

# 大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者 実例集



大切な命と財産を守るために、耐震化を進めましょう!



分譲マンションの管理組合

- どうやって耐震化を進めればいいのか？
- 工事によって、生活にどの程度影響が出るのか？
- 耐震改修だけでなく、建て替えの検討もしたい！
- 資金計画の立て方が分からない！
- 合意形成を進めるためのアドバイスが欲しい！

大阪府には、分譲マンション耐震化サポート事業者がいます。

まずは、この1冊を読んでみてください。

# 1 あなたの住んでいるマンションは地震に耐えられますか？

大地震はいつ起きてもおかしくありません。

大規模な地震が発生すれば、建物の倒壊や崩壊などにより生命・財産を脅かす甚大な被害を及ぼすことが想定されます。

平成7年1月 阪神・淡路大震災では、建築物の耐震基準が大きく改定された昭和56年以前の住宅・建築物の倒壊等が原因となり、多くの尊い人命が失われました。



提供：西宮市情報公開課

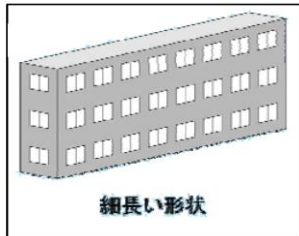
# 2 地震に弱いマンションをご存じですか？

昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震基準のマンションは、耐震性能が劣っている可能性があります。

次のような構造上のバランスが悪いマンションでは、耐震診断が必要といわれています。

- ・平面形状または断面形状が不整形なマンション
- ・細長い形状（辺長比が大きい）のマンション
- ・ピロティ形式のマンション（1階の駐車場や店舗により壁が抜けているなど） など

<例>  
細長い形状の  
マンション



RC造・ラーメン構造の細長い住棟（5階建て）

<例>  
ピロティ形式の  
マンション



RC造ラーメン構造の駐車場  
ピロティ型マンション

RC造ラーメン構造の駐車場  
ピロティ型マンション

耐震診断をすることで、耐震性能を知ることができます。（補助制度は、お住まいの市町にご確認ください）  
耐震診断の結果、耐震性能が不足している場合は、耐震改修や建替えにより、耐震性能を確保することをお勧めします。

### 3 大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者をご存じですか？

分譲マンションの管理組合が耐震化(耐震改修や建替え)の合意形成を円滑に進めることができるよう、耐震化の事業実績があり継続的なサポートができる事業者を公募・登録し、管理組合等に対して、耐震改修や建替えの手法やノウハウ等の情報提供を行っています。登録事業者は次のとおりです。(令和5年7月時点)

登録番号	登録事業者名	事業者の所在地	業務支援実績	問い合わせ先担当者	電話番号
1	大和ハウス工業株式会社	大阪市	建替え	マンション事業本部開発統括部 建替・再生グループ 歳森(としもり)	06-6743-4846 フリーダイヤル 0120-352-350
2	旭化成不動産レジデンス株式会社	大阪市	建替え	開発営業本部 西日本営業部 第二課 延澤(のぶさわ)	06-6966-1933
3	東急不動産株式会社	大阪市	建替え	住宅事業ユニット関西住宅事業本部計画部再開発事業グループ 森・淡浪(あわなみ)・今村・岩田・外海(そとみ)	06-6243-0601
4	野村不動産株式会社	大阪市	建替え	西日本支社 開発企画部 開発課 春山	06-6538-5590
5	阪急阪神不動産株式会社	大阪市	建替え	住宅事業本部 用地開発部 再開発・広域グループ 森田	06-6313-3506
6	株式会社 長谷工コーポレーション	大阪市	建替え	マンション再生事業部 建替・再開発推進2部 立山	06-6203-1233
8	株式会社 ユージェーコンサルタンツ	大阪市	建替え	小西	06-6265-5588
9	合資会社ゼンクリエイト	西宮市	建替え	根津・畑山(はたやま)	0798-37-1152
10	株式会社 都市問題経営研究所	大阪市	建替え	北	06-6208-2030
11	一般社団法人 マンション問題解決・管理支援センター (事業者グループ構成員) 矢作建設工業株式会社 西日本支社	大阪市	耐震改修	柳原	06-6991-2220
12	株式会社プラッツ設計	大阪市	建替え	樋上	06-4801-5556

