



2005 年 2 月 25 日

# 『豊中市旭ヶ丘第二住宅建替事業』スタート

～ 隣接地を活用した国内初の分譲マンション建替え事業 ～

(株)長谷工コーポレーション(本社：東京都港区、社長：嵩聰久)は、平成 14 年 3 月から建替え事業の事業協力者として事業計画の策定・区分所有者の合意形成に関わってきた旭ヶ丘第二住宅建替計画(建替実行組合理事長：前川恒子)で、昨年の 6 月に建替え決議に続き、一部非賛成者との和解が 1 月に成立、今般 2 月 9 日、事業者 J V 4 社(総合地所(株)(本社：東京都中央区、社長：松岡瑞樹)、東急不動産(株)(本社：東京都渋谷区、社長：植木正威)、三交不動産(株)(本社：三重県津市、社長：柳生利勝)、(株)長谷工コーポレーション)と区分所有者全員(107名)との不動産売買契約が完了しました。平成 17 年 5 月に着工、18 年 7 月に最新の設備機器を備えた永住型分譲マンション 208 戸が完成し、地権者の方々が 85 戸を取得し、入居する予定です。

## 1. 建替えに至った背景

本計画地は、大阪市のベッドタウンとして昭和 33 年に都市機構(旧「都市基盤整備公団」、以下「機構」という。)により開発された 1500 戸の機構賃貸住宅やテラスハウスを含む旭ヶ丘団地の一部に、昭和 43 年に都市機構(旧「都市基盤整備公団」、以下「機構」という。)により建設分譲された鉄筋コンクリート造 4 階建て 6 棟 112 戸の分譲団地です。

築 20 年を経過した昭和 60 年代後半になると本建物の老朽化、設備の陳腐化が目立つようになり、大規模修繕工事・設備改修工事では解決できない問題となってきたため、1990 年建替調査委員会を発足し、問題解決に向けて検討を開始しました。

- 1) 住戸規模が狭く(平均 54～64 m<sup>2</sup>)、家族の成長に対応できなかった。
- 2) エレベーターの不設置など入居者の高齢化に対し、バリアフリーへの対応の必要性が増してきた。
- 3) 防火設備が、現在の防火基準に適さない(既存不適格)や防犯の不備による不安。
- 4) エアコン・洗濯機の設置場所がない、家庭電器製品や昨今のインターネットの普及による電気容量のオーバー等、現在の生活に対応できなくなっていた

## 2. 本事業の特徴

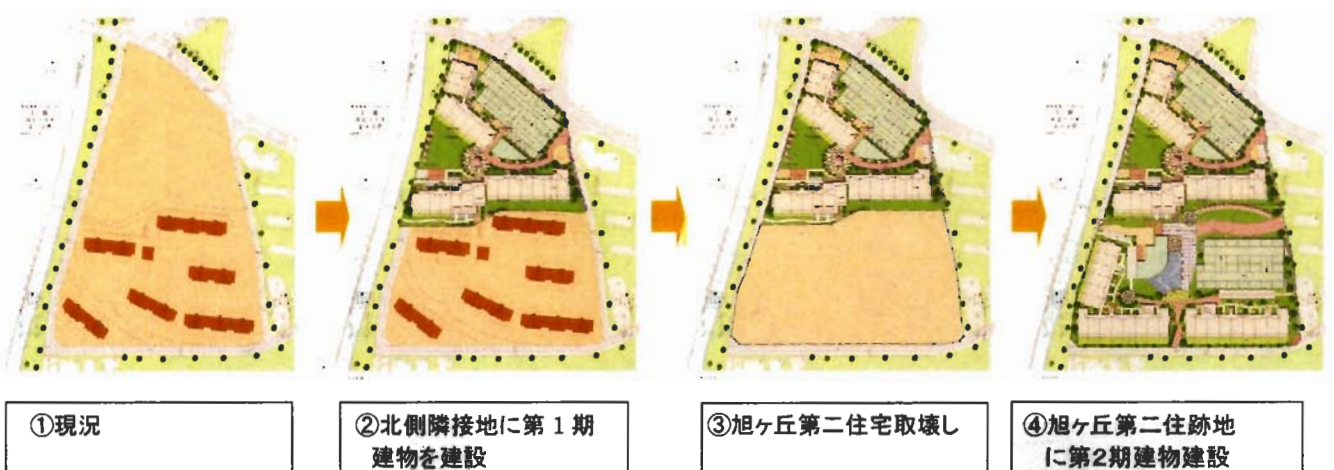
### (1)隣接地を活用した建替え事業 ～事業手法の開発

今回の事業は、機構により整備された隣接敷地を事業者 J V 4 社が代替地として取得し、第一期マンション新築工事を行い、完成後、区分所有者 107 名のうち 85 名の新マンション取得者の移転完了を以って、旭ヶ丘第二住宅を解体、第二期工事を行うものです。

