

# 敷地売却を含む再生手法を比較検討し、建替えの推進を決議した団地型マンションの事例

<b>Fマンション</b>	補助事業主体:株式会社シティコンサルタンツ	
【エリア】千葉県	【竣工年(築年数)】昭和42年(築52年)	【階層】5階建
【総戸数】250戸	【単棟型or 団地型】団地型	【大規模修繕実施回数】3回
【役員数】16人	【自主管理 or 委託】委託管理	【在外区分所有者の割合】11.2%



### 課題

**区分所有者の高齢化と耐震性への不安**

- ・築50年以上を経過し区分所有者の高齢化が顕著
- ・旧耐震構造の躯体は、3階以下のIs値が0.6以下という状況

**液状化対策の必要性**

- ・東日本大震災による地盤の液状化被害が大きく、電柱が傾き、道路が陥没
- ・建替えの際には、液状化対策として地盤改良が必要

**駅から遠い立地や工事費の高騰による建替事業の難しさ**

- ・駅からバスで約10分の立地で、分譲マンションのマーケットとして魅力は低く、保留床を売却して事業費に充てるという従来の建替事業のスキームだけでは、昨今の高騰する工事費との事業収支バランスを取ることが困難

### 取組

**各種再生手法の検討**

- ・団地の再生手法として、①自主建替え、②全棟一括建替え、③一括建替え+保留敷地売却、④敷地売却の4つの手法および⑤修繕改修の5つの手法の比較検討を行った。
- < 検討の中心となった②③④の3手法の検討概要 >
- 全棟一括建替え手法の検討
  - ・容積率限度まで計画し、最大限の保留床処分収入を生み出すことにより、事業計画を組み立てた。住宅700戸、15階建ての計画案とした。
- 全棟一括建替え+保留敷地売却手法の検討
  - ・マンションを建て保留床処分収入を得るとともに、土地の一部を保留敷地(戸建て用地等)として売却することにより事業収支を組み立てた。
  - ・住宅512戸、12階建て、戸建て分譲用地54区画の計画案とした。計画にあたっては、以下の敷地売却手法の検討と並行して戸建て分譲会社へのヒアリングを行い、当該マーケットの把握に努めた。
- 敷地売却手法の検討
  - ・既存建物を全て解体除却し、更地として第三者に売却する事業計画を組み立てた。耐震不足に伴う要除却認定および買受計画の認定が必要となる。
  - ・計画にあたっては、当該団地の近傍類似物件における取引価格(引取り単価)や隣接する土地の取引価格を把握し、参考としている。また、戸建分譲会社や宅地開発事業者や大手宅地分譲事業者へのヒアリングも行った。

**区分所有者の意向把握**

- ・区分所有者の事業手法に関する意向、権利変換および転出の意向、高齢者施設への興味などを把握するためのアンケート調査を実施した。

### 成果

**建替え推進決議の可決**

- ・②全棟一括建替え案と、③一括建替え+保留敷地売却の2案について、今後、具体的な検討を進めていく方向性を確認

**郊外型(大規模)団地再生における敷地売却手法の課題整理**

- 都市計画からみた課題
  - ・第一種中高層住居専用地域に指定されている郊外型団地では、大規模な開発を見込むができず、買受人が名乗りをあげることが難しいため、用途地域の変更も視野に入れ、行政と協調した誘導方策も必要
- 事業面での課題
  - ・広大な一団の土地全てを戸建て用地として敷地売却する場合、事業規模および期間リスクを相当考慮した上で、円滑化法や任意事業による事業の組み立て(資金計画の立案)が必要
- 合意形成の課題
  - ・買受人が従後の用途をマンション等の住宅関連の用途に開示しない場合、当該土地に戻ってきたい(その場所に住み続けたい)と考える従前権利者は、住宅の買戻しはできず、完全に転出せざるを得ない

水平展開可能な資料	・F1:「各手法における概算収支」 ・F2:「敷地売却の検討における各種課題の整理」
-----------	---