

習志野台三街区住宅団地

【建替・先導的再生工事支援】

- 郊外大規模団地の建替えにおける敷地分割手法の活用
- 災害時における中庭空間の一般開放や防災倉庫の設置による地域貢献

発表者 日鉄興和不動産株式会社 開発企画本部

マンション再生部 建替推進グループ 森田 泰明

2025年10月9日(木)

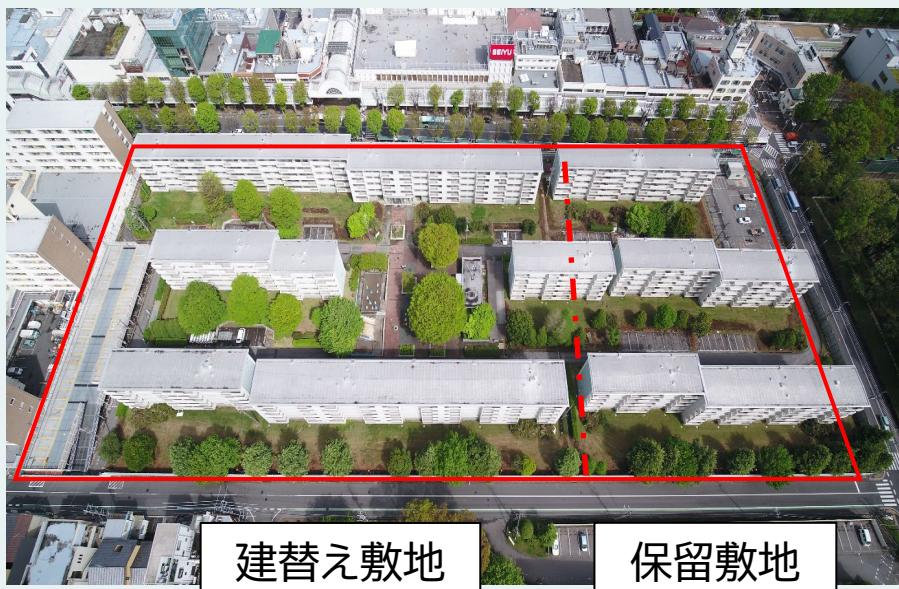
マンションストック長寿命化等モデル事業 成果報告会資料

概要

所在地:千葉県船橋市 交通:東葉高速鉄道「北習志野」駅 歩2分

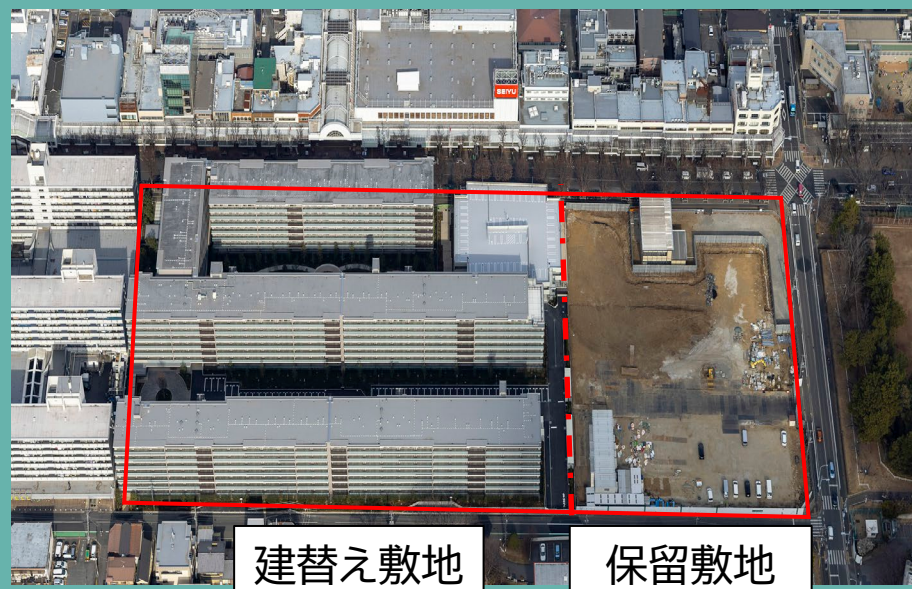
建替え前

敷地面積	24,806m ²
延床面積	20,727m ²
建築面積	4,571m ²
総住戸数	318戸
構造・階数	RC造地上5階建て
棟数	12棟
竣工年月	1967年2月



