

建替 (計画)

既存住戸の仮住まい利用、持続的な地域コミュニティの形成を目指す建替え

マンション名 **下野池第2住宅**
提案者 **株式会社地域計画建築研究所**

取組概要

大規模団地において、既存住戸の仮住まい利用等により居住者負担を軽減しつつ、保留敷地の売却により事業性を確保。地域貢献施設の導入等により持続的なコミュニティ形成を計画。

所在地	大阪府堺市
竣工年	1970年
敷地面積	34,168㎡
建築面積	6,065㎡
延床面積	26,252㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	17棟
総住戸数	410戸
区分所有者数(住宅)	371名
住宅以外の用途	無

建物外観



検討経緯等

- 直近の長期修繕計画の見直しでは、約20年後(次々回の大規模修繕工事の実施まで)までに約20億円の修繕改修工事費(戸あたり約499万円)が必要とされ、これは現行の修繕積立金額の水準では対応できず、2025年以降の修繕積立金を現在の3.3倍にする必要がある。
- 一方、並行して建替えについても継続して検討を行うこととし、これまで建替えを実施する場合のスケジュールや費用を踏まえ、住民へのアンケートやヒアリング等を実施してきたところ。その結果、76.8%の賛成を得て、建替え推進決議が可決。
- 区分所有者に対するアンケート等を通じて、仮住まいの確保や引越しに係る負担や、これまで育まれてきた良好なコミュニティの維持が重要な課題であることが判明し、こうした課題の解消に向けた検討が必要。

- 仮住まい確保のため、工区を東側敷地と西側敷地に分離し、東側敷地の建物を先行して解体、西側敷

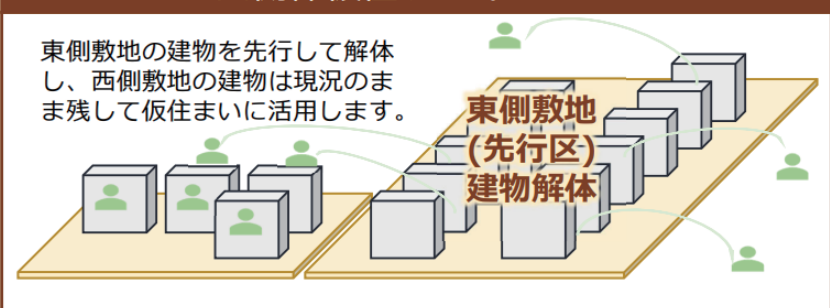
地の建物を仮住まいに利用する案について、事業収支計画の検証を実施。

これまでの取組

2018年	長期修繕計画見直し 建替え計画委員会発足
2019年	コンサルタントを起用し建替えのモデル案作成やアンケート等の実施
2020年	建替え推進決議(賛成76.3%)・権利者アンケート実施
2021年	事業協力者選定
2023年	一括建替え決議可決

西側棟仮住まいイメージ

東側敷地の建物を先行して解体し、西側敷地の建物は現況のまま残して仮住まいに活用します。



評価委員会で評価された内容

- 団地型マンションの再生であり、高齢者向け住宅や医療モール等の地域貢献機能の導入を計画。既存住棟の仮住まい利用、防災備蓄倉庫、ガスコジェネレーションによる災害時対応、カーシェアリングなどの独自性・創意工夫がみられる。また、仮住まい利用をした場合の損益分岐点の検証を行う点に合理性が認められるほか、部会・ワークショップによる建替え計画検討等の合意形成上の工夫も見られる点を評価した。(令和3年度第3回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

課題に対応する検討状況

① 仮住まいの負担軽減

● 西側棟仮住まい事業収支計画の検証

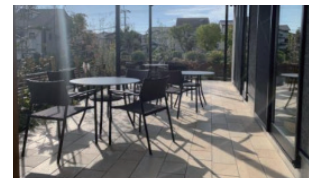
- 西側棟仮住まい事業について、従前資産評価額の算定に影響を及ぼさないこと前提に、建替え事業とは別個独立した収支会計として事業成立の可否を検討。
- 仮住まい事業の前提として、①東側棟からの仮住まいと西側棟居住継続者間において賃料差は設けない、②仮住まい費用支出において、東側棟からの仮住まい、西側棟居住継続者、外部仮住まいの違いによる不均衡を是正するため「仮住まい支援金」制度を定める等の基本ルールを制定。
- 仮住まいについて区分所有者の意向を調査した結果、98戸が仮住まいを希望。同戸数が維持出来れば、収入（賃料・駐車場使用料）と支出（ハウスクリーニング・仮住まい支援金等）の均衡が図られ、仮住まい事業が成立すると判断。

② コミュニティの形成と防災の拠点となる共用棟の導入

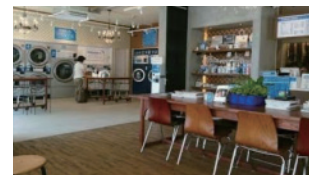
- 敷地中央に「共用棟」と「みんなの広場」「遊びの丘」を配置。一体的なつながりをもたせることで、人が自然と集い、コミュニティが形成される配置計画とする。
- 共用棟には集会室、カフェスペース、コワーキングスペース、ランドリーを設置。また、防災備蓄倉庫を設け、災害時の防災拠点として活用出来るものとする。
- ガスコジェネレーションシステムを導入し、ガスを用いた発電設備で共用棟に電力を供給。災害時はプロパンガスボンベに切り替えることで、非常時にも共用棟に電力を供給。
- 再建マンション完成後には、集会室にて住民間の交流を促進するイベント等のコミュニティ形成支援活動を実施予定。



カフェ外観イメージ

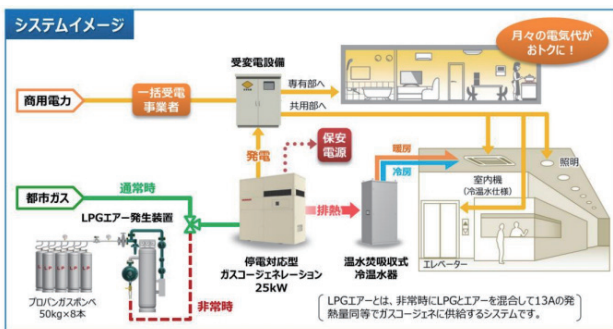


テラスカフェ外観イメージ



ランドリー外観イメージ

ガスコジェネレーションシステム



※詳細検討中



イメージパース（西側敷地上空から東側敷地を望む）
建築パースはイメージであり、完成時と異なる場合があります。