の完了報告にも遅れが生じるほか、第三者機関や自治体への診断結果の解説においても長い期間を要する。評価指標は都市計画法<sup>3)</sup>の基準をもとに本研究においては高層を6階以上、中層を3～5階、低層を1階～2階と定義し、それぞれの点数を2、1、0点と設定している。

表3-5 「既存建物の耐震性」の評価方法及び影響を及ぼす業務

|          | 評価項目         | 評価指標   | 影響を受ける業務   |
|----------|--------------|--|--|
| 既存建物の耐震性 | i 建設時の耐震基準   | 新耐震：1<br>旧耐震：0                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修を行なうか否か</li> <li>・設計業務の内容及び期間</li> </ul> |
|          | ii 柱壁の配置バランス | 良：2 悪：0  |  |
|          | iii Is 値     | Is $\geq$ 0.6：2<br>0.6>Is>0.4：1<br>0.4 $\geq$ Is：0 |  |

「既存建物の耐震性」に対する評価は、i 建設時の耐震基準、ii 柱壁の配置バランス、iii Is 値（最低値）の3項目によって行なう。

i 建設時の耐震基準が旧耐震基準であるか新耐震基準であるかは、耐震改修計画を行なう上で必ず考慮に入れる必要がある。本研究で調査対象として扱った事例は全て旧耐震基準で建てられたマンションだが、今後新耐震基準のマンションにおいても築年数の経過とともに、耐震改修が検討されることが考えられるため、この評価項目を設けた。評価指標は新耐震基準によって建てられたマンションの場合1点、旧耐震基準の場合0点と設定している。

ii 柱壁の配置バランスは、設計業務の内容に非常に影響を及ぼす。柱壁の配置バランスが著しく悪い場合には、建替えも含めて検討されることとなるほか、共用部だけでなく専有部への立ち入り工事もやむを得ない。なるべく共用部のみの補強で耐震性を向上させるために、耐震補強手法の検討に長い期間を要する。調査対象とした事例にも柱壁の配置バランスが悪いマンションがあり、その事例の改修設計者からは「柱壁の配置バランスが悪かったことで、どのような手法を用いるか設計内容の変更が何度も生じ、案がかたまるまでに大変苦労した」という意見もあった。評価指標は柱壁の配置バランスが良い場合を2点、悪い場合を0点としている。

iii Is 値（最低値）は、地震力に対する建物の強度、靱性を示す指標であるため、耐震改修を行なう必要があるか否かを判断する上で重要な項目の一つである。財団法人日本建築防災協会の既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準<sup>4)</sup>によると、Is 値と大地震の被害を比較したとき、「Is 値が 0.6 以上のときの被害は、概ね小破以下」「Is 値が 0.4 から

0.6 の建物では多くの建物に中破以上の被害」「 $I_s$  値が 0.4 以下の建物の多くは倒壊または大破」とされており、本研究の評価指標はこの基準を基に設定している。

表3-6 「工事の範囲」の評価方法及び影響を及ぼす業務

|       | 評価項目    | 評価指標                                    | 影響を受ける業務  |
|-------|---------|---|---|
| 工事の範囲 | i 工事の種類 | 耐震補強+設備+内外装：2<br>耐震補強+内外装：1<br>耐震補強：0   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務の内容</li> <li>・工事監理業務の期間</li> <li>・施工者選定業務の内容及び期間</li> <li>・合意形成支援業務の内容及び期間</li> </ul> |
|       | ii 補強箇所 | 全階（共用廊下のみ）：4<br>1階のみ（共用部のみ）：2<br>基礎のみ：0 |   |
|       | iii 工期  | 5ヶ月以上：2<br>5ヶ月未満：0                      |   |

「工事の範囲」に対する評価は、i 工事の種類、ii 耐震補強工事箇所、iii 工期の3項目によって行なう。

i 工事の種類は、設計業務の内容に関わる。耐震補強だけでなく設備の更新や内外装の改修も併せて行なう場合、補強設計と設備設計や内外装の意匠設計などを同時進行で行なうこととなる。また工事種類が増えると見積書の作成や工事金額調整に時間を要することから、施工者選定業務の期間にも影響する。評価指標は工事種類が耐震補強のみの場合を0点とし、内外装改修も同時に行なった場合を1点、内外装改修および設備改修も同時に行なった場合を2点と設定する。

ii 耐震補強工事箇所は、「専有部近くでの補強工事が発生する場合の、住民の合意形成の難しさ」は全ての改修設計者の共通の意見だったことから、合意形成支援業務の内容と期間に非常に影響する。耐震補強工事箇所が合意形成支援業務に及ぼす影響は甚大であることがヒアリング調査より明らかとなったため、評価指標の配点も他の項目よりも大きく設定した。評価指標は基礎のみで補強工事を行なった場合を0点とし、1階共用部のみの場合を2点、全階の共用廊下において補強工事を行なった場合を4点とした。他の評価項目と比較して、補強箇所が業務に与える影響は大変大きいことがヒアリング調査により明らかとなったため、他の項目よりも配点を多く設定している。

iii 工期は、工事監理業務の期間に直結する。また「工事が長期化する場合、住民からの苦情・要望の発生リスクが高まることから、工事中の住民対応に強い施工者を慎重に選定する必要が生じる」という意見があり、施工者選定業務の内容と期間にも影響することが

明らかとなった。評価指標は工期が5ヶ月未満の場合を0点、5ヶ月以上の場合を2点としている。今回調査対象とした5事例では、工期が5ヶ月以上の事例においてのみ「工事期間中の住民対応に苦労した」という改修設計者の意見があったため、5ヶ月を境として評価する。

表3-7 「住民の負担額」の評価方法及び影響を及ぼす業務

|        | 評価項目                 | 評価指標                                    | 影響を受ける業務     |
|--------|----------------------|---|--------------|
| 住民の負担額 | i 一時徴収金や借入金の有無、またその額 | 有（額が大）：2<br>有（額が小）：1<br>無（修繕積立金のみを充当）：0 | ・合意形成支援業務の内容 |
|        | ii 改修工事金額            | 5000万円超：2<br>5000万円以下：0                 |              |

「住民の負担額」に対する評価は、i 一時徴収金や借入金の有無またその額、ii 改修工事金額の2項目によって行なう。

i 一時徴収金や借入金の有無またその額は、合意形成支援業務の内容に影響する。修繕積立金のみを充当することで耐震改修が実施できる場合には、住民の合意を得られやすい。今回の調査対象においては、5事例のうち4事例は修繕積立金のみで耐震改修を完了できた。残り1事例は借入を行い、耐震改修費用に充当している。修繕積立金のみでは賄えない場合には、費用の捻出方法の提案や、借入を行なった場合でも今後の修繕積立金によって計画的に返済できることについての解説を行なう等の業務が生じる。評価指標は一時徴収金や借入金が発生し、かつ額が大きい場合を2点、発生するが額が小さい場合を1点、修繕積立金のみで充当できた場合を0点と設定する。

ii 改修工事金額においても、合意形成支援業務の内容への影響が見られた。額が大きい場合には、何故そのような金額がかかるのかについての説明や、他社の見積りとの比較結果の提示などを住民にわかりやすいかたちで行なう必要がある。今回調査対象とした事例では5000万円弱で耐震改修工事を行なっている事例が多く、管理組合の方からは「その程度の額であればなんとか修繕積立金のみで賄えた」という話を頂けたことから、本研究では5000万円をボーダーとして評価指標を設定する。



表3-8 「管理組合の体制」の評価方法及び影響を及ぼす業務

|         | 評価項目        | 評価指標             | 影響を受ける業務         |
|---------|-------------|------------------|------------------|
| 管理組合の体制 | i 総会・説明会の回数 | 5回以上：2<br>5回未満：0 | ・合意形成支援業務の内容及び期間 |
|         | ii 管理会社の有無  | 無：2 有：0          |                  |
|         | iii 自治会の有無  | 有：1 無：0          |                  |

「管理組合の体制」に対する評価は、i 総会・説明会の回数、ii 管理会社の有無、iii 自治会の有無の3項目によって行なう。

i 総会・説明会の回数は、そのマンションの住民が耐震改修計画に関わる機会の回数と言え、管理組合役員がどれだけ住民全体を巻き込みながら計画を進行できるかにつながる。改修設計者は総会や説明会の機会に備えて、スムーズな合意形成のための説明資料の作成や内容の検討を進めることとなる。評価指標は、改修設計者への業務委託に関する決議のために開かれる総会以外にも複数回の総会や住民説明会を行なっていたかを判断するための目安として、5回以上を2点、5回未満を0点と設定した。

ii 管理会社の有無は、管理組合の体制が整っているか否かを図る一つの基準となり得る。今回調査した事例のうち1つの事例においては、管理会社への業務委託を一切しておらず、日頃の清掃業務や長期修繕計画の策定など全てのマンション管理業務を、管理組合自らで行なっていた。この事例では改修設計者は合意形成支援業務をほとんど行なうことなく、管理組合が住民の合意形成を主導することで耐震改修工事の実施に至っているため、管理会社の有無と合意形成支援業務の内容及び期間には関連性があると考えられる。評価指標は管理組合が無く自主的にマンション管理を行なっている場合を2点、管理組合に管理業務を委託している場合を0点としている。

iii 自治会の有無も、管理組合の体制が整っているか否かを図る一つの基準となる。ここでいう自治会とは、その地域に住む人々が協働で地域内の様々な課題解決に取り組むために設置された住民同士のコミュニケーションの場である。今回の調査対象事例では2つの事例で自治会を設置しており、理事会や専門委員会、修繕委員会と連携しながら耐震改修計画を進めていた。管理組合側がきちんとした体制を組んでいたため、改修設計者が合意形成支援業務として行なった内容は少ない。評価指標は自治会が設置されている場合を

1点、設置されていない場合を0点とした。i 総会・説明会の回数や ii 管理会社の有無と比較すると「管理組合への体制」に直結しないと判断し、配点は低く設定している。

表3-9 「改修設計者の専門・得意分野」の評価方法及び影響を及ぼす業務

| 改修設計者の専門・得意分野 | 評価項目   | 評価指標                | 影響を受ける業務      |
|---------------|--|---------------------|---------------|
|               | 建物調査<br>意匠設計<br>構造設計<br>建築再生<br>コンサルティング<br>の5分野について<br>自社で技術を有するか | 自社で行なえる：○<br>最も得意：◎ | ・全ての業務の内容及び期間 |

「改修設計者の専門・得意分野」に対する評価は、建物調査・意匠設計・構造設計・建築再生・コンサルティングの5分野について自社で技術を有するか否か、によって行なう。

ヒアリング調査の中で改修設計者に対し、自社で通常行なっている分野・業務内容について、またそのうち最も得意とする分野について質問した結果を基にして評価を行なった。構造設計を専門とする改修設計者からは、「合意形成支援などソフト面の業務については専門外のため管理組合側に主導してもらい、こちらでは構造的なアドバイスをすることどまった」という回答があった。また、意匠設計を得意とする改修設計者からは、「補強箇所の外観に十分に配慮し意匠面にもこだわったことで、住民の方にも満足して頂けた」という意見があった。これは、設計業務によって合意形成支援業務を補完しているとも言える。このように、改修設計者は、自らの専門に併せて行なう業務を選定したり、得意分野を活かして他の業務を補完していることがわかる。故に改修設計者の専門・得意分野は全ての業務内容及び期間に影響すると言える。

### 3-3 改修設計者の業務による影響事項への対応

#### 3-3-1 業務種別ごとの実務内容

前項で述べた耐震改修計画への影響事項に対して、改修設計者が実際に行なった業務の具体的内容を把握する。まず改修設計者へのヒアリング調査により得られた様々な実務を、6つの業務種別に分類し、表にまとめている（表3-10）。付随業務の実務の分類は、以下の定義に従って行なった。

表3-10 付随業務種別ごとの定義

|            |  |
|------------|--|
| 耐震診断業務     | 既存建物の耐震性を明らかにするために行なわれる業務。                   |
| 合意形成支援業務   | 耐震診断終了後から耐震改修工事竣工までの間に行なわれる、住民の合意を得るための業務。   |
| 施工者選定業務    | 耐震改修工事を発注する施工者を選定するために行なわれる業務。               |
| 評定・助成金取得業務 | 耐震診断・耐震補強設計・耐震工事に対する評定および助成金を取得するために行なわれる業務。 |

表3-11 業務種別ごとの実務内容

| 業務種別 |          | 実務内容  |
|------|----------|---|
| 通常業務 | 設計       | 基本計画、補強基本設計図面・補強実施設計図面の作成、構造設計担当の事務所との協議、評定審査による設計変更、大規模修繕の設計図面・仕様書の作成、耐震改修（補強・設備・内外装全て含む）に関する基本設計図面・実施設計図面の作成、意匠設計、竣工後の現場と図面の相違による法律上・構造上の再検討  |
|      | 工事監理     | 工事中の現場訪問（定期的または施工業者からの要請による）、施工者との定例工程会議での協議  |
| 付随業務 | 耐震診断     | 簡易診断、既存の簡易診断結果への見解書・構造調査概要資料・耐震診断計画書の作成、耐震診断費用の見積もり概算、建物調査（建物目視調査、仕上材付着力強度試験、コンクリート中性化深度試験）、構造調査（鉄筋探査機による配筋調査、躯体精度調査）、耐震調査（部材寸法確認調査、コンクリート圧縮強度試験、はつり検査）、耐震計算                          |
|      | 合意形成支援   | 耐震基準や助成制度などに関する情報提供、住民アンケートの作成・集計・結果説明、改修方針企画書・業務内容提案書・診断結果の報告資料・基本構想の資料・設計案提示用の資料・工事項目と費用の説明資料の作成および説明、議案書の作成、住民説明会や総会での説明・質疑応答、修繕委員会での協議、施工者による工事説明の補助、管理組合参加の定例工程会議での質疑応答、工事中の住民対応 |
|      | 施工者選定    | 施工者選定に関する協議・提案、見積発注資料の作成、公募書類作成補助、見積参加業者への書面審査・ヒアリング審査・現場説明会、工事金額比較表の作成、施工者との協議・金額調整、設計変更に伴う見積り変更・再調整   |
|      | 評定・助成金取得 | 区への事前相談、助成申請手続き、着手届けの提出、評定申込手続き、評定審査中の協議、完了報告手続き  |

通常業務に関しては、工事の種類や項目数の差異による違いはあるものの、実務内容としてはどの事例においてもほぼ同様であった。一方、付随業務に関しては、具体的な実務内容やそのフローは事例ごとに様々であった。特に、合意形成支援業務については、業務期間やその内容に大きな差異が見られた。

以降で、それぞれの事例における影響事項の評価結果、業務フロー、実施した改修工事内容をまとめ、事例ごとに耐震改修計画の詳細を把握する。

3-3-2 業務による影響事項への対応

各事例において、どのような影響事項があり、それに対してどのような業務が行なわれたかを把握する（事例①～④における業務フローの詳細については資料編「業務フロー詳細」として掲載、事例⑤における業務フローの詳細については次章で明示）。また、最終的に実施された改修工事内容も併せて示している。

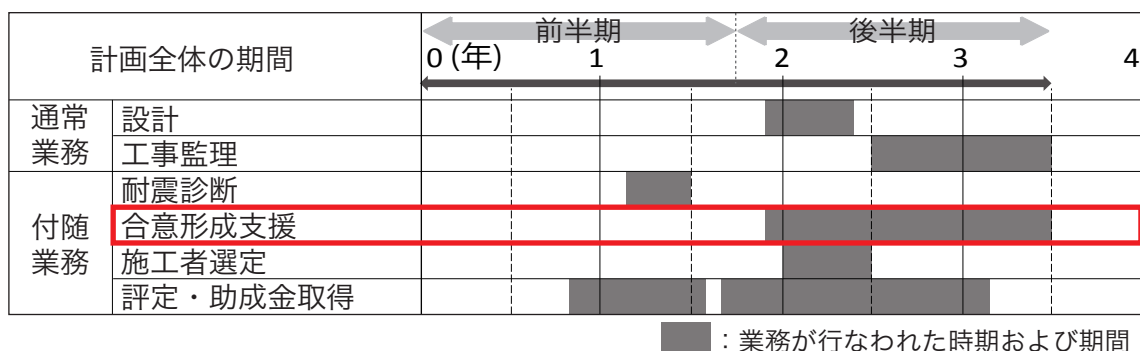
(1) 事例①

表3-12 事例①における影響事項の評価結果

| 影響事項              | 点数   |   | 評価   |
|-------------------|------|---|------|
| マンションの規模          | i    | 1 | 3 中大 |
|                   | ii   | 2 |      |
| 既存建物の耐震性          | i    | 0 | 1 中低 |
|                   | ii   | 0 |      |
|                   | iii  | 1 |      |
| 工事の範囲             | i    | 2 | 6 中大 |
|                   | ii   | 2 |      |
|                   | iii  | 2 |      |
| 住民の負担額            | i    | 1 | 1 中  |
|                   | ii   | 0 |      |
| 管理組合の体制           | i    | 2 | 3 高  |
|                   | ii   | 0 |      |
|                   | iii  | 1 |      |
| 改修設計者の<br>専門・得意分野 | 建物調査 | ○ |      |
|                   | 意匠設計 |   |      |
|                   | 構造設計 | ○ |      |
|                   | 建築再生 |   |      |
|                   | コンサル | ◎ |      |

事例①における特徴的な影響事項として、「管理組合の体制」に対する評価が高いこと、「改修設計者の専門・得意分野」がマンション等での大規模修繕に関するコンサルティングであることが挙げられる。

表3-13 事例①における改修設計者の業務フローと改修工事内容



|        |   |
|--------|---|
| 改修形式   | 住みながら改修   |
| 耐震補強工事 | 1階駐車場の柱 RC 増打ち、袖壁補強<br>1階共用廊下の柱4本を炭素繊維で剪断補強<br>駐輪場の壁柱間に耐震スリット設置 |
| 設備     | EVの新設   |
| 内外装    | 共用エントランスの内外装改修  |

業務フローから、合意形成支援業務が計画の後半期に多く行なわれていることがわかる。具体的な実務内容は、基本構想の資料作成および説明、工事範囲と費用の説明資料作成および総会での説明、修繕委員会での協議（計5回）、議案書の作成、施工者による工事説明の補助、管理組合参加の定例工程会議での質疑に対する応答（月2回、計11回程度）、工事中の住民対応である。計画の前半期に合意形成支援業務が行なわれていない理由としては、「管理組合の体制」が整っていたため、組合側が自ら住民の合意形成に主体的に取り組んでいたことが挙げられる。住民へのアンケートの作成・集計・結果説明や、耐震診断や工事内容への理解を求めるための広報などは、全て管理組合が行なっている（住民アンケートの詳細については資料編「合意形成に関する実務資料」を参照）。本事例での管理組合の体制について、次頁で図に示している（図3-1）。また、評定・助成金取得業務にも長い期間を要していることがわかる。これは、評定取得に伴う第三者機関による審査の際に、1階のピロティ形式の駐車場への補強方法に対する賛同・許可がなかなか得られなかったことによるものである。補強工事期間についてもこの影響を受けて後ろにずれ込んだため、補強工事以外の修繕工事（EVの新設や共用エントランスの内外装改修）と補強工事を同時進行で行なうことが出来ず、工期が長期化した。本事例では、こうした影響事項とは別の個別の事項によって、業務期間が影響を受けている。

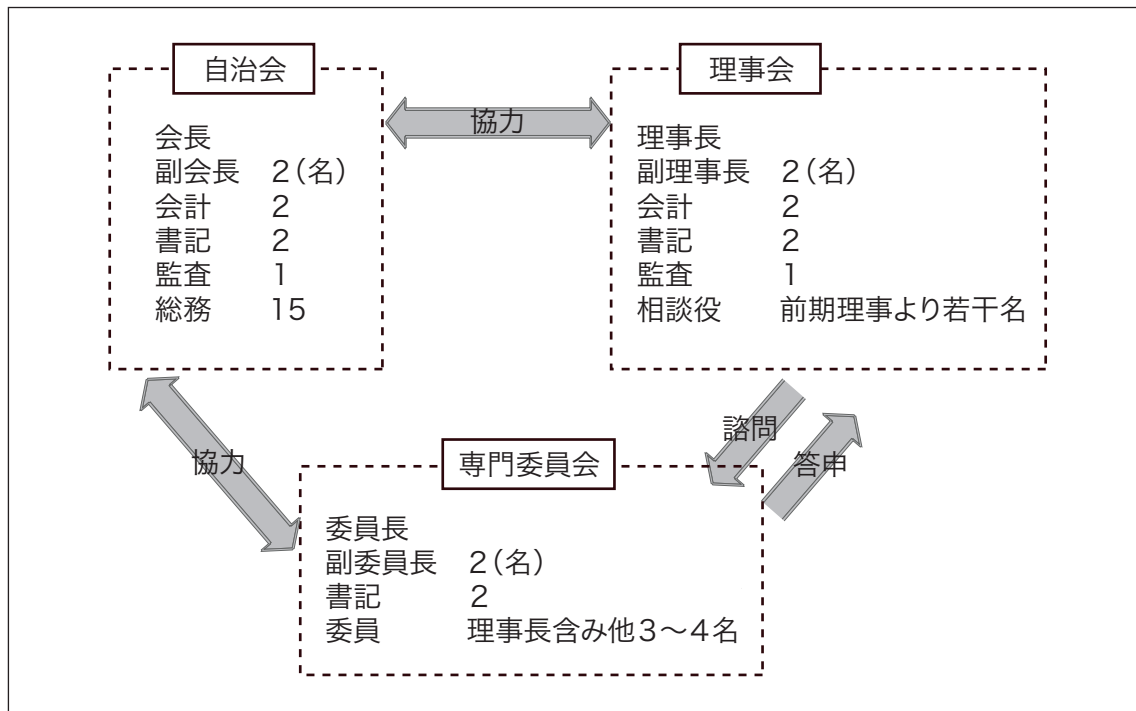


図3-1 事例①における管理組合の組織図



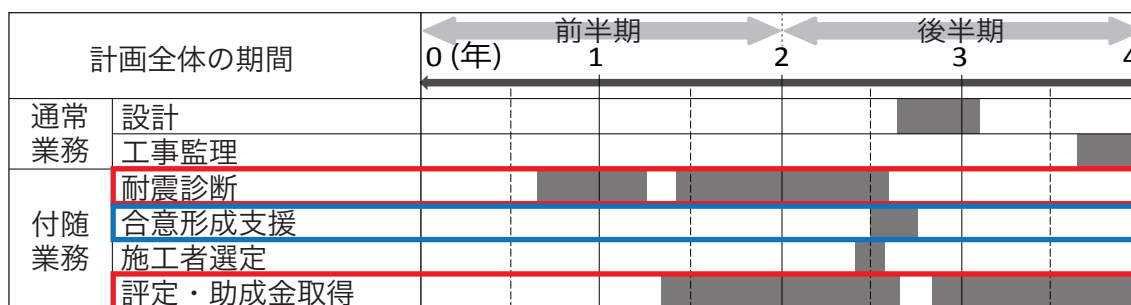
(2) 事例②

表3-14 事例②における影響事項の評価結果

| 影響事項              | 点数   |   | 評価   |
|-------------------|------|---|------|
| マンションの規模          | i    | 2 | 4 大  |
|                   | ii   | 2 |      |
| 既存建物の耐震性          | i    | 0 | 3 中高 |
|                   | ii   | 2 |      |
|                   | iii  | 1 |      |
| 工事の範囲             | i    | 1 | 1 小  |
|                   | ii   | 0 |      |
|                   | iii  | 0 |      |
| 住民の負担額            | i    | 0 | 0 小  |
|                   | ii   | 0 |      |
| 管理組合の体制           | i    | 0 | 3 高  |
|                   | ii   | 2 |      |
|                   | iii  | 1 |      |
| 改修設計者の<br>専門・得意分野 | 建物調査 | ○ |      |
|                   | 意匠設計 |   |      |
|                   | 構造設計 | ◎ |      |
|                   | 建築再生 |   |      |
|                   | コンサル |   |      |

事例②の影響事項は、「マンションの規模」が大きいこと、「工事の範囲」が小さいこと、「住民の負担額」が小さいこと、「管理組合の体制」への評価が高いこと、「改修設計者の専門・得意分野」が構造に特化していることが特徴として挙げられる。

表3-15 事例②における改修設計者の業務フローと改修工事内容



■：業務が行なわれた時期および期間

|        |                  |
|--------|------------------|
| 改修形式   | 住みながら改修          |
| 耐震補強工事 | 地下ピット内部の補強       |
| 設備     |                  |
| 内外装    | 1階集会室内装、共用トイレの改修 |

業務フローから、「マンションの規模」が大きいため現地調査や評定機関への診断結果の解説に時間を要し、耐震診断業務と評定・助成金取得業務を長期間行なっていることがわかる。この事例では複数棟に対して耐震診断を行なった結果、1棟のみ補強の必要性があるとわかり、耐震改修を実施した。それも耐震診断業務に時間がかかっている要因の一つである。また、「工事の範囲」「住民の負担額」が小さく「管理組合の体制」が整っていたことから、ほぼ管理組合のみの力で住民の合意形成を図ることができたため、合意形成支援業務はほとんど必要とされなかったと考えられる。また、「改修設計者の専門・得意分野」が構造分野に特化していることも、合意形成支援業務が短期間しか行なわれていない理由の一つである。合意形成支援業務の実務内容は、診断結果の報告資料の作成および説明、設計案提示用の資料の作成および説明のみである。この事例では、日頃のマンション運営・管理に関しても、管理会社に業務委託することなく管理組合が自ら行なうほど「管理組合の体制」が整っており、また補強工事箇所も地下ピットのみであったため、合意形成支援業務が少なくても耐震改修が実現されたと考えられる。

(3) 事例③

表3-16 事例③における影響事項の評価結果

| 影響事項              | 点数   |   |   | 評価 |
|-------------------|------|---|---|----|
| マンションの規模          | i    | 0 | 2 | 中  |
|                   | ii   | 2 |   |    |
| 既存建物の耐震性          | i    | 0 | 0 | 低  |
|                   | ii   | 0 |   |    |
|                   | iii  | 0 |   |    |
| 工事の範囲             | i    | 2 | 4 | 中  |
|                   | ii   | 2 |   |    |
|                   | iii  | 0 |   |    |
| 住民の負担額            | i    | 0 | 0 | 小  |
|                   | ii   | 0 |   |    |
| 管理組合の体制           | i    | 0 | 0 | 低  |
|                   | ii   | 0 |   |    |
|                   | iii  | 0 |   |    |
| 改修設計者の<br>専門・得意分野 | 建物調査 | ◎ |   |    |
|                   | 意匠設計 |   |   |    |
|                   | 構造設計 | ○ |   |    |
|                   | 建築再生 |   |   |    |
|                   | コンサル | ○ |   |    |

事例③における影響事項の特徴は、「既存建物の耐震性」が低いこと、「住民の負担額」が小さいこと、「管理組合の体制」への評価が低いことである。

表3-17 事例③における改修設計者の業務フローと改修工事内容

| 計画全体の期間 |          | 前半期   |   | 後半期 |   |
|---------|----------|-------|---|-----|---|
|         |          | 0 (年) | 1 | 2   | 3 |
| 通常業務    | 設計       |       |   | ■   | ■ |
|         | 工事監理     |       |   |     | ■ |
| 付随業務    | 耐震診断     | ■     | ■ |     |   |
|         | 合意形成支援   |       | ■ | ■   |   |
|         | 施工者選定    |       |   | ■   |   |
|         | 評定・助成金取得 |       | ■ |     | ■ |

■：業務が行なわれた時期および期間

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 改修形式   | 住みながら改修           |
| 耐震補強工事 | 1階共用部の壁3枚増設、柱1本補強 |
| 設備     | 設備更新（専有部への侵入あり）   |
| 内外装    | 1階共用部の外装改修        |

業務フローから、設計業務と耐震診断に長期間を要していることがわかる。改修設計者は耐震診断の結果を受けて、初期の設計では建替え案や全階における補強案を提示したが、専有部での工事に対する反対や予算の問題により、最終的には”将来の全面的な改修に向けての1ステップ”という位置づけで、1階のみの部分補強を行なっている。そのため設計内容の変更が多く、設計業務に多くの時間を要している。耐震診断に時間がかかった要因としては、マンションがSRCとRCの混構造で、脆弱箇所が複数存在していたためと考えられる。

合意形成支援業務の実務内容は、基本構想の資料作成および説明、改修計画書の作成および説明のみにとどまっている。この事例のように、「既存建物の耐震性」が低く、かつ「管理組合の体制」が十分に整っていないケースにおいて全階における補強工事の実施への合意を得るためには、徹底した合意形成支援業務が必要になると思われる。具体的には、耐震改修計画の初期段階から改修設計者が管理組合に向けて住民アンケートや住民説明会の実施を促し、住民が補強の重要性や改修計画の内容について十分に理解できるよう努めることが有効だと考えられる。

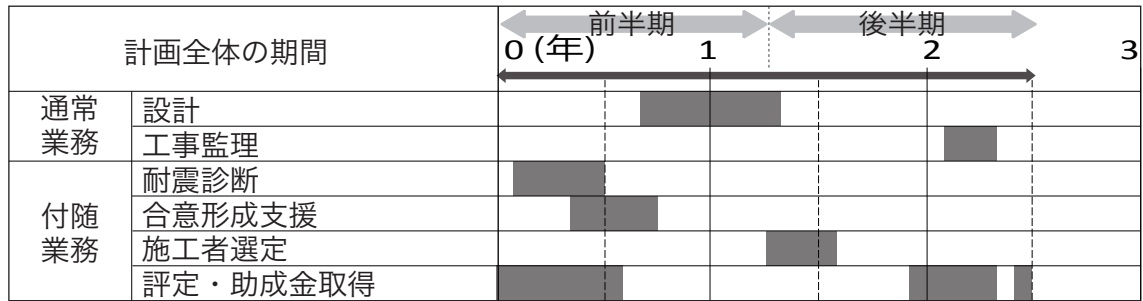
## (4) 事例④

表3-18 事例④における影響事項の評価結果

| 影響事項              | 点数   |   | 評価  |
|-------------------|------|---|-----|
| マンションの規模          | i    | 0 | 0 小 |
|                   | ii   | 0 |     |
| 既存建物の耐震性          | i    | 0 | 2 中 |
|                   | ii   | 2 |     |
|                   | iii  | 0 |     |
| 工事の範囲             | i    | 0 | 4 中 |
|                   | ii   | 4 |     |
|                   | iii  | 0 |     |
| 住民の負担額            | i    | 0 | 0 小 |
|                   | ii   | 0 |     |
| 管理組合の体制           | i    | 0 | 0 低 |
|                   | ii   | 0 |     |
|                   | iii  | 0 |     |
| 改修設計者の<br>専門・得意分野 | 建物調査 | ○ |     |
|                   | 意匠設計 | ◎ |     |
|                   | 構造設計 |   |     |
|                   | 建築再生 |   |     |
|                   | コンサル | ○ |     |

事例④における影響事項は、「マンションの規模」が小さいこと、「住民の負担額」が小さいこと、「管理組合の体制」への評価が低いこと、「改修設計者の専門・得意分野」が意匠設計であることが特徴として挙げられる。

表3-19 事例④における改修設計者の業務フローと改修工事内容



■：業務が行なわれた時期および期間

|        |   |
|--------|---|
| 改修形式   | 住みながら改修   |
| 耐震補強工事 | 共用エントランス柱間を鉄骨ブレース補強<br>共用エントランスホールの柱増打ち<br>地下駐車場の構造壁増設<br>1～3階共用廊下にスリット補強 |
| 設備     |   |
| 内外装    |   |

業務フローから、全ての業務において比較的短期間で終了していることがわかる。「マンションの規模」が小さかったことで全体の統制がとりやすく、「住民の負担額」も小さかったため、耐震改修計画の進行がしやすかったと考えられる。共用部のみで十分な補強が行なえたため、工事も短期間で実現されている。「管理組合の体制」への評価は低いものの、耐震改修の実現のため協力的な住民が多かったとの改修設計者の意見もあった。例として、地下駐車場の構造壁増設工事に伴い乗用車を別の場所に移動する必要があった際にも、一時的な移動のための別の駐車場の確保を、理事会員の方を中心に管理組合側が自ら行なった。また、共用エントランス部分のブレース補強を磨りガラスでカバーするなど、改修設計者が意匠面への配慮を徹底したことで、補強部分の仕上がりのイメージに対する住民の合意が得られたことも、スムーズに計画が進められた一因と考えられる。

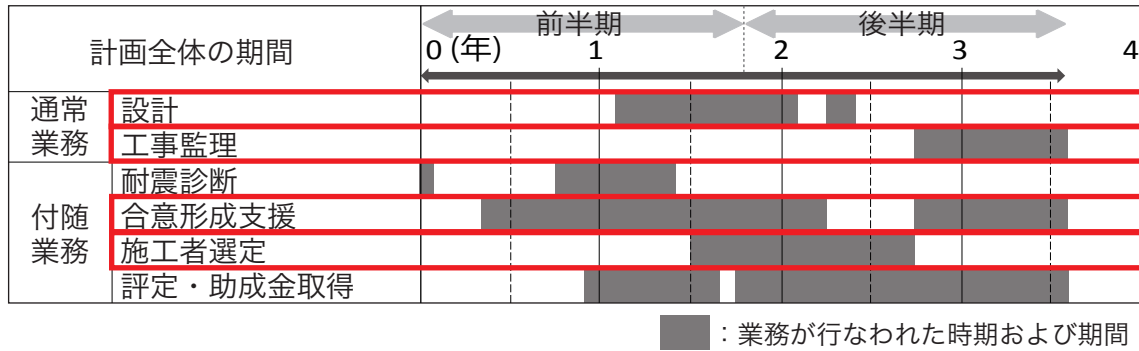
## (5) 事例⑤

表3-20 事例⑤における影響事項の評価結果

| 影響事項              |      | 点数 |   | 評価 |
|-------------------|------|----|---|----|
| マンションの規模          | i    | 0  | 1 | 中小 |
|                   | ii   | 1  |   |    |
| 既存建物の耐震性          | i    | 0  | 0 | 低  |
|                   | ii   | 0  |   |    |
|                   | iii  | 0  |   |    |
| 工事の範囲             | i    | 2  | 8 | 大  |
|                   | ii   | 4  |   |    |
|                   | iii  | 2  |   |    |
| 住民の負担額            | i    | 0  | 2 | 大  |
|                   | ii   | 2  |   |    |
| 管理組合の体制           | i    | 2  | 2 | 中  |
|                   | ii   | 0  |   |    |
|                   | iii  | 0  |   |    |
| 改修設計者の<br>専門・得意分野 | 建物調査 | ○  |   |    |
|                   | 意匠設計 | ○  |   |    |
|                   | 構造設計 | ○  |   |    |
|                   | 建築再生 | ◎  |   |    |
|                   | コンサル | ○  |   |    |

事例⑤における影響事項の特徴は、「既存建物の耐震性」が低いこと、「工事の範囲」が大きいこと、「住民の負担額」が大きいこと、「改修設計者の専門・得意分野」が建築再生を中心に幅広い分野に渡っていることである。

表3-21 事例⑤における改修設計者の業務フローと改修工事内容



|        |  |
|--------|--|
| 改修形式   | 住みながら改修  |
| 耐震補強工事 | 1～5階共用廊下の柱 RC 増打ち<br>1～5階共用廊下外部側のサッシ更新<br>共用廊下一部増築<br>鉄骨避難階段更新 |
| 設備     | PS 新設、設備更新（専有部への侵入なし）  |
| 内外装    | 共用部の内外装改修  |

「既存建物の耐震性」が低いことから様々な補強手法の検討したため、設計業務を長期間行なっていることがわかる。また、「工事の範囲」が大きいことで、工事監理業務と施工者選定業務を長く行なっている。また「工事の範囲」「住民の負担額」が大きいため、計画の初期から住民の理解を得つつ慎重に進める必要があり、合意形成支援業務を長期に渡って行なっている。計画の初期から、住民の合意形成のためにアンケートや説明会をコンスタントに行なったことで、工事の範囲および住民の負担額の大きい耐震改修でも、実施に至ることができたと考えられる。

この事例は今回調査対象として扱った事例の中で、最も工事規模の大きい耐震改修を行なっている事例である。工事規模に比例してハード面の業務を円滑に進行するために必要なソフト面の業務、即ち「付随業務」の分量も増加するはずと考え、次章では事例⑤において行なわれた付随業務の詳細を把握する。



### 3-4 まとめ

耐震改修計画への影響事項として、「マンションの規模」、「既存建物の耐震性」、「工事の範囲」、「住民の負担額」、「管理組合の体制」、「改修設計者の専門・得意分野」の6つが存在する。

耐震改修計画への影響事項に評価方法と評価指標を設けたことで、事例によって個別解であるマンションや管理組合の状況や耐震改修計画の特徴を、相対的な視点から捉えることができた。また、耐震改修計画への影響事項と改修設計者の業務内容には強い関連性があることが明らかとなり、特に合意形成支援業務の内容および期間に関しては、多くの影響事項からの影響を受けることがわかった。「マンションの規模」が大きい場合には、「住民数の多さによる、合意形成の手間」から、規模の大きいマンションでは効率的に全体を統制するための仕組みづくりが一層求められる。「工事の範囲」が大きい場合には、合意形成が難しくなり、特に補強工事箇所の位置が合意形成に及ぼす影響は非常に大きく、「専有部に立ち入る補強工事が発生する場合の、合意形成の難しさ」は改修設計者の共通認識である。「住民の負担額」に関しては、見積りの段階で予算を超える場合、合意形成が難しくなり、新たな合意形成支援業務が発生する。「管理組合の体制」が十分に整っていない場合は、改修設計者が合意形成支援業務をもって、理事会による住民の合意形成を補完する必要性が生じる。

また、事例ごとに耐震改修計画への影響事項と改修設計者の業務内容の関連を詳しく見てみると、影響事項への対応として行なっている業務の他に、さらに個別の事項に対応するために行なっている業務の存在も明らかとなった。

**参考文献**

- 1) 東京都都市整備局ホームページ住宅政策推進「マンション耐震改修事例一覧」
- 2) 国土交通省：「マンション標準管理規約（単棟型）」
- 3) 都市計画法施行令第6条第1項第7号
- 4) 財団法人日本建築防災協会：「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 2001年改訂版」

## 第 4 章 実務資料にみる付随業務の実態

---

## 4-1 本章の概要

### 4-1-1 本章の目的

本章では、事例⑤における付随業務のプロセスについて詳しく分析することで、「工事の範囲」や「住民の負担額」の大きい場合でも耐震改修を実施するための付随業務のあり方”を探る。また、耐震改修計画のスムーズな進行のために重要度が高いと思われる合意形成支援業務に関して、実務資料に沿ってその内容および流れを詳細に把握するとともに、行なわれた意図やその効果について考察を行なう。

### 4-1-2 調査手法

事例⑤の改修設計者へのヒアリング調査と、提供頂いた実務資料の分析により調査を行なう。

## 4-2 付随業務のプロセス

### 4-2-1 各業務のプロセス

事例⑤において改修設計者が実際に行なった付随業務について、管理組合の取組みや通常業務とのつながりを踏まえながら、そのプロセスを図に示す（図4-1）。

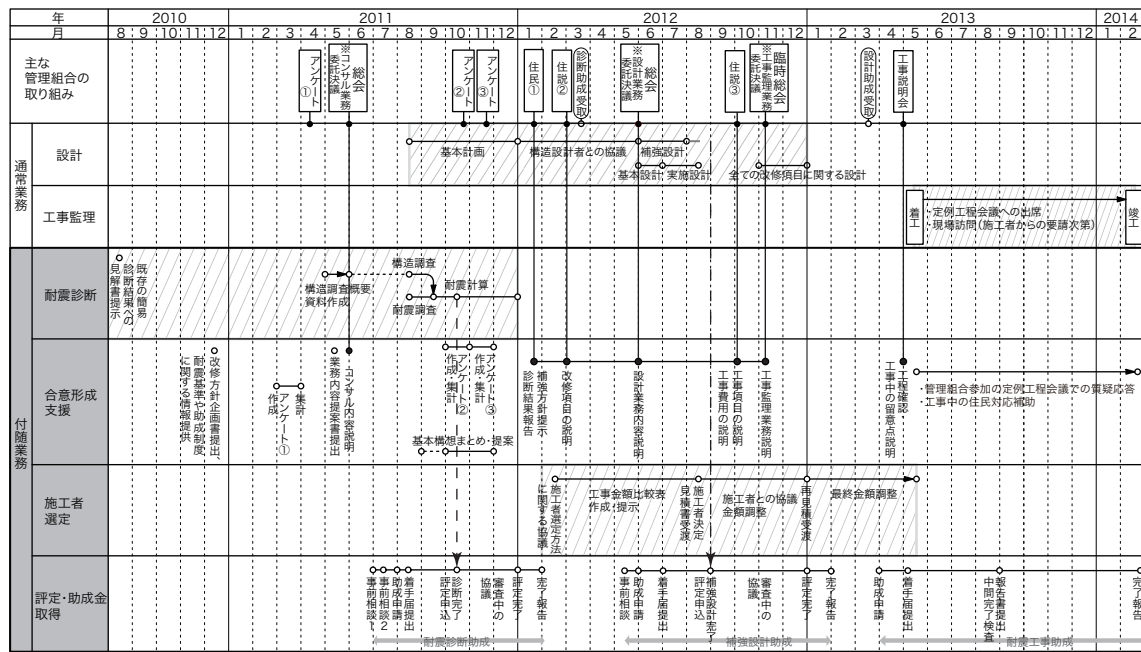


図4-1 事例⑤における付随業務のプロセス

行なわれた付随業務について、まずは各業務ごとにその実務内容と流れを見ていく。

## (1) 耐震診断業務

耐震診断業務として、まず既存の簡易診断結果への見解書を管理組合に提出している。このマンションでは以前に別会社 T による簡易診断が行なわれており、その結果に基づいた耐震改修工事案を会社 T に提示されていた。本事例の改修設計者は、管理組合から「会社 T の提示している工事費用について適正かどうかの判断をしてほしい」という依頼があったことをきっかけに、本マンションの耐震改修計画に着手したという経緯がある。見解書の内容は以下の通りである。

通常行われている耐震診断のレベルでは無く、簡易診断レベル以下の書類とも見て取れる。(中略) この耐震診断一次診断はあくまで簡易診断であり、躯体調査も行っておらず、建物の弱点を導き出す為の診断である。よって簡易診断のみにより補強計画まで判断することは本来極めて難しい。(中略) 今後の方針としてより信用のできる調査を行ってゆく必要があると思われる。今後の方針としてまず、適切な構造調査を行い、耐震診断二次診断にて的確な既存躯体性能の判断を行う必要があると思われる。本建物管轄の港区では耐震診断、耐震改修等の事業促進の為の助成が充実している。本建物は助成対象物件となると判断しており、助成金の取得も視野に入れ検討を行うことも可能である。<sup>1)</sup>

行なわれた簡易診断のみでは不十分であることを示し、今後の方針としてより詳しい構造調査・耐震診断を行なう必要があると結論づけ、助成制度の活用についても触れている。また上記の内容に併せて「耐震診断基準の変遷」や「耐震診断に関する説明」、「助成金リスト」、「(設計業務契約をする場合の)設計料について」についても同提示資料に記載している。

その後、構造調査概要資料の作成を行ない、事前調査と構造調査に関する契約を行なっている(契約時期とさらに詳しい業務プロセスについては資料編「事例⑤における付随業務の日程表」を参照)。その後耐震診断に関する契約を交わし、およそ4ヶ月半の間に構造調査、耐震調査、耐震計算を行ない、耐震診断業務を終了している。

(2) 合意形成支援業務

まず、合意形成支援業務はその目的別に以下の A～D の4種類に分類できることがわかった(表4-1)。そのため、この分類ごとにその実務内容と流れを見ていくこととする。

表4-1 合意形成支援業務の分類

|   |                    |
|---|--------------------|
| A | 設計段階に進むための業務       |
| B | 住民の意見・要望を調査するための業務 |
| C | 設計内容への合意を得るための業務   |
| D | 工事への住民の理解を深めるための業務 |



図4-2 事例⑤における合意形成支援業務のプロセス

まず合意形成支援業務 A は計画の初期段階で行なわれており、初めの実務として、改修方針企画書の提出、耐震基準や助成制度に関する具体的な情報の提供を行なっている。次に、計画の参考となるよう、東日本大震災が起きた直後の建物全体の被害状況や、地震時の住戸内での破損状況等を把握するための「過去の地震時の体感震度と被害状況に関してのアンケート」を作成し、集計している(詳しくは、資料編「合意形成に関する実務資料」のアンケート①を参照)。その後、業務内容に関する提案書を管理組合へ提出し、コンサル業務の内容の詳細について総会にて説明を行なっている。

続いて合意形成支援業務 B では、まず「改修方針に対する要望についてのアンケート」を実施している(詳しくは、資料編「合意形成に関する実務資料」のアンケート②を参照)。改修の方向性を決定するにあたり、住民の要望を吸い上げるために作成されたもので、理事会や建物調査報告書から事前に要望として考えられるものを挙げ、理事会での協議を経てアンケート項目を決定している。アンケート結果として得られた要望は、住民に理解しやすいかたちで「強(耐震補強)」「用(建物機能修繕)」「美(共用部充実)」の3カテゴリーに分け、住民に周知している。次に、その結果を受けてさらに詳しい改修項目を決定していくために「改修項目に対する要望についてのアンケート」を実施している(詳しくは、

資料編「合意形成に関する実務資料」のアンケート③を参照)。アンケートの内容については、アンケート②で得られた要望事項から土台を作成し、理事会と調整し決定している。

計画の中期に行なわれている合意形成支援業務 C では、合意形成支援業務 B のアンケートの実施と並行して基本構想のまとめ・提案が行なわれている。アンケートで吸い上げた住民の改修に対する要望を基に、耐震改修計画における基本構想をかためている。次に、耐震診断業務によって明らかになった耐震診断結果を住民説明会にて報告している。併せて診断結果を踏まえて策定した補強方針を提示している。また、二回目の住民説明会でおおよそ決定した改修項目について住民に説明を行なっている。そして総会で設計業務の委託決議が行なわれるタイミングにあわせて、住民に対し設計業務内容の説明を行なっている。

計画の後半に行なわれている合意形成支援業務 D では、合意形成支援業務 C で決定した改修項目から必要となる工事について、費用および工事項目の説明を住民説明会を通じて行なっている。そして、総会で工事監理業務委託決議を行なう際に、住民に対して工事監理業務の内容に関する説明を行なっている。その後は、理事会との間で細かい工事項目の調整を行うとともに、工事着工前の施工者による工事説明会に同席する等して工事中の留意点に関して、住民に繰り返し説明している。また、工事中も管理組合が参加する定例工程会議の場で住民からの質疑に応答したり、施工者による住民対応の補佐役を務めている。工事が大規模であり工期も長い耐震改修工事の際には、工事中に住民から新たな要望が発生したり、様々な問題が起こり得ることから、このような工事中の住民対応にも改修設計者が関与する必要がある。

### (3) 施工者選定業務

施工者選定業務としてまず行なわれた実務は、施工者選定方法に関する理事会との協議である。どのような方法で施工者を決定すべきか、専門家の視点から管理組合側に対しアドバイスを行ない、改修設計者が管理組合側の状況や改修内容から適切であると判断した施工者 3 社を紹介している。その後、3 社の施工者間の工事金額を比較するための資料を作成し、理事会との協議の末、施工者を決定している。工事項目が多いため、施工者との金額調整や見積書の作成には長期間を要している。



(4) 評定・助成金取得業務

評定・助成金取得業務は、基本的にはそのマンションの所在する地域の自治体の助成制度の進行手順に沿って行なわれる。以下に、事例⑤が所在する港区における助成金取得までの流れを示す（図4-3）。