# 大和ハウス工業株式会社

住民の気持ちに寄り添い、多彩な選択肢から答えを探す



建替え前



建替え後



## 建物情報 <プレミスト六甲道（旧宮前グリーンハイツ）>

【建築面積】 約1,290㎡（従後）

【延床面積】（従前） 約2,800㎡

⇒（従後） 約4,660㎡

【総戸数】（従前） 36戸

⇒（従後） 69戸

【手 法】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事業

## 実現に至ったポイント

- ・再開発事業の受け皿住宅として建設されたマンションであったため、入居当初より区分所有者間のコミュニケーションが形成されていた。
- ・経済的弱者である高齢者や一人住まいの方に対して、負担なし又は少額負担で新マンションが取得できるように40㎡台、50㎡台の狭小住戸を設置した。
- ・説明会、アンケート調査、個別ヒアリング等の適切な手順を踏むことにより、建替えへの合意形成を高めた。
- ・建替えか修繕・改修かの判断を適切に行うために、費用対改善効果を比較検討し、建替えの必要性を確認した。

## 所有者の声

- ・従前建物は、5階建て（エレベーターなし）で高齢で今後の生活に不安があった。
- ・修繕・改修案と費用を比較して、大きな差がなく、費用対効果を考え建替えに賛成した。

## 企業の強み

### （耐震化支援手法の特色）

ダイワハウスが何より大切にする事は、住民の皆様とのコミュニケーションです。  
300を超えるグループ企業との連携により最適なサポート体制を確立します。

### （耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類）

当社及びグループ企業による現状調査や、調査会社の斡旋にご協力。  
修繕・改修・建替え、最適な耐震化手法の比較検討に協力致します。

# 東急不動産株式会社

建替えのパートナーとして、  
グループ丸となったトータルサポートを提供



## 建物情報 <千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業>

- 【建築面積】（従前）約3,880㎡ ⇒（従後）約3,880㎡
- 【延床面積】（従前）約5,060㎡ ⇒（従後）約19,910㎡
- 【総戸数】（従前）96戸 ⇒（従後）202戸
- 【手 法】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事業

## 実現に至ったポイント

- 【合意形成の工夫】  
個別面談、複数回に渡る説明会開催、等
- 【権利者サポート】  
分譲マンション見学会開催、仮住居の斡旋、等

## 所有者の声

- ・建物が綺麗になり、資産価値が上がった。
- ・設備が最新のものになって暮らしやすい。
- ・公園の眺望が楽しめる。
- ・共用施設が充実していて嬉しい。

## 企業の強み

### （耐震化支援手法の特色）

建替え・再開発等の豊富な実績を有します。  
企業連携により、マンション建替えの企画・検討、管理組合の合意形成、仮移転先の確保、工事コストマネジメント、工事品質管理から事業完了までを総合的に支援可能です。  
（主な連携先企業：当社グループの管理会社・不動産流通会社、マンション建替専門コンサルタントなど）

### （耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類）

- マンション建替えに向けた、①初期検討支援（現状調査、所有者の意向調査、等）  
②建替え構想の具現化支援（建替え構想作成、事業収支検討、等）  
③建替え決議に向けた支援（同意取得への協力、面談実施協力、等）  
④事業実施の支援（実施設計、施工者選定、仮移転先支援、等）

## 野村不動産株式会社

権利者様に寄り添う事業支援により満足度の高い団地再生を実現



## 建物情報 &lt;桜上水ガーデンズ&gt;

【建築面積】約19,940㎡（従後）

【延床面積】（従前）約30,500㎡ ⇒（従後）約98,550㎡

【総戸数】（従前）404戸 ⇒（従後）878戸

【手 法】マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事業

## 実現に至ったポイント

## 【立地条件等】

- ・京王線「桜上水」駅から徒歩3分。1965年に完成した閑静で緑の多い住環境に恵まれた旧公団団地。
- ・従前404戸、従後878戸の東京23区最大級のマンション建替え円滑化法による団地建替え事業。

## 【合意形成の工夫】

- ・従前404戸、全体4/5・棟別2/3の一括建替え決議が必要となるため合意形成のハードルが高い。  
→全体・棟別・個別の説明を丁寧に行い、二度の建替え決議不成立を乗り越えて建替えを実現。
- ・従前の一団地の住宅施設（容積率60%）の都市計画の制約による厳しい建替え条件。  
→国・都・区と粘り強い交渉により従前の都市計画を廃止。新たな地区整備計画の決定により容積率（200%）を確保し事業性を改善。