建替え後

敷地面積	16,301m ² (保留敷地除く)
延床面積	37,884m ²
建築面積	7,986m ²
総住戸数	488戸 (内権利者住戸265戸)
構造・階数	RC造地上7階建て
棟数	2棟
竣工年月	2025年4月



保留敷地を設定した団地一括建替え

これまでの取組み変遷

年	取組み内容
2011年	管理組合にてマンション再生に関する検討を開始
2016年	建替え推進決議可決
2017年	事業協力者に日鉄興和不動産(株) 他2社を選定
2017年	再生検討委員会発足
2020年	団地一括建替え決議成立
2021年	マンション建替組合設立
2022年	権利変換計画認可・解体工事着工
2023年	新築工事着工
2025年	建物竣工・権利者入居開始
	保留敷地のマンション新築工事着工

保留敷地を設定した団地一括建替え

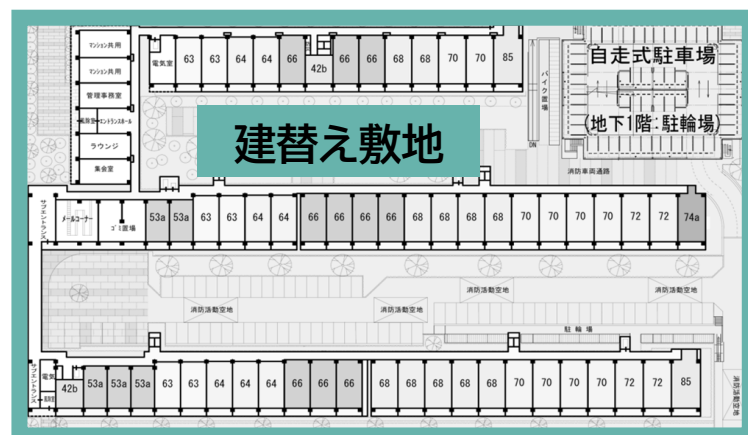
具体的な事業の流れ

- 保留敷地方式を前提とした団地一括建替え決議を実施
- 建替組合にて施行マンションの建物は全棟解体
- 建替え敷地に488戸(権利者住戸265戸)のマンション建設

▼ 仮住まい期間(約3年)・分譲住戸223戸販売

- 竣工直前に保留敷地を事業協力者(参加組合員)に売却
- 建替え敷地のマンション建設工事完了、権利者再入居

保留敷地に事業協力者(参加組合員)が分譲マンションを建設。



保留敷地

課題

■全敷地にて一括で建替える場合

①700戸規模のマンション建設による工事期間の長期化。

⇒仮住まい期間が長くなる＝仮住まい費用がかさむ

②郊外住宅の市場性から、400戸超規模の保留床は、事業協力者（参加組合員）にとって、供給過多になる恐れがあり経済合理性が損なわれる懸念がある。

⇒組合員の資産評価に悪影響を及ぼす



権利者の経済的負担に対する懸念があり合意形成の妨げに繋がる

対 策

■保留敷地方式の採用による成果

①1年の工期短縮＝仮住まい期間を1年短縮（4年から3年へ）

- ・マンション規模の調整により工期短縮を図った
- ・工事期間中の保留敷地活用による工事効率の向上を図った

②周辺需給に則した供給戸数の実現⇒分譲戸数223戸

- ・北習志野駅周辺の年間供給戸数は100～200戸程度のマーケット。供給過多の懸念を回避し、経済合理性を担保



権利者の費用負担の軽減を図り合意形成を促進

新築工事における保留敷地活用のメリット

- 工事期間中はストックヤードとして活用
 - ⇒ 作業効率の向上(工期短縮に寄与)
 - ⇒ 労務環境の向上(適切な規模の作業員休憩所等の設置)
- 工事現場周辺の安全対策
 - ⇒ 工事車両の場外一時駐車や滞留を防止
 - ⇒ 周辺近隣に対する配慮

