

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	東京都豊島区	提案者	ミサワホーム株式会社
竣工年月日(築年)	1981年10月6日(築41年)			区分所有者数	19名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	356.59㎡	-	建築面積	201.23㎡	-		
延べ床面積	1,318.05㎡	-	階数	地上7階/地下1階	-		
棟数	1棟	-	総住戸数	20戸	-		

【対象マンションの課題】

- 老朽化等による建替え・耐震改修の検討が必要であるが、設計図書がなく、耐震診断も困難。
- 容積率面で既存不適格状態であるため、単体での建替えは困難。
- 対象マンションと隣接ビルは一部接続しており一体なものと思われ、物理的に改修工事が困難。



【提案した内容】

○図面復元および耐震診断の実施

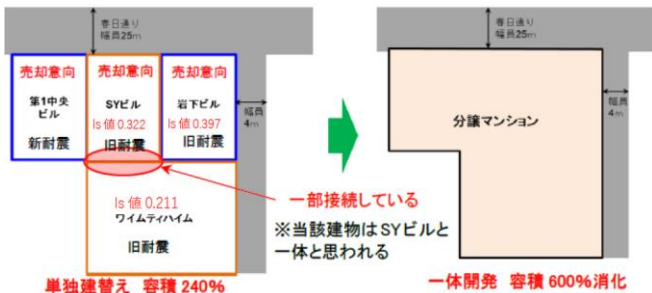
- 現況の建物調査の必要性について、理事会及び区分所有者への勉強会を実施。耐震診断の結果をもって、マンションの今後の方針について策定する。
- 建替えを実施する場合、「要除却認定」を取得しマンション敷地売却制度を活用した建て替えとする。

○隣接ビルを含めた合意形成の実施

- 売却意向を確認した隣接ビルの所有者へも一体建替えの計画を提案。合意形成に向けたヒアリングの実施。

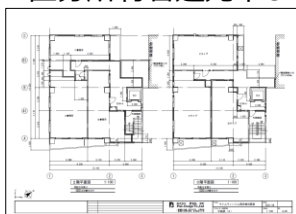


接続部分

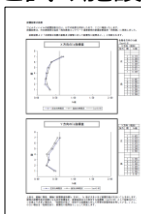


【成果】

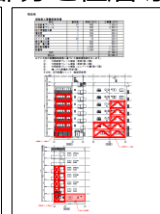
- 現況図面の復元、耐震診断の実施、耐震補強工事費の算出
- ・現況の建物調査の必要性について、理事会及び区分所有者へ勉強会を実施。補助金を活用した調査を行った。
- ・耐震性不足(Is値:0.3未満)が確認されたため、耐震補強工事費を算出。調査結果についての説明会を実施。
- 隣接ビルも含めた合意形成の実施
- ・区分所有者19名のうち16名と個別面談を実施。2023年5月時点で建替え計画に賛成が12名、反対が1名、未判断が3名。
- ・2022年10月に対象マンション管理組合及び共同事業予定者と「マンション建替え計画検討に関する覚書」を締結。
- ・2023年4月に①建替え(敷地売却)推進②要除却認定申請(6月通知書受理)③買受人候補の選定と買受計画申請推進の議案が可決。
- 【変更】○保育、商業施設を取り入れた複合的なマンション計画検証
- ・区分所有者還元率UPを試み施設部分を住居専有床面積へ変更する。



復元図面



耐震診断



補強案



建替え計画検討の覚書

【ポイント】

- 隣接ビルも含めたマンション建替えであるため、隣地所有者の合意形成も必要

【今後の予定】

- 継続的な個別面談の実施
- 工事支援型の活用を前提とした行政との事前協議の実施