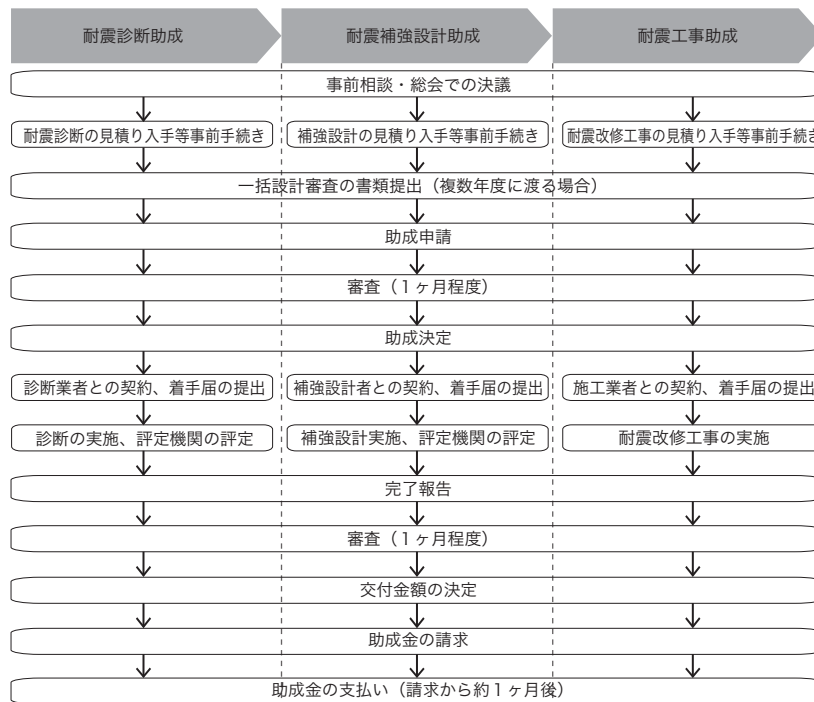


図4-3 港区の助成制度における助成金取得までの流れ<sup>2)</sup>

事例⑤においても図4-3に示した流れに沿って実務が進められた。耐震診断助成取得には約7ヶ月、補強設計助成取得には約9ヶ月、耐震工事助成取得には約1年を要している。評定・助成金取得業務は、3つの助成取得それぞれについて着手届や完了報告が必要であるため、耐震診断業務・設計業務・工事監理業務の進捗状況にあわせて進めなければならない。そのため、評定・助成金取得に要する期間は他の業務期間に非常に影響される。また、区との事前相談の回数や、第三者評定機関による審査期間によっても業務期間は大きく左右される。

4-2-2 業務間の関連性

まず全体像として通常業務と付随業務の位置関係は以下の図に示す通りである（図4-4）。耐震診断業務と合意形成支援業務は通常業務の開始前から行われており、施工者選定業務と評定・助成金取得業務は通常業務とほぼ同時期から開始されている。また、合意形成支援業務は耐震改修計画最終行われていることから、計画において大変比重が大きく、重要な付随業務であることがわかる。

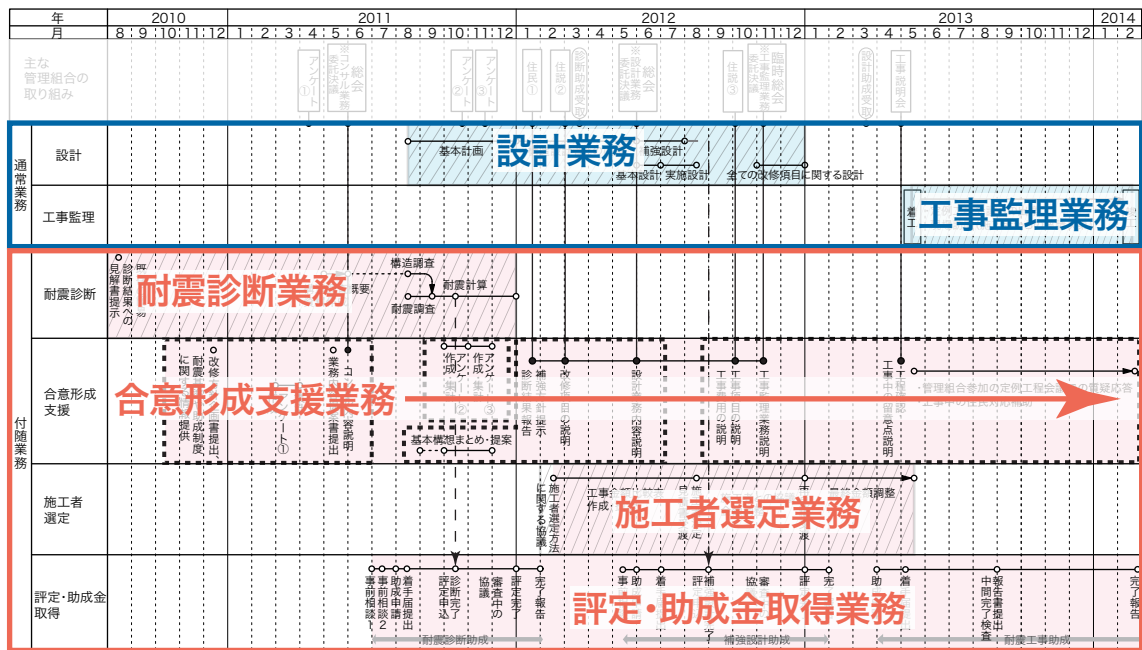


図4-4 事例⑤における付随業務と通常業務の位置関係

以降で、図4-5の時期区分ごとに業務間の関連性を見ていく。

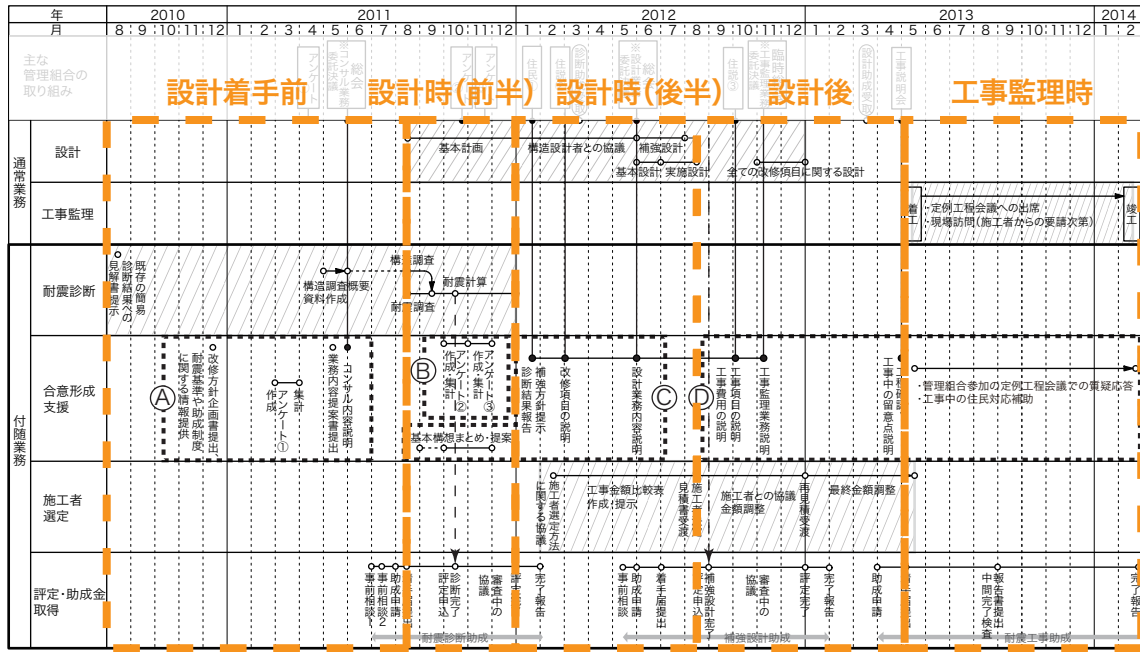


図4-5 事例⑤における時期区分

(1) 設計着手前

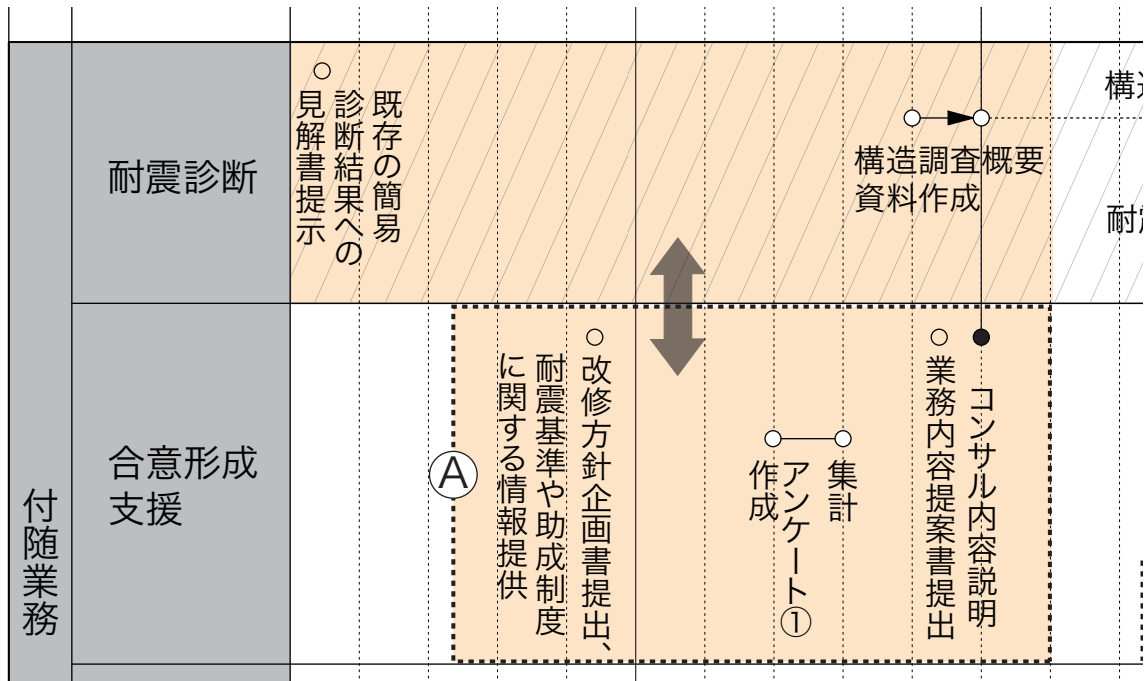


図4-6 設計着手前における業務間の関連性

設計着手前の時期には、耐震診断業務と設計段階に進むための合意形成支援業務（A）を同時進行していることがわかる。これにより、診断後の設計業務への移行を円滑にしている。

(2) 設計時（前半）

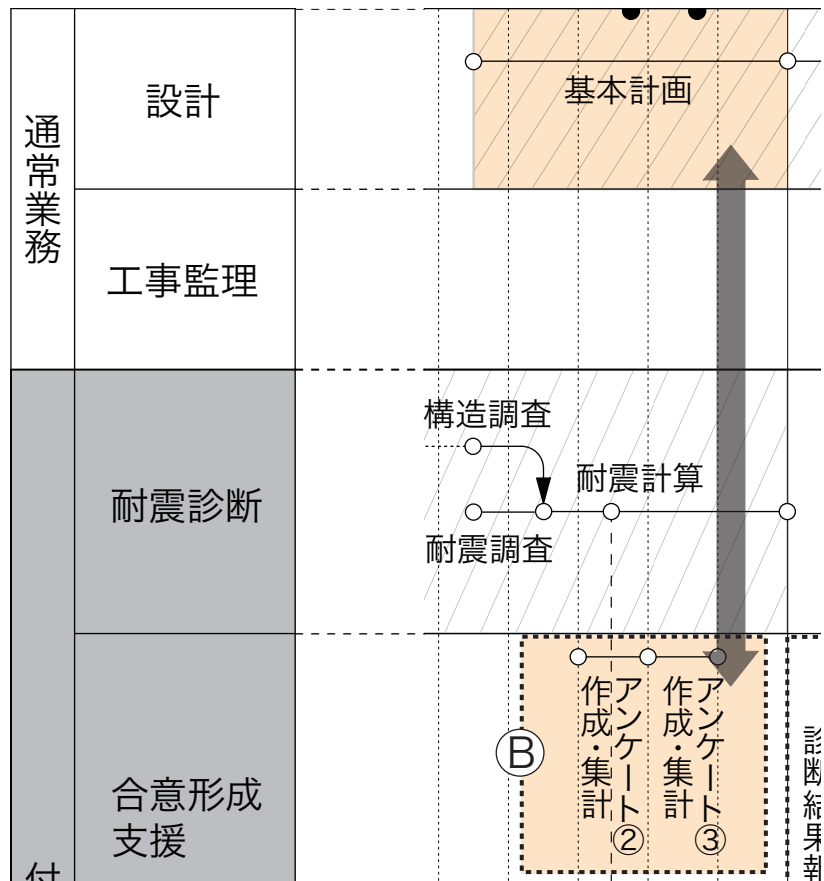


図4-7 設計時（前半）における業務間の関連性

設計の前半時期には、設計業務の基本計画と住民の意見・要望を調査するための合意形成支援業務（B）を同時進行している。これは、アンケートで得られた住民の要望を即座に設計に反映する意図が見受けられ、設計内容への合意を得やすくする効果があると言える。また、基本計画や住民の意見・要望を調査するための合意形成支援業務を耐震診断業務と同時期から開始することによって、耐震診断結果に併せておおまかな改修内容や仕上がりがイメージを住民にプレゼンすることができる。それにより、耐震診断のみで業務が終了することなく、住民の意識を耐震改修設計・工事の実施へとつなげている。

(3) 設計時（後半）

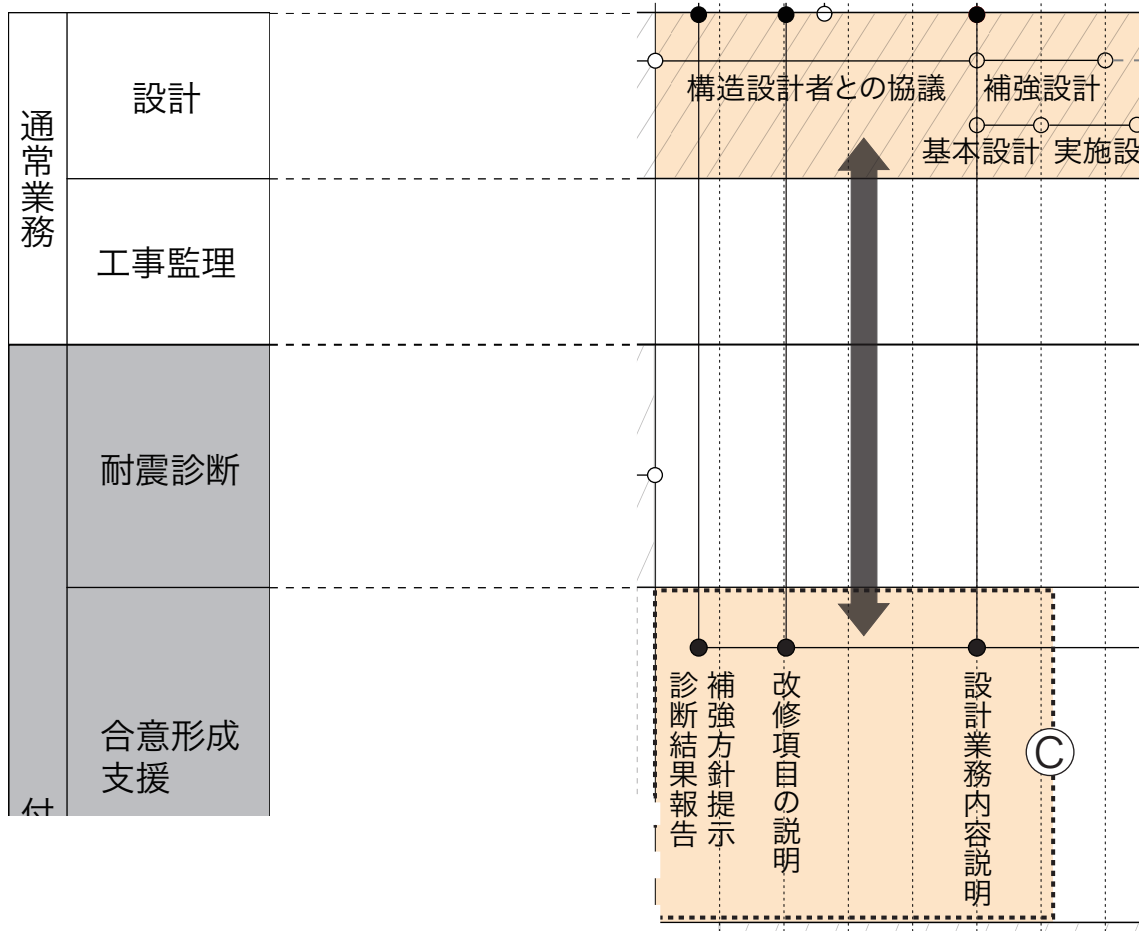


図4-8 設計時（後半）における業務間の関連性

設計の後半時期には、設計業務と設計内容への合意を得るための合意形成支援業務（C）を同時進行していることがわかる。設計業務と設計内容への合意を得るための合意形成支援業務は住民説明会を通じて、住民に対して行なわれている。構造設計者との協議などの設計業務を住民の合意をこまめに得つつ進めていることで、設計業務の効率化につながっている。

(4) 設計後

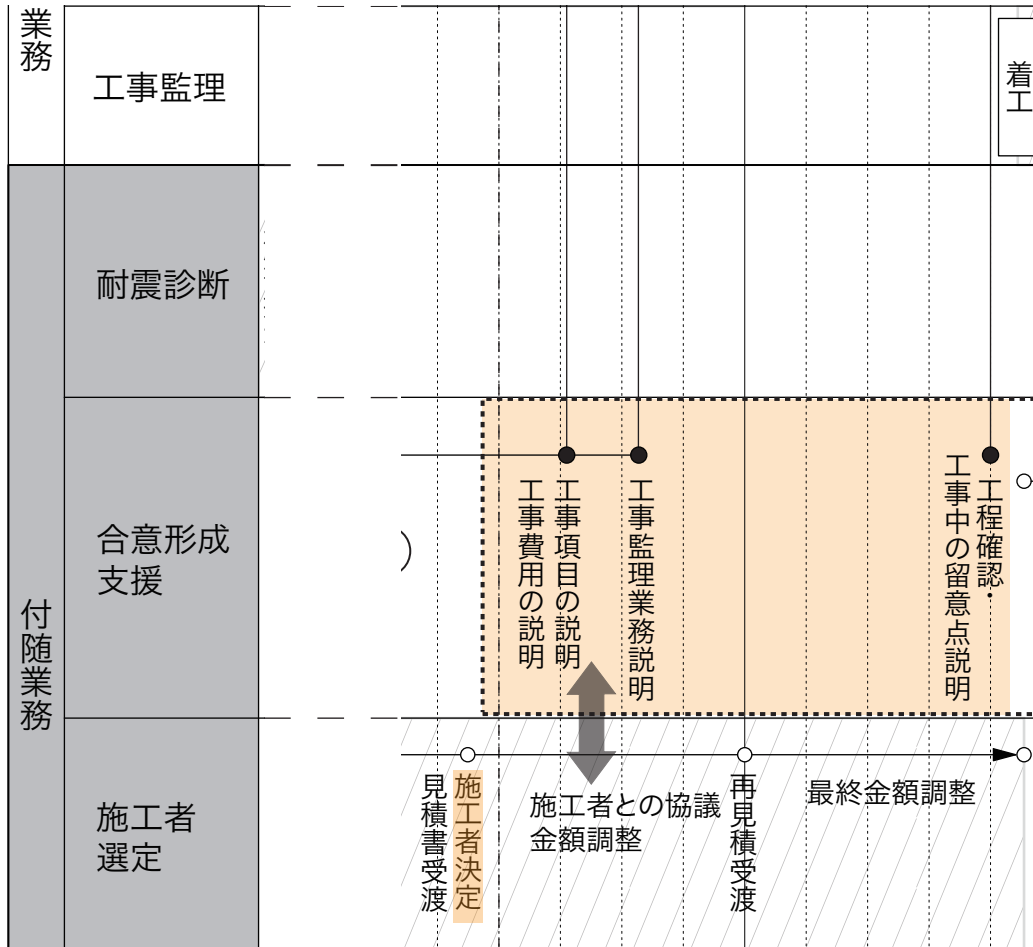


図4-9 設計後における業務間の関連性

設計後には、施工者決定後のタイミングに併せて工事への住民の理解を深めるための合意形成支援業務 (D) を開始している。施工者との連携体制の中で、工事への合意形成を進めていることがわかり、施工者との金額調整や工事項目の細かな変更に沿って合意形成支援業務を行なっている。また工事の着工直前には工事説明会を通して工事中の留意点について説明を行なっている。ここで工事中の生活への影響に関しての住民の理解を促しておくことで、工事中に住民と設計者・施工者の間に意思の相違が発生するリスクを低減している。またここでは、工事期間中に施工者が十分な住民対応ができるよう、住民の特徴などそれまでの合意形成支援業務を行なってきた中で知り得た情報を、施工者にきちんと伝達しておくことが求められる。

(5) 工事監理時

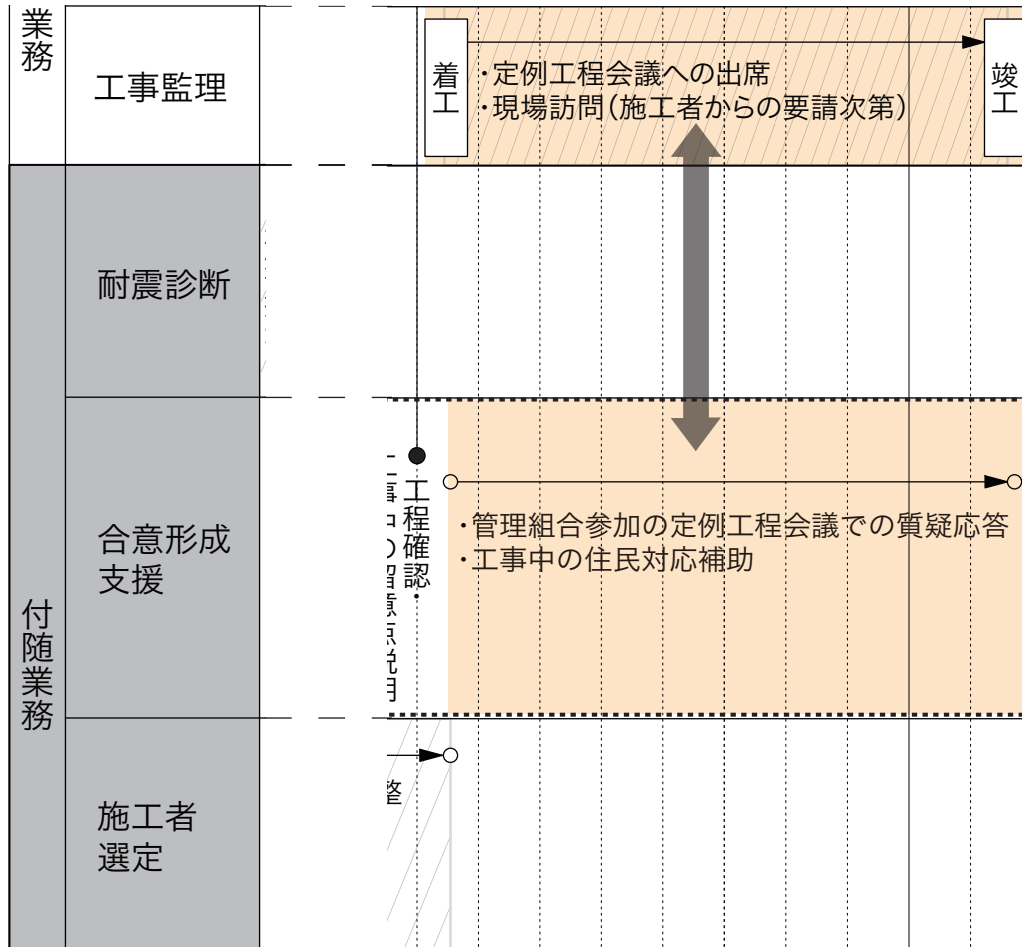


図4-10 工事監理時における業務間の関連性

工事監理時には、工事監理業務と工事への住民の理解を深めるための合意形成支援業務(D)を同時進行している。これにより、工事中に発生する問題や住民の要望への対応を可能としている。工事の規模の大きい耐震改修においては、工事中に住民から新たな要望が生じやすい。また、それまで図面やイメージ図通して見ていたものが、工事が進むにつれ実際のものとして出来上がると、「イメージしていたものと異なった」などの住民の意見も生じる可能性があるため、設計者としてそれらに適宜対応していくことが求められる。





理事会との協力体制を築いた上で、住民全体が耐震改修計画に関われるように努めることも合意形成において大変重要である。そのための合意形成支援業務として、住民アンケートと住民説明会の実施が挙げられる。事例⑤における住民アンケートと住民説明会は、以下のようなフローで進められた（図4-12）。

| 実務のフロー | 内容  |
|--------|---|
| アンケート① | ●過去の地震時の体感震度と被害状況に関して   |
| アンケート② | ●改修方針に対する要望について<br>考えられる要望を20に絞り、要望のあるものにチェックし、意見を書き入れる形式。  |
| アンケート③ | ●改修項目に対する要望について<br>アンケート②で要望のあったものに耐震補強の項目を加え、それらの改修について、「コストがかかっても行ないたい」「行ないたいがコストによっては我慢する」「どちらでもよい」「行ないたくない」の4つから選択する形式。 |
| 住民説明会① | ●耐震診断結果の報告<br>●耐震補強方針の説明  |
| 住民説明会② | ●改修項目の説明<br>アンケート③の結果を用いて、マンションにおける「強：耐震補強」「用：建物機能修繕」「美：共用部充実」に関する問題点を整理し、その解決のために必要な改修項目を解説。                               |
| 住民説明会③ | ●工事項目の説明<br>強・用・美ごとの具体的な工事箇所、工事全体の流れ、各工事で発生する居住性への影響を説明。特に影響の大きい共用廊下での工事に関しては、工事のステップごとに通路幅や廊下の様子をパースで提示。                   |
| 工事説明会  | ●工程の確認<br>●工事中の留意点<br>施工業者による工事説明の補助として住民説明会③で述べた内容を繰り返し説明。   |

図4-12 住民アンケート及び住民説明会のフロー

アンケート①では、診断結果などの数値的なもののみではなく、住民の感覚としてマンションの耐震性に不安があることを明らかにしている。そして、アンケート結果に関して住民全体で共有することで、耐震化への住民の意識を高める効果があると考えられる。アンケート②では、あらかじめ要望に選択肢を提示していることで、要望がまとまりやすく、その後の改修項目の選定にスムーズにつながるようにしている。アンケート③は、アンケート②の要望および耐震補強について住民にその優先順位をつけてもらうことで、改修項目を住民自ら選定したという実感につながっていると考えられる。

住民説明会①では、耐震診断結果から補強を行なう必要があることと併せて、具体的な補強箇所と、補強後のイメージをビジュアルで提示することで、耐震診断から設計段階へと住民の意識を先導する役割を果たしていると言える。住民説明会②では、耐震補強とともに大規模修繕の改修項目を同時に挙げて、メリットとともに示している。これにより、総合的な耐震改修工事に向けた合意形成を図っている。住民説明会③では、居住性への影響など、工事によって発生する住民側にとってのデメリットに触れることで、説明責任を果たすとともに、工事に対する住民の心構えにつなげている。最後に、工事直前に行なった工事説明会をもって住民対応等について施工業者に引き継ぐ意図が見受けられる。改修設計者としても、工事中の住民の生活への影響について繰り返し説明を行なっていることから、施工者の住民対応をフォローする姿勢が伺える。これらの住民説明会における住民の参加率は60%前後と比較的高かった。住民説明会以前に住民アンケートを実施していたことで住民の耐震改修計画への関心が高まったことにより、このような参加率が実現されたと考えられる。

住民アンケートと住民説明会の実施により、マンションの耐震性把握から工事項目の決定まで、住民が継続的に耐震改修計画に関わる機会をつくっていることがわかる。また、住民アンケートで得られた意見・要望を、改修項目や設計内容にきちんと反映していることを住民説明会にてわかりやすく示すことが、合意形成支援業務において最も重要だと言える。

#### 4-4 まとめ

「工事の範囲」や「住民の負担額」の大きい場合でも耐震改修を実施するためには、付随業務の中でも合意形成支援業務のあり方が最も重要となる。「設計段階に進むための業務」「住民の意見・要望を調査するための業務」「設計内容への合意を得るための業務」「工事への住民の理解を深めるための業務」の合意形成支援業務を、通常業務とその他の付随業務の実施時期を見ながら、適切なタイミングで行なうことが求められる。

「住民の意見・要望を調査するための業務」の一つの手法として、住民アンケートが有効である。「設計内容への合意を得るための業務」の一例としては、総会に加えて住民説明会を実施することが挙げられ、住民との頻繁な接触・意思疎通を図ることが、合意形成支援業務における鍵となる。

#### 参考資料

- 1) 事例⑤実務資料「2010.08.04 打合せ資料」
- 2) 港区まちづくり支援部「港区住宅・建築物支援事業の案内」

## 第 5 章 耐震改修における付随業務の全容

---

### 5-1 本章の目的

本章では、3、4章の分析を基に、通常業務に対して付随業務が発生する時期とその業務内容をまとめ、それらの付随業務を「必ず行われる付随業務」と「影響事項によって発生し得る付随業務」の通常業務に対する実施手順と、それぞれの詳細な業務内容を明らかにし、分譲マンションの耐震改修における付随業務の全容を整理することを目的とする。

### 5-2 耐震改修における付随業務の全容

改修設計者が行なった業務に関して、通常業務を行なう時期に対して付随業務が発生する時期とその具体的な業務内容をまとめた（図5-1）。

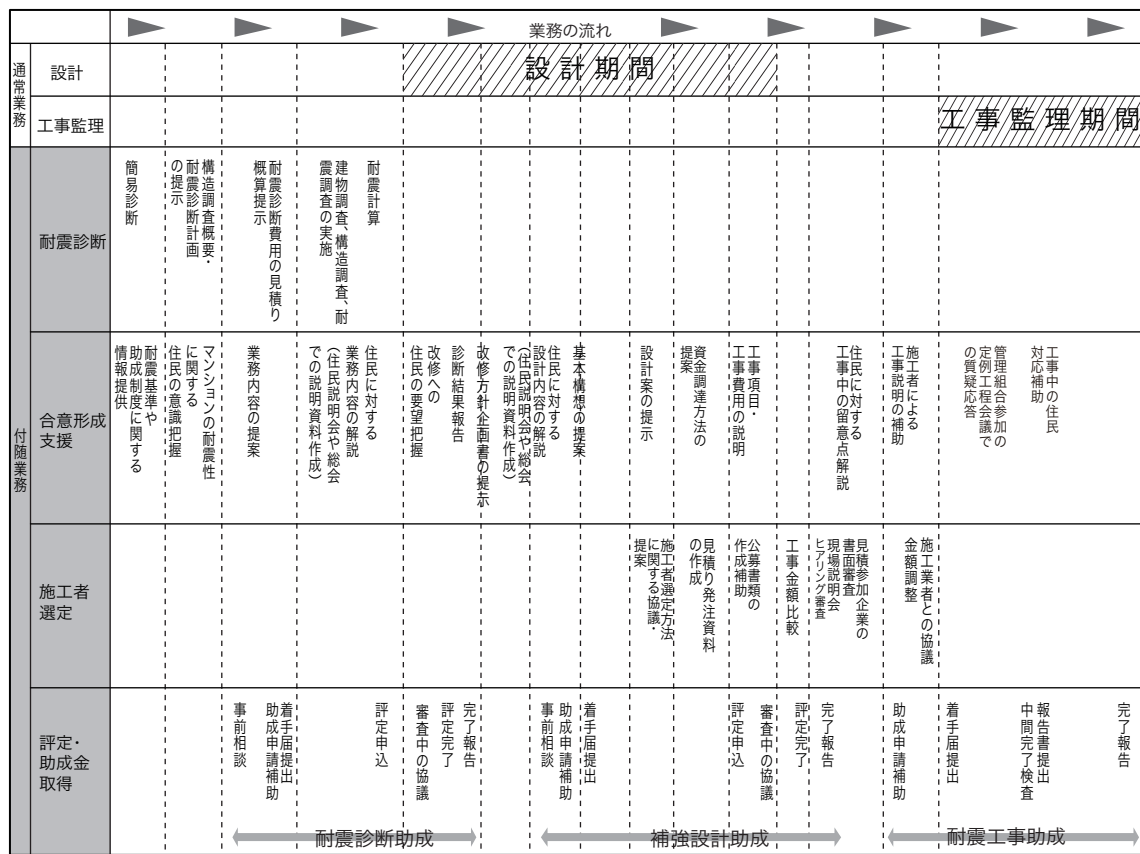


図5-1 付随業務が発生する時期と具体的な実務内容

その上で、それら付随業務を「必ず行われる付随業務」と「影響事項によって発生し得る付随業務」に分類し、耐震改修設計時に発生する付随業務のフローマップとして提示する（図5-2）。

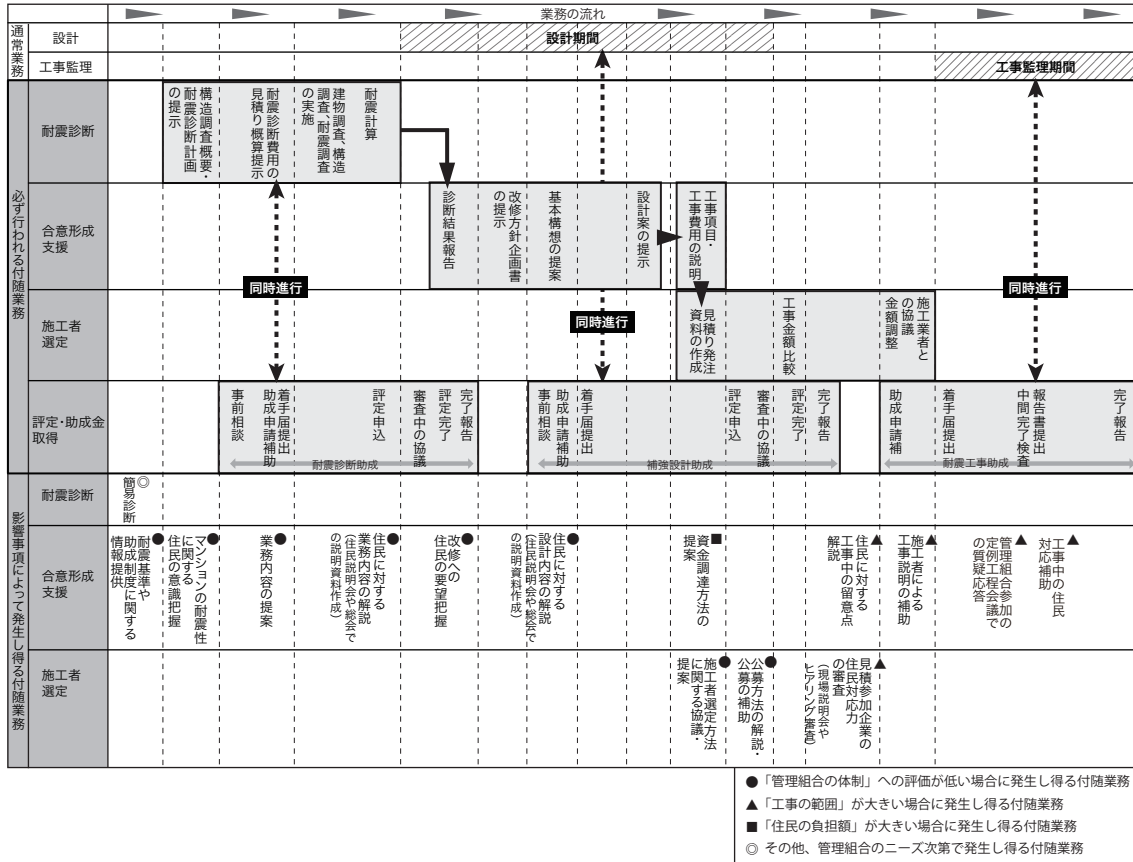


図5-2 耐震改修設計時に発生する付随業務のフローマップ

「必ず行われる付随業務」に分類した付随業務内容は、今回調査対象とした事例①～⑤全ての事例において改修設計者が行っていた付随業務である。対して、「影響事項によって発生し得る付随業務」は、影響事項の評価結果に特徴のあった事例においてのみ改修設計者が行っていた付随業務であり、影響事項の種類によって発生する業務内容が異なる。「必ず行われる付随業務」に対してどのような「影響事項によって発生し得る付随業務」がいつのタイミングで発生するのか、また、通常業務との位置関係が非常に重要である。「必ず行われる付随業務」と「影響事項によって発生し得る付随業務」それぞれについて、以降で詳しく論じる。

5-2-1 必ず行われる付随業務

「必ず行われる付随業務」について、通常業務との位置関係を踏まえながら、その内容と実施手順を矢印で示し、流れを整理する（図5-3）。

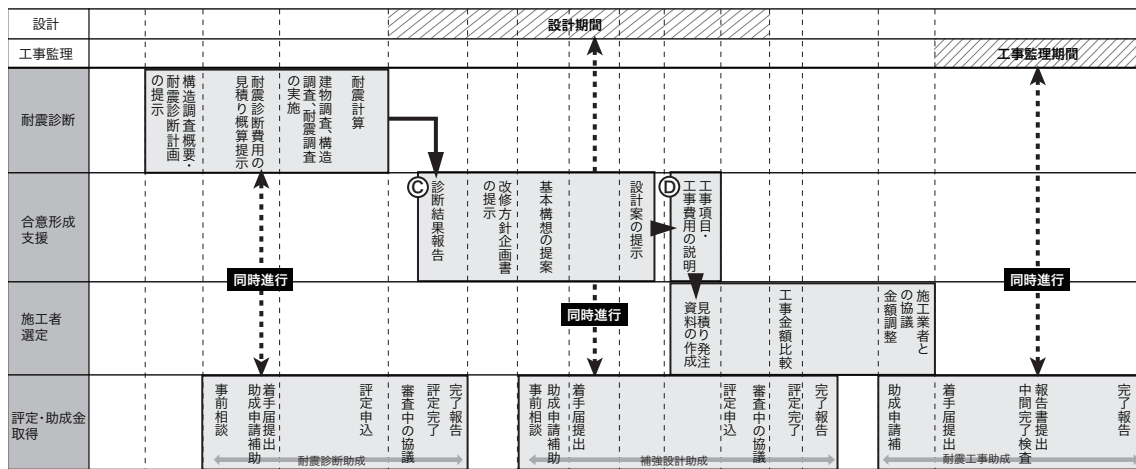


図5-3 「必ず行われる付随業務」の内容と実施手順

「必ず行われる付随業務」は、耐震診断業務、合意形成支援業務、施工者選定業務という手順で進められ、評価・助成取得業務は必ず耐震診断・設計・工事監理と同時進行で行なわれる。また、「必ず行われる合意形成支援業務」は、設計内容への合意を得るための業務 (C) と工事に対する住民の理解を深めるための業務 (D) のみであることが明らかになった。

5-2-2 影響事項によって発生し得る付随業務

「影響事項によって発生し得る付随業務」について、通常業務との位置関係を踏まえながら、「管理組合の体制」「住民の負担額」「工事の範囲」の3つの影響事項によって発生し得る付随業務の内容と実施手順を示す（図5-4）。

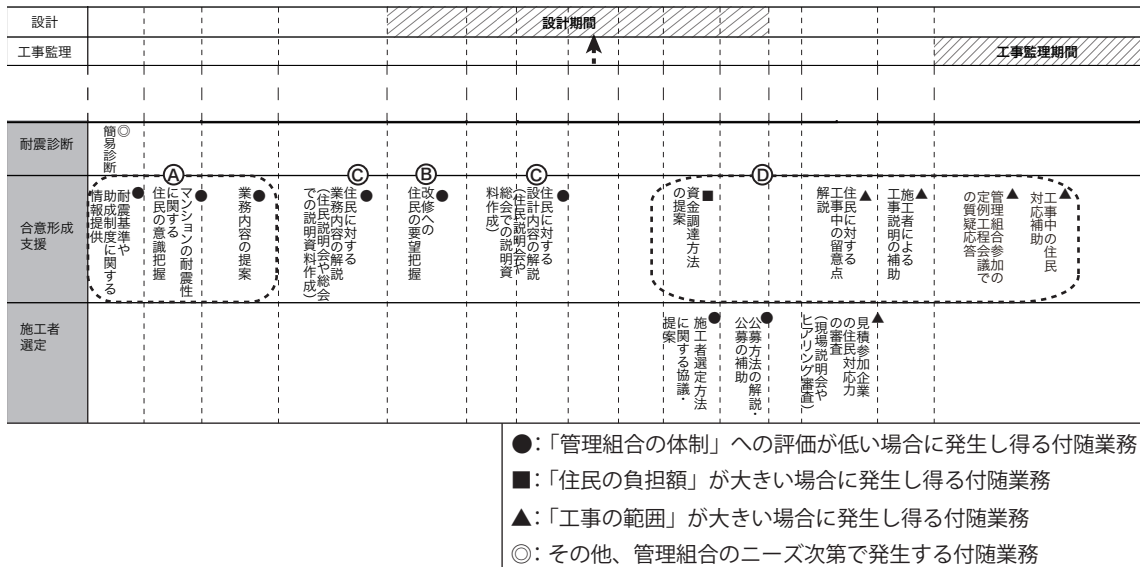


図5-4 「影響事項によって発生し得る付随業務」の内容と実施手順

影響事項によっては、設計段階に進むための合意形成支援業務（A）や住民の意見・要望を調査するための合意形成支援業務（B）も必要とされる。「影響事項によって発生し得る付随業務」の中で合意形成支援業務の実務が最も多いことから、影響事項への対応が必要なケースにおいては合意形成支援業務の比重が増すことがわかる。また、施工者選定業務に関しても、影響事項によって行なう必要のある実務内容が異なる。改修設計者は「管理組合の体制」「工事の範囲」「住民の負担額」といった影響事項の種類によって必要な実務を組み合わせ、適切なタイミングで行なっていくことが重要である。



(1) 「管理組合の体制」への評価が低い場合に発生し得る付随業務

「管理組合の体制」への評価が低い場合に発生し得る付随業務について、業務内容ごとに、その業務が必要とされる理由をまとめる（表5-1）。

表5-1 「管理組合の体制」への評価が低い場合に発生し得る付随業務の詳細

| 業務種別       | 業務内容                                  | 必要とされる理由及び具体的な業務内容  |
|------------|---------------------------------------|---|
| 合意形成<br>支援 | 耐震基準や助成制度に関する情報提供                     | 専門的な知識や情報の収集を主導する住民がないことが考えられるため。<br>耐震診断を行なう以前に、耐震基準に関して説明し、建物がどのような状況であれば耐震改修の必要性があるのかを明確にしておく。また、助成制度など耐震改修費用を出来る限り抑える具体的な手段としてどういった方法があるかを示すことも、住民が耐震改修を前向きに検討するきっかけとなる。    |
|            | マンションの耐震性に関する住民の意識把握<br>[例：アンケート実施]   | 住民全体の統制が十分にとれておらず、耐震改修が必要であるという意識を住民が共有できていないことが考えられるため。<br>改修設計者が、住民がマンションの耐震性にどういった不安を持っているか把握するとともに、結果の提示により住民全体で意識を共有させることで、その後の合意形成を進めやすくする必要がある。手法の一つとして住民アンケートの実施が有効である。 |
|            | 業務内容の提案                               | 耐震改修を行なうにあたってどういった業務を改修設計者に実施してほしいか、どういった業務を行なえる改修設計者であるのかを、住民同士が共有できていない可能性があるため。<br>業務内容が不明であると不信感につながりやすいため、改修設計者側から積極的に提示することが求められる。  |
|            | 住民に対する設計内容の解説<br>[住民説明会や総会での説明用資料の作成] | 設計業務委託決議のために有用な説明資料を管理組合側で作成できない可能性があるため。<br>総会で設計業務委託に関して住民の賛成を得るために有用な説明方法、そのために必要な資料の作成を改修設計者主導で行なう必要がある。  |

|            |  |  |
|------------|--|--|
| 合意形成<br>支援 | 住民の改修への要望<br>把握<br>[アンケート実施]                 | <p>管理組合側で改修に関する住民全体の要望をまとめきれ<br/>ていない可能性があるため。</p> <p>設計内容への合意を得るためには、なるべく多くの住民<br/>の要望を調査し、それらを設計内容に反映させることが<br/>有効である。</p>   |
|            | 住民に対する<br>設計内容の解説<br>[住民説明会や総会での<br>説明用資料作成] | <p>改修設計者の設計業務の進行状況やその内容が、住民全<br/>体で共有できていない可能性があるため。</p> <p>設計内容を決めていく段階で改修設計者と理事会員の間の<br/>意思疎通のみしかなされていない場合、その後の工事<br/>実施への決議の際に住民全体の合意が得られにくい。こ<br/>まめに住民の要望と設計内容の擦り合わせを行なうべき<br/>である。</p>                           |
| 施工者<br>選定  | 施工者選定方法に関<br>する協議・提案                         | <p>施工者選定の方法としてこういったものがあるのかに関<br/>する知識不足や、選定を主導する住民がいないことが考<br/>えられるため。</p> <p>専門家として改修内容や住民の要望に合った施工者を選<br/>定するサポートをすることはもちろん、改修設計者から<br/>施工者の選定に着手するきっかけをつくっていくことが<br/>求められる。</p>                                     |
|            | 公募方法の<br>解説・補助                               | <p>施工者選定の方法として公募を行なうことが決定した場<br/>合に、具体的にどのような書類を用いて実施すればよい<br/>か知識がない、またそれらを主導する住民がいないこと<br/>が考えられるため。</p> <p>具体的にはマンションの掲示板等を通じて住民に知り合<br/>いの施工者への声掛けを呼びかけたり、地域の広報誌や<br/>インターネットの掲示板に公募の概要を掲載するといっ<br/>たことが挙げられる。</p> |

## (2) 「住民の負担額」が大きい場合に発生し得る付随業務

「住民の負担額」が大きい場合に発生し得る付随業務について、その業務が必要とされる理由を以下に示す（表5-2）。

表5-2 「住民の負担額」が大きい場合に発生し得る付随業務の詳細

| 業務種別   | 業務内容        | 必要とされる理由及び具体的な業務内容  |
|--------|-------------|---|
| 合意形成支援 | 改修資金調達方法の提案 | <p>修繕積立金のみでは、改修費用を賄えないとなった場合に、耐震改修計画の進行が滞ってしまう可能性が考えられるため。</p> <p>マンションにおいて改修を行なう際の、資金の調達方法としては、管理組合として外部機関から借入を行なう方法や、一時金を住民から徴収することで賄う方法などがある。借入を行なうことに抵抗がある住民も多いことが考えられる。そういった場合には、長期修繕計画を見直し、将来的な修繕積立金の金額の推移から計画的な返済が可能であることを、グラフ等で明示すること等が有効である。</p> |

(3) 「工事の範囲」が大きい場合に発生し得る付随業務

「工事の範囲」が大きい場合に発生し得る付随業務について、業務内容ごとに、その業務が必要とされる理由をまとめる（表5-3）。

表5-3 「工事の範囲」が大きい場合に発生し得る付随業務の詳細

| 業務種別       | 業務内容                                       | 必要とされる理由及び具体的な業務内容   |
|------------|--|--|
| 施工者<br>選定  | 見積参加企業の<br>住民対応力の審査<br>[現場見学会・<br>ヒアリング審査] | <p>住民からの苦情・要望の発生リスクが高まることから、工事中の住民対応に強い施工者を慎重に選定する必要が生じるため。</p> <p>書面審査により、工事金額の確認に加えて、予定している工事項目に対する技術・経験があるかについても把握する。現場見学会を通じて、改修工事だけでなくマンション住民の状況や住みながら改修の留意点に関して、施工者に理解してもらう必要がある。また、ヒアリング審査によって、現場監督の人柄や住みながら改修現場での監督の経験の有無や住民対応業務への適正を見ることも重要となる。</p> |
| 合意形成<br>支援 | 住民に対する<br>工事中の留意点の<br>解説                   | <p>工事期間中の騒音や振動など、工事による住民の生活への影響が大きいことが予想されるため、それらについて事前に住民にきちんと理解し納得してもらう必要があるため。</p> <p>理事会員に対してだけでなく、住民全体に対して複数回、説明の機会を設けることが求められる。工事中の留意点に関しては、階・住戸の位置によって異なる可能性があるため、個別対応として詳しい説明を行なっておくことも重要である。</p>  |
|            | 施工者による工事説<br>明の補助                          | <p>施工者は計画当初から耐震改修計画に携わっていたわけではないため、マンションや住民の状況をよく知る改修設計者が施工者をサポートする必要があるため。</p> <p>工事項目や工事金額などに関しては施工者が行い、工事中に住民が注意すべき事項や工程会議の日程調整などソフト面の業務は改修設計者が先導することが求められる。</p>  |