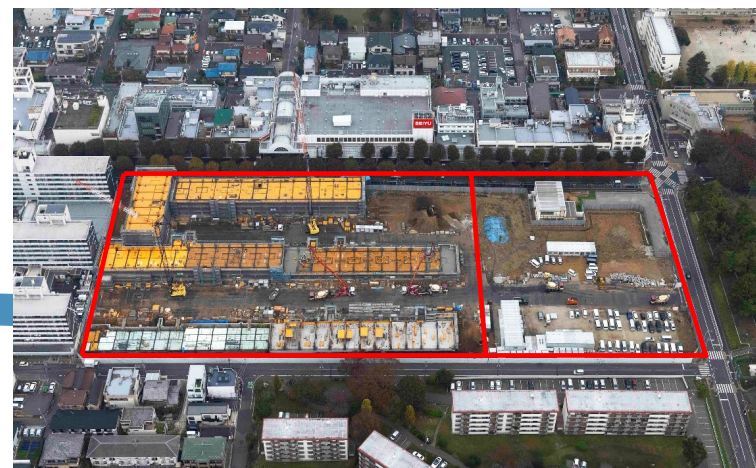
■ 保留敷地内での生コン車待機状況
(コンクリート打設時は一定期間ほぼ毎日実施)



保留敷地の活用状況



根切工事



躯体工事



外構工事



仕上工事

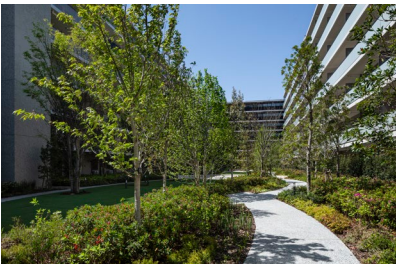
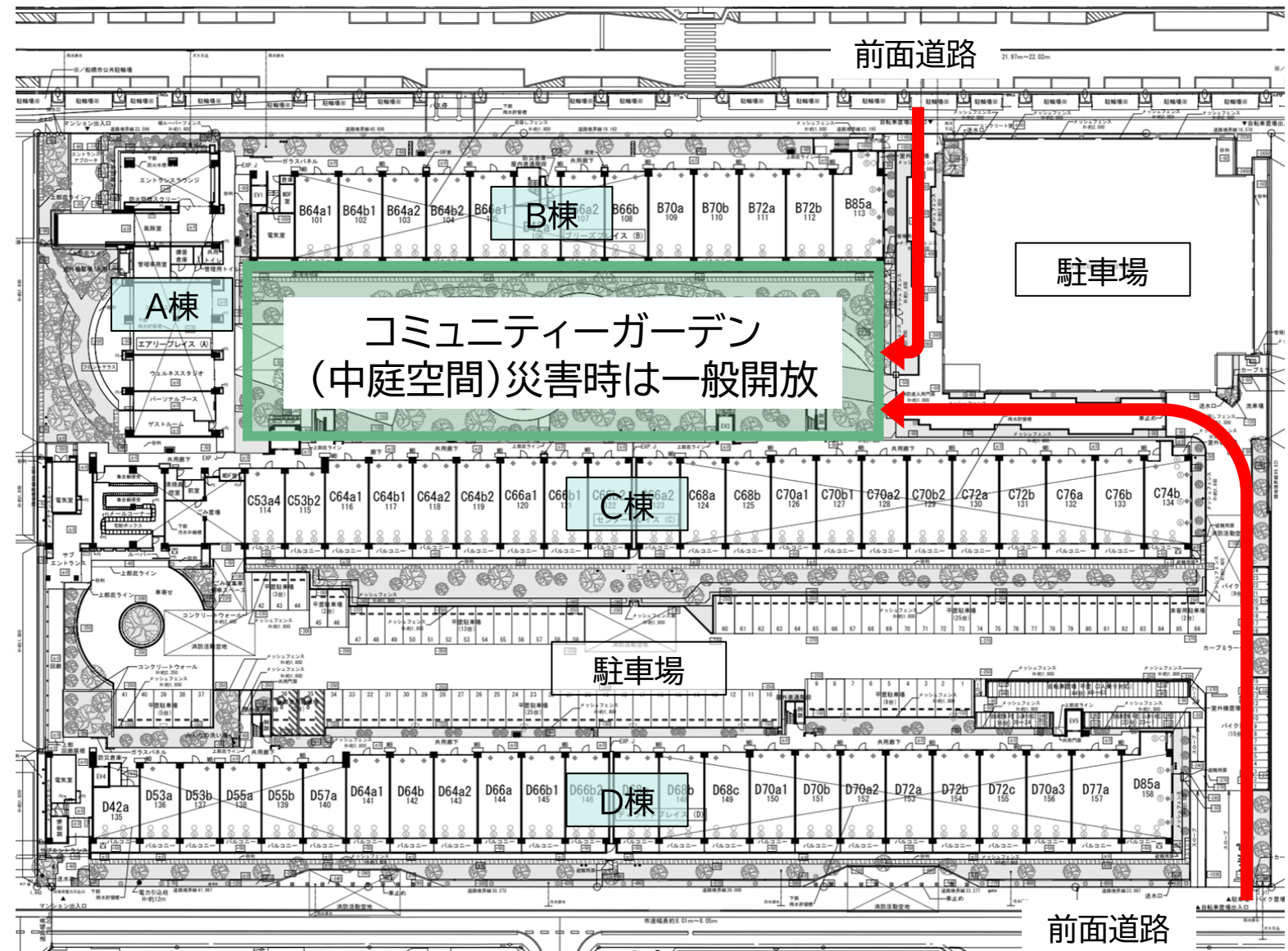
災害時の地域貢献機能

