

建替 (計画)

空き住戸を仮住まいとして活用する建替えの検討

マンション名
提案者

府中日鋼団地
府中日鋼団地管理組合

※補助事業者 株式会社長谷工コーポレーション

取組概要

高齢化が進む団地において、高齢区分所有者等の仮住まいの負担軽減や、建替えに伴う費用負担の削減を図る建替え計画の検討を実施

所在地	東京都府中市
竣工年	1966年
敷地面積	67,330㎡
建築面積	10,322㎡
延床面積	43,415㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	32棟
総住戸数	702戸
区分所有者数(住宅)	1,216名
住宅以外の用途	無

建物外観



検討経緯等

● マンションの老朽化と居住者の高齢化

- 当該マンションは、耐震性不足、配管設備の劣化による漏水の頻発、エレベータがない、外壁等の剥落など、建物の老朽化が進行している状況。また、居住者の高齢化や空き室が賃貸化が進行し、再生方針の決定が喫緊の課題。



住戸内の排水管に穴が開き漏水が発生



給水管が鉄管のため経年により赤さびが付着

● 高齢者が参加しやすい建替えを目指して

- 大規模修繕工事等では、抜本的な解決に至らないため、過去には建替え決議を実施したものの、高齢区分所有者を中心に建替えに伴う仮移転や、生活圏が変わること等への不安から決議の成立には至らず。一方、建替え決議不成立を受けて実施した給水管更新決議についても、建替えを望む声も多い中否決。多額の費用を掛けて大規模修繕工事を実施したとしても、耐震性への不安やエレベータが無い等の課題解決には至らない上、空住戸(約130戸)や賃貸世帯(約220戸)が多く、給水管工事等の室内工事を伴う大規模修繕工事への協力体制を構築することが難しい状況。
- 建替えの検討を継続する声も多かったため、再度建替えの検討を継続することを総会で決議。仮住まいの負担軽減や、建替えに伴う区分所有者の負担の軽減を図りつつ、建築規制に対応した建替え方策について検討中。

評価委員会で評価された内容

- 郊外団地型マンションの建替えにおいて、敷地約半分の既存建物の仮住まい利用、保留床分譲の市場性の限界から保留敷地の設定による負担軽減、商業施設等の誘致による賑わい創出、それらに向けた建築基準法の取扱い・手順の整理を提案し、地域拠点の形成に向けた土地利用転換と建替え事業の採算性の確保、仮住まいへの対応を成立させる点で、先導的であると評価。

(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)

課題に対応する検討状況

① 仮住まいの負担軽減と保留敷地創出による費用負担の削減

- 南北に長い敷地の利点を活かし、南側敷地にマンションを建替えることとし、北側敷地は当面の仮住まい用地として既存マンションの空き住戸等を活用することを計画。これにより、高齢者の引越し負担を最小限に抑えるとともに、現在の生活圏やコミュニティの維持も可能。
- また、南側敷地の建替えマンションの竣工後は、北側敷地は保留敷地として売却することを計画しており、売却費用を事業費用に充当することで、区分所有者の費用負担削減を予定。



② 建築規制への対応

- 北側敷地の売却にあたっては、団地全体にかかる建築基準法の一団地認定を取り消すこととしている。一方、団地の西側・南側の道路は、建築基準法上の道路ではないため、一団地認定を取り消した場合、一部の棟で接道に係る規制への不適合が生じる可能性があり、その結果、仮住まいとしての利用や、保留敷地としての売却が困難になるおそれ。
- このため、団地の再生計画を周辺市街地環境に配慮することで、団地の西側や南側の道路について、建築基準法の道路としての取扱うことを市と協議中。

column

● 広報活動による情報共有

- 理事会ニュース」「臨時理事会ニュース」「広報企画室だより」「管理組合からのお知らせ」等を定期的に発行。当団地の老朽化の現状を常にお知らせすることで、現状の理解と情報共有に努めています。
- コロナ禍で団地内のコミュニケーションが希薄になっていることから、説明会とその後の個人面談を繰り返し行うことにより、理解の深度化に努めています。
- 前回建替え決議が決議することを急いだ結果、組合員への詳細の説明が不十分となり不成立となった反省を踏まえ、高齢者がより参加しやすい建替えを目指し、団地再生の検討を継続しています。



建替え後のイメージ