

<103大稲マンション>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	福岡県福岡市	提案者	株式会社ラプロス
竣工年月日（築年）	1975年4月10日（築48年）			区分所有者数	21名（住宅部分20名）		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	637.47㎡（登記簿）	—	建築面積	565.77㎡	—		
延べ床面積	4,672.79㎡	—	階数	地上10階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	54戸＋非住宅(1-2F6戸)	—		

【対象マンションの課題】

- ・築48年経過の旧耐震基準のマンションであるが、現在まで仮設足場をかけての外壁等躯体の大規模修繕を行っていない。
- ・設備系も手を入れておらず給排水の横引管が直下の住戸の天井裏配管で漏水事故が年数回起きている。
- ・基準容積率400%に対して733%消化の既存不適格建築物である。



現況建物の外観写真

【提案した検討内容】

- ・事前のアンケートでは修繕改修希望と建替え検討希望に分かれている中、第三の再生の道も提示して比較することを提案

・A.大規模修繕・更新

・B.一棟リノベーション（専有部分の除却更新を含む大規模改修）

・C.建替え

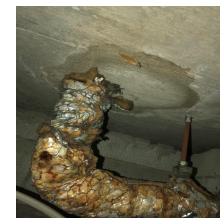
以上3つのシミュレーション案を作成し、工事内容、工期、事業費、組合や各自の負担が比較できるようにする。

【成果】

- ・ABCのシミュレーションに着手する前に現況の建物調査を実施、報告書にまとめた。外壁モルタル浮き等躯体の経年劣化は進行しており、電気設備は幹線系統の更新、給排水衛生設備も更新の必要性あり、と判断された。

・A.大規模修繕・更新案

安全で快適な日々を送るための建物の保全・維持管理を目的として、①大規模修繕・更新計画の考え方、②工事概要、工事概算金額、③進め方とスケジュール案、④資金計画と



腐食したスラブ下排水管

個別に必要な資金、を提示した。

・B.一棟リノベーション案

リファイニングという手法を用いて提案。①リファイニングの考え方、②想定ゾーニングごとの耐震補強案、③耐震壁を想定した各戸のプラン、④外観と内観イメージ、⑤工事概算金額、⑥スケジュール案、⑦事業費のまとめと個別に必要な資金、を提示した。

・C.建替え案

①建替えのしくみ、②周辺マンションの市場性、③建替え計画案、④事業費の試算と個別に必要な資金、⑤建替えスケジュール、⑥総合設計案、を提示した。



一棟リノベーション案

【今後の課題】

今までの再生についての議論が初めて抽象的なものから具体的計画案(シミュレーション案)として表現された。資金面でのハードルはいずれも高い。今後さらにA、B、Cのシミュレーション案を、各案のメリットデメリットを含め、更新されるもの(されないもの)、必要資金、工期、仮住まい、住宅ローンなどの各々比較をわかりやすくまとめ、3月に3回目の説明会をする。その後アンケート(ヒアリング)調査を丁寧に実施した上で、大口所有者(40/60議決権保有)の方向性を見定めながら、A、B、Cのいずれの案で推進決議を諮るかを委員会を中心に協議していく。

【今後の予定】

区分所有法、マンション建替え法の決議要件の見直し(とくにB案)についての改正法案成立、施行のタイミングを見計らって推進決議から本決議への流れに乗せる。