南海トラフ地震や首都直下型地震によるライフライン停止時などの
災害時における周辺住民に対する貢献機能を具備

- 敷地内の空地を有効活用し、竣工後の権利者と分譲購入者の交流拠点となるようコミュニティガーデン(中庭空間)を計画
- 災害時には、地域の防災拠点として、コミュニティガーデンを開放し、地域住民の一時的な避難場所や避難経路等として利用可能 ※管理規約にて災害時の一般開放を明記

災害時における中庭空間の一般開放

一般開放動線



防災倉庫の設置(防災備品)

防災対応

コミュニティガーデン内には、非常用飲用水生成機やマンホールトイレ等を設置し、緊急時の備えた計画

【防災備品の一例】



非常用飲料水
生成システム



非常用マンホールトイレ



かまどスツール



救助工具セット

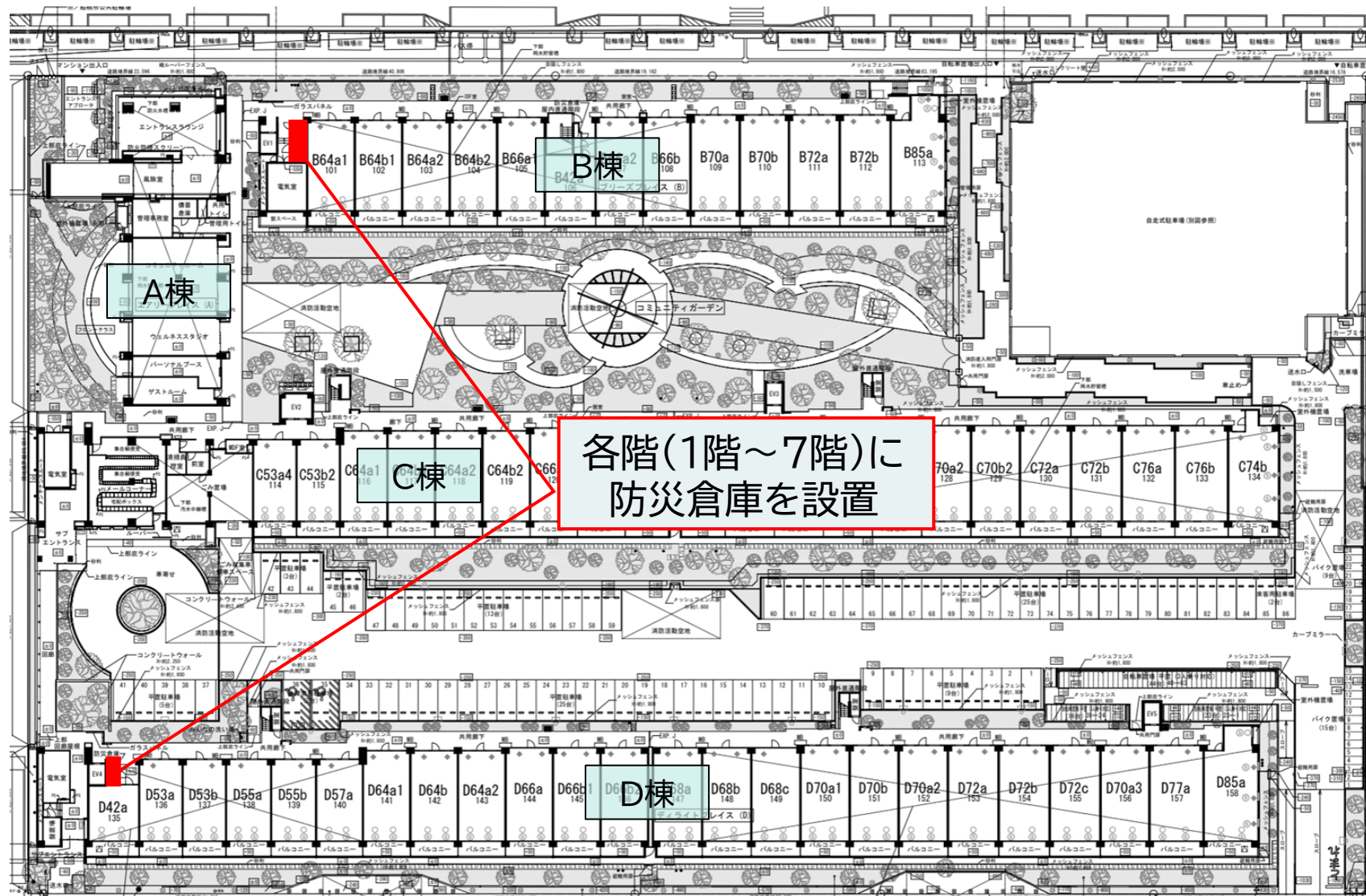


カセットガス式発電機

防災倉庫の設置(防災備品)

防災倉庫の設置

B棟及びD棟の各階共用部に防災倉庫を設置し、防災用品を備蓄
⇒災害時には、避難してきた周辺住民の方も利用可能



苦労した点

- 保留敷地方式による仮住まい期間の短縮や経済条件の改善については、賛同を得たが、保留敷地の位置(駅距離やさくらが見える生活環境)について、理解いただくまで時間を要した。

工夫した点

- 保留敷地の位置については、過去の検討経緯・比較表を作成し、ツールを用意したうえで個別面談を実施。追加の説明会を開催するなど理解促進を図った。また、事務局における権利者対応をコンサルタントに委託するのではなく、事業に精通している日鉄興和不動産(株)が説明することで権利者の理解促進を図ることができた。
