

<外神田フジハイツ>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	東京都千代田区	提案者	(公財) まちみらい千代田
竣工年月日(築年)	1981年4月16日(築42年)			区分所有者数	18名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	311.04㎡	—	建築面積	274.87㎡	—		
延べ床面積	1819.16㎡	—	階数	地上8階/地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	24戸(店舗2戸)	—		

【対象マンションの課題】

- ・高経年であり、三方を道路に囲まれた狭小地に建つ小規模マンションである。
- ・旧耐震かつ耐震診断・耐震改修未実施である。
- ・地区計画による高さ制限がある。
- ・荒川の浸水想定区域内に位置する。
- ・修繕積立金が不足している。
- ・総会への出席率が低いなど、マンション維持・管理に対する区分所有者の関心が薄い。

【マンションの外観及び周辺地図】



【提案した検討内容】

○鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価を踏まえた再生検討

- ・コンクリートの検体を採取し、(一財)日本建築センターによる耐用年数評価を行った結果、躯体は今後100年以上使用できるとの評価を得た(給排水管等の設備を除く。また、耐震性は考慮していない)。
- ・区分所有者へのヒアリングや劣化診断調査を踏まえた長期修繕計画、省エネや防犯・防災の検討、長期マネジメント計画の策定等を行った。

○高さ制限・容積率等を踏まえた建替え検討

- ・諸条件を考慮してボリュームチェックを行った結果、容積率を使い切ることができないことが判明した。
- ・建替え費用の試算を行ったところ、区分所有者の費用負担が発生することが判明し、各種支援制度や借入れの活用等、資金計画の検討を行った。

【成果】

- 将来的に、管理組合が長寿命化と建替えのいずれかを選択しなければならないが、その判断材料として必要になる調査を一通り実施し、今後の検討を進めるにあたっての基礎をつくることのできた。

【今後の予定】

- (公財)まちみらい千代田の支援を受けながら、勉強会を引き続き開催し、長寿命化と建替えに関する検討や区分所有者間の意見交換・合意形成を進めていく。