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| 合意形成<br>支援 | 管理組合参加の<br>定例工程会議での<br>質疑応答 | <p>住民からの工事に関する質問や新たな要望に対して、改修設計者がその工事箇所に関する設計意図等を交えて回答する必要があるため。また、工事中に工事項目を追加する必要が生じたり、住民の要望により設計変更が生じる場合もあるため。</p> <p>そうすることにより、住民の理解や納得を得やすくすることにもつながる。施工者は計画当初の住民の要望までは十分に把握しきれていない。改修設計者が工程会議に同席し、設計業務時の資料等を振り返りながら、適宜説明することが求められる。</p> |
|            | 工事中の住民対応の<br>補助             | <p>住民それぞれの特徴を知っている立場として施工者の住民対応をサポートする必要が生じるため。</p> <p>工事に対する意見や要望は、住民によって様々であるため、場合によっては個別対応も必要となる。そういった施工者の手の行き届かない対応業務については、住民の特徴に詳しい改修設計者が補完する必要がある。</p>   |

## 5-5 まとめ

分譲マンションの耐震改修計画を進めていくためには、改修設計者は通常業務に併せて「必ず行われる付随業務」をフローマップに示した適切なタイミングで着実に実施することが必要である。また、「管理組合の体制」が十分に整っていない場合や、「住民の負担額」が大きい場合、「工事の範囲」が大きい場合には、それぞれの影響事項によって発生し得る付随業務を、適切なタイミングで業務に組み込むことが求められる。

## 第 6 章 終章

---

## 6-1 本研究のまとめ

本研究で得られた知見および到達点を以下にまとめる。

1. 耐震改修計画への影響事項は、「マンションの規模」、「既存建物の耐震性」、「工事の範囲」、「住民の負担額」、「管理組合の体制」、「改修設計者の専門・得意分野」の6つであることを明らかにした。
2. 耐震改修計画への影響事項と改修設計者の業務内容には強い関連性があることを示し、特に合意形成支援業務の内容および期間に関しては、多くの影響事項から影響を受けることを明らかにした。
3. 改修設計者の業務による影響事項への対応は、合意形成支援業務によってなされることが多く、付随業務において合意形成支援業務の比重が大きく重要であることを示した。
4. 「工事の範囲」や「住民の負担額」の大きい場合でも耐震改修を実施するための付随業務のあり方を探り、「設計段階に進むための業務」「住民の意見・要望を調査するための業務」「設計内容への合意を得るための業務」「工事への住民の理解を深めるための業務」の合意形成支援業務を適切なタイミングで行なうことが重要であることを明らかにした。
5. 分譲マンションの耐震改修設計時に発生する付随業務について「必ず行われる付随業務」の全容を明らかにし、それらを適切なタイミングで着実に実施することの重要性を示した。
6. 「管理組合の体制」「工事の範囲」「住民の負担額」の3つの影響事項によって発生し得る付随業務の具体的な業務内容について、通常業務や必ず行われる付随業務との位置関係とともに明示し、フローマップとして提示した。



## 6-2 本研究の成果

本研究の成果を以下に示す。

1. 分譲マンションにおける耐震改修はまだ事例数が少ない。現在までに行われた事例に関しても、マンションや管理組合の状況や耐震改修計画の特徴は事例ごとに様々であった。その個別の状況や特徴から、耐震改修計画への影響事項を明らかにした。
2. 合意形成支援業務を目的別に「設計段階に進むための業務」「住民の意見・要望を調査するための業務」「設計内容への合意を得るための業務」「工事に対する住民の理解を深め、工事段階に進むための業務」に分類し、それぞれの実務内容と行なうべき時期を明快に表現した。
3. 本論文では分譲マンションの耐震改修での設計者の業務を「通常業務」と「付随業務」に分類した。実際にこれらの業務を行なった改修設計者にとっては、業務種別など意識することなく状況に応じて行なった業務の積み重ねに過ぎないが、その自然発生的な業務の具体的内容と実施手順を自分なりの視点で整理した。

本研究では、耐震改修計画への影響事項を明示し、改修設計者の業務内容との関連性を明らかにした。また改修設計者が実際に行なった業務から「必ず行われる付随業務」を抽出し、「発生し得る付随業務」についても影響事項の種類別に整理した。これらの整理により、発生する業務内容の事前の想定や影響事項に応じた業務の取捨選択が可能であることを示したことは、耐震改修促進の一助になると考えている。

### 6-3 今後の研究課題

今後の研究課題として考えられることを以下に示す。

1. 今回の調査で、分譲マンションの耐震改修計画の進行は管理組合側の状況に大きく左右されることがわかった。改修設計者の視点に併せて管理組合の視点からも事例分析を行なうことで、分譲マンションの耐震改修の実状をより掴むことができると思われる。

2. 改修設計者が行なった業務について時期および期間を「業務フロー」で示したが、実際その期間内に行なわれた業務の密度は改修設計者ごとに様々であるため、事例間の業務量の比較が十分に行なえなかった。業務期間だけでなくその間の実際の作業量まで踏み込み調査することにより、十分な比較が可能になると考える。

3. 分譲マンションにおいて耐震改修が実施された事例はまだ少ないものの、今回ヒアリング調査を行なうことができた5つの事例以外にも様々な事例が存在し、今後も増加していくと考えられる。対象事例数を増やし同様の分析を行なう場合には、耐震改修計画への影響事項の評価指標は更新していく必要がある。また、「影響事項によって発生し得る付随業務」の内容についても、より充実させることができると考えられる。

謝辭

---

---

本研究の作成にあたり、多くのご支援やご協力を賜りましたことを心より感謝申し上げます。

同専攻教授角田誠先生には指導教官として、本研究の遂行に当たって終始厳しくも温かいご指導を頂きました。助教授李祥準先生には、ヒアリング調査へもご同行頂くなど、本研究の作成に際して多くのご支援を賜りました。また、特任教授青木茂先生からは本研究テーマに着手する機会を与えて頂くとともに、ご多忙な中お時間を頂き設計者の視点から数々のご助言を頂戴しました。誠にありがとうございました。

奈良女子大学から本学の大学院に入学し、環境の変化は大きかったものの、先生方や同級生、先輩、後輩に恵まれ、大変多くの事を学ぶことができました。特に、「ゼミでは毎回必ず発言すること」という”角田研究室ルール”は私の成長につながりました。自身の考えや意見を言葉で人に伝えることを習慣化でき、毎週のゼミはとても貴重な時間でした。また修士一年時には、微力ながらリファイニング建築開発プロジェクト研究チームの一員としてモンゴルにおけるモデル都市の提案に向けて取り組む機会を頂き、現地訪問や研究発表など様々な経験を積む事ができましたこと、大変感謝しています。2年間熱心にご指導頂きまして本当にありがとうございました。ここに深謝の意を表します。

研究室のメンバーにも、公私ともに大変お世話になりました。角研メンバーは皆しっかり者で真面目で、感化されてばかりでした。そんな環境に身を置けたことにとても感謝しています。

片山浩一くん。同じ学年、同じタイミングで角研に入ったのが片さんで、本当に良かったです。たくさんのことに対して好奇心を持っていて知識も深いので、私も見習わなければといつも思っていました。修論を頑張ってる時も、相談すると何かしら糸口が見つかるまで一緒に悩んでくれて、嬉しかった。社会人になってもよろしくね。

忠快仁くん。忠さんとは青木ゼミでも一緒に、就活中もなにかと連絡取る機会があって、忠さんにいろいろ話すことで気持ちやすっきりすることが多かった気がします。修論では良きペースメーカーになってくれて、本当に助かりました。人助けができるほど自分に余裕を持つって努力が要るけど、私もそうなれるぐらい何事も計画的に頑張ろうって、忠さんを見て思ったよ。これからもよろしく、大阪遊びに行くね。

大舘峻一くん。研究室のことはなにかと引き受けてくれてありがとね。ゼミではいつも後輩に対して的確なアドバイスをしてくれて、すごく頼もしかったです。でも一番の魅力は、少し変わったオーラをまとってるとこだよ。来年も優しく頼れる先輩として角研を支えてね。

齋藤真琴くん。普段とゼミ中のギャップが凄くて、切り替えが上手い子だなといつも感心してました。ちなみに、男の子の後輩でこんなに遠慮のない子は初めてでした。良い意味でね。だてちとまこちゃんがM2なんて、来年の角研はなんにも心配いらねいね！

神山堯さん。いつも落ち着いていて、何に対しても自分の考えをしっかりと持って動いてるところが好きでした。一年前、初めから壁をつくらずに気軽に話しかけてくれたことは嬉しかったです。来年、だてちとまこちゃんのおふざけが過ぎたときは、冷静に論じてあげてね。

青木茂建築工房でご活躍する一方、角田研究室に在籍されている奥村誠一さん。奥村さんとは合宿等でフランクにお話しさせて頂く機会もあり、青木ゼミや土曜ゼミなどの場で、研究に対しても貴重なアドバイスを多く頂きました。ありがとうございました。

蘇柏年さん。蘇さんはいつも研究室にいてくれ、とても支えになりました。誰にでも優しく、研究室でなにか困ったことが起きたときは、率先して解決してくれましたね。本当にお世話になりました。日本にいらっしゃるうちに、また色々お話聞かせてくださいね。

今井美仁さん。顔を合わせたときいつも話しかけてくれて、すごく嬉しかったよ。雰囲気はふわっとしてるけど、実は色々考えてて堅実で頼もしかったです。選んだ道は美仁ちゃんにとって絶対正しいから、自信を持って、来年からも楽しむことを忘れずに頑張ってね。

加藤理紗さん。いつも研究室を明るくしてくれてありがとう。実は角研一、周りに気を遣える子だよ。研究に対しても本当に真面目で、考えて、考え過ぎて、自分の頭の中を人に伝えるにはどうすればいいか、悩んだこともあったと思います。でもそういうところが素敵だし、見習いたいと思うところでもあります。社会人になってもそのままの理紗ちゃんでいてね。

佐野鞠子さん。初めに会ったときはサバサバしてるイメージだったけど、意外に繊細なところもあって、さのまりはすごく魅力的でした。合宿の夜、廊下でまこっちゃんに引きずられてた姿はまだ脳裏に焼き付いてるけど、社会に出てからもそんな元気を忘れずにね。

竹本汐里さん。研究も卒制も時間を使ってじっくり考えているところ、本当に尊敬しました。しおりんは知れば知るほど興味が湧いてくるから、来年もちょくちょく角研にしおりんに絡みに来ようと思います。角研は自分を成長させるにはもってこいの環境だと思うし、その調子で頑張ってね。

そして、ヒアリング調査にご協力頂いた、(株) 青木茂建築工房 丸山徹朗様、(株) あくと総合計画 岡部成様、アワーブレイン環境設計 (株) 蛇口洋平様、山田千代和様、(株) シーアイピー 須藤桂一様、マンション NPO 山野井武様、川上美知代様、(株) 堀江建築工学研究所 清原俊彦様。

ご多忙の中、貴重なお時間を割いて頂き、懇親的に対応くださりまして、本当にありがとうございました。実務に則した貴重なお話やご提供頂いた実務資料が研究の根幹を成し、本研究を作成することができました。また、調査を通じて設計者やコンサルタントとして改修に携わる方々に直接お会いし、多くの事を学ばせて頂いたことは、私個人にとっても大変貴重な経験であり、今後の糧となると強く感じております。この場を借りまして、深く御礼申し上げます。

最後に、この研究でお世話になったすべての方々、すべてのご縁に感謝の意を表し、本論文の締めくくりといたします。

平成 26 年 2 月 3 日

資料編

---

## 1. ヒアリング調査シート

---

## ■ヒアリング調査内容

### 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について

- ・業務の種類とその比率、会社設立当初から取り組まれていた業務であるか

#### 【業務の種類 例】

- 建築物・設備の現状調査
- 耐震診断、耐震補強設計
- 改修設計
- 仕様書・見積書式の作成
- 工事会社選定
- 住民説明会・理事会・総会等のサポート
- 住民へのアンケートの実施
- 工事監理
- アフターサービス（定期点検）
- 長期修繕計画書策定・見直し
- マンション経費削減のための支援
- 助成金等の制度および耐震化手法等に関する情報提供
- 建物診断法の確立のための業務
- その他（ ）

- ・御社の耐震改修事業に占める、分譲マンション耐震改修の割合

### 2. 御社が耐震改修計画を担当された分譲マンションについて

- ・事例数（依頼数のうち何件が実現に至ったかの割合も含め）
- ・物件概要、取り組まれた時期

※物件概要についてご提供頂きたい情報は、以下の表の項目です。

| 耐震改修前 |                | 改修後   |                |
|-------|----------------|-------|----------------|
|       |                | 計画着手年 | 年 月            |
| 竣工年   | 年              | 改修竣工年 | 年 月            |
| 構造    |                | 構造    |                |
| 住戸数   |                | 住戸数   |                |
| 建築面積  | m <sup>2</sup> | 建築面積  | m <sup>2</sup> |
| 延床面積  | m <sup>2</sup> | 延床面積  | m <sup>2</sup> |
| 階高    | mm             | 階高    | mm             |
| 発注者   |                | 発注者   |                |
| 意匠設計者 |                | 意匠設計者 |                |
| 構造設計者 |                | 構造設計者 |                |
| 施工者   |                | 施工者   |                |
| 工期    |                | 工期    | 年 月～ 年 月       |
| Is 値  |                | Is 値  |                |



※以下の質問項目は、御社が担当された分譲マンション耐震改修事例のうち、一事例についてお聞きします。

### 3. そのマンションの当時の状況、及び御社が耐震改修計画に着手するまでの経緯

- ・その分譲マンションに着手することになった経緯、当初の発注者の依頼内容
- ・（依頼当初は改修の実施が決定していなかった場合、）改修の実現に至るまでの過程、住民の賛成と反対の比率
- ・マンションの長期修繕計画と修繕積立金の状況について
- ・改修以外の手法（建替えなど）の検討の有無
- ・耐震補強以外に行なう必要があった改修項目（内装、外装、設備等）

### 4. その事例で御社が行なった業務について

- ・組織体制・参加主体の関係性、その中での御社の役割
- ・耐震改修計画の中で御社が行なった具体的な業務内容とそのフロー
- ・耐震診断や構造調査の実施の有無
- ・助成金等の利用の有無
- ・業務上で苦労されたこと、工夫した点
- ・区分所有者や関係者からの意見・要望、及びそれらに対する御社の対応

### その他

- ・分譲マンション耐震改修に今後携わること、意向
- ・御社から見た、分譲マンションにおける耐震改修の促進のための展望

---

※ 可能であれば、下記のことを参考資料としてご提供頂ければと思います。

- ・耐震改修計画フロー表、業務の進捗がわかる資料、総会・住民説明会時の配布資料等

本調査でお伺いした内容・資料等については、本研究での使用以外、許可無く漏洩致しません。  
ご協力、誠にありがとうございます。

## 2. ヒアリング調査結果

### 大規模修繕コンサルタント会社、事例①～④

#### 【ヒアリング調査日時】

- ・ 大規模修繕コンサルタント会社：2013/10/4(金)
  - ・ 事例①：2013/11/7(木)
  - ・ 事例②：2013/10/23(水)
  - ・ 事例③：2013/10/29(火)
  - ・ 事例④：2013/10/30(水)
-

## 【ヒアリング調査結果 大規模修繕コンサルタント会社】

### 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について

- e. 工事会社選定
- f. 住民説明会・理事会・総会等のサポート
- g. 住民へのアンケートの実施
- j. 長期修繕計画書策定・見直し
- k. マンション経費削減のための支援

### 1'. コンサルタントのご経験、コンサルタントとしてどのような業務を行なっているか

- ・大規模修繕工事のコンサルタントの経験は250件以上。
- ・コンサルタント業務＝マンション管理組合をとりまとめる業務 としている。  
→「このようなステップで進めていきましょう」といった全体の指揮をとる
- ・中でも、コスト削減のための業務が主。工事費については50%削減、管理費は33%削減。
- ・根本的な費用不足解決のため、収入を増やす(管理費の増額)or支出減らす(管理委託費、光熱費、修繕費の削減)を行なう。  
→工事費削減業務: 数十社のゼネコン及び専門工事業者に、工事項目ごとの見積もりを提出させ、工事項目ごとに業者を選定。その後組み合わせ。
- 管理費削減業務: 数十社の管理会社及びその委託業者に、管理項目ごとの見積もりを提出させ、管理項目ごとに業者を選定。その後組み合わせ。
  
- コストに関して全く把握していない設計者が多いことも課題。
- 設計者と工事業者の関係が透明性に欠けることが多い。

### 5. 分譲マンションにおける耐震改修に対する認識、その他

- ・分譲マンションにおいて耐震改修が実施されない要因の9割は、耐震改修費用が確保できないこと と認識している。
- ・その他、合意形成が図りにくいこと、構造図が保管されていないことが多いことなどの要因はあるが、費用面が大きい。
- ・ピロティ形式のマンションはその他の形式より耐震性能に劣るため、いち早く耐震改修する必要があると考えている。  
(実際、耐震改修されている割合もその他の形式に比べて高い。)

## 【ヒアリング調査結果 事例①】

### 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について

○

- a.建築物・設備の現状調査
- c.改修設計
- d.仕様書・見積書の作成
- e.工事会社選定
- f.住民説明会・理事会・総会等のサポート
- g.住民へのアンケートの実施
- h.工事監理
- j.長期修繕計画書策定・見直し
- k.マンション経費削減のための支援

△

- b.耐震診断、耐震補強設計
- i.アフターサービス
- l.助成金等の制度および耐震化手法等に関する情報提供

### 3. マンションの当時の状況、及び御社がその耐震改修計画に着手するまでの経緯

- ・施工者との間でトラブルになった過去がある→結果的に住民同士の結束が強まり、建物への関心の高まりにもつながった
- ・1998年に自治会を設置し、理事会と専門委員会と連携を取りながらマンション管理をしている
- ・2006年7月江戸川区ホームページに耐震診断助成開始が掲載され、予定していた大規模修繕工事に耐震診断を絡めることを管理組合が検討
- ・住民へのアンケートを管理組合が何度も実施した
- ・第一回アンケートで「耐震診断についての説明を希望する」が86%
- ・第二回アンケートで「耐震補強工事への賛否」→最優先で行うべき48%、臨時徴収金無しで行えるなら行うべき34%
- ・区報に耐震設計・工事助成制度開始が掲載され、第三回アンケートで賛否把握→耐震工事を行うことを決定
- ・今回の工事に際して約6000万円の借入を行なったが、積立金の増額無しで今後もマンション管理が可能であると算出
- ・建替えの検討は無し

### 4. 行なった業務について

- ・耐震診断、助成金取得はあり
- ・改修設計者のフィーは①耐震診断、②設計、③工事監理の3段階
- ・工事中に問題のある住民への対応業務が発生し苦勞した→施工者の選定において住民対応への経験や適正を入念に審査する必要があった
- ・評定取得に非常に時間がかかった…依頼した第三者評定機関がマンション改修の審査未経験だった

## 【ヒアリング調査結果 事例②】

### 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について

○

|                           |  |
|---------------------------|--|
| a.建築物・設備の現状調査             | 構造調査のみ(自社で)                            |
| b.耐震診断、耐震補強設計             | (自社で)                                  |
| c.改修設計                    | 耐震補強の設計                                |
| h.工事監理                    |  |
| l.助成金等の制度および耐震化手法に関する情報提供 | 担当物件ごとにその地域の助成金制度調べて提示                 |
| △                         |  |
| d.仕様書・見積書式の作成             | 標準仕様書の作成の手伝いなど                         |
| e.工事会社選定                  | (依頼があれば)                               |
| f.住民説明会・理事会・総会等のサポート      | 耐震補強手法に関して住民向けにプレゼンを実施<br>(何か問題が生じた場合) |
| i.アフターサービス                |  |
| m.建物診断法の確立、耐震改修工法の開発      | 自治体・財団法人からの要請に応じて、一般評定                 |

・今までに手掛けた耐震改修プロジェクトは100件以上のうち、分譲マンションは2件(公営住宅、学校が主。公立⇒私立⇒専門学校)

### 3. マンションの当時の状況、及び御社がその耐震改修計画に着手するまでの経緯

- ・管理会社がついておらず、管理組合が日々の清掃業務などから大規模修繕の発注までを主体的に行なう。
- ・7棟全てで20名以上の管理組合員があり、そのうちの10名で耐震問題特別委員会を設置していた。
- ・建築関係にお勤めの住民の方の上司と、改修設計者の社員が知り合いで、耐震診断の依頼を受けた。
- ・当初、住民は「改修の必要はないだろう(十分強度あるだろう)」という思いで、耐震診断を依頼。  
→1～7号棟までであるうち、4号棟のみが耐震性弱いとわかる。  
→4号棟のみ補強する必要があるとわかり、設計事務所の選定等に関して相談を受けるうちに、設計も担当することに。  
→地下ピットが見つかったため、基礎部分のみを補強する計画とした。  
→小規模で見た目も変わらない補強方法のため、4号棟住民の参加する総会にて、すぐ合意(反対は1票のみ)。
- ・住民の方の話によると、今回の耐震改修の実施により、修繕積立金を使い切った。(5000万ー助成金1400万＝3600万円)
- ・建替えの検討は無し。
- ・基礎を補強する際に1階集会室の床を剥がす必要があったため、ついでに集会室の内装とトイレの改修も行なった。

### 4. 御社が行なった業務について

- ・7棟もあるため、診断前の第三者評定の際は代表的な1棟について説明するなどし、業務の効率化を図った。
- ・管理組合が主体的に動いてくれたため、改修設計者が理事会に出席するのは月1回程度。
- ・苦労したことは、改修前の第三者評定の際に基礎の強度に問題があることが発覚したこと。(通常は上部構造のみしか考えない)
- ・フィーは、①耐震診断、②設計、③「耐震改修促進法に基づく認定」を取得するための業務④工事監理の4段階それぞれ請求。  
→③「耐震改修促進法に基づく認定」は任意取得の制度だが、江戸川区の助成金を利用するにはこの認定が必須だったため、追加業務として行なった。

## 【ヒアリング調査結果 事例③】

### 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について

- a. 建築物・設備の現状調査
- b. 耐震診断、耐震補強設計
- c. 改修設計
- d. 仕様書・見積書の作成
- e. 工事会社選定
- f. 住民説明会・理事会・総会等のサポート
- g. 住民へのアンケートの実施
- h. 工事監理
- i. アフターサービス 工事監理の一環として
- j. 長期修繕計画書策定・見直し
- k. マンション経費削減のための支援
- l. 助成金等の制度および耐震化手法等に関する情報提供
- m. 建物診断法の開発 通常、目視で調査する項目を赤外線を用いる

・会社設立当初は、建物調査会社だった。

→調査結果踏まえ、「どう直したらいいか」…設計 →「どこに頼めばいいか」…工事業者選定 →監理・アフターサービス・技術開発といった流れで、どんどん取り組む業務の幅を拡げていった。

・手がけた耐震改修事業は、企画・基本設計までが22件、改修設計・工事まで進んだものが6件。

・分譲マンションの耐震改修で工事まで完了した事例は、1件のみ。(診断または設計案提示までで中断する事例が多い)

### 3. マンションの当時の状況、及び御社がその耐震改修計画に着手するまでの経緯

・緊急輸送道路沿道のマンション。

・JASO(耐震総合安全機構)により耐震簡易診断が既になされていた。

・管理会社の社長がマンションに住んでおり、理事長を務めており、管理組合から改修設計者が診断の依頼を受けた。

→管理会社社長がマンション理事長だったこともあり、主体的に動いてくれた。

→診断結果×(6階と1階が特に脆弱)→「どうすればいいか?」…設計業務へ

・建替えも検討したが、合意得られず。(費用および建替え時の住まいなどの問題から)

・耐震補強に加えて、設備更新の必要性あり。

・元施工が悪く、SRCとRCの継ぎ目部分の6階が特に脆弱な状態。

・改修全体にかかった費用1700万円(一助成金47300円/㎡×補強した1階の床面積)は修繕積立金から捻出。

### 4. 御社が行なった業務について

・全階補強したかったが、費用と専有部侵入×(敷地に余裕なく外部からの補強も無理)なため、1階(壁3枚、柱1本)の補強のみの計画とした。

・共用部の1階のみで補強することと、部分補強でも改修認可がおりるようにすることに苦労した。

→事前協議という名目で、本番の評定審査委員会より前に区の審査員と話し合っておいたことで、評定を受けることができた。

→「本マンションにおける耐震改修は、建物全体について実施すべきものであり、今回の1階だけの補強対策はあくまでも例外的なもの」

との評定委員会での見解を重く認識し、「将来の補強工事に向けての1ステップ」と位置づけた上で部分補強を行ない、評定と助成金がおりました。…異例

・評定取得や予算内での改修手法の検討、合意形成には苦労したが、設計業務は1ヶ月もかからなかった。

・5月の竣工後、**図面と施工が一部違うことが判明し、追加の設計業務**(図面修正、開口20cm異なるが法律上・構造上問題ないか確認)が生じた。

・「専有部に入らないでほしい」「補強により自分の専有面積が減るのは嫌」という住民からの要望が前提にあった。

※以下は全体を通して

### 5. その他

・現在進行中の分譲マンション耐震改修が3件ほどある。

・分譲マンションの耐震改修においては、技術よりもコンサル(付随して発生する業務)の能力が大事。予算や専有部の問題が常に付きまとう。

## 【ヒアリング調査結果 事例④】

### 1. 分譲マンションの耐震改修計画において御社が行う業務について

- a. 建築物・設備の現状調査
- b. 耐震診断、耐震補強設計
- c. 改修設計
- d. 仕様書・見積書の作成
- e. 工事会社選定
- f. 住民説明会・理事会・総会等のサポート
- g. 住民へのアンケートの実施
- h. 工事監理
- j. 長期修繕計画書策定・見直し

- ・意匠設計がメイン、建物現状調査や構造設計は外注。
- ・新築は2件／年ほどのみ。業務の大部分が診断・改修業務。1、2件／年が分譲マンション。

|      |                 |  |
|------|-----------------|--|
| 改修内容 | 住みながら改修         |  |
|      | エントランス部分をブレース補強 | →ブレースで補強。目立つ場所だったため、意匠性を考慮し磨りガラスで覆った。      |
|      | 地下駐車場の構造壁増設     | →工事中は車置けないため、車を5ヶ月間別の場所へ…理事会の方が苦勞して移動先を手配。 |

|  |                |  |
|--|----------------|--|
|  | 各階の共用廊下にスリット補強 | →各住戸のドア前での作業だったが、約1時間／1カ所で終わる簡単な工事だったため問題なし。 |
|--|----------------|--|

※以下は「トーカンマンション南青山」について

### 3. マンションの当時の状況、及び御社がその耐震改修計画に着手するまでの経緯

- ・本診断及び改修計画の数年前に、大規模改修を行っており、内外装および設備の状態は良好なマンション。
- ・マンションの理事の方が、港区役所に「助成金を利用して耐震診断を行いたい」と相談し、区があくとを紹介。
- ・理事会側が住民に対して事前に診断の概要を説明してくれていたため、当初から理解があった。  
→「詳しい説明をしてほしい」というスタンスで、反対はゼロ。
- ・診断のフィーは300万円(そのうち150万円は助成金)
- ・理事会や総会には全部で6回ほど(総会はそのうち4回ほど)出席し、マンションの現状を説明。
- ・診断結果を説明(Is値=0.6以上あるが、弱い箇所もある)→理事会「補強するにはどうすればよいのか?」→手法を提示
- ・診断及び改修の費用は、助成金を活用できたこともあり、全て修繕積立金から捻出できたことと理事の方が言っていた。
- ・躯体の状態も比較的良好だったため、建替えの検討は無し。
- ・大規模改修済みだったため、改修項目は耐震補強のみ。

### 4. 御社が行なった業務について

- ・診断業務は5.6ヶ月かけて行なった。
- ・診断と改修それぞれ、実施前に評定を取り、助成金の申請をした。
- ・助成金の申請のほか、固定資産税を減税するために必要な認定申請書の作成も行なった。
- ・フィーは、①耐震診断、②設計、③工事監理の3段階それぞれ請求。最後に担った認定申請書作成業務に関しては、サービス(フィーなし)。
- ・分譲なので賃貸よりは住民への説明など手間は多かったが、診断の結果部分的な補強のみで済み、かつ予算の範囲内だったため、スムーズに実現した。  
→競争入札形式にした下→施工者に決定 …建物のこと最も把握しているだろうから。

※以下は全体を通して

### 5. その他

- ・敷地に余裕があれば外側からの補強が可能だが、無理なケースがほとんど。
- ・業務上の苦勞は、専有部に入ることや、南側ブレースは住民の合意が得られないことによる設計の難しさ。
- ・耐震改修は、今住んでいる住民の生命保護を目的とした最低限のものとしてやっている。
- ・本来は建替えが必要だが、「今ある予算の中でやれることは最低限の補強のみ」というマンションが大多数。
- ・助成金は、時期を分けて少しずつ耐震改修していく計画では申請できず、提出した図面通りに一時期に行なうプロジェクトしか対象としない。
- ・港区は物件相場が高いため、古くても高値で売れる(貸せる)。  
→「お金をかけて改修するなら売って(貸して)自分は出て行く」という住民もいる。

3. 業務フロー詳細  
事例①～④

---









【業務フロー詳細 事例④】

| 年                  | H19/2007          |                  |   |   |                           |                  |   |   |                     |   |    |    | H20/2008 |                |                   |         |   |   |   |   |   |   |    |      | H21/2009  |        |   |   |         |                     |
|--------------------|-------------------|------------------|---|---|---------------------------|------------------|---|---|---------------------|---|----|----|----------|----------------|-------------------|---------|---|---|---|---|---|---|----|------|-----------|--------|---|---|---------|---------------------|
| 月                  | 12                | 1                | 2 | 3 | 4                         | 5                | 6 | 7 | 8                   | 9 | 10 | 11 | 12       | 1              | 2                 | 3       | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11   | 12        | 1      | 2 | 3 | 4       | 5                   |
| 主な<br>管理組合の<br>取組み | 耐震調査費の予算化<br>臨時総会 | 耐震診断業務契約<br>臨時総会 |   |   | 臨時総会                      | 設計・工事見積依頼<br>理事会 |   |   | 設計業務契約<br>臨時総会      |   |    |    |          | 設計案に関して<br>理事会 | 耐震工事費の予算化<br>定期総会 |         |   |   |   |   |   |   |    |      | 補助金申請     | 工事請負契約 |   |   | 工事完了検査届 |                     |
| 設計                 |                   |                  |   |   |                           |                  |   |   | 構造設計担当の事務所との協議      |   |    |    |          | 最終設計案確定        |                   |         |   |   |   |   |   |   |    |      |           |        |   |   |         |                     |
| 工事監理               |                   |                  |   |   |                           |                  |   |   |                     |   |    |    |          |                |                   |         |   |   |   |   |   |   |    | 工事着工 | 現場訪問      | 竣工     |   |   |         |                     |
| 耐震診断               | 現地調査実施            |                  |   |   | 既存耐震診断                    |                  |   |   |                     |   |    |    |          |                |                   |         |   |   |   |   |   |   |    |      |           |        |   |   |         |                     |
| 合意形成<br>支援         |                   |                  |   |   | 耐震診断結果説明<br>耐震改修方針<br>を提示 |                  |   |   | 耐震設計を含めた<br>工事見積り提出 |   |    |    | 複数の設計案提示 |                |                   |         |   |   |   |   |   |   |    |      |           |        |   |   |         |                     |
| 施工者<br>選定          |                   |                  |   |   |                           |                  |   |   |                     |   |    |    |          | 入札方式で公募        | 金額等の条件比較          | 元施工者を選定 |   |   |   |   |   |   |    |      |           |        |   |   |         |                     |
| 評定・<br>助成金<br>取得   | 事前相談              | 耐震診断助成を申請        |   |   | 耐震診断助成                    |                  |   |   |                     |   |    |    |          |                |                   |         |   |   |   |   |   |   |    | 事前相談 | 耐震改修助成を申請 | 耐震工事助成 |   |   | 助成金の支払い | 固定資産税減税の<br>認定申請書作成 |

4. 合意形成に関する実務資料  
事例①(アンケート資料のみ抜粋)

---

# 大規模修繕に関するアンケート（第一回）

組合員の皆様へ

ライオンズマンション小島町管理組合  
理事長 三浦裕子

第一回大規模修繕からすでに11年が過ぎました。外廊下を見るだけでもずいぶん劣化が目に入るようになってきており、いよいよ第二回目の大規模修繕が近づいてきた事を感じさせます。

理事会では再来年春に大規模修繕を考えておりますが、専門委員会と共に組合員の意見をできるだけ取り入れる事で、この大規模修繕を無事に実りあるものになりたいと考えております。

つきましては組合員の皆様に大規模修繕の進め方についてご意見を頂戴いたしたいと思っておりますので、ご協力をお願い申し上げます。

なお今年から江戸川区では耐震補強をしなければならない建物かどうか等を調べる「耐震診断」について、費用の2/3を区が負担する制度が始まりました。この制度を利用し本マンションも「耐震診断」を行うべきかどうかも課題としていきたいと考えております。

アンケート回収場所：管理人室前専用箱

アンケート締め切り： 11月30日

## アンケート

### I 大規模修繕で取り入れてほしい事を挙げてください。（どんなことでも可）

### II 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。（該当するものを○で囲んで下さい）

何の事かわからないので  
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  
説明はいらない

興味がないので  
説明はいらない

### III その他大規模修繕の進め方で気になる事がございましたらご記入下さい。

号室 氏名

## 大規模修繕に関するアンケート（第二回）

総会・臨時総会で議案として出ておりますように、第2回目の大規模修繕工事に向けて、現在専門委員会やマンションNPOと共に準備を整えております。

今回の大規模修繕は通常の改修工事のみならず、耐震補強を念頭に置いた耐震診断・設備診断、資産価値の保全又は上昇を見据えた改修なども考えているため、準備にかなりの時間を要します。今の予定では、2009年（平成21年）1月より工事を開始し、工事期間は概ね5ヶ月前後になると思われ（耐震診断結果に基づく耐震補強方法によって前後します）。

さて、今回のアンケートは修繕計画前の建物調査（劣化診断・耐震診断・設備診断）を行うにあたり、劣化状況の傾向を確認したり、工事に伴う諸費用の計算を行うため、また、組合員・居住者の大規模修繕への意識調査のために行うアンケートですので、回答者は組合員と居住者の全員が対象になります。

アンケートの中で居住者から見た劣化状況を記載していただく設問がありますが、一般的には専門的な知識が無いのは当然です。素人なりのわかる範囲で構いませんので、ご記入をお願いします。

なお、第一回目のアンケートにご記入されていた内容につきましては、今回のアンケート作成の土台とさせていただきます。また、アンケートにご記入されました質問等につきましては、第一回・第二回のアンケートの内容をまとめ、後日回答する予定です。

また、このアンケートの後しばらくして建物調査が約3日間ほど入る予定です。その際バルコニー（ベランダ）部分の調査のため、いくつかのお部屋に入室（1回のみ-約15分程度）をお願いします。候補のお部屋には事前に希望を伺った上で日時を決定させていただきますので、その際にご協力をお願いいたします。

理事会・専門委員会では、この大規模修繕が多くの組合員・居住者にとって有意義なものになるよう、多くの意見を吟味・採り入れながら進めていきたいと考えております。つきましてはこの先何度かアンケートによるご意見を頂いたり、お話をお伺いしたりする機会が増えるものと思われ。今後どうかご協力をお願い申し上げます。

# 建物診断事前調査アンケート

ライオンズマンション小島町管理組合  
マンション管理支援協議会(略称マンションNPO)

このアンケートは今後の建物修繕の施工範囲や仕様の検討資料とさせていただくとともに、より良い生活環境を創っていくための参考データにさせていただきます。

外部に公表することはありませんし、各戸のプライバシーも必ずお守りします。

下記の項目についておわかりになる範囲で結構ですのでご記入ください。

提出期限：8月6日（月） 提出先：管理人室前 専用ポストまでお願いします

部屋番号（ ） 記入者氏名（ ）

## I. 入居形態についてお伺いします

1. あなたは次のうちどれに該当しますか？

① 区分所有者又はその家族 ② 賃貸者（会社寮を含む） ④ その他（ ）

2. 現在このマンションの使用形態は？

① 記入者本人が居住 ② 本人以外のご家族（お子様等）が居住 ③ 記入者やご家族が時々来て使用  
④ 賃貸に出している ⑤ その他（ ）

## II. 漏水（外壁、屋上、バルコニー等からの室内への雨漏り）についてお伺いします

1. 現在 室内への雨漏りがありますか？

① いいえ ② はい⇒（設問3～6もお答え下さい）

2. 過去に室内への雨漏りがありましたか？

① いいえ ② はい⇒（設問3～6もお答え下さい）

※設問1又は2で「はい」とお答えになった方は設問3～6にもお答え下さい  
設問1・2が両方共「いいえ」の方は設問III.へお進み下さい

3. どの部分に雨漏りしましたか？

① 天井 ② 壁 ③ 窓周り ④ その他（ ）

4. どのような時に雨漏りしますか？

① 台風など激しい雨の日 ② 通常の雨の日 ③ 雨が止んでしばらくたって ④ 無関係に

5. 雨漏りはどの程度ですか？

① しみる程度 ② 滴が多少落ちる ③ かなり多い

6. 補修工事をしましたか？

① し た⇒漏水は止まりましたか（a.止まった b.止まらない） ② しない



### Ⅲ. バルコニーの状態についてお伺いします

1. バルコニーの床・壁・天井にひび割れや欠け・浮き・はがれ等がありますか？  
① ほとんど無い    ② 少しある    ③ かなりある
2. バルコニーの壁・天井に亀裂や漏水（白いシミの付着）などがありますか？  
又は床に白いシミが落ちていませんか？  
① 無い    ② ある
3. バルコニーの床の防水（灰色の塗装）は良好ですか？  
① 良い    ② あまり良くない    ③ 悪い（はがれて下地が見えている等）
4. バルコニーの排水は良好ですか？  
① 良い    ② あまり良くない（流れにくい等）    ③ 悪い（溜まっている等）
5. バルコニー スチール手摺の支柱根元にひび割れや錆がありますか？  
① 無い    ② 少しある（1～2箇所）    ③ かなりある（3箇所以上）
6. お隣との隔壁板の状態は良好ですか？  
① 良い    ② 悪い（枠が止まっていない、板が割れたり枠からのはずれ等）

### Ⅳ. バルコニーの使用状況についてお伺いします（工事の際の移動の量を把握する為）

1. エアコンの室外機は何台置いてありますか？  
① 無い    ② 1台    ③ 2台    ④ 3台    ⑤ その他（ 台）
2. 植木鉢は置いてありますか？  
① 置いていない    ② ほとんど置いていない（1～3鉢）  
③ 数鉢置いてある（4～9鉢）    ④ かなりの数置いてある（10鉢以上）
3. 物置は置いてありますか？  
① 無い    ② ある
4. その他にバルコニーに置いてあるものはありますか？  
① 無い    ② ある⇒ それは何ですか？（ ）
5. 床に人工芝やタイルなどを敷いていますか？  
① 無い    ② ある⇒ 種類：タイル・人工芝・その他（ ）  
範囲：全面・一部  
敷き方：置き敷き・糊付け・その他（ ）
6. パラボラアンテナを設置していますか？  
① 無い    ② ある（注：工事中は取り外して頂く事になります）

### Ⅴ. アルミサッシ・玄関ドアの状態についてお伺いします

1. アルミサッシや玄関ドアの可動状態は良好ですか？  
① 良い    ② 動きが悪い⇒ (a.アルミサッシ    b.玄関ドア)  
③ その他（ ）
2. アルミサッシ・廊下側面格子の仕上状態は良好ですか？  
① 良い    ② 少し斑点が出ている    ③ かなり斑点が出ている
3. 玄関ドアの仕上状態は良好ですか？  
① 良い    ② 少し錆が出ている    ③ かなり錆が出ている  
④ その他（ ）

## VI. 給排水設備についてお伺いします

1. 水の出は良いですか？

- ① 良 い      ② あまり良くない      ③ 悪い

②③をお答えの方その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

2. 水道から赤水がでたり、或いは異物の混入がありますか？

- ① 出 ない      ② 出 る⇒その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

3. 水道を閉めた時に「ドン」という音（ウォーターハンマー）がしますか？

- ① し ない      ② 時々する      ③ 頻繁にする

②③をお答えの方その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

4. 自宅の給水管からの水漏れ事故が過去にありましたか？（過失漏水は除く）

- ① な い      ② あった⇒その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

5. 排水の具合はいかがですか？

- ① 良 い      ② あまり良くない      ③ 悪い

②③をお答えの方その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

6. 排水口から普段でも臭気が出ますか？

- ① 出 ない      ② 出 る⇒その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

7. 排水口から異音・逆流等がありますか？

- ① な い      ② あ る⇒その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面台 d.洗濯機置場 e.トイレ）

8. 自宅の排水管からの水漏れ事故が過去にありましたか？（過失漏水は除く）

- ① な い      ② あった⇒その箇所は？（a.台所 b.浴室 c.洗面所 d.トイレ e.電気温水器置場）

9. 上階の給排水管からの水漏れ事故が過去にありましたか？（過失漏水は除く）

- ① な い      ② あった⇒その箇所は？（      号室の      ）

10. その他給排水でお気づきの点があればお聞かせ下さい

## VII. その他の設備についてお伺いします

テレビ共聴設備や電気設備・換気設備等についてお気づきの点があればお聞かせ下さい

## VIII. あなたの、本マンションの大規模修繕工事についてご意見をお聞かせください

改修工事の内容についてお考えをお聞かせください（理由は複数回答可）

- ① これまでの性能・機能を回復するだけでなく、改善・改良をしたい⇒設問Ⅸもお答え下さい

理由は？ a.このマンションにずっと住み続けていたいから

b.マンションのグレードを上げて資産性を保ちたいから

c.現在の性能・機能で支障があるから

d.その他（      ）

- ② 性能・機能の回復ができれば十分だと思う

理由は？ a.あまり長く住むつもりはないから

b.現在の状況がひどいので正常な状態に戻すことが先決だから

c.現在の性能・機能で不満が無いから

d.その他（      ）

**IX. 改善・改良についてお聞かせ下さい（設問Ⅷで①を選んだ方）**

1. 耐震補強工事についてのお考えをお教え下さい

- ① 最優先で行うべき ② 臨時徴収が無いなら行うべき ③ 積立金の費用が余った時のみ行えば良い  
④ その他（ ）

2. エントランスにオートロック（住戸内インターホンとセット）は必要と思われませんか？

- ① 必要 ② どちらかといえばあった方が良い ③ 必要ない

3. エントランスのグレードアップ（意匠性）は必要と思われませんか？

- ① 必要 ② どちらかといえばした方が良い ③ 必要ない

4. 床の段差解消などのバリアフリー対策は必要と思われませんか？

- ① 全ての共用部に必要 ② 部分的に必要⇒設問5もお答え下さい ③ 必要ない

5. 前問で②とお答えの方、その箇所は？

（ ）

6. 敷地内の公園は現状通りの利用方法で良いと思われませんか？

- ① 現状通り ② 別な利用方法が良い（ ）

7. 外来者用駐車場は必要と思われませんか？

- ① 必要 ② どちらかといえばあった方が良い ③ 必要ない

8. 9階共用廊下は屋根が無いため他階より劣化が激しいのですが、屋根を設けても良いと思われませんか？

- ① 必要 ② どちらかといえばあった方が良い ③ 必要ない

9. 下記の箇所の有効な利用方法があればお教え下さい

- ・旧ポンプ室（駐車場とエントランスホールの間）

- ・旧受水槽置場（B階段と駐車場の間）

10. その他改修工事で実施・検討して欲しいことがありましたら具体的にお聞かせ下さい

**X. 全般に関してお聞かせ下さい**

1. 大規模改修工事を行うに当たって不安な点はありますか？それはどんなことですか？具体的にお聞かせ下さい

2. その他、改修工事以外の事でも結構です。ご意見があればお聞かせ下さい

アンケートは以上です。ご協力有難うございました。

# 建物診断事前調査アンケート結果

2007年8月実施

ライオンズマンション小島町 管理組合  
マンション管理支援協議会(マンションNPO)

# 建物診断事前調査アンケート結果

ライオンズマンション小島町 管理組合

## アンケートの目的

バルコニーなどの専用使用部分や、漏水や給排水設備など共用部分と関わりが深い部分を調査することにより、現状を把握するとともに、今後の改修、修繕計画に役立てていきます。

建物の改修に関しての皆様方のお考えをお聞きして、より良い生活環境を作っていく参考データとさせていただきます。

## アンケート回収状況

総戸数 96 戸

配布数 96 件

回収数 (85件) 80 件

| 回収件数 | 居住者 | 外部オーナー |
|------|-----|--------|
| 9 階  | 10  | 1      |
| 8 階  | 9   | 1      |
| 7 階  | 9   | 1      |
| 6 階  | 12  | 0      |
| 5 階  | 9   | 1      |
| 4 階  | 9   | 2      |
| 3 階  | 11  | 0      |
| 2 階  | 7   | 2      |
| 1 階  | 1   | 0      |
| 合計   | 77  | 8      |

(内訳) 居住者 77 件  
外部オーナー 8 件  
85 件  
※211,415,708,803,913号室は、両者提出 (5戸)

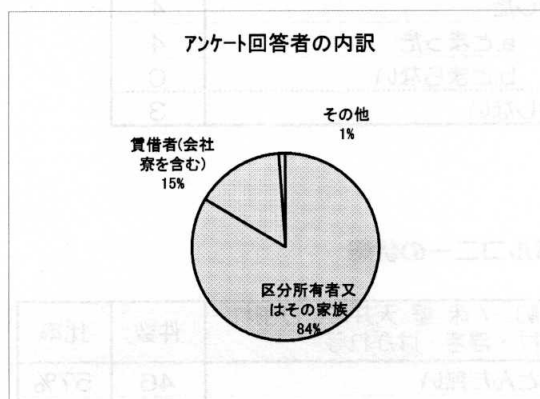
★ 調査対象住戸数 80 戸  
未回収住戸数 16 戸

回収率 83 %

## I. 入居形態調査

回収数 85 件 (居住者77、外部オーナー8)

| I-1 アンケート回答者の内訳 | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| 区分所有者又はその家族     | 71 | 84% |
| 賃借者(会社寮を含む)     | 13 | 15% |
| その他             | 1  | 1%  |
| 無回答             | 0  | 0%  |



| I-2 現在の使用形態は？     | 件数 |
|-------------------|----|
| 記入者本人が居住          | 74 |
| 本人以外のご家族(お子様等)が居住 | 3  |
| 記入者やご家族が時々来て使用    | 1  |
| 賃貸に出している          | 4  |
| その他               | 4  |

その他/

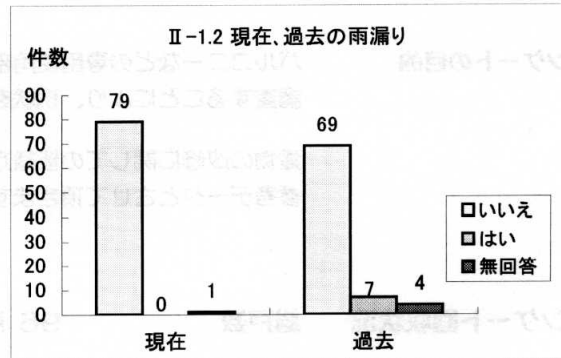
- ・現在、リフォーム予定で空家としています。
- ・会社社宅
- ・賃借者募集中
- ・記入者本人は単身赴任で時々帰宅、妻が居住しております。

## II.漏水調査（外壁、屋上、バルコニー等からの室内への雨漏り）

N= 80 (調査対象住戸数)

| II-1 現在/室内への雨漏り | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| いいえ             | 79 | 99% |
| はい              | 0  | 0%  |
| 無回答             | 1  | 1%  |

| II-2 過去/室内への雨漏り | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| いいえ             | 69 | 86% |
| はい              | 7  | 9%  |
| 無回答             | 4  | 5%  |



| II-3 「はい」 (7件) | 件数 |
|----------------|----|
| 天井             | 4  |
| 壁              | 3  |
| 窓周り            | 0  |
| その他( )         | 2  |

その他( )  
 ・温水器より流水  
 ・玄関

| II-4 どのような時に雨漏り？ | 件数 |
|------------------|----|
| 台風など激しい雨の日       | 3  |
| 通常の雨の日           | 1  |
| 雨が止んでからしばらくたって   | 0  |
| 無関係に             | 3  |

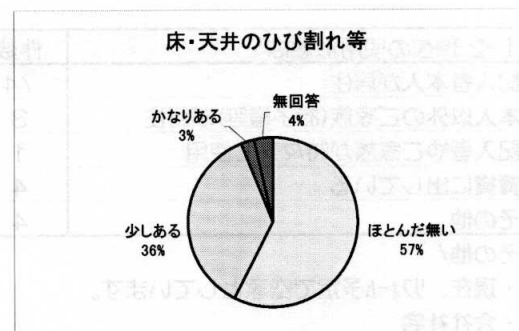
| II-5 漏水はどの程度？ | 件数 |
|---------------|----|
| しみる程度         | 4  |
| 滴が多少落ちる       | 1  |
| かなり多い         | 2  |

| II-6 補修工事をしましたか | 件数 |
|-----------------|----|
| ①した             | 4  |
| a.とまった          | 4  |
| b.とまらない         | 0  |
| ②しない            | 3  |

## III.バルコニーの状態

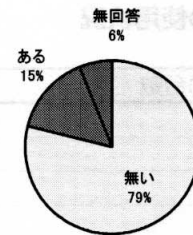
| 1 バルコニー/床・壁・天井にひび割れ・欠け・浮き・はがれ等 | 件数 | 比率  |
|--------------------------------|----|-----|
| ほとんど無い                         | 46 | 57% |
| 少しある                           | 29 | 36% |
| かなりある                          | 2  | 3%  |
| 無回答                            | 3  | 4%  |

\*コト外  
 少しある/壁手摺笠木下15cmに水平クランク L=60cm  
 少しある/上に塗ってる部分



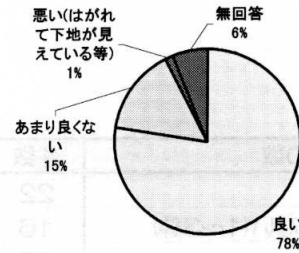
| 2 バルコニー/壁・天井に亀裂・漏水(白い塗りの付着)又は床に白いシミ | 件数 | 比率  |
|-------------------------------------|----|-----|
| 無い                                  | 63 | 79% |
| ある                                  | 12 | 15% |
| 無回答                                 | 5  | 6%  |

天井/亀裂・漏水



| 3 床の防水(灰色の塗装)は良好? | 件数 | 比率  |
|-------------------|----|-----|
| 良い                | 62 | 78% |
| あまり良くない           | 12 | 15% |
| 悪い(はがれて下地が見えている等) | 1  | 1%  |
| 無回答               | 5  | 6%  |

床の防水は良好?

