

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	神奈川県横浜市	提案者	団地再生事業協同組合
竣工年月日（築年）	1971年3月25日（築52年）		区分所有者数	32名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	16,300㎡	—	建築面積	504.9㎡	—		
延べ床面積	2,171.84㎡	4,500.04㎡	階数	地上4階	地上6階		
棟数	1棟	—	総住戸数	32戸	62戸		

【対象マンションの課題】

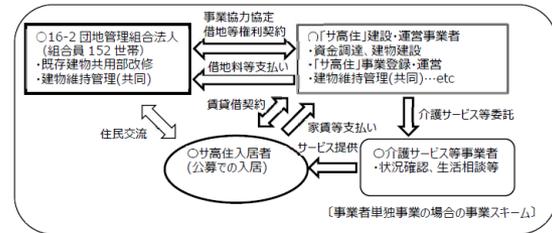
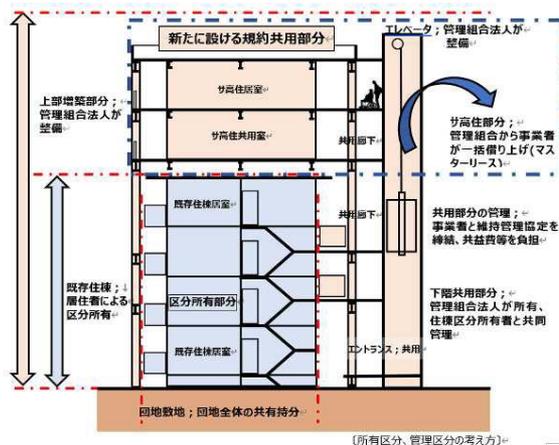
- 当団地では、これまで建物の大規模修繕、外断熱化改修、その他の性能向上による建物長寿命化を順次進めてきた。
- 居住者が高齢化するなか、住民が最後まで暮らし続けられる高齢者の自立的な生活が可能な居住環境の整備が必要。

【提案した検討内容】

- 高齢者の居住継続のため、既存住棟の上部増築改修・EV 設置工事によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の建設
- 住棟1階の専有部分改修による地域開放型食堂の整備にあわせて、関係法令の整理等の検討を行う。

【成果】

- サ高住の事業採算性を左右する条件を把握・整理し、管理組合法人とサ高住事業者との共同事業化のための工事区分や管理協定等を検証
- 基準法上の取扱いや関連法規に対する遵法性の確認、及び上部増築における区分所有法上の取扱いなどの法的条件や権利関係を検証
- 構造架構検討を含む建築計画の上で概算工事費を算出し、事業スキームを検証



【ポイント・留意事項】

- 構造架構の検討においては、当該マンション上部増築は可能と検証できた。
- サ高住事業者の事業採算性を考慮し、なるべく戸数増を図るとともに、健康型サ高住だけでなく「低～中度介護型サ高住」を含め団地全体（6棟）を対象とした「団地丸ごとサ高住」の計画も併せて検討することとなった。

【今後の予定】

- 「サ高住」上部増築計画、「団地丸ごとサ高住計画」について決定し、管理組合総会にて団地合意形成を図る。
- 既存住棟の増築による「サ高住」の建設その他の事業の実施方針を検討し、事業予算の検討、資金調達等の準備を行う。
- 事業参画する「サ高住」運営事業者を公募・選定し、具体的な事業計画を協議し、事業収支の検討を行う。