

## 府中日鋼団地【建替・計画支援】

# 保留地処分による団地建替え・ 団地内空き住戸の仮住まいとしての活用検討



発表者：株式会社長谷工コーポレーション

# 府中日鋼団地の概要



## 概要

所在地	東京都府中市
竣工年月日	1966年(築58年)
敷地面積	67,330㎡
構造	鉄筋コンクリート造
総戸数	702戸
棟数	32棟
階数	4階・5階

## 建物や設備の老朽化・陳腐化

- 漏水の頻発
- ガス漏れ
- コンクリート片の落下
- 一部の棟では給水管が押し入れ内を通っている
- 2方向避難経路の不足
- 防犯性の懸念
- エレベーターがない
- 耐震性の不足



修繕・改修で住み続けることの課題

## 居住者の高齢化

- 居住者の約35%が65歳以上
- 空き住戸・賃貸住戸の増加
- 空き住戸増加による設備劣化や管理不全
- 自主管理で負担の大きい役員のなり手不足



自主管理の限界



# 計画概要

- 敷地を2つに分割
- 南側敷地に再建建物を建築する建替え敷地
- 北側敷地は再建建物完成後、保留地として売却



概要	
敷地面積	27,899.37㎡
保留地	39,465.78㎡
構造	鉄筋コンクリート造
総戸数	830戸
棟数	2棟
階数	14階

### 課題① 権利者の合意形成

- 権利者に対するアンケートでは、高齢者を中心に居住権利者の約8割が建替えに伴う仮住まいに不安。
- 引越しによる体力的・精神的な負担が大きく、生活圈や人間関係が変わってしまうという不安から建替えを前向きに捉えることができない。
- 32棟のうち11棟は5階建て10戸で構成されているボックス型。建替え決議の棟別要件クリアのハードルが高い。

### 既存建物の仮住まい利用を検討

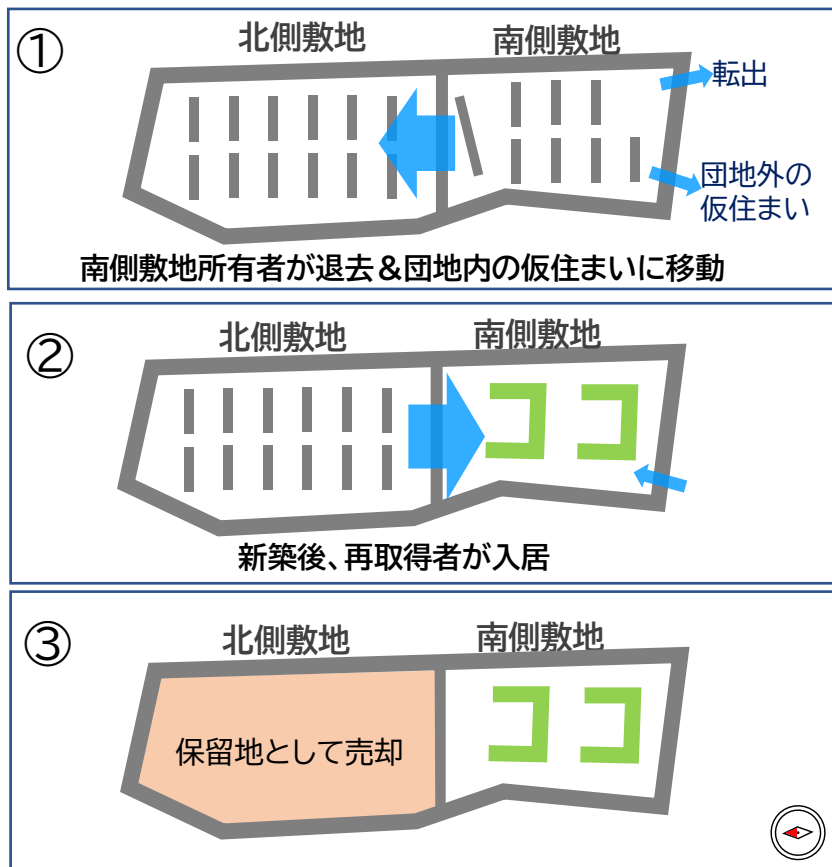
### 課題② 建築基準法への対応

- 団地の西・南側道路は建築基準法上の道路ではないため、一団地認定取消に伴い接道要件満たせず仮住まいとして利用できない住棟が発生する可能性がある。

### 基準法上の道路への格上げを検討

# 課題に対する取り組み①

## 団地内仮住まいの検討



- 南北に長い敷地の利点を活かし南北に敷地を分割。南側を再建マンション、北側を事業期間中の仮住まい用地として既存建物を残す計画。
- 空き住戸や賃貸住戸が一定程度ある現状も仮住まいの実現性を高める一因

北

組合員の居住状況	
居住	約210戸
賃貸	約100戸
空室	約90戸

南

組合員の居住状況	
居住	約140戸
賃貸	約90戸
空室	約70戸

希望者全員が団地内仮住まいに参加できる想定

## 課題に対する取り組み①

### 団地内仮住まいの検討

- 団地内仮住まいのルールを決めるための部会を設置
- 全組合員向けの団地内仮住まい対話集会を開催し、意見の吸い上げ

## 高齢者も参加しやすい建替えを目指した検討

### 団地内仮住まいの対象者

- 建替組合員のうち新しいマンションを再取得する人
- 原則建替組合員の二親等以内の親族

※転出する人、第三者の賃借人は対象外

※外住組合員の参加も可

※現在の所有住戸数以上に仮住まい住戸を確保することは不可

## 団地内仮住まいの検討

### 団地内仮住まいのため定めたルール案

#### ①建替組合の中で、建替え事業と仮住まい事業の会計を分離する

- 建替え事業や団地内仮住まいに参加しない人に影響がないようにするため

#### ②南側敷地の人が入る仮住まい住戸の整備は、鍵の交換とハウスクリーニングのみ

- その他個別の事情には、“移転支度金”として30万円支給し設備の整備や移転に活用

#### ③団地内仮住まいの住戸の使用料は、広さ・階数・設備に関係なく同じ金額

- 仮住まい中の個々人の負担を抑えるため、周辺相場より低い金額で設定(戸あたり3万円/月)