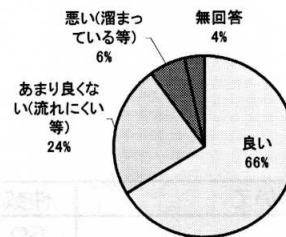


\*コメント

良い/防水は良いが、埃や汚れが付きやすい。

| 4 排水は良いですか      | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| 良い              | 53 | 66% |
| あまり良くない(流れにくい等) | 19 | 24% |
| 悪い(溜まっている等)     | 5  | 6%  |
| 無回答             | 3  | 4%  |

排水は良いですか



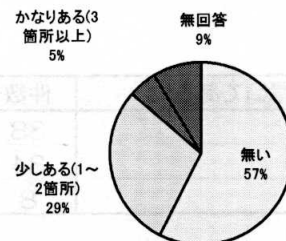
\*コメント

良い/1階なので今後も心配

悪い/(2~4mm)雨上りに2~3日間

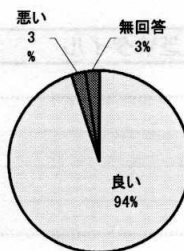
| 5 ｽｰﾙ手摺の支柱根元にひび割れ・錆 | 件数 | 比率  |
|---------------------|----|-----|
| 無い                  | 46 | 57% |
| 少しある(1~2箇所)         | 23 | 29% |
| かなりある(3箇所以上)        | 4  | 5%  |
| 無回答                 | 7  | 9%  |

ｽｰﾙ手摺支柱根元/ひび割れ・錆



| 6 隔壁板の状態 | 件数 | 比率  |
|----------|----|-----|
| 良い       | 76 | 94% |
| 悪い       | 2  | 3%  |
| 無回答      | 2  | 3%  |

隔壁板の状態



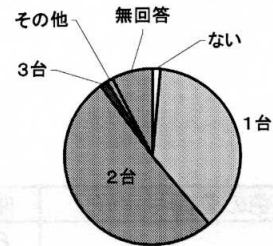
\*コメント

・バルコニー東側の「樋」の継ぎ目から水が垂れています。(雨の日、クーラーを使う夏場は常時)

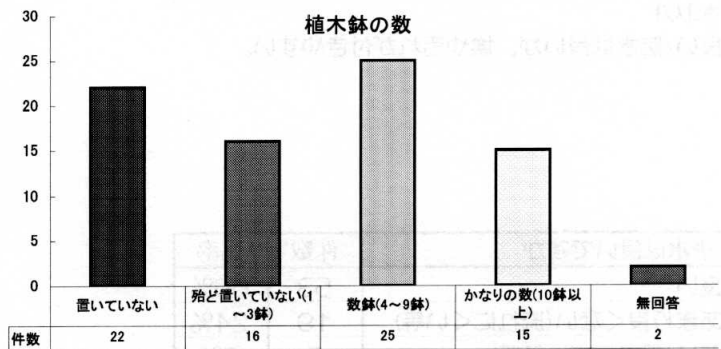
#### IV.バルコニーの使用状況

| IV-1 室外機の台数 | 件数 | 比率  |
|-------------|----|-----|
| ない          | 1  | 1%  |
| 1台          | 30 | 38% |
| 2台          | 41 | 51% |
| 3台          | 1  | 1%  |
| その他         | 1  | 1%  |
| 無回答         | 6  | 8%  |

室外機の台数

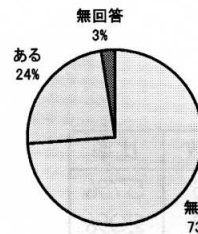


| IV-2 植木鉢の数     | 件数 | 比率  |
|----------------|----|-----|
| 置いていない         | 22 | 28% |
| 殆ど置いていない(1~3鉢) | 16 | 20% |
| 数鉢(4~9鉢)       | 25 | 31% |
| かなりの数(10鉢以上)   | 15 | 19% |
| 無回答            | 2  | 2%  |

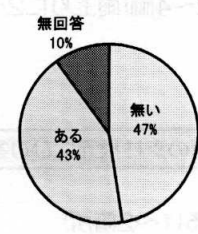


| IV-3 物置について | 件数 | 比率  |
|-------------|----|-----|
| 無い          | 59 | 74% |
| ある          | 19 | 24% |
| 無回答         | 2  | 2%  |

物置



その他



| IV-4 その他 置いてある物 | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| 無い              | 38 | 47% |
| ある              | 34 | 43% |
| 無回答             | 8  | 10% |

ある/  
 棚[6],自転車[5],椅子[5],タイヤ[4],ダンボール・プラスチック箱類[3],物入れ[2],ゴミ箱[2],野菜のストッカー,ガーデンセット,トリス,植木,ハット(カヌー, サリカゴ),掃除用具,洗面所のドア,灯油缶,使わない洗濯機,古い冷蔵庫,収納箱,下駄箱, 台,

| IV-5 床に人工芝やタイル | 件数 | 比率  |    |    | 置き敷き | 糊付け | その他 |
|----------------|----|-----|----|----|------|-----|-----|
|                |    |     | 全面 | 一部 |      |     |     |
| 無い             | 72 | 90% |    |    |      |     |     |
| ある             | 6  | 8%  | 1  | 5  | 5    | 0   | 0   |
| タイル            | 1  |     | 1  |    | 1    |     |     |
| 人工芝            | 1  |     |    | 1  |      |     |     |
| その他            | 4  |     |    | 4  | 4    |     |     |
| 無回答            | 2  | 2%  |    |    |      |     |     |

その他/すのこ[3],ビニル-ハットのようなもの



| IV-6 パラボラアンテナ設置 | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| 無い              | 73 | 91% |
| ある              | 5  | 6%  |
| 無回答             | 2  | 3%  |

\*コメント  
ある/・現在不使用

## V. アルミサッシ・玄関ドアの状態

| 1 アルミサッシ・玄関ドアの可動状態 | 件数 | 比率  |
|--------------------|----|-----|
| 良い                 | 29 | 36% |
| 動きが悪い              | 48 | 60% |
| a. アルミサッシ          | 38 |     |
| b. 玄関ドア            | 17 |     |
| その他( )             | 1  | 1%  |
| 無回答                | 2  | 3%  |

その他( )  
・結露が多い

\*コメント

動きが悪い-アルミサッシ/・ほぼ動かない、網が破けている。半分も開かず、かえて良いものか分からず困っている。

| 2 アルミサッシ・廊下面格子の仕上状態 | 件数 | 比率  |
|---------------------|----|-----|
| 良い                  | 21 | 25% |
| 少し斑点が出ている           | 20 | 25% |
| かなり斑点が出ている          | 31 | 40% |
| 無回答                 | 8  | 10% |

\*コメント

かなり斑点が出ている/・アルミが腐食してきた。

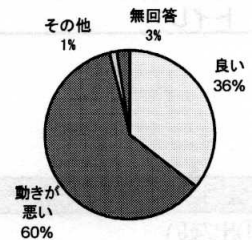
| 3 玄関ドアの仕上状態 | 件数 | 比率  |
|-------------|----|-----|
| 良い          | 29 | 36% |
| 少し錆が出ている    | 33 | 41% |
| かなり錆が出ている   | 12 | 15% |
| その他( )      | 2  | 3%  |
| 無回答         | 4  | 5%  |

その他( )

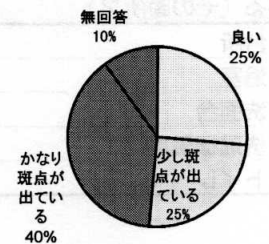
- ・パンが飛んで付いている。
- ・ドアが重い
- ・ドアカーザ-がとれてしまっている
- ・清掃しても汚れが目立つ
- ・ドアに隙間があり、防犯上の問題もあり。隙間をカバーする金具を取付け。
- ・ドア周りの目地が悪い。
- ・夏は特に玄関ドアが開かなくなる。閉めるのにもひと苦労する。
- ・ドア下部の雨水吹込み防止(?)のステッ板が錆びて剥がれている。
- ・9Fの玄関ドア、温水器室ドア、メ-ターボックスドアの下部が痛んでいる所もある。

| 項目    | 件数 | 比率  |
|-------|----|-----|
| 良い    | 29 | 36% |
| 動きが悪い | 48 | 60% |
| その他   | 1  | 1%  |
| 無回答   | 2  | 3%  |

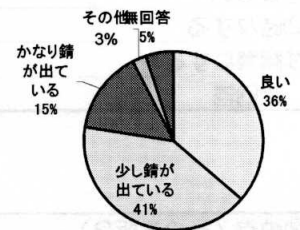
サッシ・玄関ドア/可動状態



サッシ・面格子



玄関ドア



## VI.給排水設備について

| VI-1 一般水栓の水の出 | 件数 | 比率  |
|---------------|----|-----|
| ①良い           | 57 | 71% |
| ②あまり良くない      | 17 | 21% |
| ③悪い           | 4  | 5%  |
| 無回答           | 2  | 3%  |



| ②③の方 (その箇所?) | 件数 |
|--------------|----|
| 台所           | 5  |
| 浴室           | 14 |
| 洗面台          | 1  |
| 洗濯機置場        | 2  |
| トイレ          | 3  |

| VI-2 水道から赤水 | 件数 | 比率  |
|-------------|----|-----|
| ①出ない        | 74 | 92% |
| ②出る         | 4  | 5%  |
| 無回答         | 2  | 3%  |

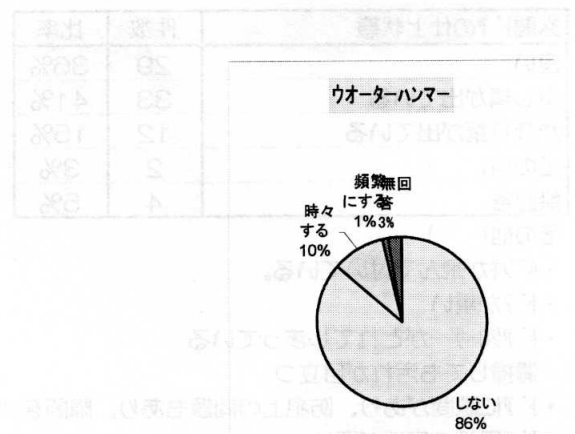
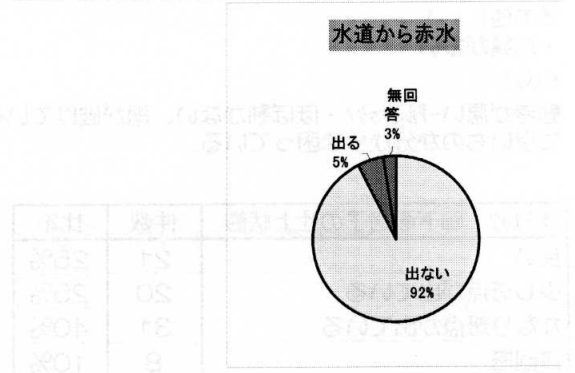
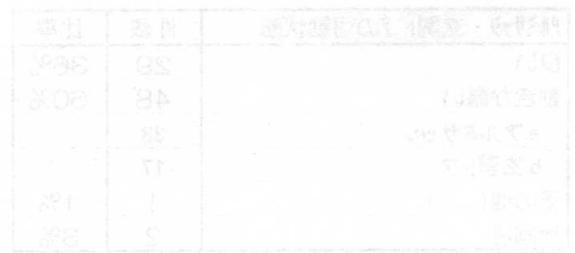
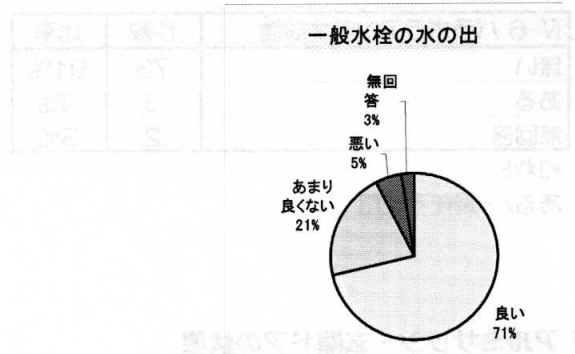


| ②出る (その箇所?) | 件数 |
|-------------|----|
| 台所          | 0  |
| 浴室          | 4  |
| 洗面台         | 0  |
| 洗濯機置場       | 0  |
| トイレ         | 0  |

| VI-3 ウォーターハンマー | 件数 | 比率  |
|----------------|----|-----|
| ①しない           | 69 | 86% |
| ②時々する          | 8  | 10% |
| ③頻繁にする         | 1  | 1%  |
| 無回答            | 2  | 3%  |



| ②③の方 (その箇所?) | 件数 |
|--------------|----|
| 台所           | 1  |
| 浴室           | 3  |
| 洗面台          | 1  |
| 洗濯機置場        | 1  |
| トイレ          | 0  |

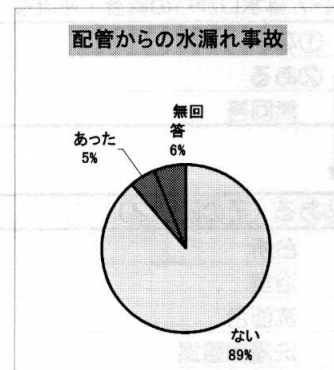


※過失漏水は除く

| VI-4 自宅/給水管からの水漏れ事故 | 件数 | 比率  |
|---------------------|----|-----|
| ①ない                 | 71 | 89% |
| ②あった                | 4  | 5%  |
| 無回答                 | 5  | 6%  |

↓

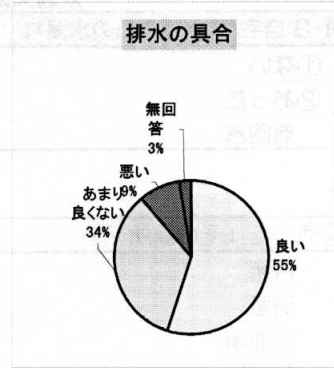
| ②あった (その箇所?) | 件数 |
|--------------|----|
| 台所           | 3  |
| 浴室           | 0  |
| 洗面台          | 0  |
| 洗濯機置場        | 0  |
| トイレ          | 2  |



| VI-5 排水の具合 | 件数 | 比率  |
|------------|----|-----|
| ①良い        | 44 | 55% |
| ②あまり良くない   | 27 | 34% |
| ③悪い        | 7  | 9%  |
| 無回答        | 2  | 2%  |

↓

| ②③の方 (その箇所?) | 件数 |
|--------------|----|
| 台所           | 2  |
| 浴室           | 27 |
| 洗面台          | 5  |
| 洗濯機置場        | 10 |
| トイレ          | 3  |



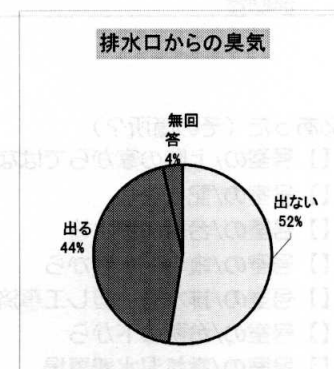
\*ｺｯﾄ

悪い-浴室/浴槽の栓を抜くと洗い場へ逆流。

| VI-6 排水口からの臭気 | 件数 | 比率  |
|---------------|----|-----|
| ①出ない          | 42 | 52% |
| ②出る           | 35 | 44% |
| 無回答           | 3  | 4%  |

↓

| ②出る (その箇所?) | 件数 |
|-------------|----|
| 台所          | 13 |
| 浴室          | 15 |
| 洗面台         | 12 |
| 洗濯機置場       | 16 |
| トイレ         | 6  |



\*ｺｯﾄ

洗濯機置場/特に夏場

| VI-7 排水口からの異音・逆流等 | 件数 | 比率  |
|-------------------|----|-----|
| ①ない               | 65 | 81% |
| ②ある               | 12 | 15% |
| 無回答               | 3  | 4%  |



| ②ある（その箇所？） | 件数 |
|------------|----|
| 台所         | 5  |
| 浴室         | 4  |
| 洗面台        | 2  |
| 洗濯機置場      | 2  |
| トイレ        | 0  |

\*コメント

異音/お風呂の水を流した時に台所で音

※過失漏水は除く

| VI-8 自宅/排水管からの水漏れ | 件数 | 比率  |
|-------------------|----|-----|
| ①ない               | 71 | 89% |
| ②あった              | 6  | 7%  |
| 無回答               | 3  | 4%  |



| ②あった（その箇所？） | 件数 |
|-------------|----|
| 台所          | 2  |
| 浴室          | 1  |
| 洗面所         | 1  |
| トイレ         | 0  |
| 電気温水器置場     | 1  |

\*コメント

あった/縦管との継ぎ目

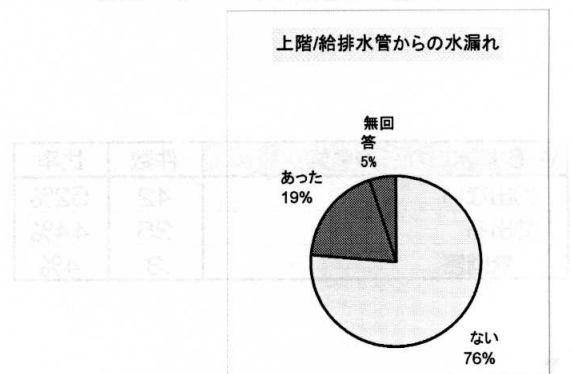
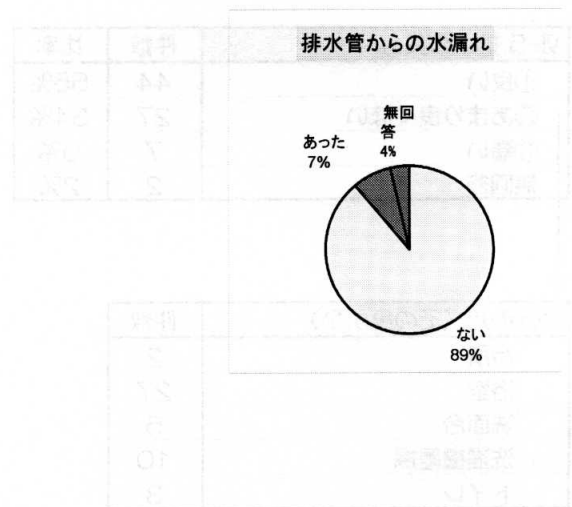
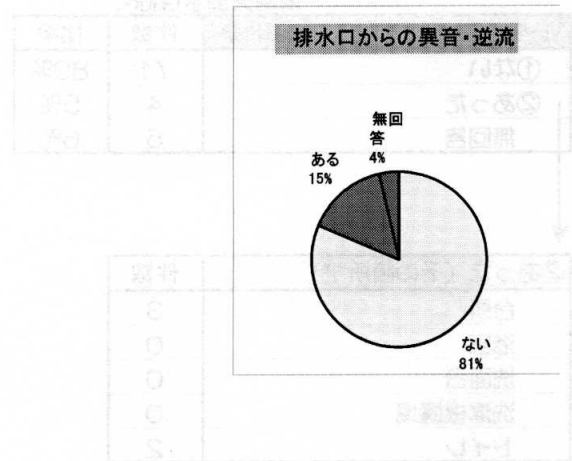
※過失漏水は除く

| VI-9 上階/給排水管からの水漏れ | 件数 | 比率  |
|--------------------|----|-----|
| ①ない                | 61 | 76% |
| ②あった               | 15 | 19% |
| 無回答                | 4  | 5%  |

②あった（その箇所？）

- 号室の/上階の家からではなく排水管を伝わって。
- 号室の/記入なし
- 号室の/台所の排水管
- 号室の/縦の配水管から
- 号室の/排水管…但し工事済
- 号室の/台所の下から
- 号室の/電気温水器置場
- 号室の/上階、給水？排水？外廊下のメーター室
- 号室の/ 温水器の排水から台所へ、何度もあり。雑排水管から玄関壁、悪臭、加`がひどかった。
- 号室の/ ガスメーターの中
- 号室の/ 台所

あった/過失



## VI-10 その他、給排水でお気づきの点

- 2007年7月28日(土)夕方1時間位、7号室系統で断水がありました。原因究明が必要と思います。
- 水道の音が聞える。
- 過去の大規模修繕時、排水管の補修の際に、キッチの床に空けられた孔のふさぎ方が悪いのか、床板がきしんで抜けそうになっている。(2001年頃の修理) 今回、対応していただきたい。
- 見えない所でたくさん詰まっている排水管。
- 途中入居の為、過去の事はすべて不明。質問に疑問あります。
- 浴室、洗面台からドブドブと音がする。
- 19年4月の排水清掃時、清掃して1ヶ月半くらい経ったのに、風呂の排水が逆流するくらい悪く、排水管清掃業者にみてもらい、少し良くなりました。
- パイプ入りの縦管のジョイントが赤く錆びている。(ホムロ)

## VII. その他、設備について (テレビ共聴設備、電気設備、換気設備等)

### ☆テレビ共聴設備

- 地デジ対応や光ファイバ等をやって欲しい。
- デジ外放送を入れて欲しい。
- 地デジ対応として欲しい。(共通CHに、アンテナの設置)
- デジ外放送を希望します。
- デジ外放送に即応する様に、屋上に共同アンテナを設置してほしい。
- 衛星チャンドで見られるはずのところが見られない。
- リビングのテレビ映りが悪い。4畳半の部屋(廊下側)に関しては、ほとんどテレビが映らない。
- テレビのアンテナ線が一カ所しかなく不便。

### ☆電気設備

- ソケットや壁スイッチが堅いので交換したい。
- アンペア数を各戸上げてもらいたい。

### ☆換気設備

- ML、浴室の換気をよくして欲しい。
- 換気設備が弱い。
- MLの換気扇用ダクトが無いので、換気扇が付けられないが、他の部屋も同じなのか?
- 換気扇はあまり役に立っていないようですが、玄関を出た庇の天井のところに、大きな穴があいて崩れそうです。
- 換気が悪い。煙が充満する時がある。

### ☆その他

- インターネット環境をグレードアップ、光通信など。
- 光を入れるようにしてください。
- インターネット通信をCATV等オプションで契約して欲しい。

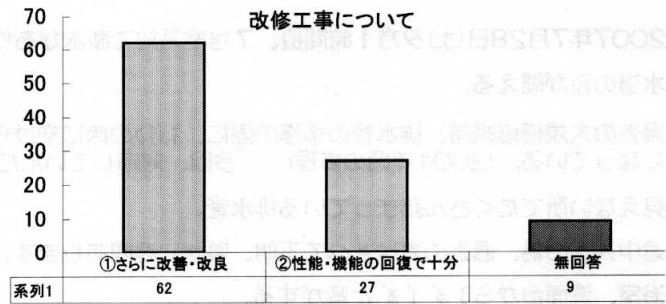
Ⅷ. 大規模修繕工事についてのご意見

N= 85

(居住者77、外部ナ-8)

\*複数回答

| 改修工事の内容に関してのお考え | 件数 | 比率  |
|-----------------|----|-----|
| ①さらに改善・改良       | 62 | 73% |
| ②性能・機能の回復で十分    | 27 | 32% |
| 無回答             | 9  | 11% |

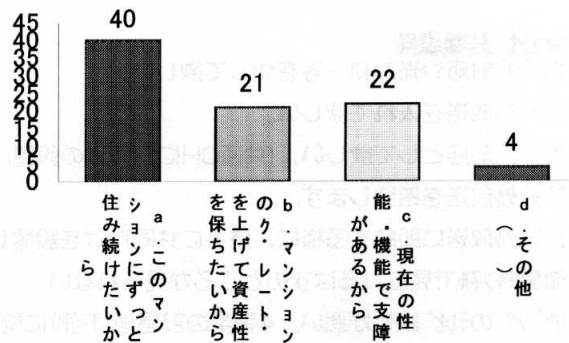


\*複数回答

| ①さらに改善・改良したい (理由?)         | 件数 | 比率  |
|----------------------------|----|-----|
| a.このマンションにずっと住み続けたいから      | 40 | 47% |
| b.マンションのグレードを上げて資産性を保ちたいから | 21 | 25% |
| c.現在の性能・機能で支障があるから         | 22 | 26% |
| d.その他 ( )                  | 4  | 5%  |

d.その他/ご意見

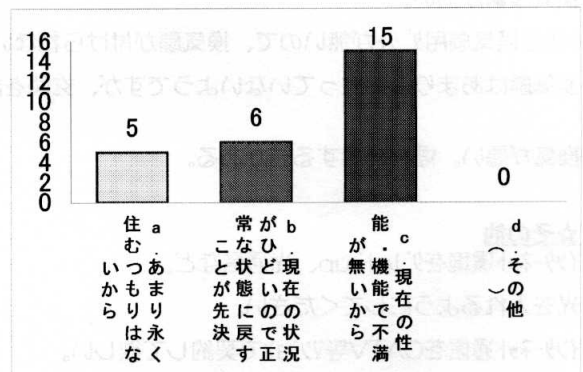
- ・安全、安心も考慮願いたい。
- ・賃貸マンションでもオートロック化になっているのに、このマンションがなっていないのは何故でしょうか？
- ・エレベーターを使うとき、常に不安を感じる。
- ・エレベーター(小)早く安心して使用できるようにして下さい。
- ・セキュリティに不安がある。



\*複数回答

| ②性能・機能の回復で十分 (理由?)         | 件数 | 比率  |
|----------------------------|----|-----|
| a.あまり永く住むつもりはないから          | 5  | 6%  |
| b.現在の状況がひどいので正常な状態に戻すことが先決 | 6  | 7%  |
| c.現在の性能・機能で不満が無いから         | 15 | 18% |
| d.その他 ( )                  | 0  | 0%  |

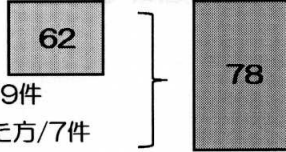
d.その他/ご意見





Ⅷ. 改善・改良についてお聞かせください。（設問Ⅷで①を選んだ方）

設問Ⅷで①を選んだ方 62件



※Ⅷで②を選び、設問Ⅷに回答された方/9件  
 ※①②どちらも選ばずに、Ⅷに回答された方/7件

| 1 耐震補強工事について        | 件数 | %   | 件数 | %   |
|---------------------|----|-----|----|-----|
| ①最優先で行うべき           | 32 | 52% | 37 | 47% |
| ②臨時徴収が無いなら行うべき      | 18 | 29% | 26 | 33% |
| ③積立金の費用が余った時のみ行えば良い | 2  | 3%  | 2  | 3%  |
| ④その他（ ）             | 2  | 3%  | 4  | 5%  |
| 無回答                 | 8  | 13% | 9  | 12% |

- ④その他/ご意見
- ・耐震補強が必要なビルなら行うべき。
  - ・調査が先
  - ・どの程度なのか、金をかければ良いとはかぎらない。
  - ・とりあえず耐震診断をして欲しい。
  - ・予算と相談しながら最低限はしたい。

- ②と回答/ご意見
- ・必要最低限の処置をすべきと思う。

| 2 イトラス/オートロック(住戸内インターホンを必要?) | 件数 | %   | 件数 | %   |
|------------------------------|----|-----|----|-----|
| ①必要                          | 15 | 24% | 16 | 21% |
| ②どちらかといえばあった方が良い             | 26 | 42% | 36 | 46% |
| ③必要ない                        | 15 | 24% | 19 | 24% |
| 無回答                          | 6  | 10% | 7  | 9%  |

| 3 イトラス/グレードアップ(意匠性)は必要? | 件数 | %   | 件数 | %   |
|-------------------------|----|-----|----|-----|
| ①必要                     | 11 | 18% | 12 | 15% |
| ②どちらかといえばあった方が良い        | 28 | 45% | 33 | 42% |
| ③必要ない                   | 17 | 27% | 24 | 31% |
| 無回答                     | 6  | 10% | 9  | 12% |

- ご意見
- ①必要/・本来ならば①ですが、出入口が多くて無理だと思う。

| 4 床の段差解消などのバリアフリー対策は必要? | 件数 | %   | 件数 | %   |
|-------------------------|----|-----|----|-----|
| ①全ての共用部に必要              | 28 | 45% | 32 | 41% |
| ②部分的に必要                 | 15 | 24% | 16 | 21% |
| ③必要ない                   | 10 | 16% | 18 | 23% |
| 無回答                     | 9  | 15% | 12 | 15% |

- ご意見
- ①と回答/・今はあまりバリアフリーは感じませんが…。
  - ②と回答/・必要と思っているところがわからない。

5. 前問で②とお答えの方、その箇所は？

- 各階の廊下とエレベーターホールの段差、エントランス側から駐車場に入る階段、駐輪場。
- (北側通路側) 管理室玄関前、エレベーター空間前
- ゴミ置場、公園の出入口(駐車場の所)
- エレベーターを降りたところと廊下の段差をなくす。
- エレベーターホールから廊下の段差
- エレベーターホールを出て、廊下に出る所。小型のエレベーターも段差があるので、早く改修して欲しい。
- 自転車置場から廊下へ行く際の階段部分
- 駐輪場から1Fの廊下へ下がる所。また反対に廊下から公園側にかかる所。
- 今のままで良いとは思わないが特にアゲアゲは無い。
- 道路からエントランス内部まで、杖も靴も滑らない床にして欲しい。タイル×
- 浴室の入口の段差
- エントランス：駐車、駐輪場へのアプローチ
- ゴミ置場の前の階段

| 6 敷地内/公園の利用方法？ | 件数 | %   | 件数 | %   |
|----------------|----|-----|----|-----|
| ①現状通り          | 25 | 40% | 34 | 44% |
| ②別な利用方法が良い( )  | 27 | 44% | 32 | 41% |
| 無回答            | 10 | 16% | 12 | 15% |

②別な利用方法が良い/ご意見

- ・ 雨の時の水溜りで、出入口が不便なので埋めて欲しい。
- ・ 現状通りでも良いが、雨が降ると水が溜まるのでその部分を改善して欲しい。
- ・ 遊具の整理
- ・ 遊具をもう少し充実させる。
- ・ バンフを旧グラウンドの下へ移動(自転車の出入りの通路確保) 砂場を花壇に変更。(衛生管理ができない)
- ・ 外観の一部として緑化をすすめる。居住者が交流できる広場、幼児が遊べる場所。
- ・ 砂場を小さくし歩道を確保する。グラウンドはなくす。バンフもなくす。
- ・ 遊具と砂場は撤去して、花壇やバンフを置いて、憩いの場に出来れば良いと思う。
- ・ 季節の花を植える。(例えば、小島第3カサヤ、又は、来客用の駐輪場にする)
- ・ 花をもう少し植えて欲しい。グラウンドを取り払って、バンフを人が寝ない様に仕切りをつけるか、椅子にして欲しい。

・ キッズルームみたいなのがあれば良いかなと思います。

・ 駐車場[3件]

- ・ 駐車、駐輪スペース等
- ・ 駐車場又は賃貸ビル
- ・ 来客用の自動車の駐車場
- ・ 自転車置場etc

・ 砂場も今はだれも遊んでいない。グラウンドもないし、何の為の公園。マンションの敷地内なのか、公園なのかの区別がなく、誰でも入ってこれるというのは、防犯上、どうかと思います。

- ・ 公園の目的がわからない。
- ・ 区に申請して戻してもらい、ジャストへの出入口をなくし、有効利用してほしい。
- ・ 住居のみ使用。ホームが住みついているのが気になる。(昨年?)
- ・ 使われていない砂場は衛生上も不要とも思う。もっと使いたくなる様にきれいになるといいと思う。
- ・ 委員会で良案を練る⇒住民に呼びかけて

①現状通り/ご意見

- ・ 税金の問題もあり、現状で良いが遊具の管理が必要、責任の有無を明確にする。防犯上、バンフを無くしても良い。水捌けが良くない。



| 7 外来者用駐車場は必要？    | 件数 | %   | 件数 | %   |
|------------------|----|-----|----|-----|
| ①必要              | 13 | 21% | 15 | 19% |
| ②どちらかといえばあった方が良い | 18 | 29% | 26 | 33% |
| ③必要ない            | 25 | 40% | 30 | 39% |
| 無回答              | 6  | 10% | 7  | 9%  |

ご意見

②と回答/・車を持って来た時に置場がなくて「-切」に停めているため。

③と回答/・自分の駐車場もキャンセル待ちしているので

| 8 9階共用廊下/屋根を設けても良い？ | 件数 | %   | 件数 | %   |
|---------------------|----|-----|----|-----|
| ①必要                 | 20 | 32% | 25 | 32% |
| ②どちらかといえばあった方が良い    | 29 | 47% | 34 | 44% |
| ③必要ない               | 1  | 2%  | 4  | 5%  |
| 無回答                 | 12 | 19% | 15 | 19% |

ご意見

②と回答/・予算による]・方法があったら

回答なし/・9階の方の意見にそいたい

## 9. 下記の箇所の有効な利用方法があれば教えてください。

### 旧ポンプ室（駐車場とエントランスの間）

- 駐車場
- 駐車場又は単車にしては。
- オートの駐車場とか(物理的に可能なら)
- 広さや構造がわからないが、自転車置き場やバイク置場に、駐車場を1台分でも増やして欲しい。
- 駐車場からの通路にする。
- 見通しの良い住民用憩えるテラス(多目的室)
- 宅配便のロッカ(留守の時便利だから)
- 現況では物置
- トラックルーム的に利用するのは。
- トラックルーム
- プレハブで緊急資材置場
- アパーストは大丈夫なのか。
- アパーストの処理が必要ではないでしょうか。

### 旧受水槽置場（B階段と駐車場の間）

- 駐車場
- 自転車置場
- 自転車置場を増設して欲しい。駐輪場所に番号をつけて、定位置に置けるようになるといい。
- 駐車場又は駐輪場
- 住人用のトラックルーム
- トラックルーム
- (子供会用)バイク広場
- 災害時の食料、水、ジャッキ等工具を入れる為の倉庫に。
- プレハブ業者等の作業場、事務所、リフォーム時等の仕事場、畳工事とか。
- アパーストは大丈夫なのか。

## 10. その他改修工事で実施・検討して欲しいこと

### 《エントランス》

- 表玄関の自動扉
- エントランスに直接雨風が入る為に、後で取り繕った正面玄関の屋根のようなものが、美観やグレードを損ねてる。マンションに合ったアーチ形の門を希望します。
- 玄関入口のマットにはゴムが付いているのですが、20年以上経過し、雨が降った場合は、つるつるになってほとんど歩くことができません。(子供は足に障害があり舗装用のくつをはいても危険です)

### 《エレベーター》

- エレベーターの取替。全住民、特に子供、老人、車いす利用者が、毎日安全に使用できるようにしてほしい。
- エレベーター1号機(リフト式?)は速く昇降するので、2号機(旧圧式?)も同じになるとよい。エレベーター内も(現在汚い)きれいにあります。
- エレベーター：特に小さい方は、絶対使わないようにしている。だからと言って、大きい方の安全を本当に信頼している訳ではない。
- 1号機のエレベーターが下りる時、3F~2F部分でゴトと音がして揺れるので心配です。

### 《☆駐車場・◇駐輪場》

- ☆ 駐車場台数を増やして欲しい。

### 《玄関廻り・廊下・階段》

- 玄関ドアの劣化が気になりますので、新しい物にできたらと希望します。
- 玄関ドアを全戸同じ2重ロックにして、ドアごと取り替えては？(現在は2重ロックが壊れて見栄が悪い)
- 手摺の塗り直し、ドア、窓サッシ取替え。
- 6階の廊下のスチール手摺部分の劣化が激しいので、よく直してほしい。
- 8階のエレベーターを出た廊下の天井、アパストではないかと心配です。
- 6階B階段横の手摺が、錆びて折れているので、修理して欲しい。その他強度不足はないか、調べて欲しい。
- 外階段がかなり劣化している。(手摺、段の錆やはがれ)

### 《その他共用部分(外溝も含む)》

- 粗大ゴミを出し入れする時、階段があるので、重いもの大きいものを押し車ごと入れられるようにしてほしい。
- ゴミ置場への階段のとなりにゴムマットをつけて欲しい。(重いゴミをキャリーで運ぶ時、不便)
- 植栽植込みの外周ブロック積み、表土入れ、予算と相談して。(9F屋上階段昇り口、簡単に昇れない様に考慮) アパスト問題は？  
9F廊下の電気メーターボックスの破損と汚れ。
- アパート8の9階屋根、是非必要
- 窓の結露がひどいので、サッシを枠ごと取り換えて欲しい。

### 《その他ご意見》

- マンション入力電力量の現状チェックと、余力がないのであれば、今後各家庭の改装に伴い、IHC化等電力量アップが出る可能性があると思われる。それらを考慮して、トランスアップして対応しておく必要があるのではないか。
- 地デジ対応
- 換気(トイレの強制換気)

## X. 全般に関してお聞かせ下さい。

### 1. 大規模改修工事を行うに当たって不安な点

#### 《工事内容・日程等》

- バラックに置かれている植木、その他の荷物。
- バラック側の工事中の囲い等の期間
- 長期間シートで暗く風が通らなくなること。どの位の間、バルコニー使用が出来なくなるか。
- 日常生活がどの程度の制約をうけるのか。(洗濯物を干せない、排水の禁止etc.)
- 休日作業は休みとすること。作業時間は8時～17時まで。安全第一。粉塵、騒音は最小限にお願いします。
- バラック側の改修の時、バラックをおおわれると日差しが入らないのでや。(短期間の工事を求めます)
- 暑い季節は避けて下さい。(1月からなら異議ありません)
- 業者任せにしない。工事担当者を決める。連絡窓口をハッキリする。(6F海側非常階段の手摺支柱が腐って、痩せ細っている)

#### 《防犯面》

- 人の出入り
- 駐リパー

#### 《資金面》

- 耐震補強工事後、大規模に向けての費用があるかどうか心配です。
- 臨時徴収に対し不安
- 費用
- 費用は充分なのかどうか。又、費用に見合った改善ができるのか。
- 金銭面、臨時徴収は無い方向をお願いします。もし耐震検査で問題が発覚したら、資産価値が暴落する。
- 費用がどれだけかかるか。
- 修繕自己負担の額

#### 《その他》

- 工事にあたって住民の皆さんの意見がまとまるかが気がかりです。
- 安全第一で行ってくれる業者。過去のリストからは駄目な業者が多い。
- 賃貸中につき状況の把握をしていません。[外部オーナー]
- 問題の指摘は、賃貸者から連絡ありません。[外部オーナー]
- 賃貸中(4年経過)のため、状況を把握していません。[外部オーナー]

### 2. その他、改修工事以外のご意見

#### \*理事会への要望\*

- 多数決にお任せ致します。
- エントランスの改装について、内装については現状で良いと思いますが、入口の屋根の高さを上げられないか。
- 総会など重要な会は、出来れば夜の時間帯でやってほしい。(日曜でも仕事があるので)
- インターネットの環境を整備して欲しい。光LANが使えると便利で有難い。資産性も増す。最近、電話回線を使ったADSLが遅くて不便になった。

- 耐震補強工事だけは、何よりも最優先で行って欲しい。
- エレベーター(小さい方)がよく不具合をおこすので、使用するのに不安です。パット可になればうれしいです。
- パット可に。時代のニーズに応えるべきだと思う。
- 洋室側(6帖)の窓が、ずらさないとちゃんと閉まらない。どこまでが共用部分なのか分からない。例えば、サッシ(網戸)を替えたくてもどちらか分からず、廊下側の部屋のカーテンが外れていて、新しい物と交換したいのですが、良いものなのかが分からないです。
- エレベーターの交換をするべき。
- 建設的な意見を出し合い、皆で実行して行く。意見を出し易い雰囲気。

**\*管理面\***

- エレベーターの挙動が不安定なので乗るのがこわい。鉄粉の臭いがします。ケーブルがこすれていないか検査をお願いします。
- 玄関に置いてある2つのラック、車椅子を使ってリフトやデジタリスの車に乗る時、ドアが十分開けられず乗りづらいです。物を置かない様にしてほしい。(平成8年にもお伝えしましたが、解決されていない)

**\*その他\***

- C階段側の駐車場の水はけが悪い。
- 廊下側の窓のサッシが腐食しているため見苦しい。
- よろしく願いいたします。[外部オーナー、住所記載]
- 敷地内の公園で雨が降った場合、水溜りができ歩けなくなる。
- 地中から石ころや砂利が顔を出していて平坦でない。
- 902、702号室で蒲団叩きがあり、ノドゼイ気味です。
- 9Fの廊下、天井の破裂、廊下の壁の剥がれ、屋上へ昇り口の屋上からの雨樋の接続不良。

## 大規模修繕に関する修繕範囲報告と 第三回アンケートのお願い

今般、第2回目の大規模修繕工事に向けて、現在専門委員会やマンションNPOと共に準備を整えております。

今回の大規模修繕は通常の改修工事のみならず、耐震補強を念頭に置いた耐震診断・設備診断、資産価値の保全又は上昇を見据えた改修なども考えている事はお知らせしていた通りです。今の予定では、2009年（平成21年）1月より工事を開始し、工事期間は概ね6ヶ月前後になると思われま

さて、現在の進行状況ですが、事前の建物調査・耐震診断に基づき、修繕計画においてどこまで改修を行うか費用が算出され、工事範囲を検討している所です。主立った所は理事会や専門委員会が案を煮詰めて参りました。今回、この案に対し組合員の皆様のご意見を頂戴する事で更により良い改修とさせて頂きたいと考えております。

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しなくなり、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のとらえている新聞も有ります。マンションは30年や40年でなくなるものでは有りません。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。

よってLM小島町の今回の大規模修繕では、劣化部の補修は当然のものとし、他のマンションと比較して大幅に性能面で劣る箇所が有る場合はこれを解消していく事を具体的に考えていく事としました。具体的には次ページの内容を検討していますが、これらは以前のアンケートでも要望の多かったものと一致しています。

## LM小島町で性能が劣ると考えられる箇所

| No. | 他のマンションより性能面で劣ると考えられる内容 |
|-----|-------------------------|
| 1   | 建物躯体の劣化                 |
| 2   | 構造性能が脆弱                 |
| 3   | 不特定多数が侵入可能              |
| 4   | 古びた意匠のエントランス            |
| 5   | バリアフリーの未対応              |
| 6   | 給排水設備類の劣化、給水に滞留水の使用     |
| 7   | エレベータの動作不良              |
| 8   | 地デジ対応不完全                |
| 9   | 供給電力量の増量不可              |
| 10  | 駐輪場の使いづらさ               |
| 11  | 雑然とした外構                 |
| 12  | 敷地外駐車場利用者の荷物積み降ろし場所無し   |
| 13  | 劣化の進行が早い9階廊下            |
| 14  | ゴミ捨てに傘が必要               |

上記の内容について以下に説明をします。

### 1. 建物躯体の劣化

○問題点：共用部分には以下の様に劣化した部分が見られます。

- コンクリートの劣化（亀裂、鉄筋露出、欠け等）
- 外壁タイルの劣化（亀裂、浮き、はがれ、目地劣化等）
- 外壁・バルコニー・共用廊下等の塗装劣化（剥がれ、汚染、白華等）
- ほぼ全ての鉄部劣化（発錆、穴あき、白華）
- 屋上、共用廊下、バルコニー、屋外階段等防水（経年）
- ほぼ全てのシーリング材劣化（経年劣化、ひび割れ、亀裂、硬化、剥離等）

○解決方法：劣化部分の補修（躯体補修や再仕上等）。

○概算工事金額：¥130,000,000

上記の箇所は、物理的に維持管理上必要とされる修復及び予防的な計画修繕を必要とする内容です。これらは必要最低限の補修工事のため、今回全てを行う予定です。

## 2. 構造性能の脆弱性

○問題点：何度もお知らせしている通り、LM小島町は現在の耐震基準を下回る事が先の耐震診断で判明しています。

○解決方法：1階部分で壁がくっついていない独立柱をカーボンファイバー等で補強。

○概算工事金額：¥13,000,000

幸いな事に耐震補強範囲は少ないため、今回の改修に取り入れようとしています。また、江戸川区では今年に入ってから耐震診断だけではなく耐震工事に伴う設計や工事についても助成を行う事になった為、理事会としてはこの制度を活用し耐震工事を進める予定であります。なお、この助成を受ける為には、総会による特別決議（全組合員数の4分の3の賛成）を必要としておりますので、ご協力をお願いいたします。

## 3. 不特定多数が侵入可能

○問題点：誰でも建物の中に侵入可能

○解決方法：オートロックの導入とフェンス等の追加設置

○概算工事金額：¥39,000,000

現在新築されている分譲マンションは100%がインターホン連動オートロックになっています。最近では居住者でも自分の住んでいる階以外には行けないマンションも見受けられます。この様な中でLM小島町は誰でもどこからでも入ることができるというセキュリティの全く無いマンションです。新たに入居される方は防犯性を重要視しない方に限定されてしまうため、先の目標からはずれることとなります。しかしながらコストが非常にかかる事も有り、今回のアンケートでご意見を頂戴する運びとなりました。

## 4. 古びた意匠のエントランス

○問題点：エントランス周りはデザイン的に築10年以内のマンション等と比べ見劣りし、使用部材も痛んでいる。

○解決方法：新しいイメージの意匠に改修する。

○概算費用：¥10,000,000

建築の意匠（デザイン）は25年サイクルで変わると言われています。当然ながらLM小島町もご多分に漏れず「古くさい」イメージは拭えません。もちろん外観全てを直すには多額の費用がかかるため、今回はエントランス周りの意匠を更新する事を検討しています。これには高さの低いエントランス庇の改修も含まれます。

