

2007年7月31日

長谷工コーポレーションと積水ハウスが共同で建替事業を推進 神戸市と豊中市のマンション2物件でスタート

株式会社長谷工コーポレーション(本社:東京都港区、社長:岩尾 崇)と積水ハウス株式会社(本社:大阪市北区、社長:和田 勇)とは、マンション建替事業の事業協力者として、「住吉南住宅」(神戸市東灘区、全3棟18戸)と「東丘住宅」(豊中市新千里東町、全5棟152戸)の建替事業を推進することとなりました。

「住吉南住宅」は、平成18年6月に建替推進決議が可決され、事業協力者として積水ハウス・長谷工コーポレーションのグループが選定されました。そして、平成19年3月に区分所有法第70条に基づく団地の一括建替決議が可決されました。

「東丘住宅」は、平成18年10月から建替事業者選定第1次・第2次コンペが開催され、平成19年4月に、当グループが事業協力者として選定されました。平成20年3月区分所有法第70条に基づく団地の一括建替決議を予定しております。

当グループが地権者の方々から選定された主な理由として、建築プラン等の提案内容が評価されたことはもとより、事業パートナーとして、住宅建築戸数約185万戸の実績を持つ「積水ハウス」と、マンション施工実績約44万戸、最多となる18件の建替実績を有する「長谷工コーポレーション」は、ともに住宅事業に特化した企業であり、両社が持つ実績やノウハウは勿論のこと、特に建替実現に向けた事業推進力が高く評価されたことが挙げられます。(各社の実績は平成19年1月末現在)

当該物件において、当グループは生涯住宅思想を基本理念として、マンション事業と建替事業のノウハウをフルに発揮しながら、上質な街・住まいの実現を目指して事業推進に取り組んでまいります。

「住吉南住宅」建替計画について

1. 建替に至った背景

「住吉南住宅」は、JR東海道線「住吉」の駅前で阪神間の良好な住宅地にあり、「兵庫県住宅供給公社」の前身である「財団法人兵庫県住宅協会」より、昭和29年に売買予約付賃借権分譲された鉄筋コンクリート造の連棟2階建て住宅の団地です。

阪神・淡路大震災以降、JR住吉駅前の再開発、社宅や公営賃貸住宅等の建替等により、まちの再生・活性化が進められています。

その様な状況下、「住吉南住宅」においては、建築後53年が経過し、建物・設備とも経年劣化が進み、住戸内部がバリアフリー対応でないなど、組合員から様々な不満の声が挙がっており、平成17年から「住吉南住宅」の将来に関し、意見交換がなされてきました。

2. 建替事業の経緯経過と今後の予定

年 月	概 要
平成18年 2月	建替に関して勉強会実施。
平成18年 5月	建替検討委員会設立。
平成18年 6月	建替推進決議可決。建替計画説明会実施。(事業協力者として積水ハウス・長谷工コーポレーションを選定)
平成19年 3月	区分所有法第70条に基づく団地の一括建替決議可決
平成20年 1月	解体工事着手(予定)
平成20年 3月	本体工事着手(予定)
平成21年 4月	完成・引渡し・入居(予定)

3. 「住吉南住宅」建替計画概要

所在地:神戸市東灘区住吉本町559-3 交通:JR 東海道線「住吉」駅から徒歩3分

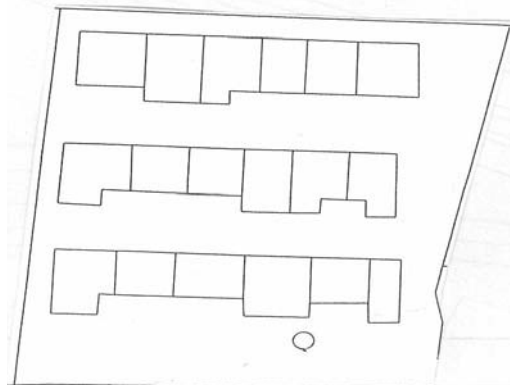
	「住吉南住宅」【建替前】	(仮称)「住吉南住宅」建替計画【建替後】
完成日	昭和29年	平成21年(予定)
分譲主 事業協力者	(分譲主) 財団法人兵庫県住宅協会 (兵庫県住宅供給公社の前身)	(事業協力者) 積水ハウス(株) (株)長谷工コーポレーション
敷地面積	2,233.18 m ² ※登記面積	同左
構造・規模	鉄筋コンクリート造 2 階建(3 棟)	鉄筋コンクリート造地上7階建
総戸数	18 戸	46 戸
間取り	3DK	2LDK～4LDK
専有面積	平均約 55 m ²	約68 m ² ～約 115 m ² (無償還元床面積:95.5 m ²)
利用容積率	約 50%(登記簿より推定)	約 194%
指定容積率	不明	200%
共用施設	駐車場 (防犯機能・エレベーターなし)	管理事務室、エントランスホール、駐車場、自転車置場、バイク置場など (防犯カメラ・オートロック・エレベーター3基)
その他		上記内容は、今後地権者・役所等との協議において変更する場合があります。 ※施工業者：未定



