

2018年4月25日

関西初の保留敷地売却による建替えて資金負担を軽減 長谷工グループがトータルプロデュース 「ブランシエラ池田石澄」今春販売開始

株式会社長谷工コーポレーション（本社：東京都港区、社長：辻 範明）は、国内で最多となる31件のマンション建替えてを推進してきた実績やノウハウを活かし、この度32件目となる「石澄住宅」（4階建て、184戸、築47年超）の建替えて事業を推進し、このたび、「**ブランシエラ池田石澄**」（鉄筋コンクリート造6階建て、128戸）が完成しました。

マンションの建替えてにおける、自社事業としての「ブランシエラシリーズ」では、首都圏の「ブランシエラ市川行徳」、近畿圏の「ブランシエラ千林大宮」・「ブランシエラ山本町南」に続いて4件目となります。今春に棟内モデルルームがオープンし、現在分譲販売中です。

本建替えて事業は、2011年に事業協力者として㈱長谷工コーポレーションが事業参画し、事業推進・設計・施工を行ってまいりました。また、引渡し時に保留床を㈱長谷工コーポレーションが買取り、その販売を㈱長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：大岡 修平）が行い、マンション管理を㈱長谷工コミュニティ（本社：東京都港区、社長：三田部 芳信）がそれぞれ担当するなど、長谷工グループがトータルプロデュースいたしました。

今後も管理組合からのご要望に応えながら、長谷工グループの連携を強化して総合力を活かしたマンション建替えて提案を行ってまいります。



〔左：従前の「石澄住宅」の外観写真、右：従後の「ブランシエラ池田石澄」の外観写真〕

この件に関するお問い合わせは、
（株）長谷工コーポレーション
広報担当 福貴田・牛尾まで
TEL：06-6203-1501
E-mail：Fumiya_Ushio@haseko.co.jp

1. 「石澄住宅」建替え事業の概要

所在地：大阪府池田市畑2丁目5番

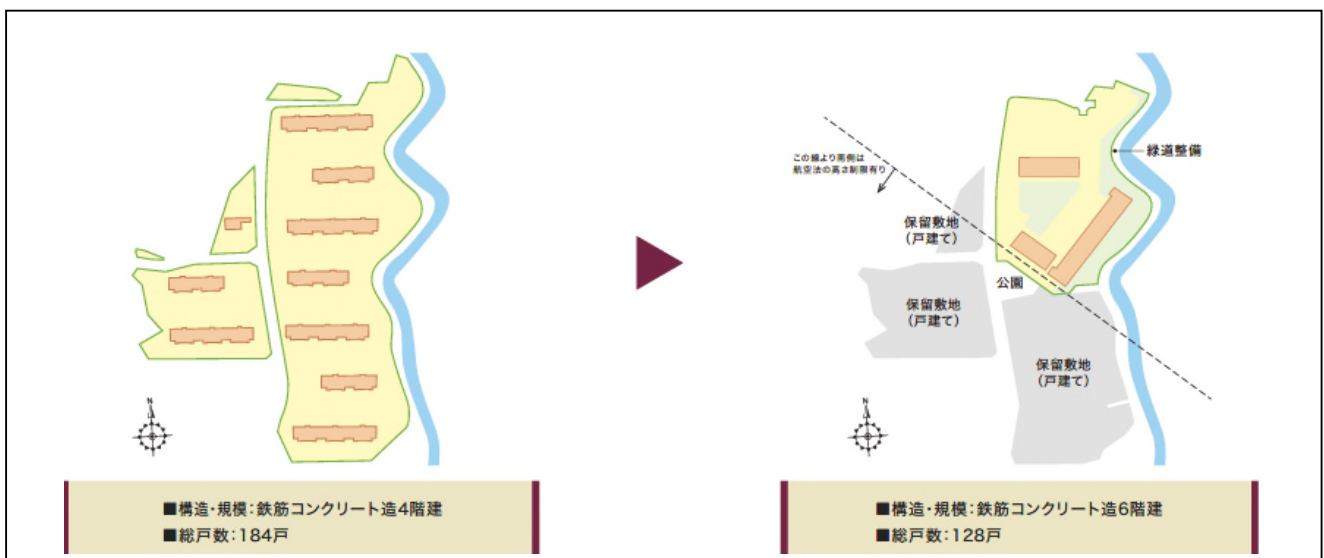
交通：阪急宝塚線「石橋」駅よりバス8分・徒歩2分

	石澄住宅 [建替え前]	ブランシエラ池田石澄 [建替え後]
完成年月	昭和43年(1968年)7月	平成30年(2018年)3月
分譲主	日本住宅公団(UR都市機構)	(株)長谷工コーポレーション
敷地面積	17,810.69 m ² ※登記面積	8,794.53 m ² ※実測面積
延べ床面積	—————	10,423.74 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建	鉄筋コンクリート造 地上6階建
総戸数	184戸	128戸(保留床61戸)
間取り	3DK・3LDK	2LDK～4LDK
利用容積率	—————	110.35%
指定容積率	—————	200.00%
専有面積	53.99 m ² ・64.62 m ²	58.86 m ² ～96.06 m ²
共用施設	集会棟	集会室

