

駅機能を含んだ連棟建区分所有ビルのまちづくりの視点に立った

再整備の可能性検討<元町通6丁目7番街区一棟建物>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3・4年度	所在地	兵庫県神戸市	提案者	合資会社ゼンクエイト
竣工年月日(築年)	1967年9月26日(築56年)		区分所有者数	94名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1,486.39㎡	—	建築面積	1,314.991㎡	—		
延べ床面積	7,662.58㎡	—	階数	地上9階地下1階	—		
棟数	1棟(連棟建て)	—	総住戸数	14戸	—		

【対象マンションの課題】

- 専有区画内にあるエレベーター・室外廊下・室外階段を使って上下移動しているため、バリアフリー対応が十分でないこと
- 現在の連棟建のままでは各専有区画が単独で建替えができないこと
- 躯体部分の修繕改修は専有区画所有者が各自で行っていたこと、将来の維持管理コスト負担が大きくなることなどが課題である。

【提案した検討内容】

○隣接する地下鉄駅の地上への階段を内包する連棟建区分所有ビルの再生方針の検討

- 効率的な共用部分(廊下・階段・エレベーター他)整備による専有部分の有効面積増及び地下鉄駅改札口から地上へのバリアフリー化の実現を図る建替え案の検討

○アーケードがかかる道路上空の活用と対側敷地との一体開発による新たな商業機能・都心居住機能導入検討

- 立体道路制度を活用した道路の上空空間有効活用及び地域活性化に資する機能導入・既存商店等が一体となった複合用途型マンションの建替え案の検討



【成果】

○再生方針及び再生計画案の作成のための各種調査・検討

- 既存紙図面のCAD化(R4.1)
- 建物劣化診断調査(R4.2)
- 建替えモデル2案検討(R4.2~8)、建替えモデル案の説明(R4.3)
- 高層棟共用部分の考え方整理、管理実態調査及び管理規約案及び管理費・修繕積立金徴集割合の考え方の検討(R4.2~R5.3)
- 対側敷地所有者との一体開発にかかる協議(R4.8~10)
- 地下鉄改札口⇔地上1棟バリアフリー化単独建替え案検討(R4.9~R5.3)

【ポイント・留意事項】

- 立体道路制度を活用した対側敷地との一体開発は、相手方との開発スケジュール協議が整わず断念
- 単独建替え案に方針変更

【モデル事業後の動き】

- 既存建物にかかる管理規約策定に向けた協議を継続中

<建物劣化診断調査結果報告>



現状、保護コンクリートの上はウレタン塗膜防水仕上げです。劣化としては、経年による亀裂や劣化跡の形成により躯体の保護塗料の剥離・剥離、水漏れ・チョーキング現象・破断、腐が確認されました。防水性能の低下が顕著に見られます。劣化度：D以上
一部の階層で床下に劣化が顕著な箇所も見られます。劣化度：D以上
②立部、壁面部等のレフトンタメントモルタルの巻取、剥離、剥離が顕著です。劣化度：D以上
③スチール手摺足助水は鉄部の腐食で錆が階面に現れています。劣化度：D以上
④一部ビルの屋上は運動がされています。

<立体道路制度を活用した建替え案>

