

店舗付きマンションの耐震改修を含む修繕改修が隣接する地下鉄出入口 土地を含んだ建替えかの比較検討<朝日プラザ四天王寺>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2・3年度	所在地	大阪府大阪市	提案者	合資会社ゼンクエイト
竣工年月日(築年)	1979年7月5日(築44年)		区分所有者数	14名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1,367.16㎡	—	建築面積	868.58㎡	—		
延べ床面積	8,424.17㎡	—	階数	地上13階地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	15戸	—		

【対象マンションの課題】

- 2002年に建物耐震診断調査を実施した結果、複数のフロアにおいて現行耐震基準を満たしていないことが明らかとなった。
- 2019年10月の定期総会にて大規模修繕工事実施を決議するも、耐震補強工事の困難性から建替えを視野に入れた検討の声が上がった。

【提案した検討内容】

○大阪府耐震改修促進計画に記載された広域緊急交通路沿道建築物の耐震補強を伴う修繕改修計画の検討

- 大阪和泉泉南線(広域緊急交通路)沿道の店舗付区分所有建物(通行障害既存耐震不適格建築物)の耐震改修を含む修繕改修計画案を検討する。

○既存不適格(容積率オーバー)区分所有建物の隣地を含んだ建替え計画案の検討

- 大阪メトロの四天王寺夕陽丘前駅の地下鉄地上出入口敷地を含んだ敷地で建替えをする場合の建替え計画案を検討する。

○修繕改修か建替えかの再生方針の決定

- 上記2つの方向性を検討し、耐震補強を伴う修繕改修による再生か建替えによる再生か、総意がいずれの方向となるかについてコーディネートを行う。



【成果】

○再生方針案決定に向けた各種検討

- 再生勉強会(計3回),2021年4月第一次比較資料説明会(修繕改修と建替えの比較検討,目的効果の共有),2021年8月第二次比較資料説明会(耐震補強概略工事案作成,建物劣化診断調査結果に基づく修繕改修計画作成,大阪メトロ敷地を含む建替え計画案の検証等),2022年3月再生方針最終案説明会(修繕改修による再生方針)

○区分所有者合意形成活動

- 2021年4・5月建物再生意向アンケート調査,2021年7月アンケート結果報告会,2021年9・10月建物再生方針アンケート調査及び個別面談,再生方針最終案とりまとめ協議

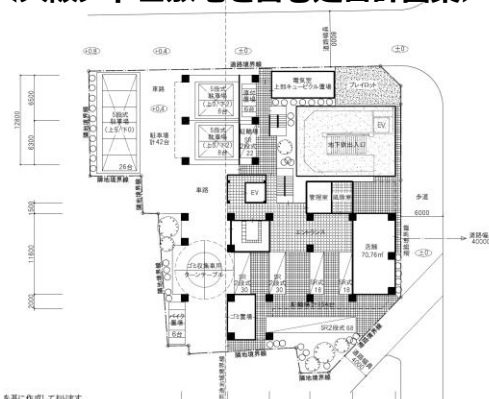
【ポイント・留意事項】

- 多額の費用負担,居住環境への影響を直接受ける区分所有者の合意困難から当面耐震補強工事実施は困難と判断
- 建替え費用負担の大きさ,建替え希望者が2割に止まり建替え実施も困難と判断

<優先すべき修繕改修工事>

①建物躯体亀裂・壊裂等修繕工事	49	47.1%
②屋上防水工事・シーリング防水工事	16	15.4%
③廊下・バルコニー防水工事	22	21.2%
④内外壁等塗装工事(アスベスト含有塗料除去)	21	20.2%
⑤共用廊下EXPJ修繕取替階段廊下手摺等取替	12	11.5%
⑥管理人室・管理人住戸改修工事	5	4.8%
⑦住戸玄関扉取替	28	26.9%
⑧バルコニー掃き出しサッシ取替	30	28.8%
⑨その他	10	9.6%

<大阪メトロ敷地を含む建替計画案>



【モデル事業後の動き】

- 2022年度中に臨時総会にて修繕改修実施決議
- 2023年現在外壁等修繕改修工事実施済み