

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度・3年度	所在地	東京都文京区	提案者	NPO法人 都市住宅とまちづくり研究会
竣工年月日（築年）	1969年12月17日（築51年）		区分所有者数	40名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	635.92㎡（登記簿）	798. ㎡（実測）	建築面積	652.10㎡	—		
延べ床面積	4,300.77㎡	—	階数	地上11階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	40戸+非住宅(1-3F)	—		

## 【対象マンションの課題】

- ・緊急輸送道路に面している旧耐震基準の建物、躯体絡みの漏水事故も多発しているなど、耐震化や大規模修繕が急務。
- ・竣工以後に導入された建築規制（日影、高さ等）の影響、正確な敷地面積の把握（竣工後、敷地北側・南側がそれぞれ道路用地として売却されているが、登記簿上の敷地面積が建築面積を下回っている状況）、住宅と非住宅で土地と建物の各持分が異なっている等、建替えの前提条件を整理する上でも高度な専門知識を要する課題となっている。



現在の建物の外観

## 【提案した検討内容】

- ・現状の正確な敷地面積・形状の把握と建築諸条件の確認
- ・建替え計画（概案）の作成
- ・建替えと耐震改修の比較
- ・情報交流会の開催と個別意向の把握、ニュースの発行など

## 【成果】

- 敷地の現況測量を行い、正確な形状や面積を把握した上で建築プランを検討することができた。特に、敷地面積の減少及び日影規制等により現状からどれくらい面積が減少するか、建物の形状や住戸プランに及ぼす影響などを把握することができた。
- 現状で建築可能なボリュームより概算事業費を試算し、建替え・耐震改修・修繕のみの再生方法3パターンの比較が整理できた。
- アンケート調査や個別面談により、今後具体化を進めていきたい方針として、建替え:約55%、耐震改修:約5%、修繕のみ:11%、その他:27%（いずれでもよい、何もしない、まだわからない等）

（2022年4月時点）という傾向が明らかになった。また、検討内容や複雑な課題への理解が深まり、個々の状況や考えを詳細に把握することができた。

- 情報交流会の開催やニュースの発行により、組合員同士で意見や心配事などの共有が活発になり、関心も高まっている。
- 委員会（理事会の諮問組織）には理事以外の組合員や非住宅の法人所有者も参加、幅広い意見や情報を寄せ合い議論する体制ができた。



日影規制をふまえた建築ボリューム案

## 【今後の課題】

- 建替え後の床面積は現状よりも減少するため純粋な保留床が見込めず（現在の権利者の転出あるいは住戸面積減少を伴う保留床となる）、ディベロッパー等の事業参画のハードルが高い。
- 周辺のマンション価格は上昇基調だが、最近の物価や工事費の高騰はそれを上回る勢いで事業費や負担金も高くなり、建替えの合意形成が困難化する恐れがある。再取得を希望する場合、仮住まい等の諸費用も大きい。建替えに関する助成・支援制度の活用も含めて、戻ってきたい方が戻ってこられる建替え計画となるよう、総合的な負担軽減策が求められている。

## 【その後の取り組みの経過】

2022年7月 建替え推進決議が賛成多数で可決

2023年4月 数社より事業協力提案、現在候補会社選定中