

・計画修繕の実施の検討 <グレイスハイツ祐天寺>

事業タイプ	管理適正化モデル・計画支援	採択年度	令和7年度	所在地	東京都目黒区	提案者	藤江マンション管理士事務所
竣工年月日（築年）	1979年6月27日（築46年）			区分所有者数	25名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	638.24㎡	—	建築面積	404.84㎡	—		
延べ床面積	2,324.37㎡	—	階数	地上6階/地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	27戸	—		

【対象マンションの課題】

- ・東京都の支援により外部専門家第三者管理方式を導入し管理不全の兆候のある課題解決に向けた取り組みを開始。
- ・「管理不全を予防するための必須事項」7項目の一つである「修繕の計画的な実施」ができない状況。
- ・過去一度も実施されていない大規模修繕工事、度々漏水事故の発生している老朽化した給排水等の設備の更新又は更生等長寿命化のための修繕工事の実施が課題
- ・さらに旧耐震建物であることから長寿命化のための修繕工事を実施するにあたり耐震性確保のための耐震診断の実施及び耐震改修工事の基本計画作成が最優先課題。

【提案した検討内容】

○耐震診断の実施

- ・耐震診断を実施し耐震性能を把握。

○耐震改修の検討、必要に応じて耐震改修基本計画の作成

- ・耐震診断の結果を基に耐震改修基本計画の作成。

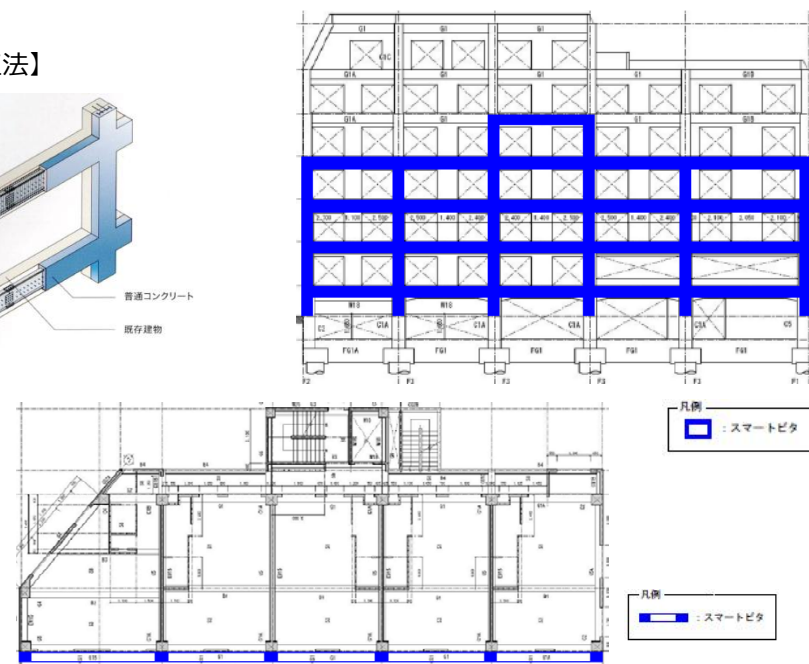
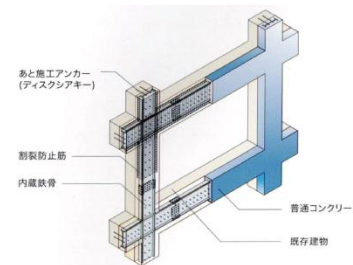
【耐震診断結果】

階	X方向					Y方向				
	Eo	Sp	Is	Cr・Sp	判定	Eo	Sp	Is	Cr・Sp	判定
PH	2.384	0.945	2.213	2.253	OK	1.790	0.864	0.518	1.546	OK
6	1.174	0.633	0.730	0.743	OK	0.708	0.854	0.594	0.756	NG
5	0.958	0.950	0.894	1.138	OK	0.752	0.950	0.701	0.714	OK
4	0.736	0.950	0.686	0.874	OK	0.579	0.884	0.503	0.512	NG
3	0.577	0.950	0.539	0.686	NG	0.304	0.862	0.257	0.327	NG
2	0.553	0.950	0.516	0.656	NG	0.352	0.883	0.305	0.388	NG
1	0.430	0.917	0.388	0.493	NG	0.370	0.950	0.345	0.439	NG
B1	0.807	0.950	0.752	0.766	OK	0.399	0.868	0.340	0.433	NG

【成果】

- 耐震診断結果を基に耐震改修の必要性を検討し、建物の外観への影響を極力少なくするようスマートピタ工法による耐震改修基本計画を策定。

【スマートピタ工法】



【ポイント・今後の課題】

- 耐震診断の結果、B1階から4階までの広範囲の耐震改修が必要であることが判明した。今後耐震改修設計を経て耐震改修工事、給排水等の設備の改修及び大規模修繕工事の借入を含めた資金計画の検討及び合意形成が課題。