

## 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)