- 合意形成の事務局は日鉄興和不動産が一手に担い、各種専門家と連携しながら権利者個々のお悩み相談(仮住まい、引越、住宅ローン、持分、登記、相続、税金など)に対応。不安や問題の解消、解決に努めることで権利者からの信頼を獲得し、円滑な事業推進を実現した。

日鉄興和不動産が考える、円滑なマンション建替えのためのポイント

1

権利者に最大限寄り添った組合員様ファーストによる事業推進

マンション建替えの主役は権利者。**権利者の意向を的確に捉え、できる限り要望を反映**した計画とすることが円滑な事業推進を図るためのコツ。

2

豊富な建替え実績に裏付けられる潜在的ニーズを把握する力

建替えは多くの権利者が初めての経験。故に、多くの不安や不明点があるのは当然。“いつでも”相談できる環境“を整備し、権利者一人ひとりと**密にコミュニケーションを図り一緒に不安解消を図る**ことが円滑な事業推進のためのコツ。

3

マンションの状況や事業環境を踏まえた的確な再生手法の見極め

マンション建替えの手法には複数の選択肢があります。エリア特性や老朽化状況および権利者の意向状況を踏まえた、**最適な手法を見極める**事が大切。



権利者お一人おひとりのご意見等を踏まえながら、

『きめ細やかに』『丁寧に』『いっしょに』

事業に取り組んでいくことが円滑に事業を進めるためのコツです。