

建替 (工事)

一団地認定区域内における一部団地の建替え

マンション名 **港南台こまどり団地**
提案者 **三菱地所レジデンス株式会社**

取組概要

管理組合の異なる2つの団地が一体で設定されている一団地認定区域(建築基準法第86条)について、行政と連携のもと一団地認定の変更を行った団地建替えの検討事例

現況建物の情報

所在地	神奈川県横浜市
竣工年	1978年
敷地面積	8,252㎡
建築面積	1,266㎡
延床面積	4,670㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	4棟(内、集会所1棟)
総住戸数	60戸
区分所有者数(住宅)	60名
住宅以外の用途	無

建物外観



検討経緯等

- 居住者の高齢化が進む中、改修工事では完全なバリアフリー化を果たすことは難しく、建物設備の劣化に伴う、配管等の破損や漏水が頻発していた。

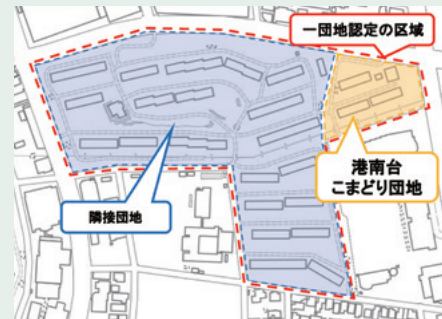
2013年	建替え検討開始
2014年	団地再生検討会設立が承認
2015年	団地再生検討会が検討継続を答申
2016年	団地再生推進決議が可決 団地再生検討委員会発足 コンサルタント選定・契約 市が一団地内の建替え方針を確認
2017年	修繕・改修案、建替え案の説明会実施 個別面談の実施
2018年	建替推進決議可決(賛成88%) こまどり団地建替え推進計画委員会発足

建替えにあたり右記2点の課題解決が必要。いずれも「権利者全員の同意取得」を求められていることが、建替えの障壁となっていた。

検討課題①

一団地認定

2つの団地一体の一団地認定を取消して、こまどり団地だけの敷地で建替えを行うには、認定の取消しに際し、管理組合の異なる隣接団地(1976年竣工)を含めた権利者全員(計550戸)の一団地認定解除の合意が必要だった。



検討課題②

地役権設定

敷地南側(約2,000㎡/敷地の1/4相当)上空に高圧送電線があり、地役権設定で「送電線下の建造物の一切の築造禁止」と定められていた。



※地理院地図を加工して作成

上記課題の解決を図り団地再生を目指す

評価委員会で評価された内容

- 建築基準法第86条による一団地認定区域内での複数団地の建替えは事例が少なく、本件は両団地の建替えを前提とし、最終的に必要最低限の一団地認定区域となるよう工夫した団地建替であり、先導的と評価。

(令和3年度第2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)

課題に対する検討内容① 一団地認定の取消しについて

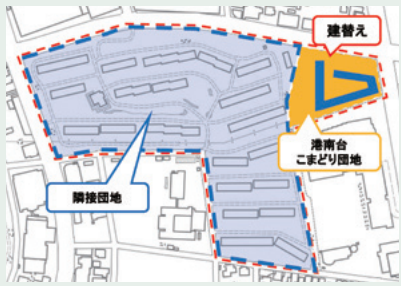
一団地認定の取消しは、2つの団地が同時期に建替えを行う場合であれば、全員同意を得やすいことも考えられるが、両団地では、これまでに実施してきた管理や修繕・改修等も異なり、足並みを揃えて建替えの検討を行うことは現実的な状況ではなかった。

このため、先行して港南台こまどり団地は建替えを行いつつ、将来的に隣接団地が建替えを行う際に、一団地認定が取消しできる状況となるよう、所管行政庁の横浜市と継続して協議を実施。結果として、次の方針で建替えの検討を進めることとなった。


- 将来的に一団地認定が取消しされた場合であっても、建替え後の港南台こまどり団地が建築基準法等に適合する計画とすること
- 港南台こまどり団地の先行建替えに際しては、隣接団地の建築基準法の適合状況に影響を与えるため、隣接団地に対して十分な説明を行うこと

このような方針のもと、隣接団地へ港南台こまどり団地の建替えの検討状況や、関係法令の概要、隣接団地への影響の有無などを丁寧な説明を行うなどの取組みを踏まえ、事業を進めている。

Step1 将来的に一団地認定の取消しが可能となるよう、こまどり団地のみの敷地で建築基準法等の法令に適合するよう計画し、先行してこまどり団地を建替え



Step2 隣接団地の建替え時に、権利者全員の同意により一団地認定の取消しが可能（再建マンション住民は両団地の状況を周知済）



※地理院地図を加工して作成

横浜市との協議内容

隣接団地への十分な周知

- 一団地認定区域内の一部変更について市長の認定を受けるに当たっては、隣接団地（区域内のその他権利者）への十分な説明が必要。
- 隣接団地の住民を対象に資料を配布の上説明会を開催。法令の概要、検討状況や現時点で隣接団地への影響はないこと等を説明した他、事前の質疑内容に応じて説明会資料の修正や追加を行う等丁寧な対応を行った。

課題に対する検討内容② 地役権設定契約変更に向けて

団地の南側では、全体の4分の1に相当する敷地について、送電線設備のため東京電力と地役権設定契約がされており、具体的には「送電線下の建造物の一切の築造禁止」と定めている。一方、建替えの事業採算性を確保するためには、当該敷地部分についての活用が必須の状況であった。

地役権設定契約の変更にあたっては、土地所有者の全員同意が必要である。マンション建替組合設立の行政認可に際して地役権設定契約の変更を求められた場合、全員同意の実現が非常に難しく、事業が停滞する恐れがあるため、東京電力と横浜市と継続して協議を実施した。

結果として、同意時期を建替え決議後とし、権利者が建替え合意者のみとなった時点で契約変更に係る合意を取得することとなった。地役権設定契約の変更は解体工事着手までに行い、建替え決議及びマンション建替組合設立は、契約変更を前提とした設計等に基づき実施することで、事業を進捗させることが可能となった。建替え決議では、図面に「地役権設定契約変更を前提としている」旨の注記を記載した上で可決した。

column

- 対面での説明を重視
居住者は高齢の方が多く、書面のみでは理解不足や勘違いが生じるため、対面での説明会や個別面談の機会を多く設けました。

- 経済条件向上への取組
資金的な余裕がある訳ではないため、経済条件を向上させるべく、一団地認定や建築基準法における設計の条件等について綿密に協議をすることで容積率の消化を図り、不要な開発工事を行わない等の設計的な工夫も行いました。

- 建替えと修繕・改修を比較検討して説明
高齢の方は特に2回の引越しや仮住まいへの心理的障壁もあり、建替えに対するマイナスイメージから否定的な意見が増えていくことが予想されていたが、「建物の再生」という大きな視点で、建替えをせずに修繕・改修を選んだ際に起こりうる将来についてもしっかりと説明を行い、比較検討出来る様心掛けました。



南から見たイメージパース



1階平面図

※ 2025年度竣工を予定。図面・パースについては設計途中の物であり、最終的な設計とは異なります。