## 5. バリアフリーの未対応

- 問題点：各所にバリア（障害）が多い
- 解決方法：段差の解消、スロープの勾配変更
- 概算費用：¥8,900,000

最近でこそバリアフリーの理念は当たり前になりましたが、LM小島町が建設された当時はバリアフリーという言葉さえありませんでした。当然内部には段差や手摺の不足等バリア（障害）が多くあります。今回は段差についてはほとんどをなくす方向で考えていますが、既存の斜路についても見直しを検討しています。車いすの利用者（LM小島町にも数人お住まいです）が段差無しで利用できるのはエントランスのみであり、このエントランスの斜路も勾配がきつすぎるため、車いす利用者の単独利用はできず介添えが必要です。また、駐輪場の斜路もあまりにきつく、健常者であっても使いにくさや危険を伴っています。エントランスについては、一般的な基準の勾配に近づくよう検討しています。

## 6. 給排水設備類の劣化

- 問題点：漏水事故の多発、停電時排水不可、給水に水槽を利用（滞留水使用）
- 解決方法：温水器排水改修、1階排水管付替、高架水槽撤去
- 概算費用：¥18,000,000

配管類の中で漏水事故が多く発生しているのは、電気温水器の脇についている膨張水用の排水口及びその配管がほとんどです。今回はこの部分を全て改修する事を計画しています。また、過去にトイレ裏の排水管でジョイント部分からの漏水が2回ありましたが、この部分については費用が多額であり、応急処置が可能である事から今後7年間のうちに改修する事とし、今回の計画からは除いています。一方で現在の排水は全住戸が1階の汚水槽に流れ込み、排水ポンプで排水されるシステムになっていますが、この方法では停電時に給水のみならず排水もできないシステムです。1階が地中に潜っている為完全にシステムを変える事はできませんが、1階に住居の無い1~7,12号室系統については耐震工事による配管位置移動（必須）も必要なため、これに伴って排水ポンプを介さない配管ルートにする計画を考えています。

また給水については、以前受水槽は撤去したものの行政の対応ができていなかった給水設備の増圧直結方式（高架水槽がいらなくなる）への転換も可能になったため、高架水槽とその架台の撤去を行おうとしています。これで受水槽や架台のメンテナンスが今後不要になる事と、貯めた水ではない新鮮な水の供給が可能になります。



## 7. エレベータの動作不良

○問題点：2号エレベータの動作不良、経年劣化

○解決方法：エレベータの交換（2機とも）

○概算費用：¥30,000,000

2号エレベータ（小さい方）は油圧式で建物と同じく29年経つため、最近では冬になると動作が緩慢になります（油が固くなるため）。一方で、1号エレベータ（大きい方）はロープ式で24年経っています。一般的には25年～30年でエレベータは交換されますので、2号エレベータの交換は必須です。1号エレベータはメーカーよりあと数年は保つとも言われておりますが、押しボタンの不調等の細かい劣化は出ており、安全面での予防やカゴの傷汚れも気になるため、2台とも全交換を予定しています。エレベータの交換工事は大規模修繕とは必ずしも絡めなくても可能ですが、時期がラップする事や建築工事を大規模修繕の中で補える事から、今年の12月から工事を開始するべく進めております。なお、この工事により2号エレベータは1号エレベータと同じ速度になります。

## 8. 地デジ対応不完全

○問題点：地デジの見られない住戸が多く存在する

○解決方法：TV配線の全館引き換え

○概算費用：¥20,000,000

地デジ対応については、応急対応をとって視聴できる住戸が作れたものの、未だ全戸視聴可能にはなっていません。これは既存の配線が地デジの周波数に対応していない為です。また既存の配線の引き換えは途中切断のリスクが高いため検討外としています。今回の工事では新たな配線を設け、全戸で視聴可能にする予定です。現在の計画では新たな配線はメンテナンス上、廊下側に設ける予定ですが、住戸の中の処理をどのように行うのか検討中となっています。

## 9. 供給電力量の増量不可

○問題点：各住戸の電気容量を50A以上に増やす事ができない

○解決方法：変圧器の取替

○概算費用：¥14,400,000

現在の電気容量は各戸最大40Aまでとされています。これは変圧器の能力による制限であり、これ以上の容量UPを申し込んでも現在では東京電力では受けてもらえません。これを改修する為には変圧器と幹線の引き換えを伴いますが、こちらも多額の費用が必要とされる為、今回は見送りの方向で進んでいます。

## 10. 駐輪場の使いづらさ

○問題点：屋内駐輪場の出し入れがしづらい

○解決方法：駐輪場の増設及び屋外階段から駐輪場に直接行ける出入口新設

○概算費用：¥2,300,000

現在の屋内駐輪場はどうやって出し入れしているのかわからないほど詰めこんであります。これを解消する為に、集会室の裏（元の浄化槽）に駐輪場を新設して使い易くする事を考えています。また、1階を通らず階段から直接駐輪場に行ける様にすることも予定しています。なお、南側の屋内通路に自転車を置かれている状況が既成事実としてありますが、以前からお伝えしている通りここは階段からの法的な避難通路であり、自転車置場ではありません。

## 11. 雑然とした外構

○問題点：駐輪場通路のぬかるみ、未使用の遊具、壊れたフェンス等

○解決方法：公園の一部整備、フェンスの取替

○概算費用：¥2,800,000（フェンス以外）

ブランコと砂場は衛生面と安全面の点から撤去を行う予定でいます。また、駐輪場までの通路を全て舗装する予定でいます。しかしまだ公園以外の利用方法は出てきておりません。特に小学生以下のお子様をお持ちの方とそうでない方との考え方は異なる様に思われますので、今回のアンケートでもご意見を頂戴したいと思います。

## 12. 居住者用一時駐車場所無し

○問題点：敷地外駐車場利用者が荷物の積み降ろし等を行う場所が無い

○解決方法：一時利用のできる駐車場を新設（車いす対応）

○概算費用：¥2,800,000

現在敷地外に駐車場を借りている方は、荷物の運搬や同乗者の乗り降りの際に道路に駐車せざるを得ませんが、LM小島町前の道路は違法駐車重点取り締め地区になっており、短時間の駐車でも何人も違反切符を切られています。屋内駐車場を利用している方との差があまりにも大きいため、管理室前にバリアフリーの斜路やエントランスの改修と絡め一時駐車が可能な広場の設置を検討をしています。車いすの利用をされている方も使える様に考えておりますが、これには利用方法細則の設定も必要と考えております。

### 13. 劣化の進行が早い9階廊下

○問題点：9階廊下に面する部分の劣化進行が早い

○解決方法：9階廊下に庇を取付ける

○概算費用：¥11,000,000

9階廊下はほとんど雨ざらしのため各部分の劣化が激しく、前回の大規模修繕で玄関ドアを取り替えています。今回も枠が変形してドアが開きづらくなっている等の障害や、メーターボックス扉の錆による穴空き等が発生して、余計な費用がかかってきます。そもそも玄関ドアは40年程度での交換が一般的であり、今回交換となると30年で2度の交換になってしまいます。よって庇の設置を検討していますが、庇設置の概算額が高いため検討中です。

### 14. ゴミ捨てに傘が必要

○問題点：雨の日にゴミ捨てをする際にゴミ置場前が雨ざらしのため傘が必要

○解決方法：ゴミ置場前通路に庇を取付ける

○概算費用：¥1,500,000

ゴミ置場前も雨ざらしで、雨の日のゴミ捨てに傘が必要になるだけでなく、9階同様にドアの損傷が大きく、今回交換となる予定です。ここにも庇の設置を検討していますが、13同様に庇設置の概算額が高いため検討中です。

### 修繕積立金について

現在の修繕積立金総額は、本年5月末時点で約¥160,000,000です。従いまして、1～14の項目を全て行う事は予算上難しいのが現状です。今回の皆様のご意見を基に必要な改善を行って参りますが、必要と思われる場合、一時徴収はせずに、不足分を借入による補填で考えています。

借入については、現在の利率が非常に低い事（住宅金融支援機構では耐震工事を含む修繕工事は1.44%）に加え、住宅金融支援機構の融資を受けた場合には東京都からの利子補給制度（1%）があるため、非常に低い利息（つまり実質0.44%）で借入ができます。将来を見据えた場合、借入を行って組合で使える余剰金を残しておくのが健全と思われるため、借入を行う方向で進めています。

今回の次の大規模修繕や今回外した工事の実施を見据えた場合、借入額を上乗せした工事費用の上限は¥240,000,000程度と考えております。この金額の工事を行った場合でも一時徴収は発生しません。

通常修繕積立金は、築年数が経つごとに工事費が増えるため、数年ごとに増額されていくのが一般的です。しかしLM小島町では約 20 年間増額は行われておりません。よって大規模修繕工事終了後に長期修繕計画の見直しを行い、積立金の増額が必要とされる場合もあります。

### LM小島町で性能が劣ると考えられる箇所とその対策方法（まとめ）

| No. | 性能面で劣る内容               | 解決方法                      | 概算工事金額       |
|-----|------------------------|---------------------------|--------------|
| 1   | 建物躯体の劣化                | 躯体補修、再仕上等                 | ¥130,000,000 |
| 2   | 構造性能が脆弱                | 独立柱の補強                    | ¥13,000,000  |
| 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      | ¥39,000,000  |
| 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             | ¥10,000,000  |
| 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           | ¥8,900,000   |
| 6   | 給排水設備類の劣化<br>給水に滞留水の使用 | 温水器排水改修、1階排水管付替、高架水槽撤去    | ¥18,000,000  |
| 7   | エレベータの動作不良             | エレベータの取替                  | ¥30,000,000  |
| 8   | 地デジ対応不完全               | TV 配線の全館引き換え              | ¥20,000,000  |
| 9   | 供給電力量の増量不可             | 変圧器の取替                    | ¥14,400,000  |
| 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 | ¥2,300,000   |
| 11  | 雑然とした外構                | 公園遊具の撤去<br>駐輪場通路舗装        | ¥2,800,000   |
| 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              | ¥2,800,000   |
| 13  | 劣化の進行が早い9階廊下           | 9階廊下の庇取付け                 | ¥11,000,000  |
| 14  | ゴミ捨てに傘が必要              | ゴミ置場前の庇取付け                | ¥1,500,000   |

理事会では各項目を以下の優先順位で考えております。

- 必須-劣化部分の補修（1.）
- 必須-構造性能の向上（2.）
- 必須-排水設備の改修（6.）
- 必須-エレベーターの取替（7.）
- 必須-地デジ対応（8.）
- A-バリアフリー対応（5.）
- B-オートロック設置（3.）
- B-エントランスのリニューアル（4.）
- B-公園遊具の撤去、駐輪場通路舗装（11.）
- C-駐輪場の増設（10.）
- C-居住者用一時駐車場所設置（12.）
- D-9階廊下の庇取付け（13.）
- D-ゴミ置場前の庇取付け（14.）
- E-供給電力量の増量（9.）

上記は「必須」を除き、優先順位の高い方から順にA・B・C・D・Eに分けています。また、（ ）の中の番号は前出の説明番号です。

無理の無い範囲でどこまで達成できるかを検討中ですが、比較的費用がかからないものや、関連性があると一緒にいった方がよい場合等はこの優先順位とは関係なく行う事もあると考えています。

なお、もちろんこれらは決定されたものではありません。皆様のご意見を基に計画を作り上げ、最終的には総会にて決定する事になります。

以上が大規模修繕工事で現在検討されている内容になります。これらにつきまして次ページ以降にアンケートを掲載しておりますので、ご意見を頂けますようお願い申し上げます。

**アンケート締め切り 平成 20 年 7 月 31 日**

**提出場所 管理室前 管理組合臨時ポスト**

**提出用紙 10・11 ページのみご提出下さい**

## 第三回大規模修繕アンケート

部屋番号

お名前

Q 1. 理事会で必須と判断した項目以外の項目について、必要と思われるかどうかお答え下さい。  
なお（ ）内は理事会の優先順位と概算工事金額 です。

3.オートロック設置（B-¥3,900万）について → 必要と思う ・ 思わない  
(どちらかを○で囲んで下さい-以下同様)

ご意見

4.エントランスのリニューアル（B-¥1,000万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

5.バリアフリー対応（A-¥890万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

9.供給電力量の増量（E-¥1,440万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

10.駐輪場の増設（C-¥230万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

11.公園遊具の撤去、駐輪場通路舗装（B-¥280万）について

Q. 小学生以下のお子様がお住ですか？ いる ・ いない

Q. 公園遊具（ブランコ等）の撤去について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

12.居住者用一時駐車場所設置（C-¥280万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

13.9階廊下の庇取付け（D-¥1,100万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

14.ゴミ置場前の庇取付け（D-¥150万）について 必要と思う ・ 思わない

ご意見

Q2. 修繕工事全般についてご意見をお聞かせ下さい。

ご意見

ありがとうございました。

## 第三回大規模修繕アンケート結果

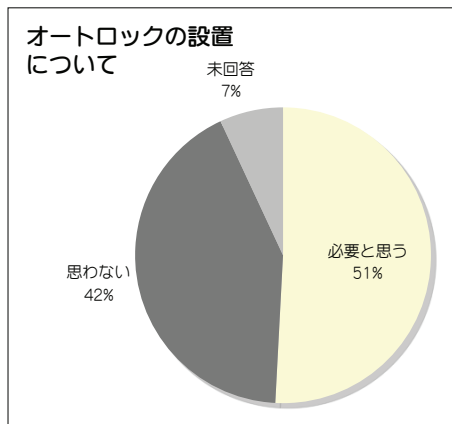
### 【アンケート回収状況】

総戸数 96戸 アンケート期間：2008年7月16日～31日

| 配布先      | 配布数 | 回収数 | 回収率 |
|----------|-----|-----|-----|
| オーナー     | 96  | 65  | 68% |
| 非オーナー居住者 | 20  | 6   | 30% |
| 合計       | 116 | 71  | 61% |

### 【オートロックの設置について】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 36戸 | 51% |
| 思わない  | 30戸 | 42% |
| 未回答   | 5戸  | 7%  |



#### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

- 外部の方の勝手な出入りがなくなる。安心できる。
- 必要と思うが当マンションの構造では莫大なコストがかかるし、オートロックにする場合どの場所をどのような工事（修繕）で進めるのか、具体的に知りたい。
- 予算があればグレードアップの為した方が良い
- 見積が高いような気がする
- 防犯上是非希望します。ライオンズマンションの資産価値を高める事にもなります
- セキュリティを考えたなら必要と思います。出来れば
- セキュリティ対策はもっとやるべきだと思います。（オートロック設置が最善の策かどうかはわかりませんが）
- 安全、安心のために
- 防犯上安心感等含めて必要と思う
- 安全面から見て必要だとは思いますが
- 防犯上必要と思われる。同時にマンションの価値も
- どちらかといえば必要と思いますが、工事金額が高すぎるので熟考が必要だと思います
- あまりにも自由に外部の出入りができてしまっていて、何かあっても対処が出来ていない。セキュリティは必要と思います。
- 2年前に引越して来てから1番不安な部分でしたぜひ改善して頂きたい

#### ●「思わない」と答えた方のご意見

- 当LMは外部との遮断壁が無く何処からも出入進入が可能であり、効果が少ないと思う
- 各戸、各人が責任をもって行う
- オートロック設置が本当の意味で安全なものなのか
- ちらし広告はいれない徹底願いたい 管理体制をしっかりとしてほしい
- 階段を使って自由に出入り出来なくなる。犯罪が起きた時犯人に追いつめられ非常に危険
- オートロックを導入しても、侵入しようと思えばいくらでも入って来れるし、そのために高額な費用をかけても意味がないと思う。マンション内に入り込んでしまえばフリー状態。各部屋にホームセキュリティを個別に管理組合が購入して設置した方が安い。半額位ですむ。この場合、通信費は住居人の負担。
- 費用が大きすぎ、駐輪所やA階段の方からとか安全にできるか不安
- 新築（設計）の段階で取り組むべき、後付けでは遅い。建物全体のバランスから見て不自然
- 防犯上必要とは思いますが費用の面から見ると優先順位は下がる
- 現在困っていないので…それより防犯カメラを設置しているが、各所機能がちゃんと作動されているのですか？

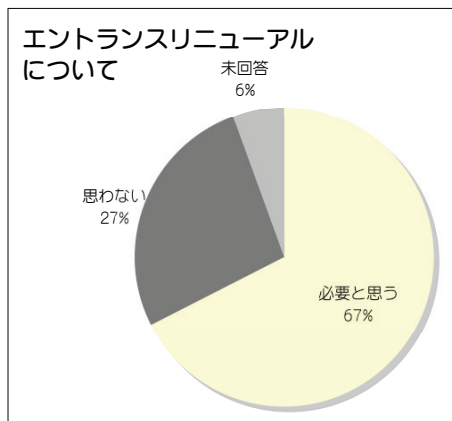
#### ●その他のご意見

- 良く分からないので修繕委員にお任せします
- どのようにするのか説明が無くて必要かどうか意見が言えません
- 防犯上必要ですが3,900万とは高過ぎるので考慮中。また、子供老人に操作が出来るような工夫も必要なのではないでしょうか。



## 【エントランスリニューアルについて】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 48戸 | 68% |
| 思わない  | 19戸 | 27% |
| 未回答   | 4戸  | 6%  |



### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

- ・片側だけでも自動扉にしてほしい、荷物を持って居る時便利なので。もを少し照明を明るく
- ・雨の日は危険である
- ・正面は勾配がありデザイン的に庇は難しいと思いますが、今のままでは貧弱で外観が悪い。機能的は無論の事、グレードの高いエントランスを希望する。
- ・家の玄関はその家の顔でもあるのでやってほしい
- ・暗いイメージがあるので、やった方がよい
- ・他マンションと比べ見劣りどころよりもまずは安全でなければと考える。
- ・エントランスはマンションの顔です。デザイン的にかなり古くさいので新しいイメージにして欲しい
- ・少しでも時代のイメージにしてほしい。出来れば
- ・リニューアルしてきれいに！
- ・オートロック設置の際同時に改修したら良いと思う
- ・どちらかとか？と言えば必要と思うが、特に屋根の低いのは気になっていたもので、そこと、エントランス天井だけでも良いのでは？
- ・部分的には必要
- ・高級感のあるマンションにリニューアルしてほしい
- ・3.のオートロック設備と併用して
- ・1,000万で美しく近代化になるなら。

### ●「思わない」と答えた方のご意見

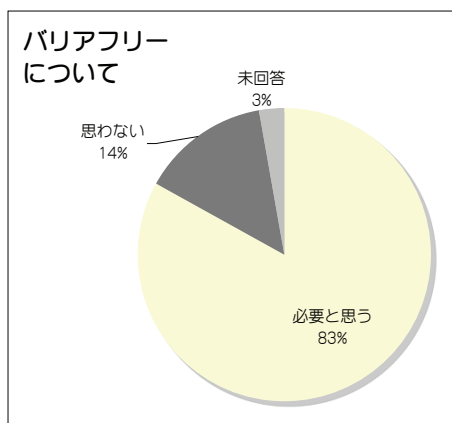
- ・リニューアル全般は必要と思わないがひさしは低すぎるので検討して下さい
- ・植木、フェンス等の整備のみで可

### ●その他のご意見

- ・どのようにしたいのか説明不足だと思う

## 【バリアフリーについて】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 59戸 | 83% |
| 思わない  | 10戸 | 14% |
| 未回答   | 2戸  | 3%  |



### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

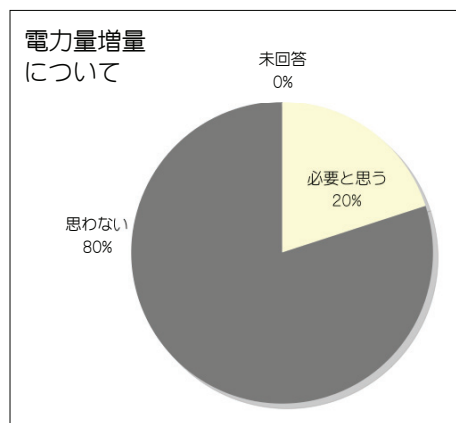
- ・雨が降っても滑らないように
- ・廊下・石段等危険である
- ・築30年オープンからの入居者も高齢になり健康上の問題も生じてくると思います。又、障害者の為にも必要です。
- ・エレベーターホールを出た所、通路との段差
- ・車いすでのエントランスの勾配については少しくつい。又、レンガは時を経てつるつるしており雨天には歩くのが危ないと思っている。タクシーへの車いすからの乗りおりには花壇（2つ）がバリアとなり先日私は腰を痛めました。
- ・障害者の方だけでなく健常者でも段差があるので危険、現代ではバリアフリーは当たり前になっています。
- ・車いすが単独利用できるように
- ・老人対策としても
- ・現在車イス利用の方がいらっしゃるので、対応するのは良い事
- ・大事な事である
- ・今すぐにとは思わないがいずれは対応してほしい
- ・出来たらと思う
- ・将来老人が増加傾向にあるので
- ・車イス利用の家族がいるのでぜひ改善して頂きたい
- ・雨の日などエントランスの傾斜はすべりやすく危険です

### ●「思わない」と答えた方のご意見

- ・各部屋と協調が必要、共通設備のみでは無意味
- ・入口→エレベータ間は必要（車イス利用者の意見を聞きたい）
- ・一応スロープはできているので

## 【電力量増量について】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 14戸 | 20% |
| 思わない  | 56戸 | 80% |
| 未回答   | 0戸  | 0%  |



### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

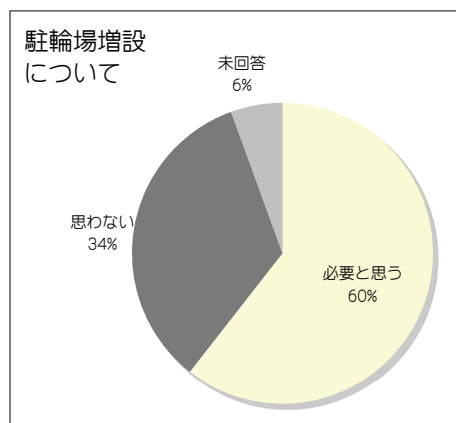
- 50Aになってました。(家族数等によってもことなると思います。)電気の器具が多いですから
- これからも電力消費量が多くなると思う

### ●「思わない」と答えた方のご意見

- 全戸に増量の必要性が少なく時期待ちでもよいと思う
- 省エネ省電力に努めて極力しない方向で行きましょう
- 節電
- 各住戸が40Aでやりくりすれば良い。エコにも繋がる。
- 40Aで大丈夫だと思う
- 事務所使用は認めないマンションで50A以上の電力は必要でしょう
- 現状ではこの電力量でまかなえているがオール電化を考えると不足になると思う。ゆくゆくは増量を考えて欲しい。
- ・家電の省エネ化が進んでいる事・生活スタイルを省エネ型にして行く事で、今の所対応出来ている
- 現状で良い
- 省エネ時代現状でがまんの事
- 希望としては増量がベストですが各戸個人個人で使用量が違うと思いますので
- あまり不自由していない為
- 後付けでは遅い、何に必要なの(40A以上が)
- 電化製品が多いので40Aは厳しいと思うが限度がなくなってしまうのでエコも考えて各戸工夫してほしい
- 自分と所は現状で十分と思われる
- エコの時代なので
- 現状のままで大丈夫だと思います。
- 将来的にはIHやオール電化を導入した方が良いと思うが現在は必要ないと思う

## 【駐輪場増設について】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 43戸 | 61% |
| 思わない  | 24戸 | 34% |
| 未回答   | 4戸  | 6%  |



### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

- 乱駐輪となっており、室別駐輪指定を急がりたい
- これからは自転車が増す傾向にある
- 現在で自転車があふれている。
- 避難通路が狭いのでは危険なので改善して欲しい
- 法的にあうように増設を(避難路の確保) 利用される住民の台数をはあく強加
- 駐車場に比べておそまつ
- 配置整理が必要、やるならば明確な対応願う
- 駐輪の仕方のルール見直しも必要
- 避難通路に置かなくて良いようにしてほしい
- 余裕をもって置けるように
- 自転車の出入れが非常に不便している為
- 浄化槽の跡を利用するのなら
- 南側にも駐輪場を作ってほしい!

### ●「思わない」と答えた方のご意見

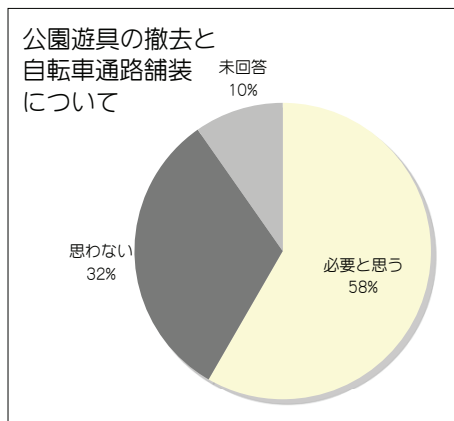
- 駐輪場はもうすこし感えて整備してきちんと置いてそれでも不足でしたら増設した方が良いと思う
- 各住戸の自転車台数をチェックし、更に子供用と大人用の台数を事前に調査すれば今の駐輪場で納まると思う。但し台数が多く駐輪場に納まら無い場合は、増設も必要。
- 入口にいつも子供用自転車が止められているが、歩行者にとって危険なのでやめてほしい
- 整理すれば増設しなくてもよいかと
- 1家に何台までと決めて、ふやさない工夫も考えてほしい
- 個々のマナーで現状でも可能と思う
- 現在が限界と思われる。(使用者が減るのではないか。)

### ●その他のご意見

- 作る以前に管理方法の検討が先かと思う

## 【公園遊具の撤去と自転車通路舗装について】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 42戸 | 58% |
| 思わない  | 23戸 | 32% |
| 未回答   | 7戸  | 10% |



### ※小学生以下同居有りの方のみの集計

| 回答    | 件数 | 比率  |
|-------|----|-----|
| 必要と思う | 5戸 | 45% |
| 思わない  | 6戸 | 55% |
| 未回答   | 0戸 | 0%  |

### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

- ベンチを取り除いてほしいです。タバコ、ベントウ等々ベンチの下へ捨てていきます
- 利用されなく老朽化している
- ブランコは必要なし但し鉄棒は??する
- メンテナンス及び万一の怪我がでた場合等の管理責任等々を思うと公園遊具は全て撤去した方がよい。又、長イスを置くならイスの中央にフェンスをつければホームレスや他の人がイスに寝たり、多くの荷物を置く事もできない
- 砂場も今はほとんど遊んでいる子供も見かけません。スベリ台も撤去して雨がふっても水はけが良い広場にしてほしい。
- 芝などを植えるなども良いと思います→手入れが大変
- 子供に障害があり、毎日利用せざるをえないことを考えると（通常の道路では車の往来が激しくとつさに避ける能力がない）当初からの砂や石ころも多く、スロープの勾配はきつく、くつに付いた砂でより滑りやすくなり、ヘッドギアをかぶっている どの様なものがユニバーサルなのか私も考えている
- 中途半端な状態の遊具とイヌの便のある砂場は不衛生。周辺をフェンスで囲い、いこいの場（ベンチ、花ダン）として整備して、コスモアージュの様に部外者の立ち入りを制限すべき。
- 入居して2年になりますがお子さんが公園の遊具で遊んでいる姿は見た事がありません。撤去しても良いと思います。すぐ近くに広い公園がありますしそちらでは小さいお子さんが遊んでいる姿を見受
- 公園は税金の関係とかがあるんじゃないですか

- 現在開放されている公園を区へ申請してとりもどし、当マンションの子供達が安心して遊べる広場にしてほしいです。ジャスコへの出入口はなくして他の人が入れない様にと願います。
- 歩行の妨げになる物は全て撤去して快適に暮らせる様に改善してもらいたい ホームレスが住みついているのが不快
- 居住者の方が使っているのが見かけないので
- 居住者、外部の人達が利用し事故が発生した場合の責任問題等を考えると公園内遊具等は不必要と考える。管理・責任を負う事は不可能
- バイク置場として欲しい。浮浪者が寝泊まりしているところを何回か見かけた事がある。
- 他に利用（例へは駐車所）したらと思う
- ライオンズマンション公園らしくするか或は他の利用法を考えた方が良くと思う
- （近くに公園があるので）使用していないブランコは撤去してあげてもよいと思います。あるものは当分そのままにしてあげたいのです。
- 子供は居るけど遊んでいないです。幼稚園バスを待っている子供連れの人、幼稚園帰りの児童、近くの会社勤めの昼休憩でベンチに座っている人、新聞屋の勧誘の人のたまり場など…あきらかにマンション住人以外の人を使用しているので必要ないと思っています。
- 整備されていない公園は環境を悪くすると思います
- ブランコは今使用できなくなっているし、砂場も必要なし。公園の出入口の雨降りの時水たまりができるので整備してほしい！

### ●「思わない」と答えた方のご意見

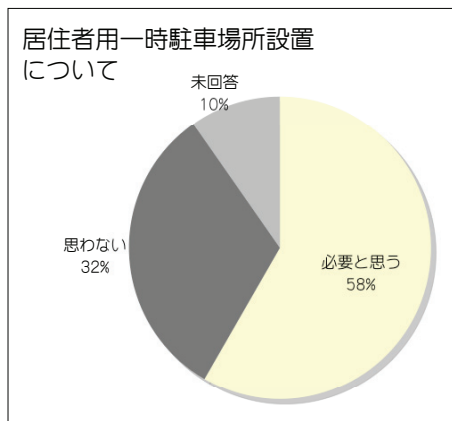
- 最近ブランコの事故がないですが以前事故（他所）がありわがマンションも問題になりやめる事になりましたので鉄柱を撤去してほしい
- 当マンション住民よりも外の人々の休けい場所になっている様にも感じるが必要に思う
- 他のマンションのように形ばかりの（節税対策として）公園の遊具なら仕方ありませんがブランコ、鉄棒、スベリ台とそろっているのに”撤去が世間の方向だから”と安全性を重視すべきを単に放棄する事には疑問を感じます。公園以外であれば立体も含めた駐車場の増設を検討して下さい。今の駐車場の使用方法は、一部の古くからの住民のみが持つキトク権でありどうしても納得できません。
- 遊具でのケガ等良く耳にしますので公園を広く子供達が遊べるスペースを広くした方がよいのではないのでしょうか。
- 砂場は衛生上撤去しても良いと思いますが、スベリ台鉄棒は子どもが時々遊んでいますので残してほしいと思います。僅かなスペースですが、公園があることを子どもは喜んでおります。
- 遊具があってもいい
- 駐輪場道路舗装は賛成です。
- 最小限にして入居以来何十年も近隣住民に開放して共有地として自分達で税金を支払って来た経緯がある。本来なら無税で良かったのに。自分達の敷地だから有効に使うべき。駐車スペースとか？いる
- ブランコのみ撤去、他は子供が遊んでいる
- 小さいお子さんが同居されている方の為にはあった方が良くと思います

### ●その他のご意見

- お子様の居る方をお願いします
- 劣化した遊具は撤去した方が良くと思うが、子供があそぶ場所としてのたのしめる遊具はほしい。当マンションにかぎらず、子供が立ち寄れる場所であってほしい

### 【居住者用一時駐車場所設置について】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 45戸 | 64% |
| 思わない  | 22戸 | 31% |
| 未回答   | 3戸  | 4%  |



#### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

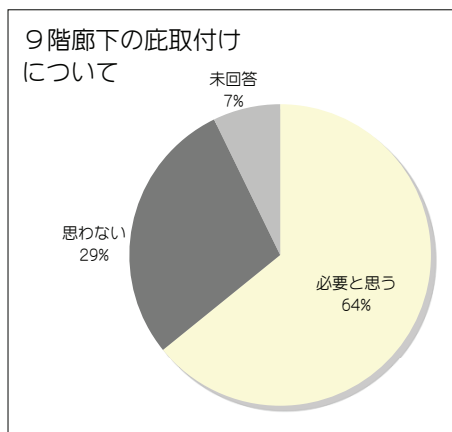
- ・ 荷物の他に車椅子の方のため
- ・ 取り締まりが多い為2台分くらいあってもいいかな!
- ・ 来客用(短時間、有料)も必要に感じる
- ・ あったら良いが、場所は?
- ・ 違反切符を切られないように出来れば
- ・ 駐車違反がきびしいから
- ・ 厳しくなった為より不便を感じている
- ・ 植込部分の一部を使う、当マンションは植込部分が潤沢であるため。自分達の財産だから充分に利用しよう
- ・ 来客用に一時駐車できるとがあると便利
- ・ 可能ならあった方が良い
- ・ 車イス利用の家族がいるのでぜひ欲しいです

#### ●「思わない」と答えた方のご意見

- ・ 玄関脇なので見場が良くない。荷物の積卸ぐらいなら駐車場を借りましょう。管理人さんに一言掛けて階段をスロープにするとか(車いす共) 駐車場の方にも協力をお願いします。どうしてもつくるのでしたら桜木だけはなんとかのこしてほしい
- ・ 駐車場出入口の勾配がある場所でも可能
- ・ 駐車場に入れてやれば良い 荷物も人も雨の時等特に便利
- ・ 時間貸(コインパーキング等)が地区に多くあり、そちらを利用していただく。尚、管理・責任等から考えると設置費用だけの問題でなくなるので必要と思いません。
- ・ 荷物の積み下し等の為であるなら現駐車場を利用する。玄関前スロープ側に駐車場は美的にまずいのでは?
- ・ 近くに有料駐車場があるので使用しています。(長時間の場合)

### 【9階廊下の庇取付けについて】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 45戸 | 64% |
| 思わない  | 20戸 | 29% |
| 未回答   | 5戸  | 7%  |



#### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

- ・ 9Fの人だけ雨、雪、強風、都合悪いのでぜひ庇取付けをやってあげてほしい
- ・ もっと早く設置が必要だったのではないだろうか
- ・ 毎日の生活に直結した不便さだと思う
- ・ 建物が傷むし、9Fの居住者はたいへんそうなので。(回覧物を持って行ったとき通ったが、オープンすぎて、こわい)
- ・ 劣化の進行が早いなら必要と思います。
- ・ 雨が降っている時にこまる
- ・ 建物保存の為
- ・ 法的にどうかな? でも何かほしい。(※9階の居住者)
- ・ 雨が降ればかさをささなければいけないし、大雨になった時水が玄関の中まではいってきてしまう(※9階の居住者)
- ・ 9階の住人としてはお願いしたいところですが費用が問題(※9階の居住者)

#### ●「思わない」と答えた方のご意見

- ・ 全戸に関係ある箇所の修繕後でも良いのでは
- ・ 9階の方のためだけに設置するのは疑問。正し共有部分の劣化を防ぐためであれば必要と思う・
- ・ 庇を取りつけても劣化の方が早いのでは?

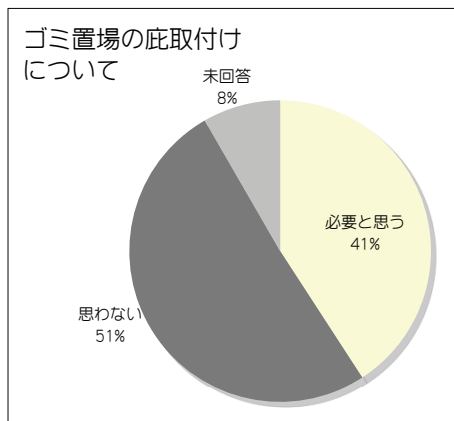
#### ●その他のご意見

- ・ 良く分からないので修繕委員にお任せいたします
- ・ 9階居住者の意見が重要である。8F~1Fで9Fが万一庇を取付ける事で問題があるのであれば、9Fの意見と合わせて検討して下さい。
- ・ 9階居住者の方の意見に従います



## 【ゴミ置場の庇取付けについて】

| 回答    | 件数  | 比率  |
|-------|-----|-----|
| 必要と思う | 29戸 | 41% |
| 思わない  | 36戸 | 51% |
| 未回答   | 6戸  | 8%  |



### ●「必要と思う」と答えた方のご意見

- ・「5.バリアフリー対応」と合わせて行うことにより費用のダウンが計れればと思います
- ・本当は他に予算を回してほしいと考えるがドアの損傷を考えるとやむをえないかとも考える
- ・劣化が進まないよう出来れば
- ・大(多)いに必要

### ●「思わない」と答えた方のご意見

- ・年間通して雨も少なく必要性を感じない
- ・庇は無いよりも取付けた方が良いが、関連性があれば一緒に行ったら良い。
- ・AM6:00~PM6:00年中無休でゴミが出せるのだから雨くらいはがまん出来るのではないかな?
- ・巾を広くしないと意味が無い(降りかかる)
- ・有れば便利だが、mustでは無い
- ・ほんの少しですし
- ・なくても短い所なので必要ない
- ・雨が小降になったら捨てにいけばよい。

### ●その他のご意見

- ・良く分からないので修繕委員にお任せいたします
- ・予算が余ってあればついていた方が便利ですがどうしてもというわけではない。
- ・どちらでも

## 【その他全般のご意見】

- ・全ての項目について金額が高い、今までの工事でも安全を無視し事故時の対応が適切でないなど当該組合に甘えのみえるおそまつな業者でした。質の高い業者選択を行って下さい。・金融機関の借入は反対です。積立金と予算と借入金のバランスが合っていません。・委託しているNPOの高橋氏の説明会はありますか? ※このアンケートが単なる形式ではなくきちんと今回の件に役立つアンケートである事を望みます。集計結果は書面にて配布して下さい。一部の方々だけが知り得た情報としてほうむりさらされては困ります。
- ・専門委員の方々やNPOの皆さまお暑い中本当にごくろう様です。ありがとうございます
- ・フェンスもボロボロになっている。これを替えただけでも見栄えはよくなると思う。エレベーター前のガラスにはヒンジが付いている同じステンレスの板がレンガの床の上にも張り付けられているのはどうしてでしょうか、扉が半分のみ開いている現状ではそのつるつるの上を歩くことになる。晴れている日でも危険。
- ・建物の品質維持が最優先で、改善は予算次第。借入は慎重にしたい。10年後?の修繕の予算と収入と金利の動向を見極めて決定したい。
- ・管理組合委の皆様ご苦労様です。工事中怪我人が出ない様、又、スムーズに工事が進む事を心から願っています。宜しくご配慮の程、お願い致します。
- ・詳しいことなど、あまりわからないのですが少しでも建物が長くじょうぶで美しくあるよう願っております。建物は古いですが、これからも安心して住みつづけられるよう充実した工事をしてほしいです。
- ・玄関側の鉄柵は壁(?)にして欲しい。鉄柵は危険 柵と柵のすき間から物が落下したり・・・すいませんこれはすでに壁(?)になる予定?
- ・徴収は発生しませんの事ですがよろしくをお願いします。
- ・今回の修繕工事の際、・エントランス・バリアフリー・9階廊下のひさし取付け・ゴミ置場のひさし取付けは一緒にやって頂きたいと思います。
- ・役員の皆様、本当にご苦労様です。日々の活動に感謝申し上げます。説明会を開いてもらいたかった。専門用語等紙面のみでは理解できない点もある。
- ・新築マンションの真似をして業者のいいなりに流れるだけの修繕は極力やめて欲しい。3つもある階段を非常階段として使わず日常に使っている現状をなるべく保って欲しい
- ・現在、必須項目の補修、改修、取替は賛成です。引き続き宜しくお願いします。
- ・よくできた計画と思いますが、見積りの額を業者そのまま払うのではなく、減額できるよう交渉が必要と思います。月々の修繕費UPは受け入れられません
- ・限られた予算の中なのでオートロックの導入等はどうか? 江戸川区の補助制度(制度の説明なので中略)があります。大規模修繕工事とした場合に助成は受けられるの? ・特にオートロックについては非常階段もある事だし無理が。・建物全体のバランスから見て無理か。貯水槽の跡はどうする(貯蔵庫かな)
- ・ベランダに物(特に植木)が多く置いてあるので工事の際、北側と東側を交互に行って欲しい(北側作業中は東側に物を置く等)
- ・安全で快適な生活を送る為に頑張ってください。
- ・耐震工事やエレベータの工事など必須というものは全てやるべきと思いますが、多額の借入については進んで賛成はできません。
- ・出来るだけ節約せねばと考えて記入しましたが資金があるなら必要と思うに○をしたかったです。
- ・駐車場の増設又は1年毎の利用者変更又は駐車場利用料金の値上げ(25,000円/月程度)
- ・金利が低い今を利用してぜひ皆さんが安心して住みやすいLM小島町になれば良いと思っております

## 大規模修繕に関して 第5回アンケートのお願い

今般、皆様方におかれましては益々ご繁栄の事と存じます。

さてライオンズマンション小島町では、第2回目の大規模修繕工事に向けて7社に見積りを依頼し4社より工事金額が出そろった所です。

この次の段階としましては、11月3日には4社の工事業者を面接する「ヒアリング」を行います（13:00～19:00）。どんなによいと言われる会社でも現場代理人（現場監督）が悪いと工事の出来も悪くなりますが、反対にあまり評判が高くない会社でも質の高い現場代理人の元では素晴らしい工事になります。工事会社は存続の安定性やバックアップ体制では重要なものの、工事の善し悪しは良い現場代理人を獲得する事が必然です。よってこのヒアリングで今回担当する現場代理人を見極め、是非とも素晴らしい工事にするつもりです。時間の許される方は当日自由に参加出来ますので、是非ともご意見を頂戴出来ればと考えております。

なお、今回の大規模修繕の概要（図面）は先日お配り致しました。また、これに伴う説明会を10月26日に開催させて頂きました。

説明会の際やその他に寄せられましたご意見の中で、組合員の皆様にご意見を頂戴しなければならぬ事項が出て参りましたので、第5回目となるアンケートをさせて頂きたいと思えます。

皆様方には何度も申し訳ございませんが、できるだけご意見を反映した形で大規模修繕を行いたいと思えますので、どうかご協力をお願い致します。

以上

|           |                |
|-----------|----------------|
| アンケート締め切り | 平成20年11月7日（金）  |
| 提出場所      | 管理室前 管理組合臨時ポスト |
| 提出用紙      | 3ページ目のみご提出下さい  |

## 1. 公園の変更案（多目的広場に変更）について

頂いたご意見の中で、多目的広場の利用方法について質問がございました。理事会では第3回のアンケートでは「雑然とした外構・駐輪場通路未舗装」と「居住者用一時駐車場無し」の2つであった問題点を組み合わせ、公園部分を舗装整備するとともに、以下のような使い道を考え「多目的広場」を提案しております。

1. 一時駐車場として
  - ・敷地外駐車場を借りている方の一時駐車
  - ・引っ越しトラックの一時駐車
  - ・メンテナンス車（排水管清掃他）の駐車
  - ・工事車両の駐車
  - ・来客用※車を駐車する際は、ゲートを開ける必要がある為、事前申請等も含め使用細則を決めます。
2. 車椅子利用者の為の乗り降り場所
3. 集会場所
  - ・防火訓練等
4. 待ち合わせ場所
  - ・幼稚園、保育園/バス等の送り迎え待ち合わせ
5. 災害時の利用
6. 子供の遊び場

但し、駐車場が足りていないので駐車場にはどうかとのご意見も頂戴致しました。

元々公園であった所を用途変更する為、この変更につきましては総会にて特別決議事項（区分所有者の4分の3以上の賛成が必要）となります。よって総会に至る前に皆様のご意見を頂戴しようと思っております。

また、町並みの調和・統一感を持たせるため、この多目的広場の意匠を道路を挟んだ反対側コスモアージュの意匠に合わせる事を考えています。新しく桜の木も植え、再来年の春には桜のアーチができればと考えております。

しかしながら頂戴した意見では、「コンクリート打ち放しの塀が監獄の様で好ましくない」や「意匠をコスモアージュに合わせるのが人の真似の様で嫌」との意見がございましたので、この点もご意見を頂戴したいと思っております。

## 2. 集会室の改修について

説明会以外のご意見で、集会室の和室は使い勝手が悪いため、仕切りを無くして土足で利用出来る一体の部屋の方が良いのではないかとご意見を頂戴致しました。アンケートの際には出ていなかった内容ですが、大規模修繕で同時に行うのと別時期に単独で行うのではかなり工事費に差が出ると思われる為（大規模修繕で同時に行う方が廉価）、ご意見を頂戴したいと思っております。（現況の塩ビ床仕上部分は最低限張替える予定です。）

## 第5回アンケート

部屋番号

お名前

### A. 公園の用途変更についてお答え下さい。

Q1. 用途を多目的広場にする案について（下のいずれかを○で囲んで下さい-以下同様）

賛成 ・ 駐車場にする ・ その他（下欄に記入）

ご意見

Q2. Q1で「賛成」の方 広場の意匠はコスモアージュと統一する事について

賛成 ・ 異なるデザインにする（できれば案を下欄に記入）

ご意見

### B. 集会室についてお答え下さい。

Q3. 和室を無くす事について

賛成 ・ 反対

ご意見

### C. その他ご意見等ございましたらご記入下さい。

ありがとうございました。



ライオンズマンション小島町管理組合  
理事長 佐藤 隆夫

### 第5回アンケート集計結果

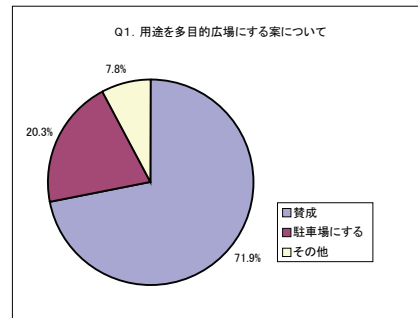
11月初旬に行いました、第5回アンケート(公園の用途変更、集会室の洋室化)の集計結果です。  
色々なご意見ありがとうございました。理事会で検討した結果は、12/23の説明会及び臨時総会でご説明した通りです。皆様全員の施設としてより使いやすくするために、これからも検討して参りますのでご協力  
よろしく願いいたします。

|             |     |       |
|-------------|-----|-------|
| 回収数(内部オーナー) | 56件 |       |
| 回収数(外部オーナー) | 8件  |       |
| 合計          | 64件 | 66.7% |

#### A. 公園の用途変更についてお答えください

##### Q1 用途を多目的広場にする案について

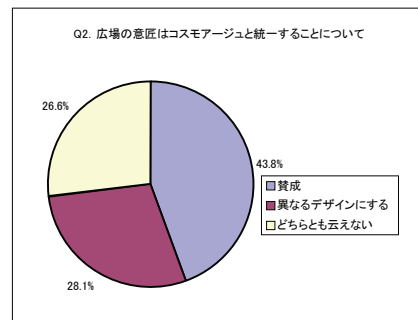
|        |     |       |
|--------|-----|-------|
| 賛成     | 46件 | 71.9% |
| 駐車場にする | 13件 | 20.3% |
| その他    | 5件  | 7.8%  |



##### Q2 Q1で「賛成」の方 広場の意匠はコスモアージュと統一する事について

|            |     |       |
|------------|-----|-------|
| 賛成         | 28件 | 43.8% |
| 異なるデザインにする | 18件 | 28.1% |
| どちらとも云えない  | 17件 | 26.6% |

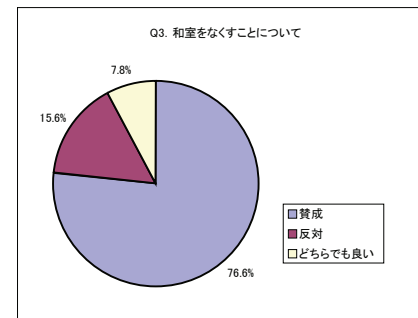
\* 賛成の方以外からも回答がありましたので  
集計の回答率は回答者全員を対象としました。



#### B. 集会室についてお答えください。

##### Q3 和室をなくす事について

|         |     |       |
|---------|-----|-------|
| 賛成      | 49件 | 76.6% |
| 反対      | 10件 | 15.6% |
| どちらでも良い | 5件  | 7.8%  |



