

新日本管財・新日本リフォーム

マンション管理から耐震診断・設計、補強工事まで

プロ集団の経験と知識によって 管理組合の課題にワンストップ対応

十数年一度の大規模修繕工事と耐震補強工事を同時に進めることになった管理組合は、どのようにパートナーを選び、住民の合意を形成し、工事を進めていったのか。
新日本管財グループが手がけた東京・新宿区の旧耐震基準マンションの実例を紹介する。

建築各分野の専門家が 一体で不動産再生を支援

新日本管財は1971年の創業以来、分譲・賃貸マンションやオフィスビルの総合管理に多くの実績を残してきた。2001年には、業界内でいち早く建物診断・耐震診断の専門部署を立ち上げた。「工学博士や構造設計一級建築士、大手ゼネコンで長年働いてきたベテラン技術者など、プロ集団の経験と知識を生かし、最新の診断機器によって精度の高い診断を行います」(同社取締役建物診断部長・坪内幹雄氏)。

また、グループ会社に大規模修繕工事、耐震補強工事の提案

を行う新日本リフォームがある。

「管理組合からすれば、耐震診断・設計、耐震補強工事、そして一大事業となる大規模修繕工事までの相談、工事の依頼を一つの窓口で、ワンストップで済ませられる『利便性の高い会社』といえるでしょう」(新日本リフォーム取締役常務執行役員工事統括部長・清水幸信氏)

東日本大震災の後、国や地方公共団体は耐震化を促進するための各種補助金などを用意して81年以前の旧耐震基準によって建てられた建物の改修を促している。特に特定緊急輸送道路沿いのマンションやオフィスビルなどの建築物の耐震化は、震災の被害を最小化し、早期復旧を

図るために不可欠である。だが耐震診断までは進むものの、実際に耐震補強工事を行うとなると、「住民の合意」という大きな壁が立ちほだかる。

豊富な経験を基に 最適な耐震補強を提案

15年、新日本管財が耐震補強工事と大規模修繕工事を同時に手がけた物件の一つに、東京都新宿区の「西落合ローヤルコーポ」がある。都営地下鉄線・落合南長崎駅に近いマンションは、77年に完成したRC(鉄筋コンクリート)造り6階建て。新青梅街道沿いに建つが、全42戸の住環境は良好だ。新青梅街道が特定緊急輸送道路のため、改正

耐震改修促進法における耐震診断義務づけ対象建築物に指定された。

義務化となる耐震診断費用は、新宿区他の助成金が拠出されることもあり、管理組合の理事会では「震災直後で住民の不安が高まっていることもあり、全員の結果が得られた」という。結果は「耐震性能に疑問があり、補強の必要がある」。そこで、耐震補強工事の費用見積もりを依頼したところ、1億2000万円という金額が提示された。

この時、管理組合では、築38年が経過していることから、2年度目の大規模修繕工事を計画していた。だが、耐震補強工事と大規模修繕工事を同時に進めることは、費用的に相当厳しい。管理組合は、セカンドオピニオンを同社に求めた。

「耐震補強設計においては、新築時とは異なり、住民の皆さまの居ながらの工事となることが多く、工学的な回答がそのマンションにとって必ずしもベストな選択とはいえません。入居者のニーズや予算、建物の状況に合わせた補強設計が必要です」(同社取締役建物診断部長・長嶋俊雄氏)。その結果、同社の提示額は、耐震補強工事概算

金額5300万円、大規模修繕工事概算金額7800万円。先の見積もり金額で、ほぼ両方の工事がまかなえることになる。

「金額だけで決めたものではありません。住民の理解を得たいという熱意が伝わるプレゼンテーションであったこと、私たちの疑問に対し丁寧な答えしてくれたことなども決め手となりました」(野上理事長)

同社の耐震補強工事の提案は、袖壁増打補強と腰壁構造スリット改修により短期間で所定の耐震性能を得ることができるといふものだったが、当初、住民からは「いつ起こるのかわからない地震のために大きな費用を負担したくない」といった反対意見が出ていた。しかし、ベテラン技術者たちの熱意と丁寧なコミュニケーションがそれを覆し、合意形成へと至った。

助成金活用の提案と 細やかなサポートに感動

技術者たちがマンション各部を丁寧に見て回り、バリアフリー化の要望にも柔軟に対応してくれ、約4カ月間の工事期間中は工事時間が厳守され作業後の

清掃がしっかり行われたこと、職人たちの礼儀正しさなど、住民は強く印象に残ったという。

実はもう一つ、決め手となる大きな要因があった。資金の一部を住宅金融支援機構の借り入れや助成金に頼ったのだが、利用できる助成金の情報から申請手続きの支援はもろろんのこと、入金までにタイムラグが生じた場合の立て替えなど、資金繰りに柔軟に対応したのである。資金調達に悩む管理組合にとって、ありがたい提案だった。

入札から工事までの長い期間を通じて、新日本管財は住民から全幅の信頼を置かれていた。それが「工事が終わってさみしくなった」という言葉に表れた。最高の褒め言葉である。



「西落合ローヤルコーポ」補強工事の当初見積もりと実際の工事金額

	当初(他社見積もり)	新日本リフォーム
耐震補強工事	約1億2,000万円	約5,300万円
大規模修繕工事	—	約4,200万円
共有窓サッシ改修工事	—	約2,300万円
給水システム変更工事	—	約1,300万円
合計	約1億2,000万円	約1億3,100万円

新日本管財
取締役 建物診断部 部長
一級建築士 構造設計一級建築士
坪内 幹雄氏



新日本管財
取締役 建物診断部 部長
工学博士 一級建築士
長嶋 俊雄氏



新日本リフォーム
取締役 常務執行役員 工事統括部長
一級建築士 一級建築施工管理技士
清水 幸信氏



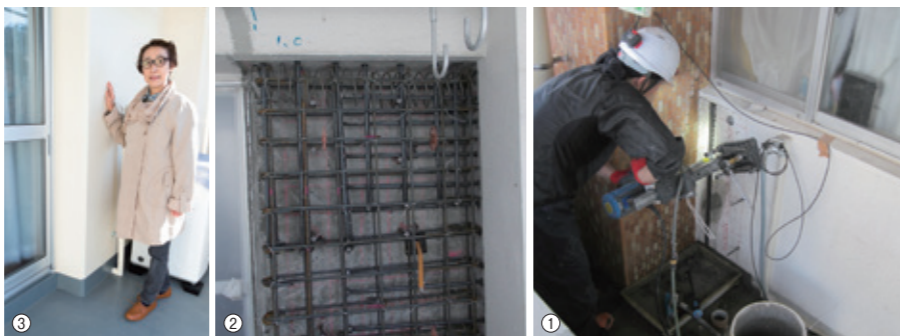
1977年竣工の

「西落合ローヤルコーポ」

2回目の大規模修繕の時期に、特定緊急輸送道路沿道建築物として耐震化が求められた

耐震補強工事

通路側に耐震スリットを設け(①)、ベランダ側の袖壁に増設壁を設置した(②)。ベランダに張り出した部分が補強された部分(③)



新日本管財・新日本リフォーム サポート実績

耐震業務	件数
耐震診断	320
耐震・補強設計	344
耐震補強工事	29

2016年2月末現在

お問い合わせ

新日本管財株式会社
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13
三建室町ビル
☎03-3279-3046
http://www.snkanzai.jp/

新日本リフォーム株式会社
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13
三建室町ビル4階
☎03-3241-8814
http://www.sn-reform.co.jp/