

建替 (工事)

保留敷地を活用した仮移転期間の短縮や事業性の確保を実現した建替え

マンション名 **習志野台三街区住宅団地**
提案者 **日鉄興和不動産株式会社**

取組概要

保留敷地を活用することで工事期間を大幅に短縮し、仮移転期間中の高齢区分所有者等の負担の軽減を図るとともに、隣接地に予定される新築マンションとの工期調整により事業性の確保を実現

従前建物の情報

所在地	千葉県船橋市
竣工年	1967年
敷地面積	24,806㎡
建築面積	—
延床面積	20,727㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	12棟
総住戸数	318戸
区分所有者数(住宅)	302名
住宅以外の用途	無

従前建物外観 (建物解体済)



検討経緯等

- 建物と居住者の両方における高齢化の進行
 - ・耐震性不足や老朽化が進行するなか、高齢区分所有者等の仮移転の負担軽減や事業採算性の確保に留意した建替事業としての検討が急務な状況。
- 仮移転期間の短縮に向けた工夫の必要性
 - ・建替えの検討にあたっては、2棟のマンションを建設する予定であり、当初の計画では1棟ずつ2工区に分けて実施する計画としていた。その結果長期間の仮移転期間が予想された。
 - ・また、建替えにあたっては、保留敷地を創出し、事業協力者が新たにマンションを建設する予定であったが、施行再建マンションと同時期に竣工した場合、郊外団地の市場性を踏まえると保留床の分譲に支障がでる可能性があり、事業採算性の影響が懸念された。

これまでの取組

2011年	・長期計画委員会において大規模修繕工事に降の諸問題につき調査検討を開始 ・建替えについても検討を開始
2016年	建替え推進決議が可決
2017年	再生検討委員会発足
2020年	一括建替決議が可決
2021年	マンション建替組合設立
2022年	権利変換計画認可

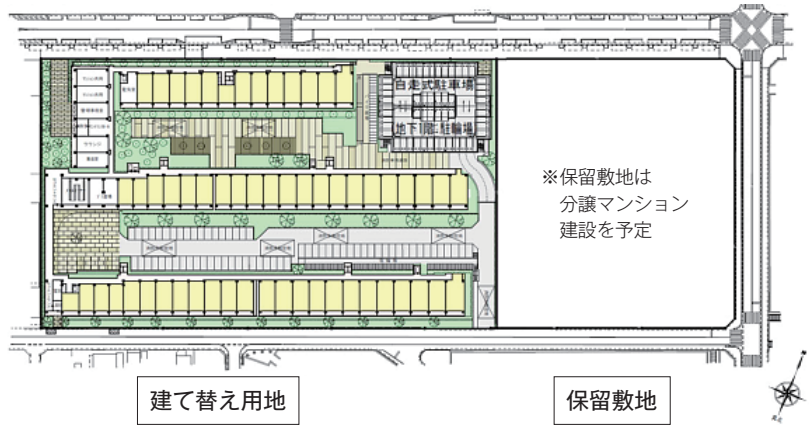
評価委員会で評価された内容

- 仮移転期間の短縮や、保留敷地における新マンションの分譲時期の調整による供給過多の回避、保留敷地の工事ヤードとしての活用など、敷地分割のメリットを活かした建替え事業であり、災害時の中庭空間の一般開放や防災倉庫の設置などによる地域貢献も含め、先導的であると評価。
(令和3年度第1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)

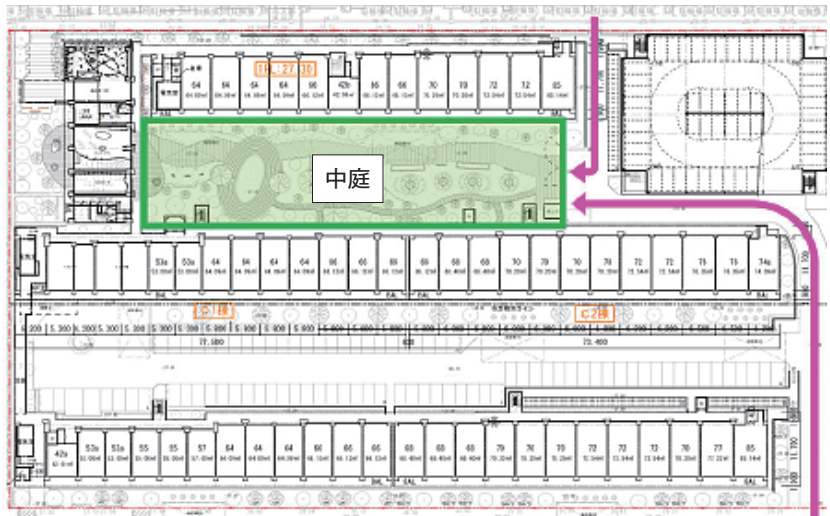
課題に対応する検討内容

仮移転の負担軽減と事業性の確保

- 事業協力者との協議を踏まえ、保留敷地上に新たに建設されるマンションの着工時期を、施行再建マンションの竣工後とする計画に変更。これにより、
 - ・ 施行再建マンションの工事にあたり、保留敷地を工事ヤードとして活用することが可能となり、これにより当初2棟を2工区に分ける計画としていたが、2棟同時に建設することが可能となった。結果として工事期間が約2年間短縮され、仮移転期間が短くなることにより、高齢者等の負担の軽減を実現。
 - ・ 保留敷地上に新たに建設されるマンションの竣工と施行再建マンションの竣工が同時期に重ならず、事業採算性への懸念を回避。
- 施行再建マンションでは中庭空間を設けることを予定しているが、当該スペースについて、駅前や商店街至近の立地を活かし、災害時に一般開放することで、マンション住民のほか、地域住民に利用可能な防災備品等を提供する防災倉庫を設置するなど、地域貢献機能もあわせて導入することを計画。



敷地分割の活用



地域貢献機能の導入例

column

- 定期的な検討会の実施
 - ・ 専門委員会（長期計画委員会・再生検討委員会）を計120回程度開催。建替え計画案の検討、修繕・改修と建替えとの比較検討、権利関係（評価配分等）の検討、管理規約の改定等について検討を行いました。
- 権利者への丁寧な説明対応
 - ・ 説明会、個別面談、意見交換会等を開催し権利者への丁寧な説明対応を心掛けつつ、連携して合意形成活動を進めました。
 - ・ 建替え事務局に提案者の社員が事務員として常駐。一括建替え決議の前後1年については、3～6名が常駐し権利者の合意形成に努めました。
- 仮移転先の確保
 - ・ 建替え事務局にて高齢者等に仮移転先を提案。郊外立地のため賃貸住宅の供給が少ない中、鉄道沿線を中心に移転先を確保。既存住戸の明け渡しをスケジュール通りに完了しました。



導入予定の防災備蓄品



※ 2023年着工、2025年竣工予定（施行再建マンション）