別紙に、各質問に対して頂きましたコメントを記載いたしました。

A. 公園の用途変更についてお答えください

Q1 用途を多目的広場にする案について

|  |
|--|
| 駐車場にすれば他用途には活用出来ずスペースが少ない敷地であり、多目的が利用の価値がある  |
| ・公園としての税の減免をしている点について用途を変更することによる影響をクリアする必要があると思うのですが・・・。<br>・駐車場として利用するには道路からのアクセスが利便ではない。  |
| 小供達が個々に感じて遊ぶ場所   |
| 但し;敷地外駐車場を借りている方の一時駐車の際は反対です。制限が難しいと思います。  |
| 公園の目的から除外した場合、確か免税であったのが全戸頭割りで税金がかかってくると思います。確かめて下さい。多目的に活用の場合はどうなるのかよく調査した上でアンケートをとって下さい。   |
| 最近公園で遊んでいる子供さんを見かけません スベリ台、砂場 ブランコ鉄柱、鉄棒は撤去してもよいと思います マンションは人の移動があるので公園は必要だと思います、遊具としてスプリング付はねる台、隣の都営団地の動物石膏(たとえばライオン等)を設置したらいかがでしょう 消火栓があるので気をつけてください  |
| 子供の遊び場を兼ねる多目的広場として変更するなら車の乗り入れがある用途を加えるのは適切でしょうか   |
| ①以外の目的ならば賛成いたします。駐車場の管理は問題が多発すると考えます   |
| 2. 3. 4. 5. の利用に賛成します  |
| 一時駐車場希望ですが、管理がむずかしいかなと思いますが・・・。使用細則をきちんと守ってもらえればよいと思います。   |
| 立体としたらどうか。   |
| 公園を駐・停車場にするのは、事故が起こる可能性もありあまりにせますぎる。一時駐車に必要なのは、メンテナンス車、引越し、工事車で玄関側でなんとか確保する方がよいと思います。  |
| 色々利用出来たら良いと思います  |
| 少なくともコスモアージュのこの部分は、いつもがらんとして、一体何のためにあるのだろう。なんともみっともないと感じていました。多目的広場の案、1, 2, 4は離れすぎていて不便、3, 5は頻度が低すぎます。結局コスモアージュと同じくがらんとした コンクリート床のスペースが出来てしまうだけ、ではないでしょうか。それくらいなら、駐車場にして、まわりに沢山の木を植えた方が、良いのでは・・・ |
| 一時駐車場として1～2台あけておいて、残りは住民のために(住民用は屋根付にする) 遊具が置けないのであれば遊び場にする必要はない 今の子は忙しいし外で遊ばない、日曜の歩行者天国で良い(充分)のでは? それに遊び場と一時駐車場をかねると危険です、   |
| 駐車場にすると一部の人だけが使える場所になってしまう。  |
| 集会場所、災害利用時利用を入居者全員が(子供の遊び場を含めて)使用出来るものが良い。   |
| 多目的とはどこまでをが可能なのかを明確にしないとトラブルが発生する可能性があると思う   |
| マンションの収益として!!  |
| どちらもあつた方が良いです。   |
| 仮置場として2, 3台置ければ良いかな。   |

A. 公園の用途変更についてお答えください

Q2 Q1で「賛成」の方 広場の意匠はコスモアージュと統一する事について

|   |
|---|
| 桜も不要では・・・   |
| 街並みを考慮しつつ個性が出せれば尚よいのでは・・・？  |
| お任せします  |
| 囲いは生垣にして欲しいのですが   |
| ブリティッシュガーデン風  |
| 同一デザインで色彩を変えることも良いかと思える。  |
| 桜の木はいらないと思います。コスモアージュの桜が立派すぎるので惨めです。  |
| 新しく桜の木を植えることは非常にうれしい事ですので更に緑を確保したいので生垣が良いと思います。   |
| 全く同じにする必要性はないと思います。コスモアージュの場合、隣の富士センターと同じ高さにしたそうです。異なるデザインでも高さがそろえば 景観の異和感はないと思います。                                     |
| 町並みの調和、統一感は大切だと思うので良い事だと考えます  |
| 圧迫感のないようにして下さい  |
| マンション本体の意匠が違うので、あくまでも当方の独自性を出すべき。桜のアーチは賛成です。  |
| 案はわかりません  |
| どちらでも良い   |
| コスモアージュの建物とコンクリートはクールなイメージでデザインがマッチしているが、当マンションはあたたかいイメージなのでコンクリートが合わないと思う。植木で囲うとか、当マンションの統一感のあるデザインがよいと思います。           |
| コスモアージュと統一には反対 今迄通り植木に賛成  |
| 桜の木を植え、公園から駐輪場へ続く土面は、水はけのよい素材で全て舗装し、防火訓練、待ち合わせ、災害等、遊び場へ活用する 道路側はステンレスかアルミの(コスモの様に)柵とドアにし、全てコンクリート打ちっ放しでなくて、少しちがった物でもよい。 |
| 生垣かおしゃれなフェンス。それらの併用。  |
| 広場ですからコンクリート打ちっ放しでも丈夫で良いと思います。  |
| コスモアージュの意匠、コンクリートの床にして以来、ものすごくみっともない。水たまりがあっても、   |
| 今のライオンズマンションの公園の方が、よっぽどまし。何かに使うのなら、利用度の高い使い方にすべき。駐車場にするのならばそれはそれで結構です。  |
| フェンスできれいにしてほしいです。   |
| 同じマンションではないので統一する必要がない  |
| コスモアージュと全く同じにしなくてもLMの建物に合わせた違いを出しても良いと思います。   |
| デザイナーにおまかせします。(街並みになじむようなもの)  |
| 別にこだわらない  |
| さくらの木を植えるのは賛成です。  |
| 特に統一する必要はないのでは。   |
| 費用と相談して独自に。   |
| まったく同じではなく、統一性のあるデザインならよいのでは  |

B. 集会室についてお答えください。

Q3 和室をなくす事について

|  |
|--|
| お任せします   |
| 子供達が大勢集まった時の小さな子供のための場所として残しておくことは如何でしょう   |
| お客さんがきた時など 泊まれるような使い方をしてほしい(レンタルの布団などを利用して)  |
| 利用が少ないスペースは勿体なく利用頻度の多いスペースにすべきと思う。   |
| 和室は住民のコミュニケーションを高めるための目的であって、共通する趣味の場として利用できる様初めたが利用者が居ないが現実。従って、一フロアーにしても良い。  |
| 和室は利用数がなければ土足で一体部屋にして集会で広く利用するのは良いのでは  |
| 小さいお子さんはイスに座ることがむずかしいのでフローリングの一部にマットでも敷いて下さい。子供達のイベントで利用してますので。  |
| 私は日本人です 和室はあまり使用しないように感じますがぜひ残してほしい 和室は便利で、空間がないと疲れます  |
| どちらでもよい 限定した使用方法とせずとも良いのでは？  |
| 利用度がわかりませんので。  |
| 仕切りを無くして土足で利用出来る一体の部屋とする事は大変良いと思います。   |
| 費用削減して対応願う。  |
| 使いやすい方が良いと思います。大規模修繕と同時が良いと思います。   |
| 自治会主催で子供達と遊んだり(例、お正月かるたとり)、今後趣味で着付教室とか日舞や盆踊りのけいこなどに使いたい人が現れるかもしれないし、すごくきれいにして有料で住民の関係者のみの宿泊施設として使うのも一案かと思います、(予算オーバーになりますか？) |
| 和室を使うことが少ないと思います。全体として広く使える様になればまだ他の用途にも使いやすいかも  |
| 現況の床仕上げと同じようならば、それでよろしいのではないのでしょうか。  |
| 子供達にもプレイコーナーとして広く開放してはどうか？   |
| 居住者の高齢化を思うと和室として残したい   |
| 和室を無くし、現集会室を広くする事によって使用用途をひろげられると思う。   |
| 子供達の行事があるときは、和室があった方が良くと思います。  |
| 和室がなくなると広く沢山の人がはいる様な気がします  |
| 自治会主催の子供会などの際、小さい子がいる場合は和室があるのも便利かと思いますが、子供はすぐ大きくなりますので、スペースを広げてバリアフリーに・・・ということであれば、なくすことに異議はありません。                          |
| 畳のままでは不潔である。築以来一度も交換していない為使い勝手が悪い。管理組合、自治会の資料も増えて来ている為に整理を。災害の品々も整理を、管理員の物を干すのにも便利になる。 押入れを書類庫にして整理を。設計図等を大切に保管する。           |

C. その他のご意見等ございましたらご記入下さい。

|   |
|---|
| 駐車場の屋根付けで、雨時等の一時駐車有効利用は出来ないだろうか。  |
| 理事長始め関係者の皆様ご苦労様です お世話になり有り難うございます。今後共よろしくお願い致します  |
| 集会所の備品も30年も経ちますので、机とイスを新しいものに取りかえても良いのかと思います。   |
| 1F玄関廊下側の通路に段差があります、段差をなくしてなだらかにしてほしい(つまりかかないため)   |
| ・工事の資金概略の説明が無かった<br>・借入金の話が強調されているよう感じたが 積立金の範囲での計画は不可能なのか？<br>・アスベストに対する認識とそれに対する対策は、今回の工事の計画の中でどのように位置付けているのか |
| 桜の木を植えることに賛成します。  |
| 押入もあまり利用してこなかったし、CFも明るい色にし1つのへやにした方が良いと思います。 また、8人がけぐらのテーブルを2つ購入し、理事が集まりやすい雰囲気的大事、手芸サークルのときもやりやすい               |
| また、8人がけぐらのテーブルを2つ購入し、理事が集まりやすい雰囲気的大事、手芸サークルのときもやりやすい<br>(このままでは古くさいイメージで暗い、従来のいすは残し、長テーブルをやめる)                  |
| 桜のアーチは賛成です ライトアップしたらきれいだと思います   |
| ごみ置き場を24時間使えるようにしてほしい。  |
| 9階通路屋根 ご検討下さい   |

平成 23 年 5 月 14 日

## 東日本大震災時に関するアンケートのお願い

居住者の皆様へ

ライオンズマンション小島町自治会  
自治会長 吉沢中代

東日本大震災が発生してから2ヶ月が経ちますが、皆様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。

さて、未だ被災地の方の大変な状況が続いています一方で、被災しなかった我々の中では徐々に関心が薄くなっている気がします。今一度大震災の状況を確認して頂き、ライオンズマンション小島町の住民としては今後同じ様な災害が起きたとき、又は今回以上の災害が起きた時のために、どの様な対処が必要かを考えていかなければならないと思います。

つきましては3月11日の時を思い出して頂き、アンケートの回答にご協力をお願い致します。

このアンケートをもとに、自治会として出来る事、理事会にお願いする事を話し合い、今後の対処方法を検討していこうと考えています。

よろしくお願い致します。

アンケート回収場所：管理人室前専用箱

アンケート締め切り： 5月 28日

### 理事会からのご案内

- 今回の地震で建物本体への被害はほとんどありませんでしたが、廊下の窓周りのタイルにひび割れが見受けられます。ほとんど気づかない程度ですが、新しい破断面は触ると手を切る恐れもありますのでお気を付け下さい。
- 耐震補強工事で建物の耐震性能が上がりましたが、これは「震度6で倒壊する恐れ」があったところ、「震度6で損傷はしても倒壊を免れる」建物になったとの事です。
- 地震直後、多くの住戸（特に4階以上はほとんど）のガスメーターが自動的に止まったため、全戸を確認し復旧しました。復旧方法はガスメーターに記載してありますので、一度ご確認下さい。



## 東日本大震災についてのアンケート

Q1 3月11日の震災発生時、マンション内におられましたか

・マンション内に居た方の人数\_\_\_\_\_人

Q2 マンション内にいた方は、地震発生時及び直後では何をしましたか？（複数回答可）

- テーブル／机の下に潜った
- 動けなかった
- 何もせずじっとしていた
- 柱や物につかまり揺れがおさまるのを待っていた
- 家具を押さえた→テレビ・冷蔵庫・タンス・書棚・パソコン・その他( )
- 廊下に出た／外に飛び出した
- 扉を開けるなど避難路を確保
- 近所の安否を確認した
- ガスを消した／元栓を閉めた
- テレビ・ラジオで震度を調べた
- パソコン・携帯で震度を調べた
- 家族に連絡を取った／取ろうとした
- その他

Q3 一緒にいなかった家族との連絡方法（複数回答可）

- 固定電話 （連絡がとれた時間：\_\_\_\_\_時頃）
- 携帯電話 （連絡がとれた時間：\_\_\_\_\_時頃）
- 携帯メール （連絡がとれた時間：\_\_\_\_\_時頃）
- パソコンメール（連絡がとれた時間：\_\_\_\_\_時頃）
- 迎えに行った （行った時間：\_\_\_\_\_時頃）
- その他

Q4 家具類の被害はありましたか？

- ・ なかった
- ・ あった→食器・薄型テレビ・タンス・書棚・その他( )

Q5 家具の転倒防止対策は行っていましたか？

- ・とっていた
- ・とっていたが不十分
- ・とっていない

Q6 震災直後に困った事は何でしょうか。

Q7 震災後におこなった防災対策があればお教え下さい。

Q8 その他今回の震災で感じたことやご意見・ご要望がございましたらご記入下さい。

号室 氏名

---

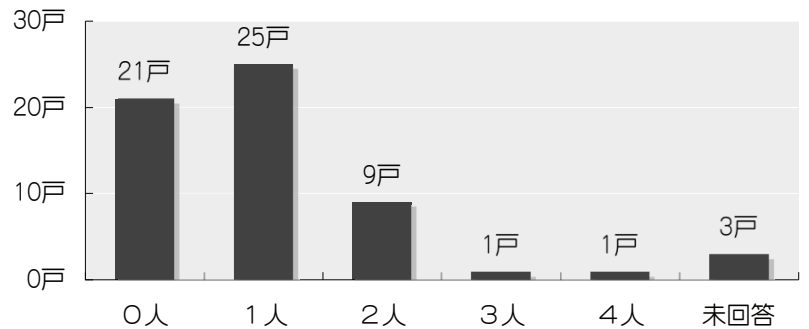
# 防災アンケート結果

## アンケート回収状況

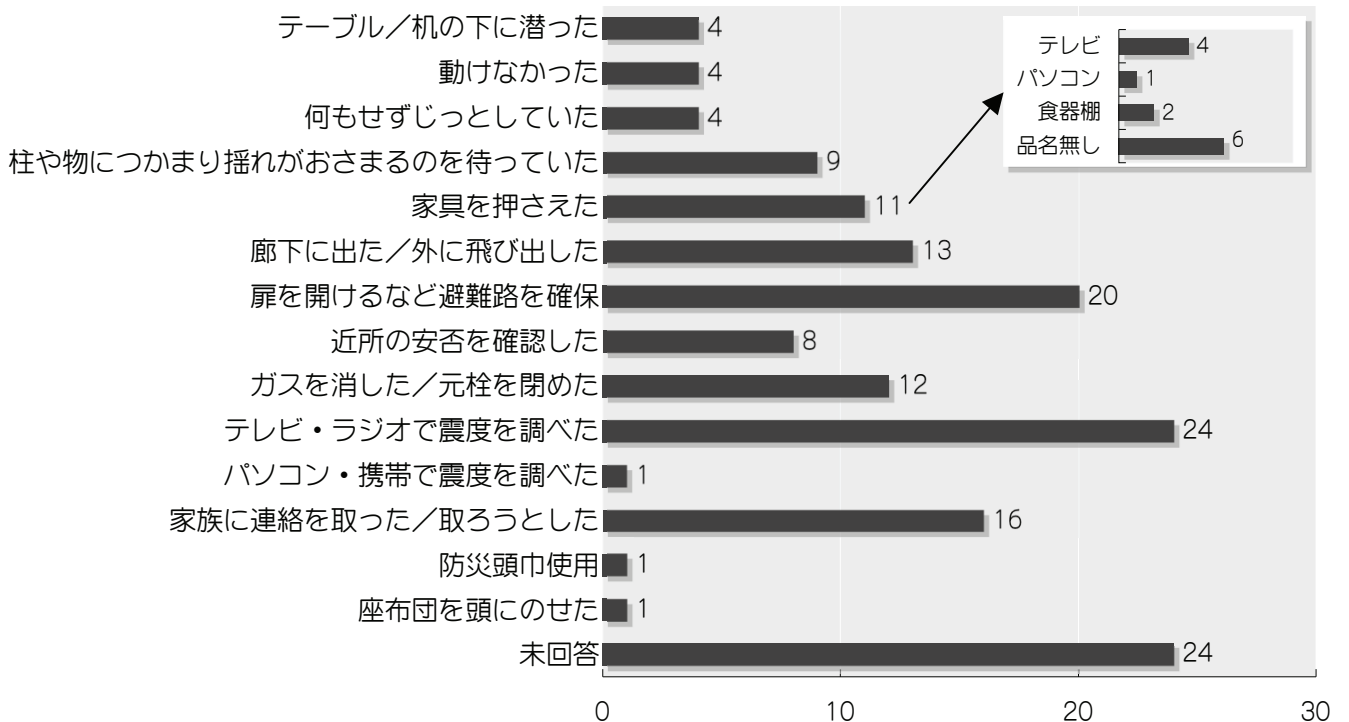
| 階  | 配布数 | 回収数 | 回収率   |
|----|-----|-----|-------|
| 1階 | 2戸  | 1戸  | 50.0% |
| 2階 | 12戸 | 5戸  | 41.7% |
| 3階 | 12戸 | 8戸  | 66.7% |
| 4階 | 12戸 | 8戸  | 66.7% |
| 5階 | 12戸 | 8戸  | 66.7% |
| 6階 | 12戸 | 5戸  | 41.7% |
| 7階 | 12戸 | 9戸  | 75.0% |
| 8階 | 11戸 | 6戸  | 54.5% |
| 9階 | 11戸 | 10戸 | 90.9% |
| 合計 | 96戸 | 60戸 | 63%   |

## Q1. 地震時の在宅人数

| 回答  | 件数  | 比率  |
|-----|-----|-----|
| 0人  | 21戸 | 35% |
| 1人  | 25戸 | 42% |
| 2人  | 9戸  | 15% |
| 3人  | 1戸  | 2%  |
| 4人  | 1戸  | 2%  |
| 未回答 | 3戸  | 5%  |

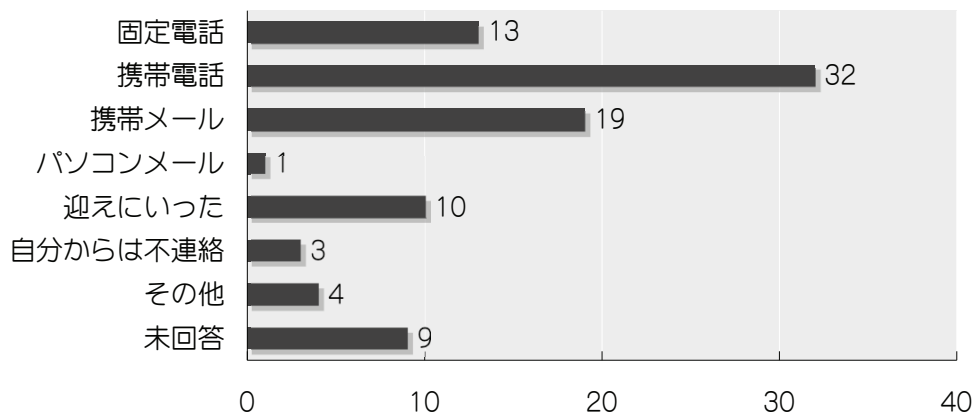


## Q2. 地震発生時・直後の行動

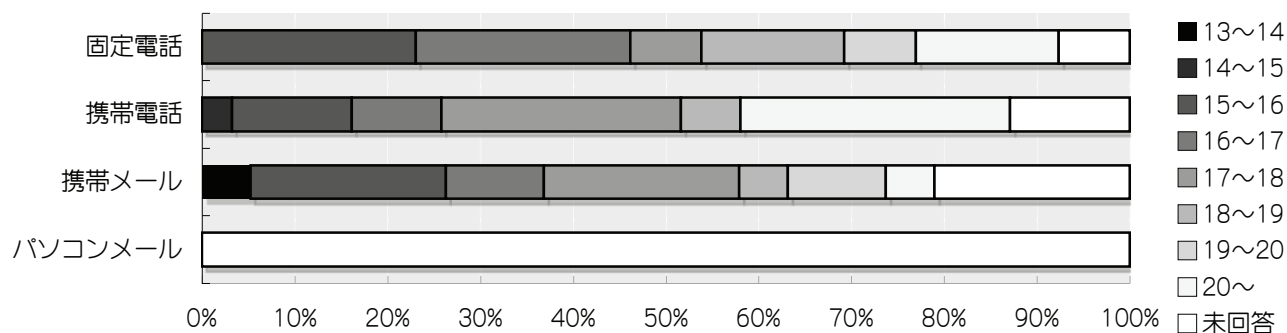




### Q3. 家族との連絡がとれた方法・時間

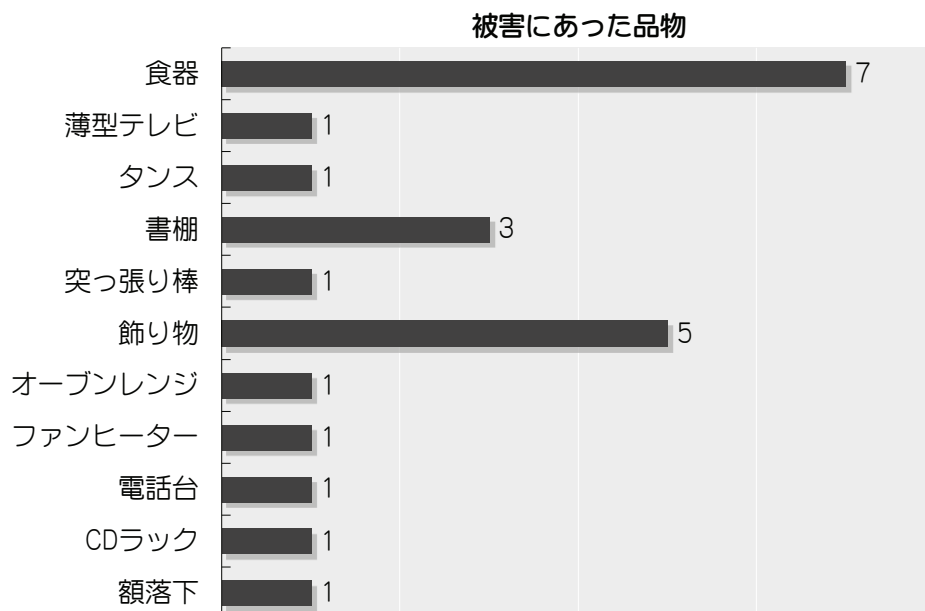
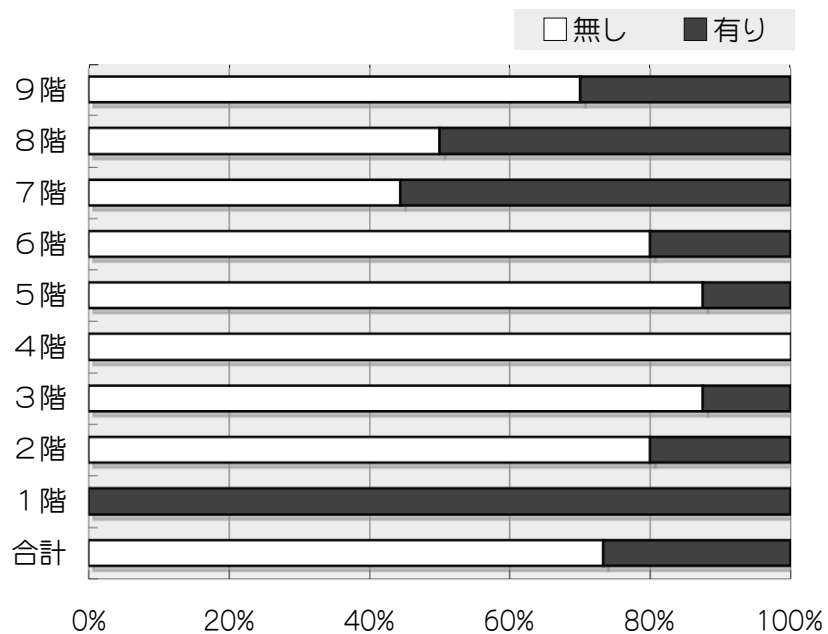


| 取れた時間<br>連絡方法 | 13時～<br>14時 | 14時～<br>15時 | 15時～<br>16時 | 16時～<br>17時 | 17時～<br>18時 | 18時～<br>19時 | 19時～<br>20時 | 20時～ | 未回答 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|-----|
| 固定電話          | 0           | 0           | 3           | 3           | 1           | 2           | 1           | 2    | 1   |
| 携帯電話          | 0           | 1           | 4           | 3           | 8           | 2           | 0           | 9    | 4   |
| 携帯メール         | 1           | 0           | 4           | 2           | 4           | 1           | 2           | 1    | 4   |
| パソコンメール       | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0    | 1   |



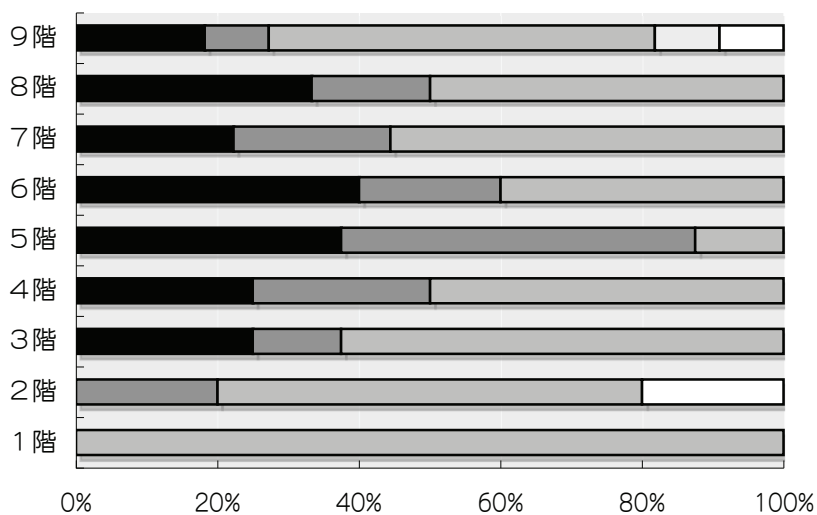
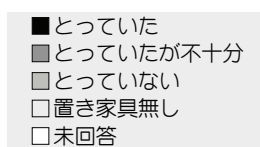
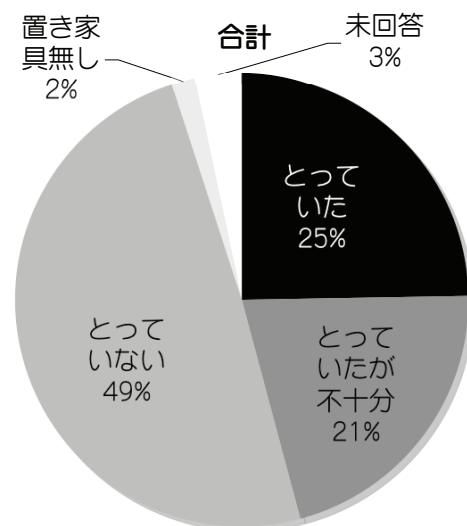
#### Q4. 家具類の被害の有無

| 階  | 無し  | 有り  |
|----|-----|-----|
| 9階 | 7戸  | 3戸  |
| 8階 | 3戸  | 3戸  |
| 7階 | 4戸  | 5戸  |
| 6階 | 4戸  | 1戸  |
| 5階 | 7戸  | 1戸  |
| 4階 | 8戸  | 0戸  |
| 3階 | 7戸  | 1戸  |
| 2階 | 4戸  | 1戸  |
| 1階 | 0戸  | 1戸  |
| 合計 | 44戸 | 16戸 |



## Q5. 家具の転倒防止策

| 階  | 回答 | とっていた | とっていたが不十分 | とっていない | 置き家具無し | 未回答 |
|----|----|-------|-----------|--------|--------|-----|
| 9階 |    | 2     | 1         | 6      | 1      | 1   |
| 8階 |    | 2     | 1         | 3      | 0      | 0   |
| 7階 |    | 2     | 2         | 5      | 0      | 0   |
| 6階 |    | 2     | 1         | 2      | 0      | 0   |
| 5階 |    | 3     | 4         | 1      | 0      | 0   |
| 4階 |    | 2     | 2         | 4      | 0      | 0   |
| 3階 |    | 2     | 1         | 5      | 0      | 0   |
| 2階 |    | 0     | 1         | 3      | 0      | 1   |
| 1階 |    | 0     | 0         | 1      | 0      | 0   |
| 合計 |    | 15    | 13        | 30     | 1      | 2   |



## Q6. 震災直後に困った事

- 1階 ※ 回答無し(1件)
- 2階 ○ 携帯が繋がらなくなった事。  
○ 家族となかなか連絡がとれなかった事。  
○ 特になし(1)  
※ 回答無し(2)
- 3階 ○ トイレtp>ーパーが買えず不安だった(結局なくなる前にかえました)  
○ エレベーターの復旧には、エレベーターの管理会社の点検が済むまで休止状態。  
○ 車椅子を利用している方が単独では階段を登れないので、力のある人や複数の人の手助けが必要となる。  
○ 通信不能  
※ 回答無し(4)
- 4階 ○ 食品の買い置きをしていなかったので、次の日急いで買いました。  
○ 玄関ドアのちょうつがい壊れ自然に閉まらなくなった。  
○ エレベーターの停止  
○ 特になし(2)  
※ 回答無し(3)
- 5階 ○ 交通網・食料入手  
○ 商品が店から消えた  
○ エレベーターが止まったため車椅子で帰宅出来なかった。  
○ 妹(新浦安)との連絡が取れず心配した。  
○ 家族と連絡が取れず不安になった。  
○ トイレtp>ーパー・米・電池が買えなかった。  
○ 電話が通じなかった事  
○ 特になし(1)  
※ 回答無し(7)
- 6階 ○ 玄関ドアが開かず困った。(同マンションの方に開けてもらいました。)  
○ 私は特になかったが、夫が都心から歩いて数時間かけて帰ったこと。  
○ 連絡がつかない。  
○ 物資等がなくなり、必要なものが買えず不安になりました。  
※ 回答無し(1)
- 7階 ○ スーパーに行っても何も無くパンも納豆もなく困りました。  
○ 仕事が終わって帰宅する時にはスーパーに商品が無くなっていた。  
○ 電話が繋がらず、連絡が取れなかった。(東北に親戚がいるので)  
○ 移動手段の無さと、携帯の無駄鳴り  
○ 連絡が取れなかったこと(災害用の伝言板があることを知らなかった。)  
○ 特になし(1)  
※ 回答無し(3)
- 8階 ○ エレベーターが使用出来なかった。(足が悪い為と高所恐怖で・・・。)  
○ 交通・連絡手段  
○ 買占め及び買いだめパニック  
○ 携帯電話が繋がらない。  
※ 回答無し(2)
- 9階 ○ エレベーターが止まっていて、1階まで子供をつれて階段を下りるのが大変でした。  
○ 家族と連絡がとれないこと・電車が止まり車も渋滞して交通手段がなかったこと。  
○ 乾電池がお店からなくなった(単一)・ろうそく・トイレtp>ーパーがお店からなくなった。  
○ 地下鉄が止まり、帰宅できなかった。  
○ 知人との連絡がとれずらかった・ガソリンが入手困難だった。  
○ 飲料水  
○ 特になし(2)  
※ 回答無し(2)

## Q7. 災害後に行った防災対策

- 1階 ○ ヘルメット・水・カップ麺・懐中電灯などをリュックサックに入れて玄関に置いてある。
- 2階 ○ 特になし(1)  
※ 回答無し(4)
- 3階 ○ 防災用品を用意した。  
○ テーブル・サイドボード・物置台の上にクロス等を敷いて物品を置くとすべり落ちない。  
○ 背の高い棚の転倒防止。  
○ 高い位置に置いてある重いものを低い所へ移動。  
○ ご指示どおり防災用具を出した。  
※ 回答無し(4)
- 4階 ○ 非常食の備えです。  
○ 身の回りをリュックにいれて用意している。  
○ 「わが家の防災」をパネルにし玄関に設置し常に見る様にしている。  
○ リックに備えておかなければいけない物をつめ玄関に置く。  
○ 非常特出袋の点検しました。  
○ 特になし(4)  
※ 回答無し(3)
- 5階 ○ 戸棚の上には物を置かない。  
○ リュックを玄関に用意・水の汲み置き。  
○ 避難の際に持ち出せる荷物の準備。  
○ 高い所に物品を置かないようにした・自分で作るヨーグルトのみ倒れました。ガラスの品物は無事。  
○ 防災グッズを多少用意した。  
○ お風呂にお湯をためる。  
○ 棚のとびらを固定する。
- 6階 ○ たおれたタンスが再びたおれないように市販の防災グッズで対策をした。  
○ 非常持ち出し品や食料の準備する。  
○ 持ち出すもの整理・ラジオ持ち歩き・水・食料・トイレトペーパー・電池類の準備  
○ 枕元に靴や懐中電灯をおいておく。  
※ 回答無し(1)
- 7階 ○ 懐中電灯枕元に(通勤カバンにも小さい懐中電灯)  
チョコレート自宅他通勤カバン等常備  
○ お風呂に水をためておくようにしています。  
○ 避難袋を持ち出す。  
○ 寝る時には手元に必要な物を置いておく。(懐中電灯・携帯等)  
○ 枕元に懐中電灯と靴を用意しました。  
○ 避難袋の用意・食器棚などの扉をとめた。  
○ 非常用食料の確保  
○ テレビ転倒防止策・食料・飲料の確保・家具配置の点検・携帯の緊急地震速報設置  
※ 回答無し(1)
- 8階 ○ 食器棚と天井の間につっぱり棒をつけた。  
○ 食器棚止め設置・飲料水確保・浴槽の水管理・非常用トイレ  
○ 懐中電灯の購入・長期保存が可能な食品購入  
○ なるべく普通通りの生活と平常心でいることを心がけた。  
○ 1ヶ月分位の食品・備品の見直し、避難場所のとりきめ。  
○ 壁に飾ってあったパネル等はずした。カセットコンロ用ガスを買った
- 9階 ○ 本棚の固定  
○ 家具の転倒防止対策・水のため置き・保存食の購入・避難バックを玄関に置く  
○ 家具の転倒防止範囲の拡大  
○ 防災用品の購入  
○ 防災グッズの購入  
○ 特になし(1)  
※ 回答無し(3)

## Q8. その他のご意見・ご要望

- 1階 ※ 回答無し(1)
- 2階 ○ 常日頃のマンション内のコミュニケーションが如何に大切かを実感しました。そこに居合わせた方達の連係プレイは見事でした。又、耐震工事をおこなっていたという安心感が根底にありました。
- 同じ階の皆様の温かい親切にとっても心に温もり心強さと喜びを感じました。ありがとう
- ※ 回答無し(3)
- 3階 ○ マンションの耐震工事をすませておいてよかった。
- もっと家具の転倒防止の対策をとっておくべきと思った。
- エレベーターが長時間休止した時の階段を単独で利用出来ない方のために補助する道具(布担架)の常備が必要ではと思っています。
- 震災後、役員さんが各戸に声をかける様にした方が良いと思います。
- ※ 回答無し(5)
- 4階 ○ 自治会の活動に参加させて頂いてから知り合いが増え地震の時も声を掛け合い家族が不在だったので安心感がありました。日ごろのコミュニケーションの大切さを感じました。
- 一人一人が防災意識を高めていく必要性を感じた。
- 緊急時においてのリーダーの重要性
- 日常より居住者のコミュニケーションの強化。
- 突然の大地震と原発事故で、びっくりしました。地域の人々は大変苦労されました。毎日ニュースを見て我が身に起きた場合を思うとぞっとします。起きたことはしかたがありません。皆なで助け合っていきましょう。前々から言われている東海地震も起きるそうです。これからは心配です。
- ※ 回答無し(5)
- 5階 ○ 車椅子の子供がいるのでマンションの沢山の方が心配して声をかけて下さったのが、とても嬉しかったです。
- 私は何故か地震は怖くないので皆様とはぜんぜん違うと思います。ただ被災地の人々のニュース等を見ますとすごく怖いものなのだと思いますが・・・昔から私だけ平気です母に変な子供だと言われました。
- 地震直後、安否確認で一軒一軒訪ねてくださり、とても心強かったです。その後も管理人さん、会長さんが声をかけて下さり本当に助かりました。マンション内のコミュニケーションがとても大切だと改めて感じました。
- 電気も水道もつつがなく大変ありがたかったです。
- ※ 回答無し(4)
- 6階 ○ 店に品物がなく心配になり、お米・レットペーパー等、買うのにさがし歩きました。必要以上には買わないつもりも、今回は少し回りに捉われてしまいました。待っていれば品物が入ってくるのに……。テレビのニュースなので買いためしないと言われていたのでニュースは必ず見ていました。
- 職場からすぐに帰れない場合、家族の安否もすぐに確認出来ないため自治会やとなり近所で助け合えると残された家族が安心。
- 地震直後、階下の方などが一緒にいて下さったり、声をかけて下さり、とても心強かったです。マンション内の住人が団結して防災への意識を高めていかれたらと思います。
- ※ 回答無し(2)
- 7階 ○ 飲料水の確保・トイレトペーパーなど 非常用品の備えなど。
- 地域の連帯の重要性
- あの時の揺れはすごいパニックになり、とても冷静ではいられませんでした。
- 震災発生時、1人だったので怖かったのですが、廊下に出た時お隣さんや、顔を合わせた方々に声をかけて頂きホッとしました。日頃からのつながりの大切さを改めて感じました。
- エレベーターが止まると大変だとあらためて思った。足の悪い人や車椅子などのために手助けシステムをきちんと、作っておくといいのでは？高齢の方が重い買い物を持って外階段を上がるのは大変でしょう。又家具の転倒や割れた食器の片づけなど手が必要なこともあると思う。
- ※ 回答無し(4)
- 8階 ○ 平和ぼけした自分を恥入ります。
- 江戸川区の震災対策の内容を知らせてほしいと思った。今後も節電は良い生活習慣になると思
- 理事長さんを始め自治会さん管理人さんの対応、働きぶりに感謝です。ありがとうございます。
- 自治会の方の安否確認はとても良かった。
- ※ 回答無し(2)
- 9階 ○ 特に子供に対しては、いざという時どこでどのようにすればいいか、前もって教えておくことが大切だと感じました。
- 帰宅時にはガスメーターの復旧等、理事会をはじめ有志の方々に対処していただき感謝しております。
- 直後に安否確認の声かけが有志によってなされ大変大事な事であり、自分は余り気付かずに反省したところです。
- 大きかったらあきらめるしかない。
- 特になし(1) ※ 回答無し(5)

4. 合意形成に関する実務資料  
事例⑤(アンケート資料のみ抜粋)

---



東北地方太平洋沖地震の体感震度及び被害状況に関するアンケート結果集計

回答率 50% (28/56住戸)

体感震度

| 地震      | 地震1             |     |     |     |     |     |     |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |   |
|---------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|
|         | 3月11日(金) 14:30頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |   |
| 震度      | 5強              |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |   |
| お住まいの位置 | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |   |
|         | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |     |   |
| 被害状況    | 7階              | 外出中 | 5   |     |     | 外出中 |     |     |                 | 3   | 3   |     |     | 外出中 |     |     |                 |     | 3   | 3   |     |     | 外出中 |     |     |   |
|         | 6階              | 5以上 | 外出中 |     |     |     |     |     | 3強              | 不明  |     |     |     | 不明  | 不明  |     |                 |     | 3   | 不明  |     |     | 不明  | 不明  |     |   |
|         | 5階              |     |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |   |
|         | 4階              |     |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |   |
|         | 3階              | 不明  |     | 外出中 | 6   |     | 5   | 外出中 | 外出中             | 不明  |     | 4   | 0   |     | 不明  | 外出中 | 外出中             | 不明  |     | 4   | 2   |     | 4弱  | 不明  | 外出中 |   |
|         | 2階              | 外出中 | 4   | 5~6 |     | 7   | 5   |     | 外出中             | 外出中 | 2   | 2~3 |     | 不明  | 3   |     | 外出中             | 0   | 2   | 2~3 |     | 不明  | 3   |     |     | 3 |
|         | 1階              | 外出中 |     |     |     |     |     |     |                 | 0   |     |     |     |     |     |     |                 | 0   |     |     |     |     |     |     |     |   |

震度: 7 7 6 6 5 5 4 4 3 3 2 2 1 1 0or不明or外出中or未回答

ご意見

| 部屋番号 | 内容  |
|------|---|
| 201  | 被害状況は詳細に調べていないので分からない。けがはなかった。  |
| 205  | 食器棚の食器は落下しませんでした。多少異動した程度です。体感震度は建物が倒壊するのではないかと強烈で恐怖を感じました。   |
| 301  | 3/11外出先で地震にあった。ビルは5年前に建てられたもので最新の地震対策を施してあるということだが、建物の微震が止まらず照明が揺れ続け、それが落下するのではないかと怖かった。今回の震災被災地の状況をテレビで観ても、崩壊したのは木造で、鉄筋コンクリートの建物は残っている。分かった事は、東京の街は地震に強いということだった。むしろ怖いのは、津波や火災の二次災害だということだ。室内の被害状況は、自宅に帰っての状況で、私が開放してあったキャビネットの棚からガラスのグラスが4個こぼれて割れた。   |
| 303  | 3月11日は大きな揺れと共に玄関扉等の音に脅かされました。室内は耐震対策を取っていた成果、被害はほぼなしでした。  |
| 304  | 台所の引き出しが飛び出していたり、Barコーナーの上の写真立てが倒れたりしていましたが、他は大丈夫でした。しかし、玄関扉は少しゆがんだ様になります。また内部扉もピッタリ閉まらなくなったりしました。  |
| 404  | 振れは大きかったが建物は安定していて強固な印象をもった。信頼度は高い。   |
| 406  | 何か問題が出なかったが、1981年以前の建物の構造には不安があるので、築年数の怖さがありました。下が駐車場ということもあり。  |
| 601  | 家具転倒防止の有無によっても被害状況は違ってくると思います。  |
| 606  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・窓ガラスをとめてあるパテの老朽化が心配です。ガラス戸ごと落ちるのではないかとチェックが必要と思う。また6階廊下のひびも気になる。</li> <li>・3月11日、地震の直後長い揺れだったので、エレベーターの中に誰かとじこめられてはいけなないと思ひ、停止している所を確認し、ノックしてまわった。どなたも乗っていないようであったが、管理人さんに再度確認をお願いした。以前地震のあと、ワイヤーに異常も出た。</li> <li>・ガス及びボイラーのスイッチは自動的にとまった。私は自分で復旧できるが、たまたま玄関を出るとガスの復旧ボタンをだまって修復して下さっている管理人さんがいらした。ご親切からだと思うが、修復をする場合、ガスの場合は台所で栓を開けて・・・(裏面に続いているが、裏面の情報がなし)</li> <li>・香水のビンが割れる。</li> <li>・ピアノの上の写真立てetcが倒れる。</li> <li>・照明器具が左右によく揺れる。</li> <li>・10センチ移動し冷蔵庫が壁にくっついた。中のものは割れていない。</li> </ul> |
| 701  | 観音開きの内部扉はほとんどが開き内容物散乱。幸い壊れたものコーヒーカップ数個、ガラス花瓶一つの破損にとまった。建付家具の引き出し十カ所ほど不具合あり。ミシミシの音と揺れで教務におののいた記憶あり。  |
| 702  | 本棚の本がほとんど落ちました。棚の上のガラスの置物が落ちて割れました。納戸の棚が前へ傾きました。(上部)  |
| 704  | 光学ガラスのプリズムの床部ステンレス溶接部破損。  |



本棚

| 地震   | 地震1             |    |    |    |    |    |    |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 3月11日(金) 14:30頃 |    |    |    |    |    |    |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度   | 5強              |    |    |    |    |    |    |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 被害状況 | お住まいの位置         |    | 中央 |    |    |    | 右  |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 7階              | 6階 | 5階 | 4階 | 3階 | 2階 | 1階 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 |
|      | 小               | 大  |    | 小  |    |    |    |     |                 | 無   | 無   |     | 小   |     |     |     |                 |     | 無   | 無   |     | 小   |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 小               | 小  |    |    | 無  | 小  |    |     |                 | 無   | 不明  |     |     | 無   | 不明  |     |                 |     | 無   | 不明  |     |     | 無   | 不明  |     |     |     |     |     |     |
|      |                 |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      |                 |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 無               |    | 小  | 無  |    | 大  | 不明 | 無   | 無               |     | 無   | 無   |     | 不明  | 不明  | 無   | 無               |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   | 無   |     |     |     |
|      | 無               | 小  | 小  | 無  | 無  | 無  | 無  |     |                 | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |                 | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |     |
|      | 小               | 無  | 無  |    | 無  | 小  |    | 小   | 不明              | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 不明              | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   |     |     |     |
|      | 無               |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

タンス

| 地震   | 地震1             |    |    |    |    |    |    |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 3月11日(金) 14:30頃 |    |    |    |    |    |    |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度   | 5強              |    |    |    |    |    |    |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 被害状況 | お住まいの位置         |    | 中央 |    |    |    | 右  |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 7階              | 6階 | 5階 | 4階 | 3階 | 2階 | 1階 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 |
|      | 小               | 大  |    | 小  |    |    |    |     |                 | 無   | 不明  |     | 小   |     |     |     |                 | 無   | 不明  |     | 小   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 無               | 不明 |    |    | 無  | 無  |    |     |                 | 無   | 不明  |     |     | 無   | 不明  |     |                 |     | 無   | 不明  |     |     | 無   | 不明  |     |     |     |     |     |     |
|      |                 |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      |                 |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 無               |    | 小  | 小  |    | 無  | 不明 | 無   | 無               |     | 無   | 無   |     | 無   | 不明  | 無   | 無               |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   | 無   |     |     |     |
|      | 無               | 無  | 無  | 無  | 小  | 無  | 無  |     |                 | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |     |
|      | 不明              | 無  | 無  |    | 無  | 小  |    | 無   | 無               | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無               | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   |     |     |     |
|      | 無               |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

食器

| 地震   | 地震1             |    |    |    |    |    |    |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 3月11日(金) 14:30頃 |    |    |    |    |    |    |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度   | 5強              |    |    |    |    |    |    |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 被害状況 | お住まいの位置         |    | 中央 |    |    |    | 右  |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 7階              | 6階 | 5階 | 4階 | 3階 | 2階 | 1階 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 |
|      | 小               | 小  |    | 無  |    |    |    |     |                 | 無   | 不明  |     | 無   |     |     |     |                 | 無   | 不明  |     | 無   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 小               | 不明 |    |    | 無  | 不明 |    |     |                 | 無   | 不明  |     |     | 無   | 不明  |     |                 |     | 無   | 不明  |     |     | 無   | 不明  |     |     |     |     |     |     |
|      |                 |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      |                 |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 無               |    | 小  | 小  |    | 無  | 不明 | 無   | 無               |     | 無   | 無   |     | 無   | 不明  | 無   | 無               |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   | 無   |     |     |     |
|      | 無               | 無  | 無  | 無  | 小  | 無  | 無  |     |                 | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |     |
|      | 不明              | 無  | 無  |    | 無  | 無  |    | 小   | 無               | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無               | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   | 無   |     | 無   |     |     |     |
|      | 無               |    |    |    |    |    |    |     |                 | 無   |     |     |     |     |     |     |                 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

被害の大きさ： 大 大 小 小 無 無 不明または未回答



テーブル

| 地震   | 地震1             |    |    |    |    |    |    |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 3月11日(金) 14:30頃 |    |    |    |    |    |    |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度   | 5強              |    |    |    |    |    |    |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 被害状況 | お住まいの位置         |    | 中央 |    |    |    | 右  |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 7階              | 6階 | 5階 | 4階 | 3階 | 2階 | 1階 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 |
| 被害状況 | 7階              | 無  | 無  | 無  | 小  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 6階              | 無  | 不明 | 無  | 無  | 無  | 不明 | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 無   | 無   | 不明              | 無   | 無   | 無   | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 5階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 4階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 不明 | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 不明  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 3階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 小  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 2階              | 不明 | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 不明              | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 1階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |

台所

| 地震   | 地震1             |    |    |    |    |    |    |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 3月11日(金) 14:30頃 |    |    |    |    |    |    |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度   | 5強              |    |    |    |    |    |    |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 被害状況 | お住まいの位置         |    | 中央 |    |    |    | 右  |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 7階              | 6階 | 5階 | 4階 | 3階 | 2階 | 1階 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 |
| 被害状況 | 7階              | 無  | 小  | 無  | 小  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 6階              | 無  | 不明 | 無  | 無  | 無  | 小  | 無   | 無               | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 無   | 無               | 不明  | 無   | 無   | 無   | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 5階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 4階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 不明 | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 不明  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 3階              | 無  | 無  | 小  | 無  | 無  | 小  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 2階              | 不明 | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 小               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | v   | 無   | 無   |     |     |
|      | 1階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |

内部扉

| 地震   | 地震1             |    |    |    |    |    |    |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|------|-----------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|      | 3月11日(金) 14:30頃 |    |    |    |    |    |    |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度   | 5強              |    |    |    |    |    |    |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 被害状況 | お住まいの位置         |    | 中央 |    |    |    | 右  |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |     |     |     |     |     |
|      | 7階              | 6階 | 5階 | 4階 | 3階 | 2階 | 1階 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702             | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 |
| 被害状況 | 7階              | 小  | 無  | 無  | 小  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 不明  | 無   | 小   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 6階              | 無  | 不明 | 無  | 無  | 無  | 小  | 無   | 無               | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 無   | 無               | 不明  | 無   | 無   | 無   | 不明  | 無   | 不明  | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 5階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 4階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 不明 | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 不明  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 3階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 2階              | 不明 | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 小               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |
|      | 1階              | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無  | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無               | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   | 無   |     |     |

被害の大きさ： 大 大 小 小 無 無 不明または未回答



玄関扉

| 地震      | 地震1             |     |     |     |     |     |     |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|         | 3月11日(金) 14:30頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度      | 5強              |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |
| お住まいの位置 | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |
|         | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |     |
| 被害状況    | 7階              | 無   | 無   |     | 無   |     |     |     | 無               | 不明  |     | 無   |     |     |     |     | 無               | 不明  |     | 無   |     |     |     |     |     |
|         | 6階              | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 |
|         | 5階              | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 |
|         | 4階              | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 |
|         | 3階              | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 |
|         | 2階              | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 |
|         | 1階              | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |

外部側サッシ

| 地震      | 地震1             |     |     |     |     |     |     |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|         | 3月11日(金) 14:30頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度      | 5強              |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |
| お住まいの位置 | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |
|         | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |     |
| 被害状況    | 7階              | 無   | 無   |     | 無   |     |     |     | 無               | 不明  |     | 無   |     |     |     |     | 無               | 不明  |     | 無   |     |     |     |     |     |
|         | 6階              | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 |
|         | 5階              | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 |
|         | 4階              | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 |
|         | 3階              | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 |
|         | 2階              | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 |
|         | 1階              | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |

ガラス

| 地震      | 地震1             |     |     |     |     |     |     |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|         | 3月11日(金) 14:30頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度      | 5強              |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |
| お住まいの位置 | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |
|         | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |     |
| 被害状況    | 7階              | 無   | 無   |     | 無   |     |     |     | 無               | 不明  |     | 無   |     |     |     |     | 無               | 不明  |     | 無   |     |     |     |     |     |
|         | 6階              | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 |
|         | 5階              | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 |
|         | 4階              | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 |
|         | 3階              | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 |
|         | 2階              | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 |
|         | 1階              | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |

被害の大きさ： 大 大 小 小 無 無 不明または未回答



共用部

| 地震      | 地震1             |     |     |     |     |     |     |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|         | 3月11日(金) 14:30頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度      | 5強              |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |
| お住まいの位置 | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |
|         | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |     |
| 被害状況    | 7階              | 不明  | 無   |     | 小   |     |     |     | 無               | 不明  |     | 小   |     |     |     | 無   | 不明              |     | 小   |     |     |     |     |     |     |
|         | 6階              | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 |
|         | 5階              | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 |
|         | 4階              | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 |
|         | 3階              | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 |
|         | 2階              | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 |
|         | 1階              | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |

その他

| 地震      | 地震1             |     |     |     |     |     |     |     | 地震2             |     |     |     |     |     |     |     | 地震3             |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|         | 3月11日(金) 14:30頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 05:00頃 |     |     |     |     |     |     |     | 3月15日(火) 22:30頃 |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 震度      | 5強              |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     | 3               |     |     |     |     |     |     |     |     |
| お住まいの位置 | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     | 左               |     | 中央  |     |     |     | 右   |     |     |
|         | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 701             | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |     |
| 被害状況    | 7階              | 小   | 小   |     | 小   |     |     |     | 無               | 不明  |     | 小   |     |     |     | 無   | 不明              |     | 小   |     |     |     |     |     |     |
|         | 6階              | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608             | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 |
|         | 5階              | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508             | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 |
|         | 4階              | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408             | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 |
|         | 3階              | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308             | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 |
|         | 2階              | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208             | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 |
|         | 1階              | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108             | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |

被害の大きさ： 大 大 小 小 無 無 不明または未回答

□ 改修要望アンケート回答住戸一覧表

|     |     |     |     |     |     |     |     |    |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 701 |     | 702 |     | 703 |     | 704 |     | 7F |
| 601 |     | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 |     | 6F |
| 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 |     | 5F |
| 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 4F |
| 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 3F |
| 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 2F |
| 101 | 102 |     |     |     |     |     |     | 1F |

<凡例>

部屋番号

※青色住戸は回答あり

部屋番号

※灰色住戸は未回答

43戸中 22戸回答あり



# □ アンケート要望チェックシート集計結果

| 番号 | 要望                                     | 0%    | 20% | 40%         | 60%         | 80% | 100%   |
|----|--|-------|-----|-------------|-------------|-----|--------|
| 1  | 駐輪場の利用効率が良くなるように整備したい                  | 要 54% |     |             | どちらでもない 28% |     | 不要 18% |
| 2  | インターホン・オートロック等のセキュリティーを最新のものへ更新したい     | 要 50% |     |             | どちらでもない 23% |     | 不要 27% |
| 3  | 漏電が多いため、マンション全体(共用部)の電気配線の整理を行いたい      | 要 45% |     |             | どちらでもない 33% |     | 不要 22% |
| 4  | 屋外鉄骨避難階段が老朽化しているので作り替えたい               | 要 45% |     |             | どちらでもない 28% |     | 不要 27% |
| 5  | エントランスホールが明るくなるように改修したい                | 要 45% |     | どちらでもない 5%  |             |     | 不要 50% |
| 6  | 住戸内パイプスペース付近より、臭気が発生しているので改善したい        | 要 40% |     |             | どちらでもない 42% |     | 不要 18% |
| 7  | 共用廊下の美観のため、配管・配線は露出させたくない              | 要 36% |     |             | どちらでもない 33% |     | 不要 31% |
| 8  | 玄関扉の開け閉めがやりにくいので、更新したい                 | 要 36% |     |             | どちらでもない 24% |     | 不要 40% |
| 9  | 共用廊下の床が汚れやすいので、掃除のしやすい材質に変更したい         | 要 36% |     |             | どちらでもない 23% |     | 不要 41% |
| 10 | 漏水があるので、防水改修を行ってほしい                    | 要 32% |     |             | どちらでもない 36% |     | 不要 32% |
| 11 | 部屋内の共用廊下側の壁にカビ、結露が発生するので対処して欲しい        | 要 31% |     |             | どちらでもない 42% |     | 不要 27% |
| 12 | 将来を見越してオイルシステムを廃止し、設備を更新したい            | 要 31% |     |             | どちらでもない 38% |     | 不要 31% |
| 13 | ロッカールームを作ってほしい                         | 要 31% |     |             | どちらでもない 33% |     | 不要 36% |
| 14 | 駐車場の屋根が老朽化しているため、張り替えたい                | 要 31% |     |             | どちらでもない 33% |     | 不要 36% |
| 15 | ストレッチャーが入るエレベーターに更新したい                 | 要 27% |     |             | どちらでもない 28% |     | 不要 45% |
| 16 | 西側敷地中庭側(鉄骨階段側)の塀が老朽化しているので作り替えたい       | 要 22% |     |             | どちらでもない 38% |     | 不要 40% |
| 17 | 視覚的や緊急時の事を考え、共用廊下に面する窓の格子をなくしたい        | 要 22% |     |             | どちらでもない 28% |     | 不要 50% |
| 18 | 屋上にデッキ展望スペースを設けたい                      | 要 18% |     | どちらでもない 19% |             |     | 不要 63% |
| 19 | 共用廊下の窓から雨が入るので、閉めても換気ができるよう自動換気装置を設けたい | 要 13% |     | どちらでもない 42% |             |     | 不要 45% |
| 20 | 玄関扉上の非常通報システムは使用頻度が少ないため、撤去したい         | 要 9%  |     | どちらでもない 23% |             |     | 不要 68% |

賛成意見…赤字  
反対意見…黒字

# □ アンケート要望チェックシートご意見欄集計結果

| 番号 | 要望                                     | ご意見  |
|----|--|--|
| 1  | 駐輪場の利用効率が良くなるように整備したい                  | ・必要との意見があるのは知っている。<br>・どのようにして整備するのか。<br>・駐車場側の扉も更新して欲しい。<br>・駐輪スペースを広げる。<br>・現状では出し入れしにくい。  |
| 2  | インターホン・オートロック等のセキュリティーを最新のものへ更新したい     | ・オートロックをボタン式にして欲しい。<br>・防犯カメラの設置を検討して欲しい。<br>・エントランス キーが渋い事はあるが、使い潰したらよい。  |
| 3  | 漏電が多いため、マンション全体(共用部)の電気配線の整理を行いたい      | ・事実を知らないので知りたい。<br>・具体的に発生していれば改修必要だ。<br>・専用部分内の配線チェックも再度実施して欲しい。<br>・電話回線、ケーブル、テレビ回線もチェックする。  |
| 4  | 屋外鉄骨避難階段が老朽化しているので作り替えたい               | ・安全性を確認した上で検討する。<br>・作り替えではなく塗装は必要だ。<br>・至急直してほしい。<br>・強度に問題があるなら賛成する。<br>・4階あたりの接続部分が下からみてもかなり危険。   |
| 5  | エントランスホールが明るくなるように改修したい                | ・節電対策は解除してほしい。<br>・節電が解除されれば解決するのではないか。<br>・節電中なので暗いだけ。点灯する数で調節するべき。<br>・節電中なのではないか。   |
| 6  | 住戸内パイプスペース付近より、臭気が発生しているので改善したい        | ・何処の事を言っているのかしりたい。<br>・具体的に発生していれば改修必要。<br>・質問不要(当然)。<br>・洗面台のパイプあたりから時々臭気が出ることがある。  |
| 7  | 共用廊下の美観のため、配管・配線は露出させたくない              | ・必要に応じてOK。<br>・露出の度合いによる。<br>・当然のこと。<br>・建物の外側にも垂れ下がるコードが見えていておかしい。<br>・出来るのであればそうしたい。   |
| 8  | 玄関扉の開け閉めがやりにくいため、更新したい                 | ・調節で直らないのなら検討する。<br>・ドアクローザーが壊れてしまった。<br>・開閉が重い。手を挟みそう。<br>・可能であれば自動ドアにしたい。<br>・玄関扉のペンキが一部剥がれている。<br>・更新の理由が知りたい。  |
| 9  | 共用廊下の床が汚れやすいので、掃除のしやすい材質に変更したい         | ・高齢者を考慮し、変えるならクッション性があるのが望ましい。<br>・汚れが目立たない絨毯色にするべき。<br>・滑らない素材としてほしい。<br>・汚れが幾分目立つように思う。<br>・以前骨折者があり、現在の様になった経緯がある。汚れは玄関ホールマットで靴裏を拭くようにすることを励行する。<br>・交換したばかりなので、様子をみたい。 |
| 10 | 漏水があるので、防水改修を行ってほしい                    | ・何処にあるのか知らないが必要だと思う。<br>・質問不要(当然)。<br>・バルコニーの防水をして欲しい。リビング天井に漏水の跡あり。<br>・具体的に発生していれば改修必要。  |
| 11 | 部屋内の共用廊下側の壁にカビ、結露が発生するので対処して欲しい        | ・対処が難しいのではないか。<br>・コンクリート劣化防止の為にも必要だ。<br>・原因を突き止めるべきだ。対処の判断はその後にする。  |
| 12 | 将来を見越してオイルシステムを廃止し、設備を更新したい            | ・このようにする理由を教えてください。<br>・まだ、使用している人もいますので個人の自由で統一しなくても良い。   |
| 13 | ロッカールームを作ってほしい                         | ・何の為に何人の人がほしがっているのか教えてください。<br>・あれば便利。<br>・具体的内容は何か。<br>・宅配BOX必要。<br>・何の為にわからない。場所もとりし、管理の必要性がでるのでは。<br>・災害時の非常食や水を置くスペースがあると良いと思う。  |
| 14 | 駐車場の屋根が老朽化しているため、張り替えたい                | ・実害があるのかどうかによる。<br>・問題化しているのであれば、状況次第で対処する。  |
| 15 | ストレッチャーが入るエレベーターに更新したい                 | ・居住者の年齢が高齢化しているので是非行いたい。<br>・高齢化社会を迎えるにあたり、不可欠。<br>・考えたことが無いが、必要そうだ。<br>・使用頻度を考えると費用がかかりすぎる。救急隊員は全ての状況に対応するのではないか。<br>・不可能と聞いているが。<br>・設置スペースがあるのか。                        |
| 16 | 西側敷地中庭側(鉄骨階段側)の塀が老朽化しているので作り替えたい       | ・費用の面で隣接住人と話し合いが必要。<br>・倒壊の危険があれば交換する。<br>・隣家との負担方法等、交渉内容はどうなっているのか。   |
| 17 | 視覚的や緊急時の事を考え、共用廊下に面する窓の格子をなくしたい        | ・防犯の意味があるので、個人の要望にまかせる。<br>・格子の存在意義を明らかにして欲しい。<br>・地震時にガラスの飛散防止になるので必要。  |
| 18 | 屋上にデッキ展望スペースを設けたい                      | ・屋上の物干しスペースは貴重である。<br>・物騒になる懸念がある。<br>・屋上への設置は反対。  |
| 19 | 共用廊下の窓から雨が入るので、閉めても換気ができるよう自動換気装置を設けたい | ・具体的な被害内容がわからないので、判断できない。  |
| 20 | 玄関扉上の非常通報システムは使用頻度が少ないため、撤去したい         | ・あって良い。<br>・質問不要(当然)。<br>・防災、防犯に関するものは撤去しないよう希望する。<br>・警備会社通報システムは必要と思う。<br>・わざわざお金を出して撤去する必要はない。<br>・防犯上必要。   |

## □ 自由記入要望シート集計結果

| 番号 | 問題箇所        | 問題点                     | 改善点                            |
|----|-------------|-------------------------|--------------------------------|
| ①  | エレベーター内のタイル | 雨天時滑りやすい、デザインが悪い        | 滑りにくく、デザインの良いものに張り替えたい         |
| ②  | エレベーター床     | 雨天時、水がたまり滑る             | 滑らない素材で、見た目が良い物にしたい            |
| ③  | エレベーター扉     |                         | 中が見えるように、ガラス入りにしたい             |
| ④  | エレベーターのボタン  | 開閉ボタン                   | わかりにくい                         |
| ⑤  | バルコニーの側溝    | ゴムシート不良により、水の流れが悪い      | 改修したい                          |
| ⑥  | ベランダ格子      | 都営住宅のようで白金に合わない         | ロンドンやパリのように黒のおしゃれな格子に変える       |
| ⑦  | 共用廊下の窓枠     | 窓枠廻りの腐食                 | 塗装だけでなく、ヒビもあるので対処してほしい         |
| ⑧  | エントランス・共用廊下 | 節電しすぎて暗すぎる              | 共用部分の節電やめる                     |
| ⑨  | ゴミ置き場       | 臭気が漏れる                  | ゴミ置き場内に換気扇の設置必要                |
| ⑩  | 各住戸ドアクローザー  | 経年劣化、故障                 | 交換を希望                          |
| ⑪  | 各住戸ドア       | 老朽化                     | 耐震性とデザイン性を考慮した物に交換             |
| ⑫  | 隣家の騒音       | 子供の泣き声が夜中に響く            | 防音壁に変える                        |
| ⑬  | 占有部窓サッシ     | 戸車の劣化                   | 一括手配してほしい                      |
| ⑭  | 窓(サッシ)      | 大雨の時、内側に水が流れる           | サッシの交換または、パッキンを新しくするなど         |
| ⑮  | 窓(サッシ)      | 開け閉めがやりにくい              | サッシの交換                         |
| ⑯  | 屋上の排気ファン    | 回したときに他住戸の臭気が入ってくる      | 屋上の換気を風によって回るタイプにしてほしい(砲弾型の物等) |
| ⑰  | 屋上の排気ファン    | 能力不足、効率不足               | 各戸の換気効果向上のため交換が必要              |
| ⑱  | 風呂場、トイレ     | 臭気が酷い                   | 排水管を取り替えたい                     |
| ⑲  | インターネット回線   | 100Mまでとか選べない            | NTT以外も選べるようにしてほしい。GBにも対応してほしい  |
| ⑳  | テレビ回線       | ケーブルテレビ、アンテナ回線老朽化(全て屋上) | 更新する。TVアンテナは利用者無ければ撤去          |

| 番号 | 問題箇所           | 問題点                            | 改善点                                 |
|----|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ㉑  | 屋上             | 災害時の電源確保                       | ソーラーパネル/蓄電池の設置                      |
| ㉒  | 駐車場            | 舗装面の段差、劣化                      | 全面的に整備希望                            |
| ㉓  | 駐車場            | 路面の老朽化                         | 舗装を新しくする。区分表示を部屋番号から通し番号に変更する(防犯対策) |
| ㉔  | 駐車場            | ビジター用のパーキングラインが薄い              | 書き直してほしい                            |
| ㉕  | 駐車スペース後方車道との段差 | 現況は可動性の設置物で対応している              | 可動性のため、移動してしまうので道路管理者への申請を希望        |
| ㉖  | 浴室、洗面所、トイレ     | 換気扇の風量が足りない                    | 換気効率を良くする                           |
| ㉗  | 共用部分           | 私物を置く                          | 置かないようにしてほしい                        |
| ㉘  | 玄関ドアノブ         | クリーニング等をひっかけておかれる              | 管理室へ預ける                             |
| ㉙  | 廊下             | 暗く無用心                          | 両端の電灯をつけてほしい                        |
| ㉚  | マンション全体        | 老朽化が激しい                        | 建替えのためのプロジェクト委員会を作ってほしい             |
| ㉛  | 都市ガス           | 受け入れ能力が小さい                     | 将来を考え、受け入れ能力を拡大してほしい                |
| ㉜  | 電力             | 受け入れ能力が小さい                     | 将来を考え、受け入れ能力を拡大してほしい                |
| ㉝  | 1階庭外灯          | 老朽化のため撤去後、新設する予定となっているが、まだされない | 足下が暗く、防犯からみても良くないので設けてほしい           |
| ㉞  | ゴミ置き場扉         | 南京錠の開閉が硬い                      | 非常にやりにくいので改善してほしい                   |
| ㉟  | キッチンダクト        | 臭いが逆流してくる                      | 改善してほしい                             |
| ㊱  |                |                                |                                     |
| ㊲  |                |                                |                                     |
| ㊳  |                |                                |                                     |
| ㊴  |                |                                |                                     |
| ㊵  |                |                                |                                     |
| ㊶  |                |                                |                                     |
| ㊷  |                |                                |                                     |
| ㊸  |                |                                |                                     |
| ㊹  |                |                                |                                     |
| ㊺  |                |                                |                                     |



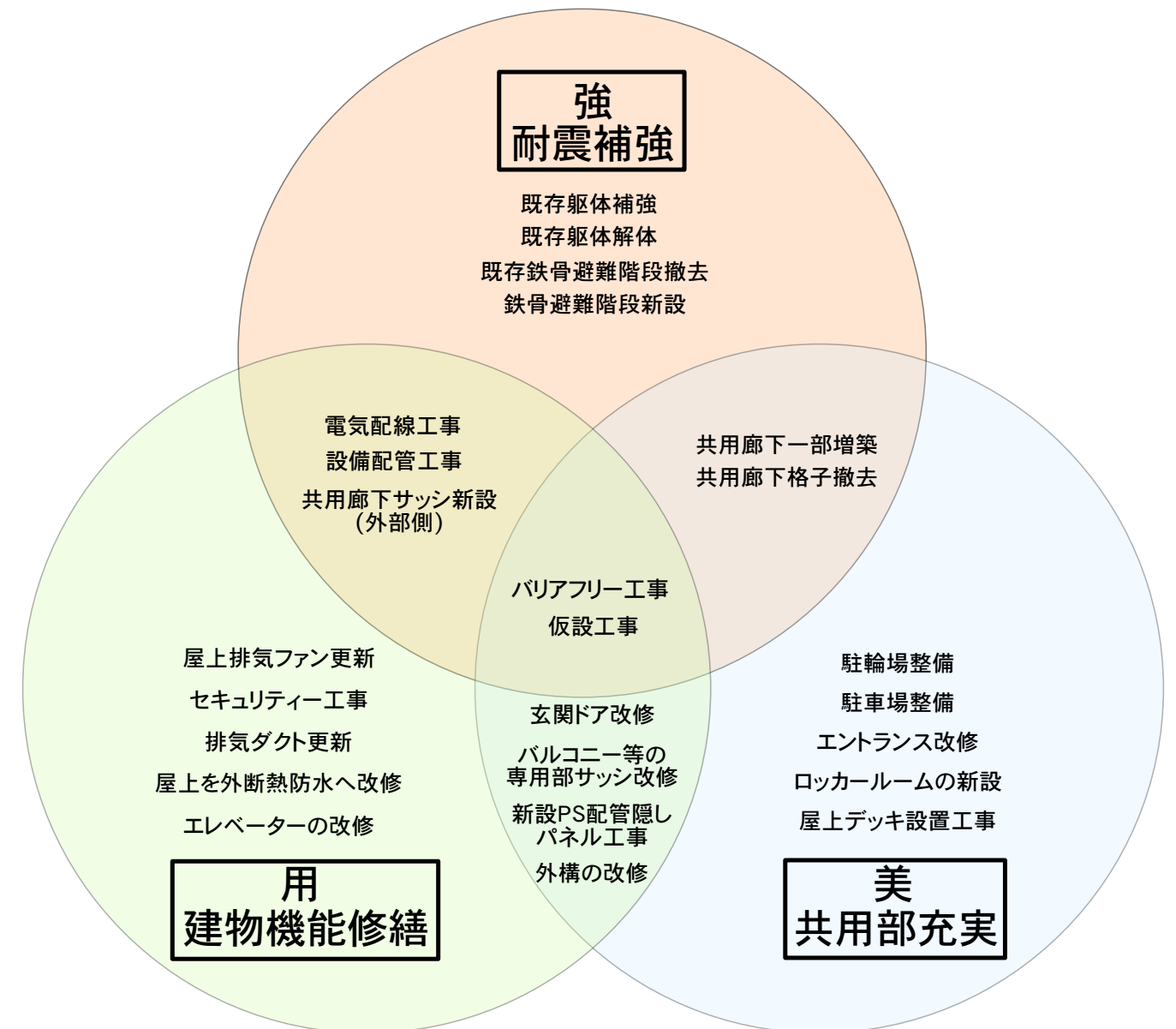
◎ 改修要望アンケート

皆様のご回答頂いた要望を下記項目「強:耐震補強」「用:建物機能修繕」「美:共用部充実」へ分け、各項目ごとに関係する工事の分類を行いました。

|             | 要望項目         | 改修を行う際の項目   |
|-------------|--------------|---|
| 耐震補強        | ・建物耐震補強      | 既存躯体補強、既存躯体解体、仮設  |
|             | ・屋外鉄骨階段やりかえ  | 既存鉄骨避難階段撤去、鉄骨避難階段新設   |
| 用<br>建物機能修繕 | ・共用廊下の更新     | 共用廊下一部増築、共用廊下格子撤去<br>共用廊下サッシ撤去(外部側)<br>共用廊下サッシ新設(外部側)<br>バリアフリー工事 |
|             | ・エレベーターの更新   | エレベーターの改修   |
|             | ・換気設備の更新、新設  | 屋上排気ファン更新、ゴミ置き場換気扇設置<br>排気ダクト更新、共用廊下換気扇設置                         |
|             | ・アルミサッシの更新   | バルコニー等の専用部サッシ改修   |
|             | ・セキュリティーの更新  | セキュリティー工事   |
|             | ・設備配管の新設,更新  | 設備配管工事、給水,ガス配管つなぎ込み工事<br>新設PS配管隠しパネル工事                            |
|             | ・電気配線の整理     | 共用部電気系統更新、電気配線工事  |
|             | ・屋上防水やりかえ    | 屋上外断熱防水へ改修  |
|             | ・バルコニー防水やりかえ | バルコニー、庇防水改修   |
|             | ・玄関扉の修繕      | 玄関ドア改修  |
| 美<br>共用部充実  | ・エントランスホール改修 | エントランス改修  |
|             | ・ロッカールームの新設  | ロッカールームの新設  |
|             | ・屋上テラスの設置    | 屋上デッキ設置工事   |
|             | ・駐輪場の整備      | 駐輪場整備   |
|             | ・駐車場の整備      | 駐車場整備   |
|             | ・外構の整備       | 外構の改修   |

◎ 改修項目概念図

左記表の「改修を行う際の項目」は要望項目の改修時に、分類される内容となっており「強」「用」「美」それぞれのグループの改修を行う際に、お互いに密接に関係している事を示しています。



電気配線、設備配管工事を行う際は躯体補強工事の内容が含まれ、玄関ドア改修には建物機能修繕と共用部を充実させる面があり、共用廊下格子撤去には補強工事の際に格子を撤去する必要があるなど、それぞれの改修項目が関わりあっています。

# [1]-① 住民アンケート結果報告

■ コストがかかっても行いたい
 ■ 行いたい、コストによっては我慢する
 ■ どちらでもいい
 ■ 行いたくない
 ■ 未回答

□ 改修要望アンケート集計結果 (区分所有者様)

| 番号                              | 改修項目  | 0%  | 10% | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |  |
|---------------------------------|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|--|
| 耐震補強                            | 耐震診断の結果、耐震補強が必要であれば行いたい                     | 77% (Cost) 31% (Willing) 0% (Either) 8% (Unwilling) 15% (No Answer)   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 外部避難階段は劣化が見受けられるので作り替えたい                    | 31% (Cost) 31% (Willing) 46% (Either) 8% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
| 用<br>建<br>物<br>機<br>能<br>修<br>繕 | オール電化にしたい                                   | 0% (Cost) 23% (Willing) 100% (Either) 8% (Unwilling)                  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | ガス給湯を導入したい                                  | 38% (Cost) 23% (Willing) 15% (Either) 31% (Unwilling) 23% (No Answer) |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | コンロをIHクッキングヒーターとしたい                         | 8% (Cost) 0% (Willing) 23% (Either) 85% (Unwilling) 15% (No Answer)   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 現在、電気やガスの使用できる容量が小さいため、大きくしたい               | 54% (Cost) 0% (Willing) 38% (Either) 23% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 配線の経年劣化による漏電等の不具合のため電気回路の整理を行いたい            | 77% (Cost) 15% (Willing) 15% (Either) 8% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 情報設備として光配線方式を導入したい                          | 38% (Cost) 23% (Willing) 31% (Either) 23% (Unwilling) 15% (No Answer) |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 経年劣化、漏水、更新時期を考慮しバルコニー防水の改修屋上は外断熱防水へ改修を行いたい  | 23% (Cost) 46% (Willing) 31% (Either) 0% (Unwilling) 31% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 玄関扉を開閉が行いやすく耐震性のある物へ変更したい                   | 43% (Cost) 36% (Willing) 21% (Either) 7% (Unwilling) 14% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 住戸内共用廊下側の壁の結露対策を行いたい                        | 8% (Cost) 23% (Willing) 69% (Either) 8% (Unwilling) 23% (No Answer)   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 共用廊下に面する窓の格子を外し、防犯フィルムや防犯ガラスに変更したい          | 23% (Cost) 38% (Willing) 31% (Either) 23% (Unwilling) 15% (No Answer) |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 救急時にストレッチャーが入るエレベーターに改修したい                  | 8% (Cost) 46% (Willing) 23% (Either) 38% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 住戸内の臭気問題解決のため、排水管の更新を行いたい                   | 62% (Cost) 38% (Willing) 8% (Either) 15% (Unwilling) 8% (No Answer)   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 共用廊下にて換気中の窓から雨が入り床がぬれるので改善して欲しい             | 23% (Cost) 23% (Willing) 46% (Either) 15% (Unwilling) 23% (No Answer) |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 臭気が廊下へ漏れるためゴミ置き場へ換気扇を設けたい                   | 8% (Cost) 54% (Willing) 46% (Either) 0% (Unwilling) 23% (No Answer)   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 屋上の排気ファンの排気能力が低下しているので更新したい                 | 23% (Cost) 38% (Willing) 38% (Either) 0% (Unwilling) 31% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 住戸のサッシ廻りの漏水を防ぐため更新を行いたい                     | 38% (Cost) 46% (Willing) 31% (Either) 0% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | マンションのセキュリティ性能を上げるためオートロックや、防犯監視装置の更新を行いたい  | 31% (Cost) 54% (Willing) 23% (Either) 8% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 安全のため現在の消防法にあった設備に更新したい                     | 46% (Cost) 23% (Willing) 38% (Either) 8% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
| 美<br>共<br>用<br>部<br>充<br>実      | エントランスホール雰囲気向上のため改修を行いたい                    | 23% (Cost) 38% (Willing) 38% (Either) 23% (Unwilling) 8% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | ゲストルーム有効活用や災害時の非常食のストック場所等としてトランクルームを設けたい   | 8% (Cost) 31% (Willing) 62% (Either) 15% (Unwilling) 15% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 屋上で物干しスペースとしてあまり活用されない場所は、展望スペースとしてデッキを設けたい | 8% (Cost) 8% (Willing) 38% (Either) 62% (Unwilling) 15% (No Answer)   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |
|                                 | 駐車場の路面の凹凸や、表示線の劣化がみられるので全面的に改修を行いたい         | 46% (Cost) 31% (Willing) 31% (Either) 15% (Unwilling) 8% (No Answer)  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |  |

[1]-① 住民アンケート結果報告

改修要望アンケート集計結果 (賃貸居住者様)

■ コストがかかっても行いたい
 ■ 行いたい、コストによっては我慢する
 ■ どちらでもいい
 ■ 行いたくない
 ■ 未回答

| 番号     | 改修項目  | 0% | 10% | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |      |     |     |     |    |
|--------|---|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|----|
| 耐震補強   | 耐震診断の結果、耐震補強が必要であれば行いたい                     |    |     |     |     |     | 50% |     |     |     |     |      | 0%   |     |     |     |    |
|        | 外部避難階段は劣化が見受けられるので作り替えたい                    |    |     | 25% |     |     |     |     |     | 50% |     |      | 25%  | 0%  |     |     |    |
| 用建機能修繕 | オール電化にしたい                                   |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     |     |      | 100% | 0%  |     |     |    |
|        | ガス給湯を導入したい                                  |    |     | 25% |     |     | 0%  |     |     | 25% |     |      | 25%  | 0%  |     |     |    |
|        | コンロをIHクッキングヒーターとしたい                         |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     |     |      | 100% | 0%  |     |     |    |
|        | 現在、電気やガスの使用できる容量が小さいため、大きくしたい               |    |     |     |     | 50% |     |     |     |     | 0%  |      |      |     | 50% | 0%  |    |
|        | 配線の経年劣化による漏電等の不具合のため電気回路の整理を行いたい            |    |     |     |     | 50% |     |     |     |     | 50% |      |      |     | 0%  |     |    |
|        | 情報設備として光配線方式を導入したい                          |    |     |     |     | 50% |     |     |     |     | 50% |      |      |     | 0%  |     |    |
|        | 経年劣化、漏水、更新時期を考慮しバルコニー防水の改修屋上は外断熱防水へ改修を行いたい  |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     | 50% |      |      | 25% | 0%  | 25% |    |
|        | 玄関扉を開閉が行いやすく耐震性のある物へ変更したい                   |    |     |     |     |     |     | 67% |     |     |     | 33%  |      |     |     | 0%  |    |
|        | 住戸内共用廊下側の壁の結露対策を行いたい                        |    |     |     |     |     | 0%  |     |     | 25% |     |      |      |     |     | 75% | 0% |
|        | 共用廊下に面する窓の格子を外し、防犯フィルムや防犯ガラスに変更したい          |    |     | 25% |     |     | 0%  |     |     |     |     |      | 75%  | 0%  |     |     |    |
|        | 救急時にストレッチャーが入るエレベーターに改修したい                  |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     | 50% |      |      | 25% | 0%  | 25% |    |
|        | 住戸内の臭気問題解決のため、排水管の更新を行いたい                   |    |     |     |     |     |     | 75% |     |     | 0%  |      |      | 25% | 0%  |     |    |
|        | 共用廊下にて換気中の窓から雨が入り床がぬれるので改善して欲しい             |    |     | 25% |     |     | 25% |     |     |     |     |      | 50%  | 0%  |     |     |    |
|        | 臭気が廊下へ漏れるためゴミ置き場へ換気扇を設けたい                   |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     | 50% |      |      |     | 50% | 0%  |    |
|        | 屋上の排気ファンの排気能力が低下しているので更新したい                 |    |     | 25% |     |     | 25% |     |     | 25% |     |      | 0%   |     |     | 25% | 0% |
|        | 住戸のサッシ廻りの漏水を防ぐため更新を行いたい                     |    |     |     |     |     |     | 75% |     |     |     | 25%  |      |     |     | 0%  |    |
|        | マンションのセキュリティー性能を上げるためオートロックや、防犯監視装置の更新を行いたい |    |     | 25% |     |     |     |     |     | 75% |     |      |      | 0%  |     |     |    |
|        | 安全のため現在の消防法にあった設備に更新したい                     |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     | 50% |      |      | 25% | 0%  | 25% |    |
| 美共用部充実 | エントランスホール雰囲気向上のため改修を行いたい                    |    |     |     |     |     | 0%  |     |     |     |     |      | 75%  |     |     | 25% | 0% |
|        | ゲストルーム有効活用や災害時の非常食のストック場所等としてトランクルームを設けたい   |    |     |     |     |     | 0%  |     |     | 25% |     |      |      |     |     | 75% | 0% |
|        | 屋上で物干しスペースとしてあまり活用されない場所は、展望スペースとしてデッキを設けたい |    |     | 25% |     |     | 0%  |     |     |     |     |      | 50%  |     |     | 25% | 0% |
|        | 駐車場の路面の凹凸や、表示線の劣化がみられるので全面的に改修を行いたい         |    |     |     |     |     |     | 75% |     |     | 0%  |      |      | 25% | 0%  |     |    |

[1]-① 住民アンケート結果報告

□ 改修要望アンケートご意見欄集計結果

| 耐震補強  | 要望  | ご意見  |                             |
|---|---|--|-----------------------------|
|   |   | 区分所有者  | 賃貸居住者                       |
| 耐震補強  | 耐震診断の結果、耐震補強が必要であれば行いたい                     | ・必ずくると言われている大地震に備え、10年計画で立て直しプロジェクト委員会を設置して欲しい<br>・前回の診断でOKとなったのではないかと？ 国の基準の押しつけは別として前回の竹中ので十分と思う | ・するべきだろう、聞くまでもない            |
|   | 外部避難階段は劣化が見受けられるので作り替えたい                    | ・あの非常階段の位置は非常時に危険で使えない   |                             |
| 用<br>建<br>物<br>機<br>能<br>修<br>繕             | オール電化にしたい                                   | ・専用部の改修は個人負担で行うべき<br>・一つのエネルギー源に頼るのは賢くない   |                             |
|   | ガス給湯を導入したい                                  | ・専用部の改修は個人負担で行うべき<br>・もう採用している人もいるという事だ<br>・追い炊きの出来る風呂釜にしたい  |                             |
|   | コンロをIHクッキングヒーターにしたい                         | ・熱源を一つにするのはリスクが大きい<br>・専用部の改修は個人負担で行うべき<br>・電磁波が体に悪いらしい  |                             |
|   | 現在、電気やガスの使用できる容量が小さいため、大きくしたい               | ・1戸の基本導入電力をあげたら良いこと  |                             |
|   | 配線の経年劣化による漏電等の不具合のため電気回路の整理を行いたい            | ・屋上にソーラーパネルを設置し、自家発電が出来るようになると安全<br>・一体何処の事を言っているのか  |                             |
|   | 情報設備として光配線方式を導入したい                          | ・もう導入しているのではないかと   |                             |
|   | 経年劣化、漏水、更新時期を考慮しバルコニー防水の改修屋上は外断熱防水へ改修を行いたい  | ・屋上の外断熱の問題は7階の人の問題で全体ではない  |                             |
|   | 玄関扉を開閉が行いやすく耐震性のある物へ変更したい                   | ・古くては良くなさく感じるので、是非新しいものへ交換したい<br>・不満を感じていない  | ・重いので子供など手を挟まないか心配、カギの動きが鈍い |
|   | 住戸内共用廊下側の壁の結露対策を行いたい                        | ・それほど大きな問題なのか  |                             |
|   | 共用廊下に面する窓の格子を外し、防犯フィルムや防犯ガラスに変更したい          | ・非常時の出口となる<br>・これは個人の自由に任せたら良い   |                             |
|   | 救急時にストレッチャーが入るエレベーターに改修したい                  | ・エレベーター改修はコストが高すぎるため行いたくない<br>・救急の世話になったが、現状でOK  |                             |
|   | 住戸内の臭気問題解決のため、排水管の更新を行いたい                   | ・個別対応には限界があるので必ずお願いしたい<br>・毎年排水管の洗浄を行っている、臭気の原因を突き止める  |                             |
|   | 共用廊下にて換気中の窓から雨が入り床がぬれるので改善して欲しい             | ・個別対応には限界があるので必ずお願いしたい<br>・気にしていない   |                             |
|   | 臭気が廊下へ漏れるためゴミ置き場へ換気扇を設けたい                   | ・個別対応には限界があるので必ずお願いしたい<br>・臭気の原因は住人のゴミ処理のマナーによる、掃除の人は頑張ってる   |                             |
|   | 屋上の排気ファンの排気能力が低下しているので更新したい                 | ・個別対応には限界があるので必ずお願いしたい<br>・本当の事実なのか  |                             |
|   | 住戸のサッシ廻りの漏水を防ぐため更新を行いたい                     | ・個別対応には限界があるので必ずお願いしたい<br>・そのようなことが起こっているのか、何処で？   |                             |
| マンションのセキュリティー性能を上げるためオートロックや、防犯監視装置の更新を行いたい | ・機械に頼るより、住人の責任感に頼りたい                        |  |                             |
| 安全のため現在の消防法にあった設備に更新したい                     | ・知識がないので答えようがない                             |  |                             |
| 美<br>共<br>用<br>部<br>充<br>実                  | エントランスホール雰囲気向上のため改修を行いたい                    | ・もっと明るくセンスあるものとしては？<br>・家具やプラントにもう、十分金を使っただろう<br>・前回の改修は何だったのでしょうか？                                | ・照明をつけて貰うだけで良いのだが…          |
|   | ゲストルーム有効活用や災害時の非常食のストック場所等としてトランクルームを設けたい   | ・非常食は個人の自己責任、トランクルームは業者がいる   |                             |
|   | 屋上で物干しスペースとしてあまり活用されない場所は、展望スペースとしてデッキを設けたい | ・無駄！   |                             |
|   | 駐車場の路面の凹凸や、表示線の劣化がみられるので全面的に改修を行いたい         | ・路面の凹凸はアスファルト下地面が柔らかいからだだと聞いている、それを解決するのにどの位の費用が払えるのか  |                             |

[1]-① 住民アンケート結果報告

その他ご要望事項集計結果

| 区分所有者 |               |                        |                                       |
|-------|---------------|------------------------|---------------------------------------|
| 番号    | 問題箇所          | 問題点                    | 改善点                                   |
| ①     | トイレ換気扇        | 臭気と埃がたまる               | ダクトの清掃を行って欲しい                         |
| ②     | 外のガラスサッシの取り替え | アルミサッシが劣化              | 開閉が悪く、錆がとれないので新規交換を良しとする(202は交換済)     |
| ③     | 手摺            | ペンキの剥がれ                | 強度とデザイン性を考えたもう少し見栄えの良いマンションにする        |
| ④     | 玄関ドア          | 今時鉄製ドアは? ドアの交換         | 木製などデザイン性のあるもに変更する(管理組合より提案しその中から決める) |
| ⑤     | キッチンの電気容量     | 2~3つの電化製品を使うとブレーカーが落ちる | 電気容量と配線の交換                            |
| ⑥     | 天井からの騒音       | ドンドンという足音がする           | 防音対策、住民への注意をお願いしたい                    |
| ⑦     | 壁からの騒音        | 深夜の鳴き声                 | 防音対策、住民への注意をお願いしたい                    |
| ⑧     |               |                        |                                       |
| ⑨     |               |                        |                                       |
| ⑩     |               |                        |                                       |
| ⑪     |               |                        |                                       |
| ⑫     |               |                        |                                       |
| ⑬     |               |                        |                                       |
| ⑭     |               |                        |                                       |
| ⑮     |               |                        |                                       |
| ⑯     |               |                        |                                       |
| ⑰     |               |                        |                                       |
| ⑱     |               |                        |                                       |

| 賃貸居住者 |                |              |                                   |
|-------|----------------|--------------|-----------------------------------|
| 番号    | 問題箇所           | 問題点          | 改善点                               |
| ①     | エントランス自動ドア     | 開閉方法         | 荷物を持っているときに開閉が不便と感じるので改善して欲しい     |
| ②     | 屋上             | 眺望           | 景観が良いのでリノベーションスペースや共有スペースとして活用したい |
| ③     | 駐車場            | 車が風雨にさらされている | 劣化を防ぐために屋根などを設けて欲しい               |
| ④     | トイレ、台所         | 排気効率が悪い      | 効率が良くなるよう改善して欲しい                  |
| ⑤     | 窓              | 密閉性が低い       | サッシの交換、ペアガラスへの交換を行って欲しい           |
| ⑥     | エントランス、共用廊下の電気 | 暗すぎる         | 電気をつけて欲しい、こわい                     |
| ⑦     |                |              |                                   |
| ⑧     |                |              |                                   |
| ⑨     |                |              |                                   |
| ⑩     |                |              |                                   |
| ⑪     |                |              |                                   |
| ⑫     |                |              |                                   |
| ⑬     |                |              |                                   |
| ⑭     |                |              |                                   |
| ⑮     |                |              |                                   |
| ⑯     |                |              |                                   |
| ⑰     |                |              |                                   |
| ⑱     |                |              |                                   |

5. 事例⑤における付随業務の日程表

---



【事例⑤における付随業務の日程表】

| 年月日         | 会名・概要   | 関係主体（関係者を●で示す） |     |      |      |  | 内容                               | フィー（契約・請求） |
|-------------|---------|----------------|-----|------|------|--|----------------------------------|------------|
|             |         | 受注者            |     | 発注者  |      |  |                                  |            |
|             |         | 改修設計者          | 施工者 | 管理会社 | 理事会員 | 区分所有者  |                                  |            |
| 昭和45年       |         |                |     |      |      | 既存マンション竣工                                      |                                  |            |
| 平成21年12月    |         |                |     | ●    | ●    | 会社Tが耐震診断を実施                                    |                                  |            |
| 平成22年       |         |                |     | ●    | ●    | 会社Tが建替え案を提示                                    |                                  |            |
| 平成22年       |         | ●              |     |      |      | マンション住民の知人から改修設計者へ情報が入る（会社Tの提示工事価格は適当かのジャッジ依頼） |                                  |            |
| 平成22年 8月 4日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 会社Tの耐震診断予備診断報告書への見解書提出                         |                                  |            |
| 平成22年11月13日 | 理事      | ●              |     |      | ●    |  |                                  |            |
| 平成22年12月16日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 方針企画書、概算見積書提出                                  |                                  |            |
| 平成23年 3月10日 | メール     | ●              |     |      |      |  |                                  |            |
| 平成23年 4月    |         | ●              |     |      |      | 地震に関するアンケート①作成                                 |                                  |            |
| 平成23年 4月 8日 |         |                |     | ●    |      | 地震に関するアンケート①配布・回収                              |                                  |            |
| 平成23年 4月25日 |         | ●              |     |      |      | 地震に関するアンケート①集計結果把握・まとめ                         |                                  |            |
| 平成23年 4月25日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 構造調査概要資料提出                                     | 契約①（事前調査）                        |            |
| 平成23年 5月    |         | ●              |     |      |      | 鉄筋コンクリート造現地調査計画書提出                             |                                  |            |
| 平成23年 5月10日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 各業務ごとの業務内容提案書                                  |                                  |            |
| 平成23年 5月31日 | 総会      | ●              | ●   | ●    | ●    | 耐震改修コンサルタント業務決議（耐震改修・再生建築設計監理業務の説明）            | 請求①、契約②（構造調査）                    |            |
| 平成23年 7月 8日 | 理事      | ●              |     |      | ●    | 構造調査に関する協議                                     |                                  |            |
| 平成23年 7月19日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 構造調査報告   |                                  |            |
| 平成23年 7月22日 | 理事      | ●              |     |      | ●    | 助成金に関する協議                                      |                                  |            |
| 平成23年 8月31日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 耐震診断作業の進捗等報告                                   | 請求② 契約③（耐震診断）                    |            |
| 平成23年 9月28日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 耐震診断結果報告・アンケート内容協議                             | 契約④（アンケート実施）<br>契約⑤（基本構想・施工業者選定） |            |
| 平成23年 9月29日 | 理事      | ●              |     |      | ●    | 個別要望質疑   |                                  |            |
| 平成23年10月 8日 |         |                |     | ●    |      | 改修方針に対する意向アンケート②配布・回収                          |                                  |            |
| 平成23年10月26日 | 理事会     | ●              |     |      |      | 改修方針に対する意向アンケート②集計結果把握・まとめ                     |                                  |            |
|             |         | ●              |     |      |      | 基本構想案（草案-1）提示基本構想案（草案-1）提示基本構想案（草案-1）提示        |                                  |            |
|             |         | ●              | ●   | ●    |      | 設備更新に関する協議・改修項目の協議                             |                                  |            |
| 平成23年11月 8日 | 理事      | ●              |     |      | ●    | 改修項目等に関するアンケート③内容協議・個別要望質疑                     |                                  |            |
| 平成23年11月17日 |         |                |     | ●    |      | 改修項目等に関するアンケート③配布・回収                           |                                  |            |
| 平成23年11月24日 |         | ●              |     |      |      | 改修項目等に関するアンケート③集計結果把握・まとめ                      |                                  |            |
| 平成23年11月26日 | 理事会     | ●              |     |      |      | 基本構想案（草案-2）提示基本構想案（草案-2）提示                     |                                  |            |
|             |         | ●              | ●   | ●    |      | アンケート集計結果協議・改修項目の協議                            |                                  |            |
| 平成23年12月19日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 耐震診断結果報告・アンケート集計結果報告                           | 請求③                              |            |
| 平成24年 1月12日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 住民説明会・改修項目・助成金に関する協議                           |                                  |            |
| 平成24年 1月16日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 耐震改修方法に関する協議                                   |                                  |            |
| 平成24年 1月19日 | 住民説明会①  | ●              | ●   | ●    | ●    | 構造調査と耐震診断結果の報告・補耐震強方針                          | 請求④・請求⑤ 契約⑥（住民説明会実施）             |            |
| 平成24年 1月23日 | 住民説明会①2 | ●              | ●   | ●    | ●    |  |                                  |            |
| 平成24年 2月 8日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 施工会社・全体工程に関する協議                                |                                  |            |
| 平成24年 2月14日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 改修方針に関する協議                                     |                                  |            |
| 平成24年 2月28日 | 住民説明会②  | ●              | ●   | ●    | ●    | 住民説明会①のおさらい・改修項目の説明                            |                                  |            |
| 平成24年 2月29日 | 住民説明会②2 | ●              | ●   | ●    | ●    |  |                                  |            |
| 平成24年 3月 3日 | 住民説明会②3 | ●              | ●   | ●    | ●    |  |                                  |            |
| 平成24年 3月 5日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 住民説明会③について協議（概算工事費・工事方法について）                   |                                  |            |
| 平成24年 3月26日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 建替えと再生の比較についての説明                               |                                  |            |
| 平成24年 4月 4日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 建替えと再生の比較についての説明、住民説明会③での説明内容の協議               |                                  |            |
| 平成24年 4月18日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 概算工事金額についての協議                                  |                                  |            |
| 平成24年 5月 8日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 既存不適格・増築・行政協議による是正項目についての説明、EV改修を含む概算金額の提示     |                                  |            |
| 平成24年 5月25日 | 総会      | ●              | ●   | ●    | ●    | 改修設計方針の説明・助成金の説明                               | 請求⑥                              |            |
| 平成24年 6月25日 | 打ち合わせ   | ●              |     |      | ●    | 共用エントランス改修図の提示                                 |                                  |            |
| 平成24年 6月26日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 要望・改修項目についての協議                                 |                                  |            |
| 平成24年 7月24日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 要望・改修項目についての協議                                 | 契約⑦（設計コンサル、補強設計、基本・実施設計）         |            |
| 平成24年 8月 9日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 要望・改修項目についての協議                                 |                                  |            |
| 平成24年 8月17日 | 打ち合わせ   | ●              |     |      | ●    | 共用廊下改修図の提示                                     |                                  |            |
| 平成24年 8月24日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 改修項目の協議・第三次住民説明について協議                          |                                  |            |
| 平成24年 9月14日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 行政協議・見積結果・VE提案・第三次住民説明について協議                   |                                  |            |
| 平成24年 9月27日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 行政協議・見積結果・VE提案・オプション工事・第三次住民説明について協議           |                                  |            |
| 平成24年10月 9日 | 住民説明会③  | ●              | ●   | ●    | ●    | 第二次住民説明会のおさらい・工事説明                             |                                  |            |
| 平成24年10月11日 | 住民説明会③2 | ●              | ●   | ●    | ●    |  |                                  |            |
| 平成24年10月13日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 見積結果・VE提案・オプション工事・総会の議案について協議                  |                                  |            |
| 平成24年11月 1日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 耐震補強・仮設工事・施工者についての協議                           |                                  |            |
| 平成24年11月 5日 | 臨時総会    | ●              | ●   | ●    | ●    | 耐震改修工事および設計工事監理の決議（設備更新・工事予算・工事方針・工程の説明）       |                                  |            |
| 平成24年11月20日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 工事項目・工事金額・補強についての協議                            |                                  |            |
| 平成24年12月 5日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 仮設駐車場・工程・設備改修説明会の協議                            |                                  |            |
| 平成25年 2月 7日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 監視カメラ・ノンタッチキーの導入提案、再見積り結果提示                    |                                  |            |
| 平成25年 2月22日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 共用部意匠の確認、減額項目の検討、設備改修工事の再検討                    | 請求⑦                              |            |
| 平成25年 3月14日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 計画の詳細確認、工事金額・工事監理についての説明                       |                                  |            |
| 平成25年 4月 9日 | 理事会     | ●              |     | ●    | ●    | 工事に向けての報告・確認、工事金額・工事項目・工事説明会資料の確認、工事監理計画書の提示   |                                  |            |
| 平成25年 4月27日 | 理事会     | ●              | ●   | ●    | ●    | 各住戸対応の工事について、工事説明                              |                                  |            |
| 平成25年 4月    | 工事説明会   | ●              | ●   | ●    | ●    | 工程の確認・工事中の留意点の説明                               | 契約⑧（工事監理）                        |            |
| 平成25年 5月15日 | 理事会     | ●              | ●   | ●    | ●    | 工程の確認・工事中の留意点の説明                               |                                  |            |
|             | 工事説明会   | ●              | ●   | ●    | ●    | 工程の確認・工事中の留意点の説明                               |                                  |            |
| 平成25年 5月～   |         | ●              | ●   | ●    | ●    | 工事監理、定例会議へ                                     |                                  |            |