## 所有者の声

- ①建替え実現までに時間を要し苦労もあったが、安全・安心・快適な住宅に住替えることができて良かった。
- ②旧団地の住民によって植樹した多くの木々を残し、緑の原風景やコミュニティを受け継ぎながら、心地良い団地再生を実現することができた。
- ③新たな住民が加わることで活気が生まれ、地域全体も生まれ変わることができた。

## 企業の強み

## （耐震化支援手法の特色）

- ①事業手法提案、資金計画策定、合意形成、仮移転先紹介等、建替えに関する課題を総合的に解決。
- ②当社マンションブランド「PROUD」基準による安心・安全かつ高品質な住戸を提供。
- ③事業完了後も地域のコミュニティづくりからアフターサービスまで未来を見据えた支援が可能。

## （耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類）

- ①耐震化に向けた基礎的検討の支援。  
（マンションの現状調査、所有者の意向調査及び説明会資料の作成等）
- ②建替えの検討資料の作成支援。  
（建替え構想の作成、改善効果と事業収支の検討等）
- ③建替え決議に向けての支援。  
（同意取得の協力、基本計画・事業収支計画の作成、事業資金立替等）
- ④事業実施の支援。  
（実施設計・工事施工者の選定、工事監理、転出及び仮移転先調整等）
- ⑤事業完了後のコミュニティ形成やアフターサービス。  
（コミュニティ形成のためのイベント実施、定期アフターサービスの実施等）

# 阪急阪神不動産株式会社

きめ細やかな対応により高率で建替え決議を実現

建替え前



建替え後



## 建物情報 <ジオ千里中央（旧新千里北町第2団地）>

- 【建築面積】（従前）約3,100㎡ ⇒（従後）約11,000㎡
- 【延床面積】（従前）約14,600㎡ ⇒（従後）約53,000㎡
- 【総戸数】（従前）280戸 ⇒（従後）514戸
- 【手 法】 等価交換事業（全部譲渡方式）による建替え

## 実現に至ったポイント

### 【合意形成の工夫】

- ・従前地権者自身による共同事業という理解の醸成。
- ・各種説明会や相談会の定期的な開催による従前地権者との信頼関係構築。
- ・建替え推進委員会と弊社との間で良好な協力関係を構築。
- ・外部居住者に対するきめ細かな対応などにより建替え決議から約半年で全戸明渡しを実現。

### 【立地条件】

北大阪急行「千里中央」駅徒歩14分。  
緑豊かな住環境であり、駅前の商業施設の高い生活利便性も享受できる立地。

## 所有者の声

- ・担当者が従前地権者とのコミュニケーションを大切にしてくれる。人間味のあるお付き合いで、安心できた。高齢者の一人住まいの方からも評判が良かった。
- ・建替えは気力・体力が必要となり、高齢になるにつれて引越しや仮住まいが大変になるため、良いタイミングを逃さずに建て替えることができた。

## 企業の強み

### （耐震化支援手法の特色）

老朽化マンションの建替えを従前地権者の皆様の「資産の有効活用」と位置付け、地域の特性と住まう方々の思いを共有し、弊社グループの総力を挙げた「製・販・管」一体の体制でマンション建替え事業を実現してきました。

従前地権者の皆様が何を望まれるかを重視し、さまざまな検討や調査に協力し、建替え実現に向けた合意形成をお手伝いいたします。

### （耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類）

初動期におけるヒアリング（合意形成）、基本計画提案、計画段階における建築設計提案、従前・従後資産評価額提案、従後建物の管理提案、個別相談会・説明会の開催、行政・近隣協議、転出者への移転住居先斡旋・仲介、品質・スケジュール管理等

# 株式会社 長谷工コーポレーション

関西初の保留敷地売却型の団地建替えを実現



## 建物情報 <ブランシエラ池田石澄（旧石澄住宅）>

【建築面積】（従前）約11,800㎡ ⇒ （従後）約 2,700㎡

【延床面積】（従前）約11,200㎡ ⇒ （従後）約10,350㎡

【総戸数】（従前）184戸 ⇒ （従後）128戸

【手 法】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事業

## 実現に至ったポイント

### 【立地条件】

・阪急石橋駅よりバス10分の郊外立地、戸建て需要の高い地域のため、敷地の一部を売却して事業資金に充てることが出来た。

### 【費用の調達方法】

・参加組合員不在のため地権者の賦課金、金融機関の融資により調達→参加組合員不在のため、敷地の一部（保留敷地）の売却、地権者の賦課金、金融機関の融資、により事業資金を調達