本建替え事業の特徴は、以下の2点です。

- ① **全体敷地の約半分を保留敷地として売却を行い、その売却資金をもって建替え資金負担軽減を図るという関西初の保留敷地処分型の建替え事業である事。**
- ② **参加組合員(デベロッパー)不在の為、建替組合自ら金融機関から資金調達を行い事業推進した事。**

これらにより、今後の郊外型団地のモデル事業となる事や参加組合員(デベロッパー)不在であっても建替組合主導で事業推進が可能な実績が出来ました。このノウハウを生かし今後、あらゆるタイプの建替計画においても、物件ごとに特色のある建替え計画のご提案が出来るものと考えております。建替え推進決議以後、一括建替え決議までの間で建替検討委員会開催81回、一括建替え決議後の事業推進会議は、100回を超える見込みです。その中で、建替組合の理事の方々の強い意志のもと、コンサルタント(合資会社ゼンクリエイト)と(株)長谷工コーポレーションが三位一体となり、諸問題を乗り越えてきた結果、無事に竣工を迎えることが出来ました。



2. 建替えに至った背景

1968年(昭和43年)に日本住宅公団(現 独立行政法人 都市再生機構)により分譲された石澄住宅は、全9棟184戸の郊外型団地でした。管理組合は、築35年目にあたる2003年(平成15年)、建物の劣化診断をして翌年に住民アンケートを行い、コストがかさむ大規模修繕でなく、先のことを考えて建替えを推進することになりました。2007年(平成19年)にゼンクリエイトをコンサルタントとして導入、築後42年が経過した2010年(平成22年)には「建替えを主体とした団地再生方針」を決定、石澄住宅建替推進委員会を発足し、翌2011年(平成23年)に事業協力者選定コンペで(株)長谷工コーポレーションが選定されました。

本建替え事業は、地権者の建替え資金の負担軽減を図るため、航空法による高さ制限が掛かっている部分(全体敷地の約半分)を保留敷地(戸建用地)として総合住宅メーカーに売却することにしました。2013年(平成25年)12月、建替え決議が可決され、2014年(平成26年)3月、「石澄住宅マンション建替組合」が設立されました。2015年(平成27年)5月に権利変換認可、同年12月下旬には解体工事に着手、2017年(平成29年)1月、本体工事が着工しました。2018年(平成30年)3月、マンション128戸が竣工し、保留敷地には、戸建83区画が建設され、総開発面積2.3ヘクタール超のプロジェクトとなりました。

又、本建替え事業敷地に隣接する石澄川沿いの敷地内に22本のソメイヨシノを植樹し、緑道整備で地域に貢献、既存樹のクスノキ1本と南京ハゼ2本を中庭に残す等、地権者の気持ちに寄り添う計画が実現出来ました。結果的には61戸の保留床が発生しましたが、当社が竣工時に一括購入して分譲を行い、新しいマンションには地権者67世帯の皆さまに再入居いただきました。

3. 建替え事業の経緯経過

年 月	概 要
2000年12月	施設保全委員会施設部会を発足
2008年 8月	コンサルタント業務を(資)ゼンクリエイトに委託
2010年10月	臨時総会にて「建替えを主体とした団地再生方針」を決定
2011年 2月	事業協力者選定コンペ実施
2011年 8月	事業協力者決定 (事業協力者として長谷工コーポレーションを選定)
2013年 7月	実施計画説明会開催
2013年12月	一括建替え決議可決
2014年 3月	建替組合設立認可
2015年12月	保留敷地売買契約(2017年2月引渡し)
2015年12月	建物明渡し完了、解体工事着工
2016年 3月	開発工事着工
2017年 1月	施行再建マンション着工
2018年 3月	施行再建マンション引渡し

4. 「ブランシエラ池田石澄」の概要

所在地： 大阪府池田市畑2丁目5番
交通： 阪急宝塚線「石橋」駅よりバス10分・徒歩2分
総戸数： 128戸(権利床67戸)
販売戸数： 61戸
敷地面積： 8,794.53㎡
構造・規模： 鉄筋コンクリート造 地上6階建
専有面積： 58.86㎡～95.32㎡
間取り： 2LDK～4LDK
価格： 2,388万円～4,498万円
設計施工： 株式会社長谷工コーポレーション
竣工日： 平成30年(2018年)2月9日
入居日： 平成30年(2018年)3月16日
施主(売主)： 石澄住宅マンション建替組合(株式会社長谷工コーポレーション)
販売提携(代理)： 株式会社長谷工アーベスト
管理会社： 株式会社長谷工コミュニティ