## 6. 提出梗概

## 分譲マンションの耐震改修設計時に発生する付随業務に関する研究

12886430 藤川 理子  
指導教員 角田 誠

### 1. 研究概要

#### 1-1 研究の背景と目的

地震国である日本において、安全のために建築物の耐震性を確保する必要があることは、既に共通の認識事項であると言って良い。そのような中で、平成25年11月には改正耐震改修促進法が施行され、耐震改修計画の認定基準の緩和や、区分所有建築物で耐震改修を実施しようとする場合の決議要件の緩和がなされるなど、既存建築物においても早急に耐震性の向上を進めていくことが喫緊の課題となっている。

特に分譲マンションにおいては、約571万戸（平成22年末時点）のストックのうち、およそ106万戸が1981年以前の旧耐震基準に沿って建てられたものであると試算されている<sup>1)</sup>。そのため、住民の生命及び区分所有者の財産の保護はもとより、地域の安全性の確保のため、早急に耐震化に取り組む必要がある。しかし、耐震改修工事を行なうための資金の不足や、耐震改修の実施には住民の合意を形成していく必要があることなどが障壁となり、耐震診断・耐震改修ともに進んでいないのが現状である。設計者の立場からしても、既存建物の状態だけでなく管理組合や居住者の状況についても考慮しなければならず、耐震改修設計時に必要となる業務が事前に想定しにくいことから、分譲マンションの耐震改修を積極的に手掛ける設計者は少ない。

以上のような認識から、本研究では分譲マンションの耐震改修事例において、耐震改修計画の進行に影響を及ぼす事項を把握するとともに、改修設計者により行なわれた業務の内容とそのフローを調査することで、業務による影響事項への対応方法を明らかにする。そして、実務内容や実施手順が想定しにくい改修設計者の付随業務に関して全容を詳細に整理し、分譲マンションにおいて耐震改修計画を進める際に有用な資料を作成することを目的とする。

#### 1-2 論文構成

第2章では、文献<sup>2)3)</sup>調査から分譲マンションの現状を把握した上で、耐震改修における関係主体の関わりと、その中で改修設計者に求められる役割についてまとめた。さらに、分譲マンションの耐震改修で改修設計者が行なう業務を、通常業務と付随業務に分類した。第3章では、1981年以前の旧耐震基準で建てられた分譲マンションのうち、助成制度を活用して耐震診断を含む耐震改修を行なった改修設計者へのヒアリング調査から、耐震改修計画の進行に影響する6つの事項を明らかにした。また、改修設計者が実際に行なった実務内容から、業務による影響事項への対応方法を明らかにしている。第4章では、付随業務が最も詳細に把握できた事例に対する改修設計者へのヒアリング調査から、付随業務の実施プロセスを示すとともに、付随業務における合意形成支援業務の重要性を考察している。第5章では、3、4章での分析結果をもとに、共通して行なわれた付随業務の実務内容を抽出し、分譲マンションの耐震改修設計時に

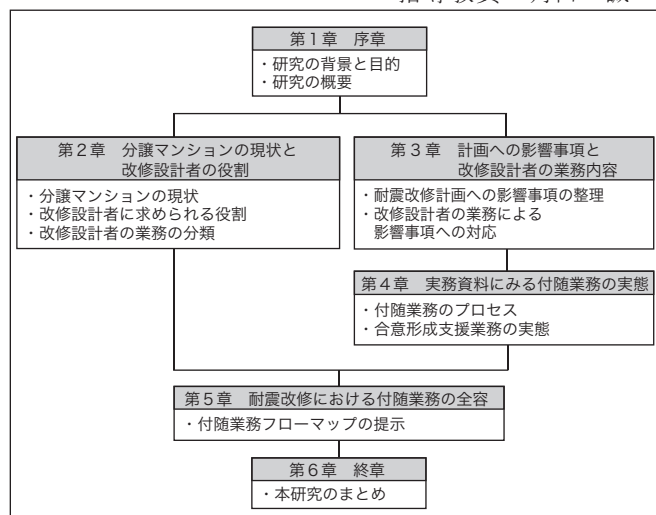


図1 論文構成

表1 用語の定義

|              |  |
|--------------|--|
| 改修設計者        | 耐震改修計画において設計業務を遂行した者。意匠設計会社、構造設計会社、コンサルタント会社全てを含む。 |
| 耐震改修計画への影響事項 | 分譲マンションの耐震改修計画において、計画の進行や業務の期間に影響を及ぼす事項。           |

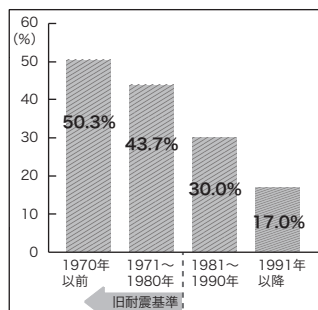


図2 築年別にみる分譲マンションにおける60歳以上のみ世帯の割合<sup>3)</sup>

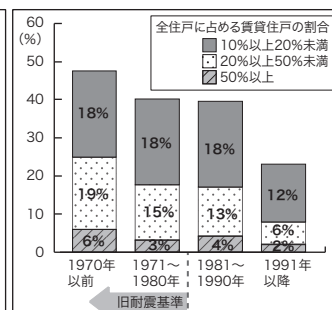


図3 築年別にみる分譲マンションの賃貸化率<sup>3)</sup>

必須となる付随業務として全容をまとめている。耐震改修計画への影響事項によって発生し得る付随業務についても、その実務内容を明らかにしている。第6章では全体の総括を行ない、本論文で明らかにできた事柄をまとめている。

### 2. 分譲マンションの現状と改修設計者の役割

#### 2-1 分譲マンションの現状

全国で分譲マンションストック数が最も多い東京都において、ストックのおよそ22.3%が旧耐震基準によって建てられたマンションである。そのうち耐震診断が実施されたのは17.1%、耐震改修が実施されたのはわずか5.9%という現状にある<sup>2)</sup>。耐震診断および耐震改修を実施しない理由としては、「費用不足」に続いて「高齢化・賃貸化による関心の低下」や「実施方法がわからない」、「取りまとめる人がおらず合意形成が難しい」という理由が多いことがわかって

いる<sup>2)</sup>。旧耐震基準によって建てられた分譲マンションでは既に築30年以上が経過しており、住民の高齢化が顕著である(図2)。また、区分所有者がマンションに居住しておらず、賃貸されている住戸の割合も高い(図3)。これらはマンション維持管理に対する住民の意識の低下や、管理組合役員の人材不足につながっており、耐震改修に関して自ら主導して進めようとする管理組合が一層減少していくことが予想される。

## 2-2 改修設計者に求められる役割

耐震改修計画に携わる関係主体の関わりを図4に示す。設計者は、耐震診断や補強設計などの物に関連する業務(ハード面)のほか、それらを円滑に進めるための業務(ソフト面)として専門家の立場から住民の合意形成を支援していくことが求められる。大規模修繕工事や設備工事においては、コンサルティング会社などの第三者がソフト面の業務を担当することが考えられるが、耐震改修工事のようなハード面での高い専門性を必要とする分野においては、改修設計者がソフト面の業務も同時進行で行なう必要がある。

## 2-3 改修設計者の業務の分類

他の関係主体との関わりとその中での設計者の役割を踏まえ、分譲マンションの耐震改修において設計者が行なう業務について図5のように整理する。分譲マンションの耐震改修以外においても設計者が必ず行なう業務である「設計」「工事監理」を通常業務とし、それ以外に分譲マンションの耐震改修でこそ必要となる業務である「耐震診断」「合意形成支援」「施工者選定」「評定・助成金取得」を付随業務と分類する。

## 3. 耐震改修計画への影響事項と改修設計者の業務内容

### 3-1 耐震改修計画への影響事項

改修設計者の付随業務の実務内容を明らかにするために、表2に示す事例についてヒアリング調査を行なった。マンションの状況や行なった改修内容などは事例ごとに様々であったが、「耐震改修計画の進行や必要となる業務の内容に影響を及ぼした事項」に関しては、共通の回答がみられた。それらを以下の6つの耐震改修計画への影響事項としてまとめている。

#### (1) マンションの規模

大規模なマンションほど、現地調査箇所が多くなることから耐震診断業務に時間がかかる。それに加え、耐震診断評定の取得のために第三者機関に診断方針や診断結果を説明する必要があるため、評定・助成金取得業務にかかる期間も長くなる。また、「住民数の多さによる、合意形成の手間」から、規模の大きいマンションでは効率的に全体を統制するための仕組みづくりが一層求められる、という回答もみられた。

#### (2) 既存建物の耐震性

耐震診断によって明らかになる既存建物の耐震性は、まず、耐震改修を行なう必要性の有無や、建替えも含めて検討する必要があるかの重要な判断要素となる。そして、耐震改修の必要がある場合には、耐震性のレベルと脆弱箇所に応じて、耐震補強手法を選択する必要がある。耐震性が非常に低い場合、様々な補強手法を検討するため設計業務に要する期間が長くなる。

#### (3) 工事の範囲

既存建物の耐震性能から必要と判断される工事の種類、工事箇所、工期は、耐震改修計画の進行に大きく影響する。特に、補強工事箇所

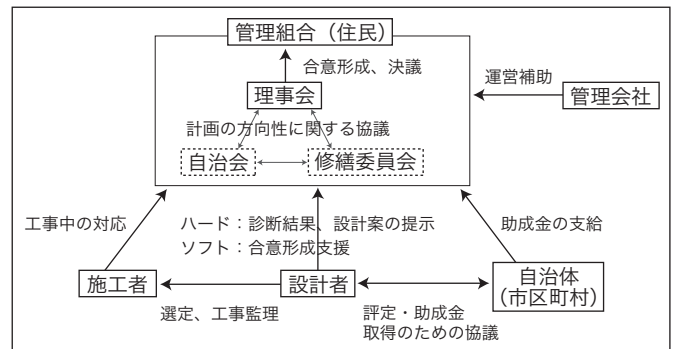


図4 耐震改修計画における関係主体の関わり

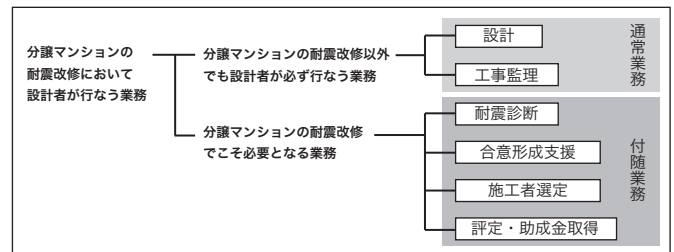


図5 分譲マンションの耐震改修で設計者が行なう業務の分類

表2 ヒアリング調査対象事例

| 事例番号 | 既存竣工年 | 改修竣工年 | 構造           | 階数              | 住戸数 | 延床面積 (㎡) | 最低Is値の変化     | 工期 (ヶ月) | 改修内容 |    |     |
|------|-------|-------|--------------|-----------------|-----|----------|--------------|---------|------|----|-----|
|      |       |       |              |                 |     |          |              |         | 耐震補強 | 設備 | 内外装 |
| ①    | 1979  | 2009  | SRC<br>+一部RC | 地上9,<br>塔屋1     | 96  | 7,314    | 1F:0.45→0.68 | 12      | ○    | ○  | ○   |
| ②    | 1980  | 2010  | SRC          | 地上14,<br>塔屋2    | 208 | 18,511   | 1F:0.46→0.61 | 4       | ○    |    | ○   |
| ③    | 1974  | 2009  | SRC<br>+RC   | 地上9,<br>塔屋2     | 34  | 3,439    | 1F:0.34→0.66 | 4       | ○    | ○  | ○   |
| ④    | 1978  | 2009  | RC           | 地下1,地上3,<br>塔屋1 | 31  | 3,887    | 1F:0.4→0.65  | 4       | ○    |    |     |
| ⑤    | 1970  | 2014  | RC           | 地上7,<br>塔屋2     | 43  | 6,244    | 1F:0.36→0.7  | 10      | ○    | ○  | ○   |

の位置が合意形成に及ぼす影響は非常に大きく、「専有部に立ち入る補強工事が発生する場合の、合意形成の難しさ」に関しては、全ての改修設計者が認識していた。専有部での補強工事は、工事中の生活への影響が大きく補強による専有面積の減少の可能性もあることから、住民の合意が得られにくい。つまり、共用部のみで補強を行なうことが、耐震改修計画をスムーズに進行させる上で重要な鍵となる。

#### (4) 住民の負担額

耐震改修工事の実施にかかる費用が、マンションの修繕積立金と自治体からの助成金を合計した金額の範囲内に収まる場合は、スムーズに計画を進めやすい。収まらない場合には、一時金として改修費用を住民から徴収するか、管理組合がローンを組み、借入金を充当することとなり、そのために住民の合意形成を図る必要性が生じる。「見積りの段階で予算を超える場合の、合意形成の難しさ」は多くの改修設計者が実感していた。複数のマンションで耐震改修設計の経験がある改修設計者からは、予算の問題で計画が中断し工事実施に至らないケースが多いという回答もあり、「住民の負担額」は重要な影響事項であることがわかる。

#### (5) 管理組合の体制

耐震改修計画を進行させるためには、決定権を持つ立場である住民が、耐震改修計画当初から当事者として関わり、改修内容を十分に理解する必要がある。そのためには、理事会員が住民と改修設計者との間を取り持つよう努めることが求められる。また、理事会の他に自治会や修繕委員会といった組織を設置し、組織間の連携により効率良く計画を進めていくことも、有効な方法の一つとして考えら

れる。管理組合の体制が十分に整っていない場合は、改修設計者が合意形成支援業務をもって、それらを補完する必要がある。

### (6) 改修設計者の専門・得意分野

以上の5つの影響事項に加えて、改修設計者側の状況も、行なわれる業務内容に影響を及ぼす。どの改修設計者も自らの得意とする分野への技術を活かして業務を進める上、場合によっては必要であっても専門外であるため行なえない業務もある。そのため、「改修設計者の専門・得意分野」は、計画の進行の仕方や行なわれる業務の内容への影響事項となる。

### 3-2 改修設計者の業務による影響事項への対応

事例ごとに、改修設計者がどのような業務を行なうことによって影響事項に対応したかについて分析を行なう。表3に示す評価方法で、各事例における影響事項の大きさを点数化し、その点数に基づき評価を行なった。また、業務種別ごとの実務内容については、表4に記載している。付随業務4つがそれぞれどのような実務を含むかについても併せて示している。通常業務に関しては、工事の種類や項目数の差異による違いはあるものの、実務内容としてはどの事例においてもほぼ同様であった。一方、付随業務に関しては、具体的な実務内容やそのフローは事例ごとに様々であった。特に、合意形成支援業務については、業務期間やその内容に大きな差異が見られた。図6～図10に、それぞれの事例における影響事項の評価結果、業務フロー、実施した改修工事内容をまとめている。

#### 1) 事例①

事例①における特徴的な影響事項として、「管理組合の体制」に対する評価が高いこと、「改修設計者の専門・得意分野」がマンション等での大規模修繕に関するコンサルティングであることが挙げられる。業務フローからは、合意形成支援業務が計画の後半期に多く行なわれていることがわかり、具体的な実務内容は、基本構想の資料作成および説明、工事範囲と費用の説明資料作成および総会での説明、修繕委員会での協議(計5回)、議案書の作成、施工者による工事説明の補助、管理組合参加の定例工程会議での質疑に対する応答(月2回、計11回程度)、工事中の住民対応である。計画の前半期に合意形成支援業務が行なわれていない理由としては、管理組合の体制が整っていたため、組合側が自ら住民の合意形成に主体的に取り組んでいたことが挙げられる。住民へのアンケートの作成・集計・結果説明や、耐震診断や工事内容への理解を求めるための広報などは、全て管理組合が行なっている。

#### 2) 事例②

事例②の影響事項は、「マンションの規模」が大きいこと、「工事の範囲」が小さいこと、「住民の負担額」が小さいこと、「管理組合の体制」への評価が高いこと、「改修設計者の専門・得意分野」が構造に特化していたことが特徴として挙げられる。この事例では複数棟に対して耐震診断を行なった結果、1棟のみ補強の必要性があるとわかり、耐震改修を実施した。そのため、耐震診断業務に時間がかかっている。また、構造分野に特化した改修設計者であったため、合意形成支援業務は非常に少なく、その実務内容は、診断結果の報告資料の作成および説明、設計案提示用の資料の作成および説明のみである。この事例では、日頃のマンション運営・管理に関しても、管理会社に業務委託することなく管理組合が自ら行なうほど、管理組合の体制が整っており、また補強工事箇所も地下ピットのみであったため、合意

表3 影響事項の評価方法

| 影響事項              | 評価項目                   | 評価指標 <sup>2)3)4)</sup>  |
|-------------------|------------------------|---|
| (1) マンションの規模      | i 住戸数                  | 100戸以上: 2<br>50戸以上100戸未満: 1<br>50戸未満: 0                       |
|                   | ii 階数                  | 6階以上: 2<br>3階~5階: 1<br>1階~2階: 0                               |
| (2) 既存建物の耐震性      | i 建設時の耐震基準             | 新耐震: 1 旧耐震: 0   |
|                   | ii 柱壁の配置バランス           | 良: 2 悪: 0   |
|                   | iii ls値(最低値)           | ls <sub>2</sub> ≥0.6: 2 0.6>ls <sub>2</sub> ≥0.4: 1 0.4≧ls: 0 |
| (3) 工事の範囲         | i 工事の種類                | 耐震補強+設備工事+内外装: 2<br>耐震補強+内外装: 1<br>耐震補強: 0                    |
|                   | ii 耐震補強工事箇所            | 全階(共用廊下のみ): 4<br>1階のみ(共用部のみ): 2<br>基礎のみ: 0                    |
|                   | iii 工期                 | 5ヶ月以上: 2 5ヶ月未満: 0   |
| (4) 住民の負担額        | i 一時徴収金または借入金の有無、またその額 | 有(額が大): 2<br>有(額が小): 1<br>無(修繕積立金のみ充当): 0                     |
|                   | ii 改修工事金額              | 5000万円超: 2 5000万円以下: 0  |
| (5) 管理組合の体制       | i 総会、住民説明会の回数          | 5回以上: 2 5回未満: 0   |
|                   | ii 管理会社の有無             | 無(管理組合が自らマンションの運営管理を行なっている): 2 有: 0                           |
|                   | iii 自治会の有無             | 有: 1 無: 0   |
| (6) 改修設計者の専門・得意分野 | 自社で行なえる業務および、最も得意とする分野 | 建物調査、意匠設計、構造設計、建築再生、コンサルティングの分野について、自社で行なえる: 0 最も得意: ②        |

表4 業務種別ごとの実務内容

| 業務種別 | 実務内容   |
|------|--|
| 通常業務 | 設計<br>基本計画、補強基本設計図面・補強実施設計図面の作成、構造設計担当の事務所との協議、評定審査による設計変更、大規模修繕の設計図面・仕様書の作成、耐震改修(補強・設備・内外装全て含む)に関する基本設計図面・実施設計図面の作成、意匠設計、竣工後の現場と図面の相違による法律上・構造上の再検討   |
| 通常業務 | 工事監理<br>工事中の現場訪問(定期的または施工者からの要請による)、施工者との定例工程会議での協議  |
| 付随業務 | 耐震診断<br>●既存建物の耐震性を明らかにするために行なわれる業務。<br>簡易診断、既存の簡易診断結果への見解書・構造調査概要資料・耐震診断計画書の作成、耐震診断費用の見積もり概算、建物調査(建物目視調査、仕上材付着力強度試験、コンクリート中性化深度試験)、構造調査(鉄筋探査機による配筋調査、躯体精度調査)、耐震調査(部材寸法確認調査、コンクリート圧縮強度試験、はつり検査)、耐震計算  |
|      | 合意形成支援<br>●耐震診断終了後から耐震改修工事竣工までの間に行なわれる、住民の合意を得るための業務。<br>耐震基準や助成制度などに関する情報提供、住民アンケートの作成・集計・結果説明、改修方針企画書・業務内容提案書・診断結果の報告資料・基本構想の資料・設計案提示用の資料・工事項目と費用の説明資料の作成および説明、議案書の作成、住民説明会や総会での説明・質疑応答、修繕委員会での協議、施工者による工事説明の補助、管理組合参加の定例工程会議での質疑応答、工事中の住民対応 |
|      | 施工者選定<br>●耐震改修工事を発注する施工者を選定するために行なわれる業務。<br>施工者選定に関する協議・提案、見積り資料の作成、公募書類作成補助、見積参加業者への書面審査・ヒアリング審査・現場説明会、工事金額比較表の作成、施工者との協議・金額調整、設計変更に伴う見積り変更・再調整   |
|      | 評定・助成金取得<br>●耐震診断・耐震補強設計・耐震工事に対する評定および助成金を取得するために行なわれる業務。<br>区への事前相談、助成申請手続き、着手届けの提出、評定申込手続き、評定審査中の協議、完了報告手続き  |

影響事項の評価結果

| 影響事項          | 点数    | 評価   |
|---------------|-------|------|
| マンションの規模      | i 1   | 3 中大 |
|               | ii 2  |      |
| 既存建物の耐震性      | i 0   | 1 中低 |
|               | ii 0  |      |
|               | iii 1 |      |
| 工事の範囲         | i 2   | 6 中大 |
|               | ii 2  |      |
|               | iii 2 |      |
| 住民の負担額        | i 1   | 1 中  |
|               | ii 0  |      |
| 管理組合の体制       | i 2   | 3 高  |
|               | ii 0  |      |
|               | iii 1 |      |
| 改修設計者の専門・得意分野 | 建物調査  | ○    |
|               | 意匠設計  |      |
|               | 構造設計  | ○    |
|               | 建築再生  |      |
|               | コンサル  | ○    |

業務フロー

| 業務種別               | 計画全体の期間                                  |       |   |     |
|--------------------|--|-------|---|-----|
|                    | 前半年                                      | 1     | 2 | 後半年 |
| 通常業務               | 設計                                       |       |   |     |
| 通常業務               | 業務                                       | 工事監理  |   |     |
|                    |  | 耐震診断  |   |     |
| 付随業務               | 合意形成支援                                   |       |   |     |
|                    | 業務                                       | 施工者選定 |   |     |
|                    | 評定・助成金取得                                 |       |   |     |
| ■: 業務が行なわれた時期および期間 |  |       |   |     |
| 改修形式               | 住みながら改修                                  |       |   |     |
| 耐震補強工事             | 1階駐車場の柱RC増打ち、袖壁補強                        |       |   |     |
|                    | 1階共用廊下の柱4本を炭素繊維で剪断補強<br>駐輪場の壁柱間に耐震スリット設置 |       |   |     |
| 設備                 | EVの新設                                    |       |   |     |
| 内外装                | 共用エントランスの内外装改修                           |       |   |     |

図6 事例①

実施した改修工事内容

形成支援業務が少なくても耐震改修が実現されたと考えられる。

#### 3) 事例③

事例③における影響事項の特徴は、「既存建物の耐震性」が低いこ



と、「住民の負担額」が小さいこと、「管理組合の体制」への評価が低いことである。改修設計者は、耐震診断の結果を受けて初期の設計では建替え案や全階における補強案を提示したが、専有部での工事に対する反対や予算の問題により、最終的には”将来の全面的な改修に向けての1ステップ”という位置づけで、1階のみの部分補強を行っている。そのため設計内容の変更が多く、通常業務の設計業務に多くの時間を要している。合意形成支援業務の実務内容は、基本構想の資料作成および説明、改修計画書の作成および説明のみにとどまっている。この事例のように、既存建物の耐震性が低く、かつ管理組合の体制が十分に整っていないケースにおいて全階における補強工事の実施への合意を得るためには、徹底した合意形成支援業務が必要と思われる。具体的には、改修設計者が住民アンケートや住民説明会の資料作成を行い、管理組合側に実施を働きかけることが有効であると考えられる。

#### 4) 事例④

事例④における影響事項は、「マンションの規模」が小さいこと、「管理組合の体制」への評価が低いこと、「改修設計者の専門・得意分野」が意匠設計であることが特徴として挙げられる。業務フローを見てみると、全ての業務において比較的短期間で終了していることがわかる。共用部のみで十分な補強が行なえたこと、マンションの規模も小さく全体の統制がとりやすかったことから、短い業務期間で工事が実現されている。また、共用エントランス部分のブレース補強を磨りガラスでカバーするなど、改修設計者が意匠面への配慮を徹底したことで、補強部分の仕上がりのイメージに対する住民の合意が得られたことも、スムーズに計画が進められた一因と考えられる。

#### 5) 事例⑤

事例⑤における影響事項の特徴は、「既存建物の耐震性」が低いこと、「工事の範囲」が大きいこと、「住民の負担額」が大きいこと、「改修設計者の専門・得意分野」が建築再生を中心に幅広い分野に渡っていることである。業務フローから、合意形成支援業務を非常に多く行なっていることがわかる。計画の初期から、住民の合意形成のためにアンケートや説明会をコンスタントに行なったことで、工事の範囲および住民の負担額の大きい耐震改修でも、実施に至ることができたと考えられる。

### 4. 実務資料にみる付随業務の実態

#### 4-1 付随業務のプロセス

事例⑤において改修設計者が実際に行なった付随業務について、管理組合の取組みや通常業務とのつながりを踏まえながら、そのプロセスを次頁の図12に示す。合意形成支援業務は複数の業務と関連しているため、次頁の表5のようにA～Dの4種類に分類を行なった上で、業務間の関連性を見ていく。まず、耐震改修計画の初期段階では、耐震診断業務に併せて合意形成支援業務Aを行なっている。これにより、診断後の設計業務への移行を円滑にしていると考えられる。設計業務の前半部分は合意形成支援業務Bと並行して行なうことで、アンケートで得られた住民の要望を設計に反映させることができる。合意形成支援業務Cと設計業務は連動して行なわれており、住民説明会や総会の場でこまめに合意を得ながら進めることで、設計業務の効率化にもつながっていると考えられる。合意形成支援業務Dは施工者選定業務の施工者決定後から開始されていることから、施工者との連携を図りつつ行なわれていることがわかる。また、工事の規模が大きく工期も

| 影響事項          | 点数                   | 評価 |
|---------------|----------------------|----|
| マンションの規模      | i 2<br>ii 2          | 大  |
| 既存建物の耐震性      | i 0<br>ii 2<br>iii 1 | 中高 |
| 工事の範囲         | i 1<br>ii 0<br>iii 0 | 小  |
| 住民の負担額        | i 0<br>ii 0          | 小  |
| 管理組合の体制       | i 2<br>ii 3<br>iii 1 | 高  |
| 改修設計者の専門・得意分野 | 建物調査                 | ○  |
|               | 意匠設計                 | ○  |
|               | 構造設計                 | ○  |
|               | 建築再生<br>コンサル         | ○  |

図7 事例②

| 影響事項          | 点数                   | 評価 |
|---------------|----------------------|----|
| マンションの規模      | i 0<br>ii 2          | 中  |
| 既存建物の耐震性      | i 0<br>ii 0<br>iii 0 | 低  |
| 工事の範囲         | i 2<br>ii 4<br>iii 0 | 中  |
| 住民の負担額        | i 0<br>ii 0          | 小  |
| 管理組合の体制       | i 0<br>ii 0<br>iii 0 | 低  |
| 改修設計者の専門・得意分野 | 建物調査                 | ○  |
|               | 意匠設計                 | ○  |
|               | 構造設計                 | ○  |
|               | 建築再生<br>コンサル         | ○  |

図8 事例③

| 影響事項          | 点数                   | 評価 |
|---------------|----------------------|----|
| マンションの規模      | i 0<br>ii 0          | 小  |
| 既存建物の耐震性      | i 2<br>ii 0<br>iii 0 | 中  |
| 工事の範囲         | i 0<br>ii 4<br>iii 0 | 中  |
| 住民の負担額        | i 0<br>ii 0          | 小  |
| 管理組合の体制       | i 0<br>ii 0<br>iii 0 | 低  |
| 改修設計者の専門・得意分野 | 建物調査                 | ○  |
|               | 意匠設計                 | ○  |
|               | 構造設計                 | ○  |
|               | 建築再生<br>コンサル         | ○  |

図9 事例④

| 影響事項          | 点数                   | 評価 |
|---------------|----------------------|----|
| マンションの規模      | i 0<br>ii 1          | 中小 |
| 既存建物の耐震性      | i 0<br>ii 0<br>iii 0 | 低  |
| 工事の範囲         | i 2<br>ii 4<br>iii 2 | 大  |
| 住民の負担額        | i 0<br>ii 2          | 大  |
| 管理組合の体制       | i 2<br>ii 2<br>iii 0 | 中  |
| 改修設計者の専門・得意分野 | 建物調査                 | ○  |
|               | 意匠設計                 | ○  |
|               | 構造設計                 | ○  |
|               | 建築再生<br>コンサル         | ○  |

図10 事例⑤

| 計画全体の期間 | 前半年期     |   |   |   | 後半年期 |  |  |  |
|---------|----------|---|---|---|------|--|--|--|
|         | 0(年)     | 1 | 2 | 3 | 4    |  |  |  |
| 通常業務    | 設計       |   |   |   |      |  |  |  |
| 業務      | 工事監理     |   |   |   |      |  |  |  |
| 付随業務    | 耐震診断     |   |   |   |      |  |  |  |
|         | 合意形成支援   |   |   |   |      |  |  |  |
|         | 施工者選定    |   |   |   |      |  |  |  |
| 業務      | 評価・助成金取得 |   |   |   |      |  |  |  |

| 計画全体の期間 | 前半年期     |   |   | 後半年期 |  |  |
|---------|----------|---|---|------|--|--|
| 0(年)    | 1        | 2 | 3 |      |  |  |
| 通常業務    | 設計       |   |   |      |  |  |
| 業務      | 工事監理     |   |   |      |  |  |
| 付随業務    | 耐震診断     |   |   |      |  |  |
|         | 合意形成支援   |   |   |      |  |  |
|         | 施工者選定    |   |   |      |  |  |
| 業務      | 評価・助成金取得 |   |   |      |  |  |

| 計画全体の期間 | 前半年期     |   |   | 後半年期 |  |  |
|---------|----------|---|---|------|--|--|
| 0(年)    | 1        | 2 | 3 |      |  |  |
| 通常業務    | 設計       |   |   |      |  |  |
| 業務      | 工事監理     |   |   |      |  |  |
| 付随業務    | 耐震診断     |   |   |      |  |  |
|         | 合意形成支援   |   |   |      |  |  |
|         | 施工者選定    |   |   |      |  |  |
| 業務      | 評価・助成金取得 |   |   |      |  |  |

| 計画全体の期間 | 前半年期     |   |   |   | 後半年期 |  |  |  |
|---------|----------|---|---|---|------|--|--|--|
| 0(年)    | 1        | 2 | 3 | 4 |      |  |  |  |
| 通常業務    | 設計       |   |   |   |      |  |  |  |
| 業務      | 工事監理     |   |   |   |      |  |  |  |
| 付随業務    | 耐震診断     |   |   |   |      |  |  |  |
|         | 合意形成支援   |   |   |   |      |  |  |  |
|         | 施工者選定    |   |   |   |      |  |  |  |
| 業務      | 評価・助成金取得 |   |   |   |      |  |  |  |



図11 事例⑤における施工現場の様子

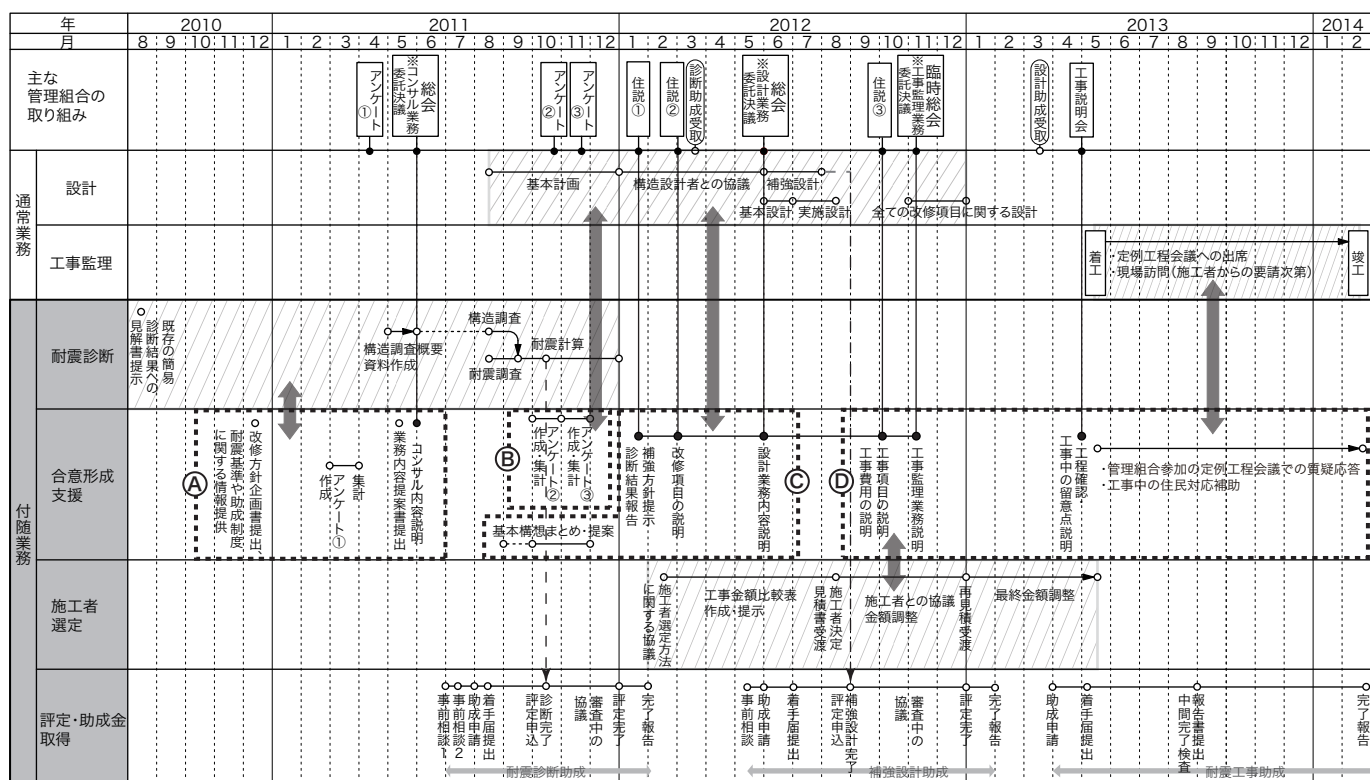


図12 事例⑤における付随業務のプロセス

長い時間、実際に工事が進んでいく中で新たな住民の要望が生まれるなど、様々な問題が発生することを踏まえて、工事監理業務とも並行して行なわれている。

これまでの分析から、付随業務に占める合意形成支援業務の重要性が明らかとなった。そこで、管理組合だけでは住民の合意形成が難しい工事規模の耐震改修計画における合意形成支援業務のあり方、という視点から、改修設計者における合意形成支援業務の実態について探る。

#### 4-2 合意形成支援業務の実態

合意形成支援業務は、管理組合の取り組みと常に連動して進められる。管理組合の取り組みは図12に示した主なものだけでなく、計40回以上もの理事会を必要に応じて開き、理事会員と改修設計者との間で協議を行なっている。総会はあくまで決議を目的とした場であり、その準備のための理事会での協議やそのための資料作成が、実際の業務の大部分を占めている。理事会で協議を重ねる中で大枠を決定し、決議要件のある項目や住民全体に関わる内容のみ、総会に持ち込む。理事会員とともに協力して決議に向けてのシナリオを組んでいくためには、丁寧な解説によりまず理事会員の合意を得て、住民と改修設計者との間を取り持つてもらえるよう努めることが求められる。合意形成のために理事会で協議された内容は、総会に関する事柄のほか、住民アンケートの質問項目や結果提示方法、住民説明会での説明内容が挙げられる。

実施された住民アンケートと住民説明会に関して、その内容と役割を整理した(表6)。アンケートと説明会の実施により、マンションの耐震性把握から工事項目の決定まで、住民が継続的に耐震改修計画に関わる機会をつくっていることがわかる。また、住民アンケートで得られた意見・要望を、改修項目や設計内容にきちんと反映していることを住民にわかりやすく示すことが、合意形成支援業務において最も重要だと言える。

表5 合意形成支援業務の分類

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| A | 設計段階に進むための業務                |
| B | 住民の意見・要望を調査するための業務          |
| C | 設計内容への合意を得るための業務            |
| D | 工事に対する住民の理解を深め、工事段階に進むための業務 |

表6 事例⑤における住民アンケートと住民説明会の内容とその役割

|        | 内容                       | 役割  |
|--------|--------------------------|---|
| アンケート① | 過去の地震時の体感震度と被害状況に関して     | 診断結果などの数値的なものではなく、住民の感覚としてマンションの耐震性に不安があることを住民全体で共有することで、耐震化への意識を高めている。                                       |
| アンケート② | 改修方針に対する要望について           | 考えられる要望を20に絞り、要望のあるものにチェックする形式としていることで、要望がまとまりやすく、その後の改修項目の選定にスムーズにつながるようになっている。                              |
| アンケート③ | 改修項目に対する要望について           | アンケート②の要望および耐震補強に関する要望について、住民にその優先順位をつけてもらい、改修項目に落とし込むことで、改修項目を住民自ら選定したという実感につなげている。                          |
| 住民説明会① | ・耐震診断結果の報告<br>・耐震補強方針の説明 | 耐震診断結果から補強を行なう必要があることと併せて、具体的な補強箇所と、補強後のイメージをビジュアルで提示することで、診断から設計段階へと住民の意識を先導する役割を果たしている。                     |
| 住民説明会② | ・改修項目の説明                 | アンケート③の結果を用いて改修項目を選定したことをわかりやすく明示している。また、耐震補強とともに大規模修繕の改修項目を同時に挙げて、メリットとともに示していることで、総合的な耐震改修工事に向けた合意形成を図っている。 |
| 住民説明会③ | ・工事項目の説明                 | 居住性への影響など、工事によって発生する住民側にとってのデメリットに触れることで、説明責任を果たすとともに、工事に対する住民の心構えにつなげている。                                    |

#### 5. 耐震改修における付随業務の全容

分譲マンションの耐震改修設計時に発生する付随業務の全容を、次頁の図13に提示する。3、4章の分析結果から、改修設計者が行なう付随業務の実務を「必須の付随業務」と「影響事項によって発生し得る付随業務」に分類した。また、必須の付随業務においては実務内容とともに付随業務の実施手順を矢印で示し整理した。付随業務は耐震診断業務、合意形成支援業務、施工者選定業務という手

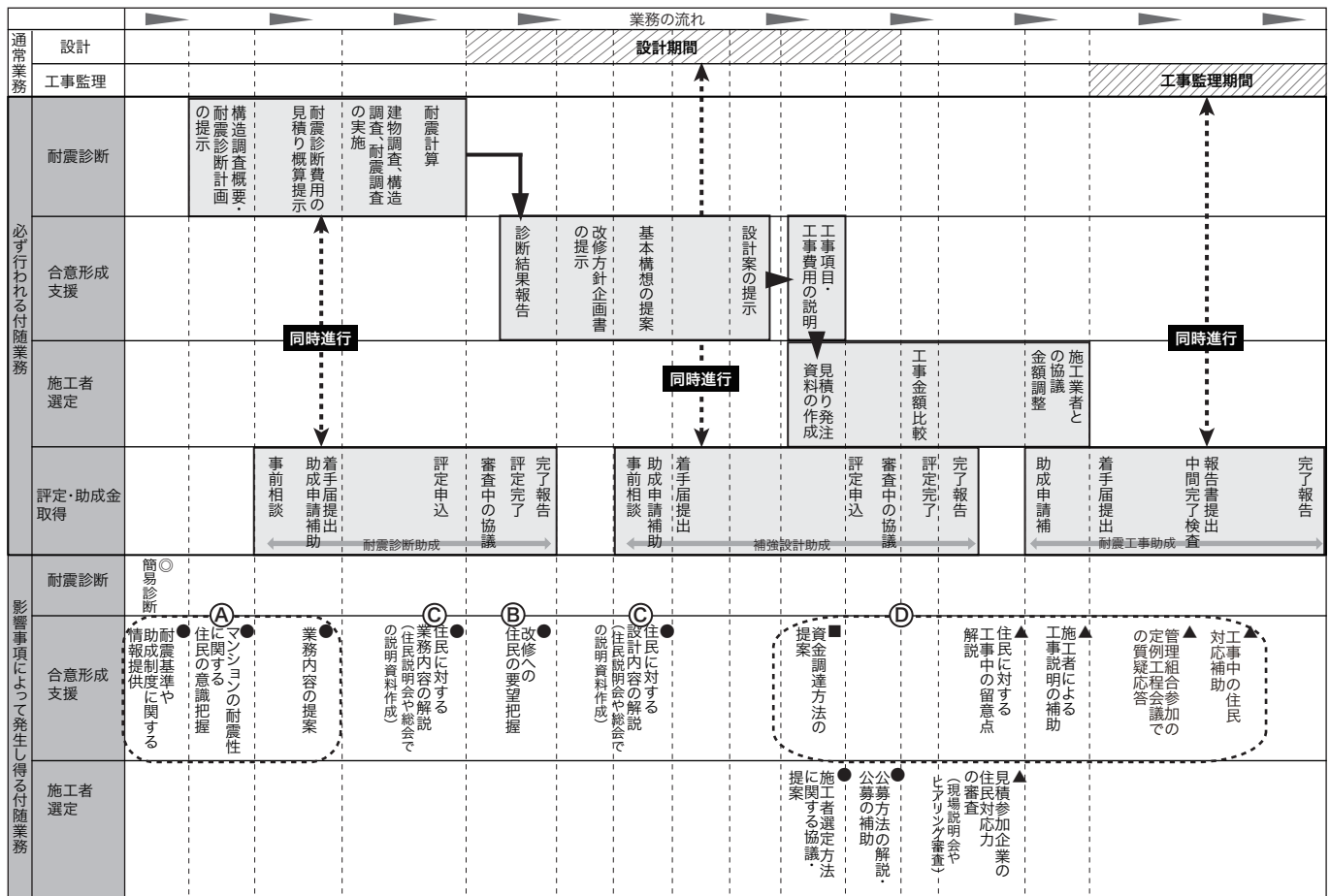


図13 耐震改修設計時に発生する付随業務のフローマップ

順に進められ、評定・助成取得業務は必ず耐震診断・設計・工事監理と同時進行で行なわれる。必須の合意形成支援業務は、表5に示したC（設計内容への合意を得るための業務）とD（工事に対する住民の理解を深め、工事段階に進むための業務）のみであることが明らかになった。必須の合意形成支援業務のみで耐震改修が実現されるケースも存在するが、影響事項によってはA（設計段階に進むための業務）やB（住民の意見・要望を調査するための業務）も必要とされる。「影響事項によって発生し得る付随業務」の中で合意形成支援業務の実務が最も多いことから、影響事項への対応が必要なケースにおいては合意形成支援業務の比重が増すことがわかる。また、施工者選定業務に関しても、影響事項によって行なう必要のある実務内容が異なる。改修設計者は「管理組合の体制」「工事の範囲」「住民の負担額」といった影響事項の種類によって必要な実務を組み合わせ、適切なタイミングで行なっていくことが重要である。

## 6. 本研究のまとめ

1. ヒアリング調査から分譲マンションの耐震改修計画への影響事項を6つにまとめ、それぞれの影響事項について評価方法を提示した。
2. 改修設計者が実際に行なった業務の把握から、業務種別ごとにその具体的な実務内容を明らかにした。
3. 改修設計者の業務による影響事項への対応は、合意形成支援業務によってなされることが多く、付随業務においても合意形成支援業務が重要であることを明らかにした。
4. 合意形成支援業務をその目的別に4つに分類し、それぞれが他の通常業務や付随業務と連動性を持っていることを示した。

5. 管理組合だけでは合意形成を図ることが難しい大規模の耐震改修計画における合意形成支援業務のあり方の視点から、理事会・住民アンケート・住民説明会に関する要点を整理した。

6. 分譲マンションの耐震改修設計時に発生する付随業務について「必須の付随業務」の実務内容を明らかにし、実施手順を示した。
7. 「管理組合の体制」「工事の範囲」「住民の負担額」の3つの影響事項によって発生し得る付随業務の実務内容を明らかにした。

分譲マンションの耐震化促進のためには、設計者が管理組合に耐震化を含むマンション管理に関する正しい知識と情報を提供し、管理組合の体制が整うよう支援することが最も重要である。管理組合の状況や住民の要望は様々だが、改修設計者が理事会及び施工者に働きかけ住民の合意形成に向けて取り組むべきと考える。耐震改修設計時には、通常業務よりも付随して発生する業務の比重が非常に大きい。それらを限られた予算の中で効率的に行なうためには、改修設計者が影響事項に応じて業務を取捨選択する必要がある。

## 参考文献

- 1) 国土交通省：平成20年度「マンション総合調査」
- 2) 東京都都市整備局：平成25年3月「マンション実態調査結果」
- 3) 国土交通省：平成24年1月「マンションの新たな管理方式の検討」
- 4) 国土交通省：「マンション標準管理規約(単棟型)」
- 5) 都市計画法施行令第6条第1項第7号
- 6) 財団法人日本建築防災協会：「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準2001年改訂版」

- 「管理組合の体制」への評価が低い場合に発生し得る付随業務
- ▲ 「工事の範囲」が大きい場合に発生し得る付随業務
- 「住民の負担額」が大きい場合に発生し得る付随業務
- その他、管理組合のニーズ次第で発生し得る付随業務