

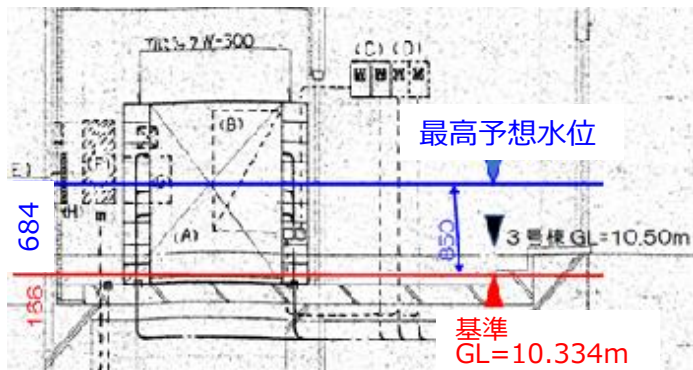
事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	神奈川県横浜市	提案者	(一社)TOKYO住まいと暮らし
竣工年月日(築年)	1994年2月23日(築29年)			区分所有者数	144戸(住居)		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	34,003.35㎡	-	建築面積	1,896.62㎡	-		
延べ床面積	11,075.36㎡	-	階数	地上8階(1・2号棟) /地上9階(3号棟)	-		
棟数	3棟	-	総住戸数	144戸	-		

### 【現状と課題】

建替分譲マンションであり、区分所有者の多くが建替前からの入居者である。水害の被災経験があり、防災意識は高くコミュニティも良好。高齢化に伴い水害対策等長寿命化に向けたハード・ソフトの課題と改善方策を検討

### 【提案した検討内容】

- 防災性能(水害対策)を向上するための改修工事計画
  1. 内水氾濫を予測可能なコンピュータシミュレーションによる**複数の豪雨パターンにおける浸水状況の予測**
  2. 設備(電気・給排水)や共用部分等への浸水防止措置
- 資産価値評価による検証  
 防災性能強化やコミュニティスペースの充実等の改修による**資産価値増大の効果**を不動産鑑定士等の専門家の資産価値評価による検証



### 【目的】

管理組合の共有資産を長期間持続的に活用できるよう、**浸水被害防除策を主眼**とした性能の高い修繕改修工事の提案

### 【コミュニティスペースとしての活用】

- 防災倉庫・集会室・貸倉庫・野菜工場・リクエーションroomなど要望分散の為今回見送り

### 【成果】

#### 《想定浸水深を85cmと設定》

85cmの内水氾濫を前提とした浸水対策を検討

#### 3号棟での**止水板高さを68.4cmと設定**

《大規模修繕工事前後の不動産評価額の比較》

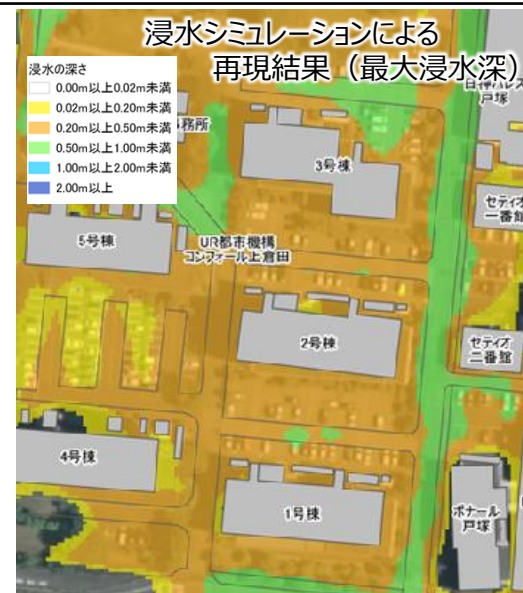
改修工事前：27,900,000円

改修工事後：33,300,000円

増加額：**5,400,000円/戸 19% UP**

### 【今後の予定】

- 令和3年10月工事支援型採択
- 令和4年 9月入札にて施工業者決定
- 令和4年12月工事完了
- 止水板に関しては、設置訓練を居住者間のコミュニケーションツールとしても活用しつつ理事のみでなく一般の居住者を含めた設置訓練の実施も検討中



### 【ポイント・留意事項】

- ・シミュレーションによる予測浸水深からの防水高さの確定
- ・管理組合(修繕委員会)を中心としてアンケートなどで広く周知・意見を収集し実施箇所の優先順位等を決める