

グループ総合力でマンション建替え実績 No.1

八尾市初の円滑化法によるマンション建替え新築工事を着手

(株)長谷工コーポレーション（本社：東京都港区、社長：辻 範明）は、八尾市「山本団地北2号棟」の建替え新築工事を着手いたしました。マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、円滑化法）を活用した建替え事業であり、大阪府下で5番目、八尾市では初めてとなります。

本件はUR都市機構の協力を得て、山本団地北2号棟建替組合がUR都市機構より敷地を隣接施行敷地として権利変換により取得し、施行敷地を拡大した建替え事業です。八尾市から権利変換計画の認可を受けて、2014年1月より解体工事を行ってまいりました。このたび、7月15日より新築工事に着手し、2015年秋に竣工する予定です。

(株)長谷工コーポレーションとしては28物件目の建替え新築工事の着手となり、これまで事業協力者として建替組合が委託しているコンサルタント・(株)ユードーコンサルタンツ（本社：大阪府中央区、社長：西田 修）と連携し、事業の推進に取り組んでまいりました。

【建替えに至った背景と経緯】

本件は、近鉄大阪線「河内山本」駅から徒歩4分、旧日本住宅公団（現 UR都市機構）により整備された八尾市内の山本団地・北ブロックに位置しています。また、北ブロック6棟の内、旧日本住宅公団により分譲された唯一の区分所有建物であり、総戸数24戸、区分所有者数17名となっていました。

1956年に建設され築57年が経過、建物の老朽化、耐震改修の必要性、居住者の高齢化等の諸問題を抱えておりました。

2005年よりUR都市機構と協調、連携のもとで建替えの検討が行われ、2013年6月に区分所有法に基づく建替え決議が全員同意（100%）を得て可決成立されました。

2005年	UR都市機構と協調、連携して建替えの検討が始まる
2009年1月	山本団地北2号棟管理組合設立
2011年9月	管理組合とUR都市機構との間で基本協定の締結
2012年2月	建替え推進決議が可決
2012年10月	事業協力者として長谷工コーポレーションが選定
2013年6月	区分所有法に基づく建替え決議が可決（全員同意）
2013年7月	円滑化法に基づく建替組合設立の認可申請
2013年9月	同法に基づく建替組合設立の認可
2013年11月	同法に基づく権利変換計画の認可申請
2013年12月	同法に基づく権利変換計画の認可、住戸明渡し
2014年1月	解体工事着手
2014年7月	建替新築工事着手
2015年秋	竣工・引渡し 予定

【事業の特徴】

- ・分譲棟と賃貸棟の混在した団地における建替え
- ・円滑化法を導入した八尾市初の建替え事業(大阪府下で5番目)
- ・参加組員として株式会社長谷工コーポレーションが参画し、保留床を一括取得し分譲事業を行う
- ・UR都市機構の所有する敷地(隣接施行敷地)を取り込んだ建替え



【従前(建替え前)建物の概要】

- (1)所在地 八尾市山本町南3丁目23番地
- (2)敷地面積 1,791.35㎡
- (3)主要用途 共同住宅(区分所有建物)
- (4)構造規模 鉄筋コンクリート造 地上4階建て
- (5)延床面積 1,028.20㎡
- (6)住戸数 24戸



従前建物の外観写真

【従後(建替え後)建物の概要】

- (1)所在地 八尾市山本町南3丁目23番地
- (2)敷地面積 2,225.58㎡
内 訳 山本団地北2号棟 建物敷地 1,791.35㎡
UR都市機構の所有敷地(隣接施行敷地)434.23㎡
- (3)主要用途 共同住宅(区分所有建物)
- (4)構造規模 鉄筋コンクリート造 地上10階建て
- (5)延床面積 4,439.81㎡
- (6)住戸数 59戸 (内、保留床53戸)
- (7)駐車場 37台 (内、来客用1台)



従後建物の外観予想パース

※諸官庁の指導、諸法令の改正、近隣との協議結果、構造・設備等の詳細設計の過程や設計・施工上の改良、あるいは今後の事業の進捗状況及び経済状況の変動等により変更になる場合があります。

【事業関係者】

(1) 施行者

山本団地北2号棟マンション建替組合(理事長 星川信明 組合員数 6名)

(2) 事業協力者・参加組合員及び設計・施工

株式会社長谷工コーポレーション

- ・所在地：東京都港区芝二丁目 32 番 1 号
- ・代表者：代表取締役社長 辻 範明
- ・事業内容：建設事業、不動産事業、エンジニアリング事業

(3) コンサルタント

株式会社ユウデーコンサルタンツ

- ・所在地：大阪府中央区本町四丁目 7 番 4 号本町グラマシー5階
- ・代表者：代表取締役社長 西田 修
- ・事業内容：再開発・共同化コーディネート、都市開発・まちづくりプランニング

(4) 隣接施行敷地所有者

独立行政法人 都市再生機構

【所在地図】



【長谷工の建替え実績】

当社は、1984年のパレロワイヤル芦屋翠ヶ丘(兵庫県芦屋市)の建替え事業に携わって以来、「山本団地北2号棟建替え事業」を含め首都圏で14物件、近畿圏で14物件、合わせて28物件のマンション建替えを事業協力者、設計・施工会社として推進してきました。