### 【事業推進・合意形成】

- ・組合・コンサル・事業協力者3者で各地権者の課題を共有し推進した。
- ・建替え推進委員会発足から建替組合解散まで、200回を超える委員会、理事会、総会を行い、徹底した議論を重ね、幾多の課題を乗り越えることが出来た。

## 所有者の声

長期間にわたる事業であったが、建物が出来上がり、住戸の内覧会を行った際、地権者の方から「最後まであきらめずによかった」とのお声をたくさんいただきました。

## 企業の強み

弊社は、管理組合様が、将来計画の検討を始められる時から、マンション再生に関する勉強会に始まり、長寿命化、建替えの比較検討の実施。事業計画の立案、建物計画の企画、地権者様との個別対応等の合意形成業務等のコンサル業務、ゼネコンとしての実施設計業務、建築工事の施工、また、建物が竣工した後は弊社グループによる建物管理を一貫して行うことが出来ます。

何より、マンション再生を進めるにあたり、不可欠な合意形成業務に精通した経験豊富なスタッフが多く、地権者様個々の状況に応じた対応を丁寧にさせていただくことが強みと考えております。



# 株式会社ユーデーコンサルタンツ

団地再生事業との協働により建替えを実現



建替え前



建替え後



## 建物情報 <ブランシエラ山本町南（山本団地北2号棟建替事業）>

【建築面積】（従前）約 260㎡ ⇒（従後）約 760㎡

【延床面積】（従前）約1,030㎡ ⇒（従後）約4,880㎡

【総戸数】（従前）24戸 ⇒（従後）59戸

【手 法】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事業

## 実現に至ったポイント

- ・マンション建替え円滑化法による法定事業による行政の協力
- ・UR都市機構の所有地の一部を取り込んだ隣接施行敷地による建替え
- ・早期段階での事業協力者の導入
- ・隣接したUR賃貸住宅を建替え期間中の仮住居として使用

## 企業の強み

### （耐震化支援手法の特色）

- ・社内に事業推進のためのコンサルタント部門と建築設計部門を併せ持つことにより、耐震改修計画と建替え計画との比較検討についても迅速かつ弾力的に対応することができ、検討の初動期から事業完了まで総合的に支援することが可能である。

### （耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類）

#### 〔耐震化手法の検討段階〕

- ・コーディネート業務、地元組織支援業務
- ・マンションの現況調査、建物劣化診断調査
- ・建替え構想案作成 等

#### 〔事業実施(建替え)段階〕

- ・コーディネート業務、事業推進業務
- ・設計、工事監理業務 等

# 合資会社 ゼンクリエイト

地権者とコンサルが一丸となり

幾多の課題を乗り越え建替えを実現



## 建物情報 <レ・ジエド樟葉（旧ネオライフ樟葉マンション）>

【建築面積】（従前）約1,260㎡	⇒	（従後）約 660㎡
【延床面積】（従前）約5,740㎡	⇒	（従後）約7,080㎡
【総戸数】（従前）住戸72戸 店舗・事務所6区画	⇒	（従後）住戸78戸
【手 法】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替え事業		

## 実現に至ったポイント

- ・老朽化に加え耐震性不足であった従前建物が、新名神高速道路整備事業（NEXCO西日本）により敷地の約3分の1が買収されることとなり、建替えの本格的な検討がスタートした。
- ・高速道路用地の売却にあたっては円滑化法の保留敷地制度を活用した他、減少した敷地面積で従前戸数を確保するため同法の要除却認定による容積率割増制度を活用した。
- ・NEXCO西日本が構内再築工法を採用して建物本体の補償を行ったことや、仮住まい確保にも最大限の協力を得たこと、さらには枚方市初の円滑化法適用案件ながら的確な指導・対応により、全国的にも前例のない事業が実現した。
- ・経験豊富な建替えコーディネーターと事業の本質を見極めた地権者のニューリーダーの強い信頼関係のもと、徹底した正攻法によって幾多の課題を克服し、等積交換以上の建替えを実現した。

## 所有者の声

- ・建替え事業中には、本当に色々な問題が起りましたが、建替組合理事長とコンサルタントのおかげで、快適な住宅に移り住むことができました。
- ・終の棲家として購入した住宅が高速道路の立ち退きとなり、一時はどうなることかと思いましたが、建替えに協力いただいた多くの方々のおかげで、今では不自由なく穏やかな生活が送れています。

