

マンション・バリューアップ・アワード2023応募

メゾン葛西・リニューアル工事説明書

### 応募項目

工事・メンテナンス部門（建物資産価値の向上、SDGsへの取り組み）

資産価値向上に資する建物・設備の性能向上又は改良工事

子育て世代・居住者の高齢化等に配慮するために行った改良・用途変更等の工事

メゾン葛西管理組合

1級建築士事務所 アーキ・ウエーブ株式会社

## 1・メゾン葛西 建物概要

- ・ 建物住所 東京都江戸川区東葛西7-15-1
- ・ 建物用途 共同住宅（分譲マンション） 63戸+集会室+管理事務所
- ・ 建物構造規模 地上8階建て 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 延べ床面積 5,160.63㎡
- ・ 竣工年月日 1980年（昭和55年）9月12日

## 2・メゾン葛西が抱えていた問題

- ・ 建物セキュリティが無く、押し売りが押しかけてきたり泥棒が入ってきたりして物騒だった。
- ・ 新築時に屋根付きの駐輪場は10台分しかなく、その後駐車場を一部潰し、駐輪台数を増やしたが露天状態だった。
- ・ 居住者が高齢化しつつあった。
- ・ 電気温水器のスペースが邪魔、また貯湯槽の湯を使ってしまうと次にお湯が貯まるまで時間がかかり不便。
- ・ 給水管が錆びてきた。
- ・ 埋設ガス管が破損する恐れがあり交換の必要があると東京ガス(株)から指摘されていた。
- ・ エントランスが殺風景、さらに駅側と反対方向に設けられているので住人は屋外階段側から出入りしていた。
- ・ 全般的に建物の美観が損なわれており、周辺の賃貸建物より程度が低く感じられた。
- ・ 通常の修繕をする程度の修繕積立金はあるが、バリューアップする程資金は貯まっていない。

### 3・まず何をした？

問題点を検討するためのリニューアル工事推進委員会を設置し、その下に7つの検討部会を設け全員がどこかの検討部会に所属した。検討部会では、利便性を向上するための、あるべき状態、希望すべき事項を、費用等は後で検討するものとしてタブー視することなくすべてピックアップした。



### 4・検討の結果、以下の工事を計画した

- ① セキュリティラインを構成するためにオートロックを設置する。
- ② 公開プレイロットを一部潰し、屋根付きの駐輪場を設ける。
- ③ 共用通路をバリアフリー化する。
- ④ 埋設ガスをガス給湯器設置のためサイズアップして交換する。
- ⑤ 給水管をステンレスにする。
- ⑥ 各戸がガス給湯器を設置できるように、非耐力壁にFF式排気筒が通せるコンクリートコアによる開口を設ける。
- ⑦ 外階段周辺に、サブエントランスを設ける。
- ⑧ 納涼大会が出来るように、集会室と一体仕様が出来るエントランスアプローチを兼ねた広場を設ける。