建替え事業の推進においては、「修繕か建替えか」の検討から建物診断や耐震診断、修繕費用と建替え事業費の概算比較、建替え検討委員会の設立、合意形成、仮住まいの斡旋、再入居、入居後の管理まで管理組合からの様々なご相談とご要望に応じています。

[首都圏] 14件

No.	マンション新名称 (従前名称)	所在	役割	事業手法	建替え 竣工年	階数		戸数	
						建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
1	桜丘フラット (千歳桜丘住宅)	東京都 世田谷区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 5年	4 階	11階 /B1	156戸	226戸
2	ルネ古河若葉 (若葉マンション)	茨城県	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 5年	5 階	14 階	64戸	164戸
3	パークハイツ小豆沢 (小豆沢団地)	東京都 板橋区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 7年	5 階	14 階 /B1	135戸	271戸
4	ヒルズ久が原 (久が原グリーンハイツ)	東京都 大田区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 11年	4 階	15 階 /B1	256戸	447戸
5	リーデンスタワー (鶯谷アパート)	東京都 荒川区	事業協力者	再開発による 法定建替え事業	平成 13年	3 階	28 階 /B1	95戸	297戸
6	オーベル月島リバーージュグラン (月島コーポ)	東京都 中央区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 13年	4 階	15 階	30戸	126戸
7	オーベルグランディオ萩中 (萩中住宅)	東京都 大田区	事業協力者	一括建替え決議 円滑化法組合施行	平成18年	5階	18階 /B2	368戸	534戸
8	ラヴィータシティ (川崎富士見団地)	川崎市 川崎区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成18年	4階	7階	168戸	252戸
9	パークフロント新都心 (大宮スカイハイツ)	さいたま市 大宮区	事業協力者	建替え決議 円滑化法組合施行	平成18年	5階	5階	24戸	24戸
10	ナイスアーバンスクエア洋光台 (メゾン洋光マンション)	横浜市 磯子区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成21年	6階	7階	40戸	72戸
11	リビオ武蔵野中町 (三鷹第1.2マンション)	東京都 武蔵野市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	平成24年	3階・4階	6階	42戸	53戸
12	フォレスト南町田 (クレストフォルム南町田)	東京都 町田市	事業協力者	全員合意 円滑化法個人施行	平成24年	8階	8階	23戸	23戸
13	オーベル大船 (恒陽大船マンション)	横浜市 栄区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成24年	7階	6階	87戸	70戸
14	ブランシエラ市川行徳 (行徳ファミリオ)	千葉県 市川市	事業協力者	建替え決議 等価交換	平成26年	8棟 木造2階	8階	38戸	84戸

[近畿圏] 14件

No.	マンション新名称 (従前名称)	所在	役割	事業手法	建替え 竣工年	階数		戸数	
						建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
1	パレロワイヤル芦屋翠ヶ丘 (芦屋翠ヶ丘南住宅)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	昭和 59年	3 階	5 階 /B1	12戸	29戸
2	ロイヤル芦屋松浜 (浜芦屋団地)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	昭和 62年	4 階	5 階 /B1	104戸	199戸
3	ロイヤル芦屋翠ヶ丘 (芦屋翠ヶ丘第三住宅)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 2年	4 階 /B1	5 階 /B1	64戸	91戸
4	ディオフェルティ豊中 (久保団地7号棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 7年	3 階	6 階	12戸	32戸
5	セントポリア豊中 壱・弐番館 (久保団地9.10.11号棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 9年	4 階	6 階	72戸	132戸
6	ユニハイム喜連 (喜連団地)	大阪市 平野区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 9年	4 階	10 階	64戸	123戸
7	セントポリア豊中 参番館 (久保団地 テラス棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 11年	2~3階	8 階	16戸	57戸
8	シティーコート曾根東町 (曾根団地)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 11年	4 階	12 階	96戸	122戸
9	ガーデンフラッツ豊中旭丘 (旭ヶ丘第二住宅)	豊中市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	平成18年	4 階	12 階	112戸	208戸
10	グランドメゾン住吉本町ネクス (住吉南住宅)	神戸市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	平成21年	2 階	7 階	18戸	46戸
11	グランドメゾン千里中央東丘 (東丘住宅)	豊中市	事業協力者 参加組合員	一括建替え決議 円滑化法組合施行	平成24年	4 階	12 階	152戸	246戸
12	アトラス千里山星が丘 (公団星八号)	吹田市	事業協力者	全員合意 区分所有権解消	平成25年	5 階	6 階	15戸	20戸
13	ブランシエラ千林大宮 (大宮第一コーポ)	大阪市	事業協力者	建替え決議 等価交換	平成27年 予定	7 階	8 階	98戸	82戸
14	(仮称)八尾山本団地北2号棟建替え (八尾山本団地北2号棟)	八尾市	事業協力者 参加組合員	建替え決議 円滑化法組合施行	平成27年 予定	4 階	10 階	24戸	59戸

※当社グループ売主物件

首都圏 2 件(No.4,14)、近畿圏 9 件(No.1,2,3,4,9,10,11,13,14)