

『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JV4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54~64m²)、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

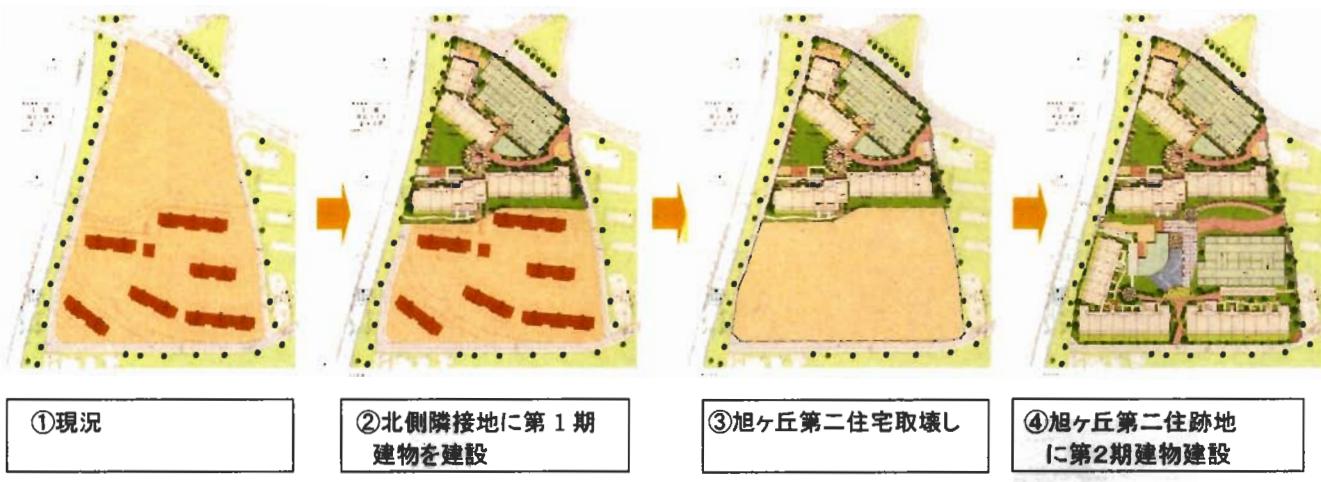
(1)隣接地を活用した建替え事業～事業手法の開発

今回の事業は、機構により整備された隣接敷地を事業者JV4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、隣接地を活用することで、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。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 | 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 |
| 12月 | 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 | （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 |
| 2003年 10月 | 全員合意が得られず、公社が事業から撤退 |
| 11月 | 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 | 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 |
| 6月 | 一括建替え決議可決（賛成107、反対他5） |
| 7月 | 建替実行組合設立 |
| 2005年 2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 |
| 5月 | 管理組合解散、居住者組合への移行 |
| 5月 | 工事着手（予定） |
| 5月 | 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 m²
- ・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 m²
- ・建築面積 : 4,390.81 m²
- ・建蔽率 : 49.87%
- ・延べ床面積 : 22,185.38 m²
- ・容積対象面積 : 17,262.34 m²
- ・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 m²
・3LDK タイプ 専有面積 64.62 m²

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)

