

## マンション居住者のためのマンション再生講座

### 第6回『建替え完了地区の関係者に聞く』

講師：

伊藤忠都市開発株式会社マンション建替事業室長 村上 新氏

旭化成ホームズ株式会社

牧ノ瀬理恵氏

(講座進行順)

#### 講座内容

#### 1. 桜新町グリーンハイツマンション建替事業について

伊藤忠都市開発株式会社マンション建替事業室長 村上 新氏

施行マンションの名称：桜新町グリーンハイツ2号館

事業名称：桜新町グリーンハイツマンション建替事業

施行者の名称：伊藤忠都市開発株式会社(個人：1人施行)

施行マンションの現況

- ・ 所 在：東京都世田谷区桜新町二丁目
- ・ 位 置：東急田園都市線桜新町駅の北西 約300m
- ・ 接 道：南側及び西側で公道6mに接道
- ・ 周辺状況：区内で数少ない準工業地域、一方でマンション化が進み、敷地周辺には中高層マンションが立地。
- ・ 都市計画：

地域地区等	準工業地域、準防火地域・第2種高度地区
日影規制	5m：4時間、10m：2.5時間測定面：GL+4m
容積率・建ぺい率	200%・60%

・ 既存建物概要：

建設時期	昭和46年(1971) 築33年
敷地面積	約790㎡(公簿)
延べ面積	約1,264㎡(公簿)
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階
住戸数	24戸
住戸面積	38㎡・62㎡
住戸タイプ	2DK・3DK

権利状況

- ・ 権利者数 区分所有者26名(共有者含む)
  - 借家権者 5名
  - 抵当権者 9名
- ・ 施行マンション 土地：2筆、建物：1棟  
土地は2筆それぞれを住戸タイプごとに区分所有者が共有(敷地権設定なし)

### 事業の経過

- ・ 施行マンションである桜新町グリーンハイツ2号館は、築33年経過。設備の老朽化、耐震性等の防災面での不安、住戸規模が狭小（全24戸中、38㎡タイプが16戸）等の居住環境の問題を抱えていた。
- ・ 現行法規上では既存不適格（日影規制・高度地区）となっており、2号館の敷地単独では現在と同じ規模、形状の建物を建てることは困難。
- ・ 一方、同時期（昭和45年）に建設された隣接の1号館は、賃貸住宅として供用されてきたが、売買により、個人施行者（伊藤忠都市開発）に移転された。
- ・ これにより、建替えの機運が高まり、平成15年9月に建替事業の実施について基本的合意に至った。

### 施行再建マンションの設計概要

敷地面積	約1,877㎡
建築面積・建ぺい率	約1,056㎡・約56%
延べ面積・容積率	約4,749㎡・約200%
構造・階数・高さ	鉄筋コンクリート造・地上8階・高さ約23.5m
住戸数	57戸
住戸面積	40㎡～86㎡・平均約63㎡
住戸タイプ	1LDK～4LDK
駐車場	28台（機械式含む）

### 資金計画（単位：百万円）

収入金		支出金	
補助金		調査設計計画費	50
保留床処分金	1,791	土地整備費	40
清算金	134	補償費	722
		工事費	911
		事務費	202
合計	1,925	合計	1,925

### 権利変換計画の概要

- ・ 施行マンションの権利者の従前資産は、土地のみを評価の対象とし、施行再建マンションの権利（敷地利用権の共有持分及び区分所有権、共有部分の共有持分権）に権利変換。
- ・ 従前資産と従後資産の差額は、清算金で処理。
- ・ 敷地所有者は法70条で権利を失う。
- ・ 権利床以外の保留床は、規準の定めにより隣接施行敷地所有者が優先譲渡。

### 本事業の特徴

- （1）個人施行方式を採用：比較的小規模な建替え事業に適した方式
- ・ 施行者は「個人」  
区分所有者でもそれ以外でも可、一人でも数名でも可  
隣地の所有者が区分所有者の同意を得て施行者となる。

- ・ 関係権利者全員の同意が必要条件  
区分所有者、借家人、担保権者などすべて、事業の施行認可申請時点で必要
- ・ 事業の様々なリスクは個人施行者が負担  
事業費の調達、工事の発注、保留床の処分
- ・ 建替組合方式と比べてスケジュールの短縮が期待できる。  
建替え決議が不要、認可手続きが簡略化、総会、理事会等の開催が不要等
- ・ 事業経費の合理化  
事業運営に関わる事務的負担の簡素化が可能

#### (2) 隣接施行敷地制度の利用

- ・ 隣地を取り込んで建替えを実施 = 隣地所有者の協力が前提
- ・ 以下のような場合に特に有効性が高い。  
現マンションが既存不適格、容積を消化している。建築条件の改善（接道・斜線制限、日影規制等）が必要、敷地が広がることで容積緩和制度が適用可能となる等。
- ・ ただし隣地の権利は権利変換の対象とならない。  
権利変換は「施行マンション」の権利が対象、隣地の権利は補償（買取り）対応（原則）当事業では一旦補償（買取り）いた上で、保留床を優先的に取得する形で対応。一般の隣地所有者の場合には、譲渡課税などが課題となる。

#### 本事業の合意形成：短期間に合意が形成された要因

- ・ 積極的な折衝活動  
建替え基本的合意まで約 20 回（半年間）の説明会  
個別訪問を実施
- ・ 初期段階から負担費用の目安を提示  
リフォーム代金程度の負担で同規模の住戸を取得できる見込み
- ・ 仮住居等の負担を軽減  
仮住居等の費用を一律仮払い（再建マンション入居時に清算）
- ・ 単独では建替え困難（建築計画的な制約）
- ・ 担保権者の同意が難航  
建替え事業や建替え円滑化法に対する理解が必ずしも高くない金融機関が存在。当事業では、事業スケジュールを優先、担保は施行認可時点までに整理。
- ・ 賃貸借関係の整理は原則自己責任  
施行者は斡旋等の協力、施行認可申請時点までに賃貸借関係は整理。

## 2. マンション建替えと高齢者

(同潤会江戸川アパート、諏訪町住宅等における高齢者への対応事例)

旭化成ホームズ株式会社

牧ノ瀬理恵氏

### 江戸川アパート

- ・ 江戸川アパート建替え組合の方針と旭化成の取り組み姿勢  
(高齢者の納得なしには、建替えは実現しない)
- ・ 平成13年5月頃から江戸川アパートに入る。  
建替え決議：平成14年3月  
着工：平成15年7月  
竣工：平成17年7月

### 事例紹介

- ・ 権利者の方々の対応事例を匿名紹介した。

### まとめ

- ・ 合意形成の基本は信頼関係
- ・ 心を開いてもらうポイント
  - ひとりひとりに合わせた対応
  - 誠実な対応の持続
  - 本当に感心する。
  - 不安をわかってあげる。
  - 不安や悩みの解決が出来る。
  - 団地全体の相互扶助の精神。
- ・ 仮住居での生活
  - その人に合った目標を持ってもらう。
  - 主体性を持ってもらう。