### 5・資金調達

費用が不足するため、マンション管理センターの保証により住宅支援機構から資金を借り入れる。さらに東京都の利息補助を受ける。

# 6・管理組合がまとめたリニューアルプラン

開発指導要綱による公開プレイロット  
ここで納涼大会などを行っていた

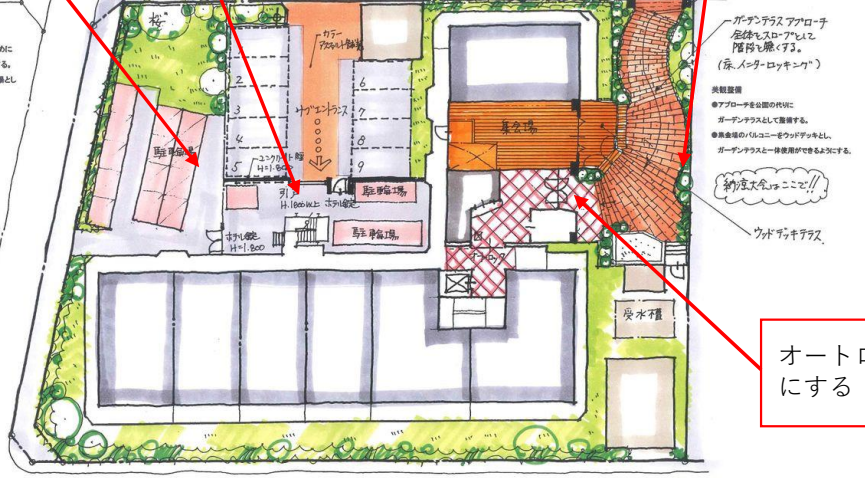
雨ざらしの駐輪場

公開プレイロットを潰し屋根付き駐輪場を設ける

サブエントランスを設ける

納涼大会が出来るように集会室と一体となった広場を設ける

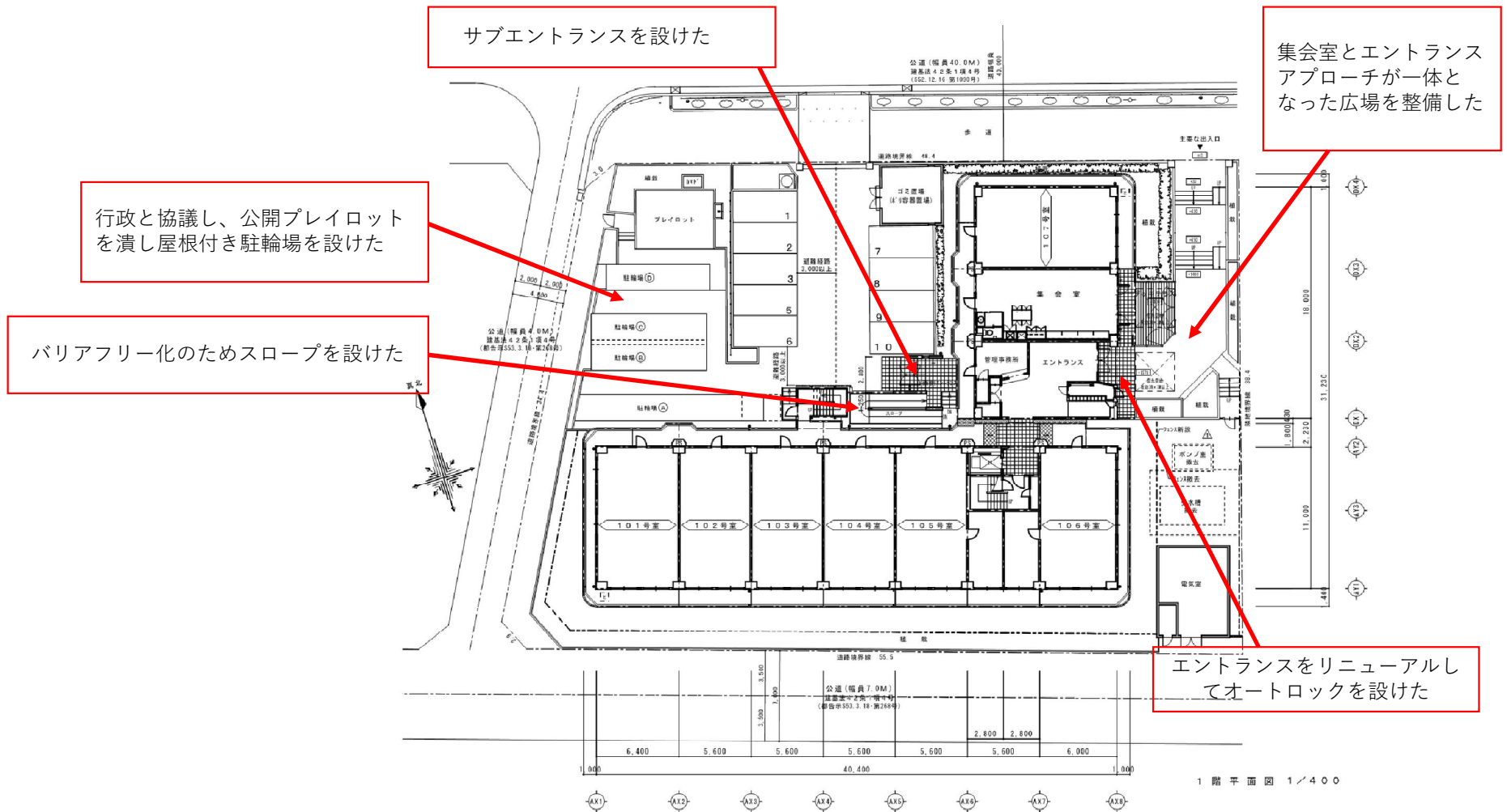
駅に近いので住民が専ら出入りする階段



従前の配置図

住民が希望したリニューアルプラン

## 7・設計事務所によるリニューアル設計



## 8・リニューアル工事の写真（1）



雨ざらしの駐輪場と専ら人が出来るする階段



新たに設けたサブエントランス



プライロットを潰して設けた  
屋根付駐輪場



雨ざらしの駐輪場

従前の写真

リニューアル  
工事の写真



バリアフリー化のスロープ

## 8・リニューアル工事の写真(2)



玄関 ポーチ

リニューアル  
工事の写真



玄関 ポーチ オートロックの操作台を設置した



玄関の内部

従前の写真



玄関の内部

## 8・リニューアル工事の写真（3）



集会室の状況

従前の写真



集会室の状況

リニューアル  
工事の写真



集会室と一体となったアプローチ 木柵は解放できる



## 9・このリニューアル工事について

- このリニューアル工事は、現在の分譲マンションの品質に近づけた工事といえます。計画から工事完了まで足かけ5年ほどの期間が費やされています。これだけの工事ですから十分に資金が足りていた訳ではありませんでした。例えばオートロックも無線式でしたが、借入金の返済が終わったところから、有線式を検討し取り替えていきました。また給湯器も今では約半数近くがガス給湯器に切り替えています。早い時期に給水管をライニング更生することなくステンレスに取り替えたことも、LCC的には安上がりだったといえます。
- 任意団体である管理組合としては、住宅支援機構や行政の利息補助は工事实施の大きな後押しとなりました。この融資制度が無ければ中途半端なものになったと思えます。
- 合意形成に十分時間をかけたつもりでしたが、基礎的認識の個人差が一定程度あり中心となった者を中傷する影のうわさなどもありましたが、工事が予定通りの予算で完了した時点でほぼ収まりました。
- 住民に願いがかなえられるかもしれないという希望と執念があったことありますが、住民に建築士が数名いたことが、根拠に乏しい噂などに振り回されることなく継続させたのだと思います。

以上

•