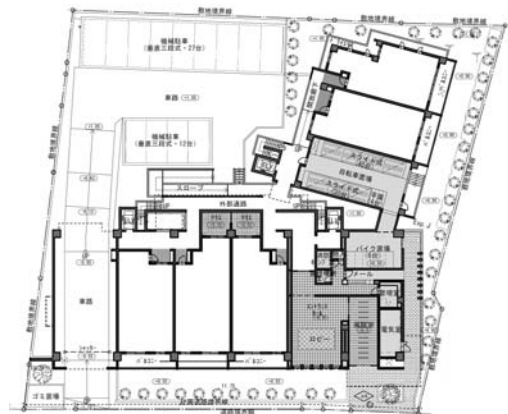
「住吉南住宅」現況建物



再建建物の外観イメージ



現況建物配置



再建建物の配置計画（予定）

「東丘住宅」建替計画について

1. 建替に至った背景

「千里ニュータウン」は、我が国の計画都市の先駆けであり、特に「新千里東町」は、国が推進する「歩いて暮らせる街づくり」構想のモデルプロジェクト地区に選定され、豊中市の中でも有数の良好な住宅地区です。

「東丘住宅」は、この千里ニュータウンに昭和43年大阪府住宅供給公社により建設分譲された鉄筋コンクリート造4階建て5棟152戸の分譲団地です。

千里ニュータウンは、著しい少子高齢化、建物の老朽化の進行、地域商業の低迷などの課題を抱え、各地区で、老朽化マンション(団地)や商業施設(近隣センター等)の建替や再開発が計画・実施されるなど、まちの再生・再活性化へ向けて動き出しています。また、新千里東町にある周囲の分譲型団地は、機能的劣化への課題(バリアフリー化、駐車場・駐輪場不足、電気容量不足、エレベーター未対応、断熱性が劣る、オートロック等の防犯設備がない等)の解決から建替が進んでいます。

このように常にニュータウン(新しい街)であり続けることが、計画都市の先駆けとして求められています。「東丘住宅」でも、平成10年より、管理組合理事会の下部組織として「建物等検討委員会」を設置し、建物の老朽化・劣化の課題解決に向けた検討協議を開始しました。

2. 建替事業の経緯経過と今後の予定

年 月	概 要
平成18年 9月	建替え事業者選定コンペ、要綱配布。 (10月 1次選定6グループ・3月 2次選定3グループ)
平成19年 3月	管理組合理事会において、事業協力者として、積水ハウス・長谷工コーポレーショングループを選定。
平成19年 4月	管理組合臨時総会において、可決承認。
平成19年 5月	第1回建替事業説明会 実施。
平成19年 11月	区分所有法による全部譲渡(等価交換)方式か建替円滑化法による組合施行(権利変換)方式の事業手法の判断。(予定)
平成20年 3月	区分所有法第70条に基づく団地の一括建替決議。(予定)

3. 「東丘住宅」建替計画概要

所在地:大阪府豊中市新千里東町3丁目7番地1

交 通:北大阪急行「千里中央」駅下車 徒歩10分

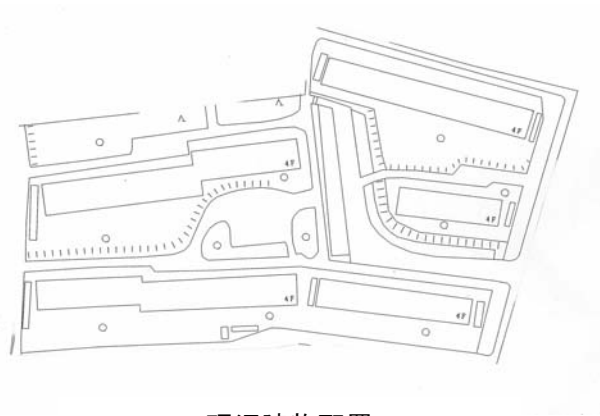
	「東丘住宅」【建替前】	(仮称)「東丘住宅」建替計画【建替後】 <提案内容>
完成日	昭和43年	平成23年(予定)
分譲主 事業協力者	(分譲主) 大阪府住宅供給公社	(事業協力者) 積水ハウス(株) (株)長谷工コーポレーション
敷地面積	12,148.19 m ²	同左
構造・規模	鉄筋コンクリート造4階建(5棟)	鉄筋コンクリート造地上12階建他(予定) (住宅棟4棟・共用棟1棟)
総戸数	152戸	247戸(予定)
間取り	3DK	2LDK～4LDK(予定)
専有面積	54.13 m ²	60m ² 台～100m ² 台(予定) (予定無償還元床面積:66m ²)
利用容積率	不明	約180%(予定)(容積割増による)
指定容積率	不明	150%(容積率の割増基準の適用により、最大200%まで割増が可能)
共用施設	駐車場、自転車置場など (防犯機能・エレベーターなし)	集会室、ゲストルーム、屋上庭園、共用菜園、管理事務室、車寄せ、駐車場、自転車置場、バイク置場など(防犯カメラ・オートロック・エレベーター6基)(予定)
その他		上記内容は、今後地権者・役所等との協議において変更する場合があります。 ※施工業者: 株式会社長谷工コーポレーション(予定)



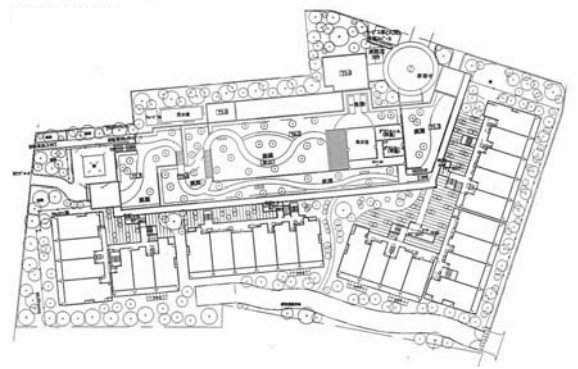
「東丘住宅」現況建物（敷地南側から）



再建建物の外観イメージ（敷地北側から）



現況建物配置



再建建物の配置計画（予定）