5. 「ブランシエラ池田石澄」の特徴

【安全・安心】

・24時間総合監視システム「アウル24」を導入

住戸内や共用部の異常に迅速に対応する、長谷工独自の総合監視システムを導入。万一の非常時には各邸インターホンが警報を発し、監視センターに自動通報され、警備会社が適切な1次対応を行い、2次対応では管理会社から技術者が駆付けます。

・「緑豊かな住まいづくり」をコンセプト

アプローチにはシンボルツリーを植えて豊かな潤いを印象づけます。

中庭は既存樹を中心とした、季節ごとに移り変わる自然に親しめる場所とします。

石澄川沿いはサクラを新植して、特徴的な風景を継承します。

樹種選定においては常緑樹を中心として緑量を保ちながら、住戸や近隣住宅近くは秋の大量の落ち葉を抑制するように努めました。

・『防災3点セット』を装備

万一の災害時に必要不可欠となる、「水・食・トイレ」のライフラインとして

「非常用飲料水生成システム」・ベンチが炊き出し用かまどになる「かまどスツール」・

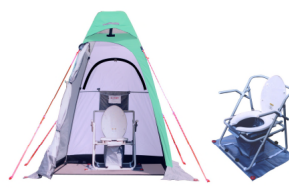
「下水道直結トイレ」の『防災3点セット』をマンション内防災倉庫に常備しています。



■非常用飲料水生成システム
(メーカー参考写真)



■かまどスツール
(メーカー参考写真)



■下水道直結トイレ
(メーカー参考写真)

【エコ・快適】

・「複層ガラス」を採用

2枚のガラスの間に空気を密封し、住戸内の全開口部の断熱性を向上させます。

・「プレミアムアフターサービス」を導入

従来よりもアフターサービス期間を延長、不具合を点検・修理する定期サービスの実施を増加・延長するなど、マンション建設のプロが建物をチェック・対応します。

6. 長谷工の建替え実績

当社は、1984年のパレロワイヤル翠ヶ丘（兵庫県芦屋市）の建替え事業に携わって以来、「石澄住宅建替え事業」を含め首都圏で16件、近畿圏で16件、合わせて32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、リフォーム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] 16件

NO.	マンション新名称 (従前名称)	所在	役割	事業手法	建替竣工年 分譲時期	階数(前)	階数(後)	戸数(前)	戸数(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	1993 1958	3階・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	1993 1970	4階	11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	1995 1956	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	1999 1957	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	2001 1929	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	2001 1954	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	2006 1968	5階	18階 /B1	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	2006 1956	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	2006 1981	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)	横浜市 磯子区	事業協力者	建替え決議 等価交換	2009 1974	6階	7階	40戸	72戸
11	リビオ武蔵野中町 (三鷹第1・第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	2012 1963	3階・5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	2012 1999	8階	8階	23戸	23戸
13	オーベル大船マークスコート (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	2012 1982	6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	2014 1978	8棟 木造2階	8階	38戸	84戸
15	オーベルグランディオ吉祥寺I (牟礼団地分譲住宅)	東京都 三鷹市	事業協力者	建替え決議 等価交換	2014 1956	4階	8階	160戸	177戸
16	シティハウス川崎富士見公園 (市営大島住宅)	川崎市 川崎区	事業協力者	建替え決議 円滑化法組合施行	2016 1957	4階	9階	78戸	67戸

[近畿圏] 16件

NO.	マンション新名称 (従前名称)	所在	役割	事業手法	建替竣工年 分譲時期	階数(前)	階数(後)	戸数(前)	戸数(後)
1	パレロワイヤル翠ヶ丘 (芦屋翠ヶ丘南住宅)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	1984 1960	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	1987 1958	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	1990 1957	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	1995 1957	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	1997 1957	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	1997 1968	4階	10階	64戸	123戸
7	セントポリア豊中 ファインアヴエニュー (久保団地 テラス棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	1999 1957	2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	1999 1956	4階	12階	96戸	148戸
9	ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘 (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	2006 1968	4階	11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	2009 1954	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	参加組員	一括建替え決議 円滑化法組合施行	2012 1968	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 等価交換 (区分所有権解消)	2013 1956	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	2015 1966	7階	8階	98戸	82戸
14	ブランシエラ山本町南 (八尾山本団地北2号棟)	八尾市	参加組員	建替え決議 円滑化法組合施行	2015 1957	4階	10階	24戸	59戸
15	シンフォニア新千里南町ガーデンズ (千里南町第2次住宅)	豊中市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	2016 1974	5階	14階	120戸	194戸
16	ブランシエラ池田石澄 (石澄住宅)	池田市	事業協力者	一括建替え決議 円滑化法組合施行 (保留敷地処分)	2018 1968	4階	6階	184戸	128戸