この隣接地を活用した建替え事業は、国内で初のスキームであり、隣接地を活用したことで、工事期間中の仮住まい先の費用負担、確保・移転に伴う煩わしさを抑えることができました。

その結果、本事業は旭ヶ丘第二住宅の住戸面積 1 に対して、新マンション 0.61 を交換する(還元率 61%)等価交換事業としては、必ずしも恵まれた還元率ではなく(弊社での建替え事例の多くは還元率約 100%)、又区分所有者の多くが高齢者(平均年齢 68 歳)であるにもかかわらず、80%の区分所有者が新マンションを取得しました。

### <今回の事業スキーム>



(2) 一体的開発による地域課題の解消 ～周辺道路の整備

旭ヶ丘第二住宅及びその周囲の住宅、宅地のアクセス道路は、公道ではなく、機構所有の団地内通路です。またその通路は旭ヶ丘第二住宅を分断し、線形や構造上にも問題がありましたが、本事業は、機構と連携し、本敷地と隣接地及び団地内通路を、一体的に開発するなど、当該団地の再生だけでなく、まちづくりとして地域に貢献する事業となりました。団地の建替事業は、周辺地域への影響も大きく、一方で地域課題を解消するチャンスとなる可能性があります。

本建替え事業はこれを実証するもので、今後のマンション建替事業のよき前例になると考えます。

これまでに全国で供給されたマンションは、全国で400万戸、このうち老朽化により建替えられたマンション（阪神大震災による復興マンションを除く）は90例ほどありますが、この建替えられたマンションの平均築年数は36年です。

昭和40年代後半からマンションは、都市生活者の住居として、本格的に供給されるようになり、当時新築されたマンションが、今後大量に建替え適齢期を迎えるようになりますが、弊社は、これまで全国で最多の建替え事業の実績（本計画を含め18棟）を通して蓄積したノウハウを活かし、老朽化したマンションを建替え、都市再生・居住環境の向上に貢献していきたいと考えています。

<旭ヶ丘第二住宅建替え事業の経緯>

年	月	概 要
1990年		建替調査委員会 発足
1991年		団地を考える会（改名）
1992年		建替検討委員会（改名）
1994年		建替実行委員会（改名） 住都公団に協力依頼
1996年		住都公団から代替地（隣接公団所有地）での建替提案
1997年		代替地（隣接公団所有地）での建替計画案を総会承認
1998年		住都公団を事業協力予定者として決定 豊中市「大規模団地建替助成要綱」の助成をうけ、コンサルタントを導入
1999年		都市基盤整備公団設立に伴い、公団が事業から撤退 大阪府住宅供給公社を共同事業者として決定
2000年		隣接公団所有地との土地交換を前提とした建替計画を検討するが、土地交換協議が不成立
2001年		隣接公団所有地を取得し、公社と民間による公民共同事業を検討 公民共同事業コンペを実施
2002年	3月 12月	民間事業者として、長谷工コーポレーション、三交不動産を選定 管理組合と公社、民間事業者の間で「公民共同建替事業に関する基本協定書(案)」承認
2003年	6月 10月 11月	（区分所有法改正）団地の一括建替え決議、隣接地を活用した建替え決議が可能となる 全員合意が得られず、公社が事業から撤退 全員合意方式から「建替え決議」方式へ、公民共同事業から民間事業への変更を決定
2004年	5月 6月 7月	事業協力者として、総合地所、東急不動産が参画。民間4社による共同事業とすることを決定 一括建替え決議可決（賛成107、反対他5） 建替実行組合設立
2005年	2月  5月 5月	従前資産の売買契約、代替地（隣接公団所有地）の売買契約 管理組合解散、居住者組合への移行 工事着手（予定） 新マンションの売買契約（予定）
2006年	7月	新マンションへの入居（予定）

### 【 3 . 計画概要 】

#### 新マンション（1期事業）の計画諸元

- ・敷地面積 : 8,805 m<sup>2</sup>
- ・構造規模 : RC 造 11 階建 住宅棟 2 棟  
RC 造 2 階建 駐車場棟 1 棟
- ・住戸数 : 208 戸
- ・住戸規模 : 37 ~ 102 m<sup>2</sup>
- ・建築面積 : 4,390.81 m<sup>2</sup>
- ・建蔽率 : 49.87%
- ・延べ床面積 : 22,185.38 m<sup>2</sup>
- ・容積対象面積 : 17,262.34 m<sup>2</sup>
- ・容積率 : 196.05%
- ・備 考 : 等価交換率は従前住戸面積の 61%  
(従前住戸面積)・3DK タイプ 専有面積 53.99 m<sup>2</sup>  
・3LDK タイプ 専有面積 64.62 m<sup>2</sup>

#### 新マンション(1期事業)イメージパース



#### 現地写真（北側から現地を眺む）

