

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)