## 企業の強み

阪神・淡路大震災の被災マンションの再建事業、店舗地権者を伴う敷地共同化事業、築40年以上を経過した分譲マンション・分譲団地の建替え事業、法定再開発で建設された区分所有ビルの建替え事業など、これまでの様々なケースの建替え事業を完了まで導いた実績に加え、建替えの対案である修繕・改修工事及び耐震化の検討、管理規約や長期修繕計画の見直しなど適正管理に向けた支援経験も豊富である。合意形成活動の支援、官公庁との協議・調整など「マンション再生のトータルコーディネート」をパートナー事務所と連携しながら行える小さな専門家集団です。

## 一般社団法人 マンション問題解決・管理支援センター

管理組合の主体性により  
耐震改修を実現

改修前



改修後



- 設計  
一般社団法人  
マンション問題解決・管理支援センター（agoras）
- 施工  
野村建設工業㈱
- 耐震工法  
矢作建設工業㈱ セスレット工法

大阪市ハウジングデザイン賞 受賞

改修と併せて中庭整備

## 建物情報 &lt;メゾンドール帝塚山&gt;

- 【建築面積】 約1,320㎡（①約 654㎡ / ②約 431㎡ / ③約 234㎡）
- 【延床面積】 約6,190㎡（①約2,940㎡ / ②約2,153㎡ / ③約1,099㎡）
- 【構造種別】 鉄筋コンクリート造 3棟
- 【手法】 アウトフレーム工法、耐震スリット設置、耐力壁の増設による耐震改修
- 【Is値の前後】 ①（改修前） $I_{sy} = 0.40 \Rightarrow$ （改修後） $I_{sy} = 0.61$   
 ②（改修前） $I_{sx} = 0.45 \Rightarrow$ （改修後） $I_{sx} = 0.72$   
 ③（改修前） $I_{sx} = 0.30 \Rightarrow$ （改修後） $I_{sx} = 0.62$

## 実現に至ったポイント

- ・耐震化の実現には管理組合が主体性を持つという理事会役員の熱意と住民各位の協力が実現への最大の功績。勉強会等も積極的に開催。
- ・合意形成を行う上で、事業者が理事会を通し、区分所有者へ現況を説明することが重要。そのため、事業者も理事会にオブザーバー参加、住民説明会に講師参加。
- ・大阪市内でありながら閑静な住宅地。風致地区のため、工事用の敷地に余裕あり。
- ・確かな情報の中からマンションに合った資金繰り（融資の工夫、補助金の活用）を確立。

## 所有者の声

- ・資産価値を維持もしくは上昇している。
- ・工事中の騒音・振動等は意外に少なかった。
- ・仮住まいのための引越は不要で安心した。
- ・若い年代層の定住も増えた。
- ・何よりも地震に対して安心して生活ができる。

## 企業の強み

## （耐震化支援手法の特色）

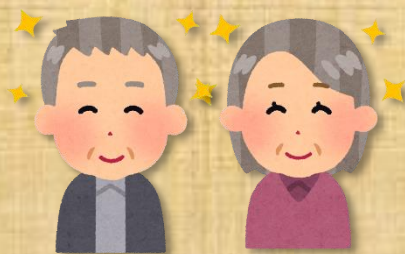
- ・設計事務所としてメーカーやゼネコン等、企業の制約を受けずに最適の提案ができます。
- ・改修工事に際しても、管理組合の立場になって適切な工事監理を行うことができます。

## （耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類）

- ・当初の計画や検討の段階から管理組合の『？』に応えます。
- ・理事会や住民の理解を深めるための「勉強会」の開催も支援します。
- ・耐震診断や耐震改修設計を行い、工事施工者の選定の助言等ができます。
- ・改修工事の監理から引き渡しまでの業務を遂行します。

大切な命と財産を守るため  
「耐震化」を  
大阪の当たり前に

大切な命と財産を守るために、耐震化を進めましょう！



分譲マンションの管理組合

- 地震に対して安心して生活ができる！
- 建物が綺麗になり、資産価値が上がった！
- 時間を費やしたが、やってよかった！
- 仮住まいのための引越は不要で安心した！
- バリアフリーの面など、居住環境が向上した！

大阪府には、分譲マンション耐震化サポート事業者がいます。

まずは、この1冊を読んでみてください。