#### ④原則、今所有している住戸と同じ階数から仮住まい住戸の申込みをする

- 使用料が一律で特定の階数に希望が集中するのを防ぐため

#### ⑤高齢や特別の事情がある方が優先的に選べる“おもいやり”住戸の検討



## 課題に対する取り組み②

### 道路整備の検討

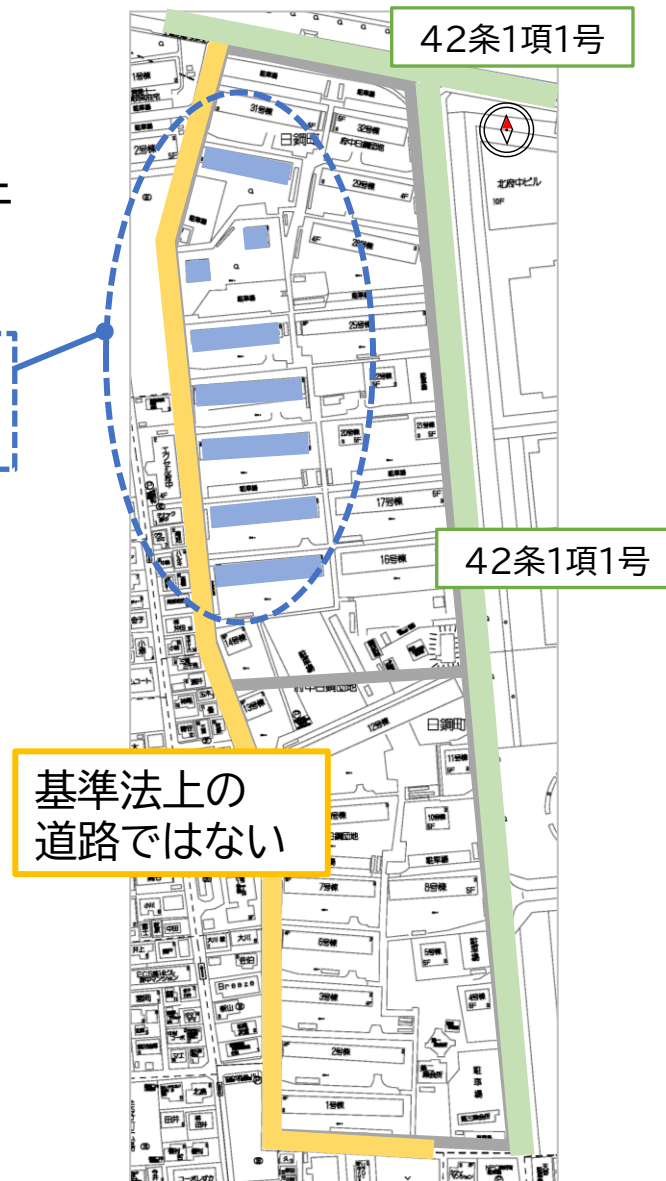
一団地認定の取り消しに伴い、建築基準法の接道要件を満たさず、仮住まいに利用できない棟が発生

接道要件を満たさない棟

全ての棟を仮住まいとして利用できるよう、公共の道路としての認定を受けるため、市と協議中

- 建築基準法上の道路になった場合の棟別の成立性を確認
- 排水等インフラ整備の協議
- 市の議会承認のタイミング(毎年1回)と建替え事業とのスケジュール調整

基準法上の道路ではない



## 成果

- 課題の検討により、事業実現に向けて現実的な方針を定めることができた。
- 検討した団地内仮住まいのルール案も含めて実施計画案の説明会を開催。2025年3月に建替え決議を予定している。
- 団地内仮住まいの検討により、仮住まいへの体力的・精神的な負担に対する不安が減り、「建替えを前向きに考えることができた」という声が増えた。

## 難航した点

### <課題に対する取り組み①> 団地内仮住まいの検討

立場の違う人同士でルール決めをする中での、個人の事情や損得勘定

- 引越し1回⇔引越し2回 内住⇔外住(現在賃貸)
- 色々な個別な事情がある中、完全な衡平は非常に難しい
- 組合員同士の相互理解と協力が必要不可欠

### <課題に対する取り組み②> 道路整備の検討

道路整備の施工同意

- メリットも大きいいため道路認定自体は賛成であるが、これまでより高い建物が建つため計画は受け入れ難いという立場の近隣住民
- 道路隣接地の同意が取りづらいと予想される

## 工夫した点

### 広報活動による情報共有

- 「理事会ニュース」「管理組合からのお知らせ」「広報企画室だより」等を定期的に発行。
- 老朽化の現状や再生検討の状況を常に知らせることで、現状の理解と共有に努めた。
- コロナ禍で団地内のコミュニケーションが希薄になった時期だったため、広報活動で正しい情報の共有と、説明会やその後の個別面談を繰り返し行うことにより、理解の深化に努めている。