

# 団地型マンションの建替えに関する事業手法の検討

Gマンション

補助事業主体:株式会社スタジオ シンプトン 一級建築士事務所

【エリア】東京都 【竣工年(築年数)】昭和34年(築60年) 【階層】11階建  
 【総戸数】200戸 【単棟型or 団地型】団地型 【大規模修繕実施回数】1回  
 【役員数】10人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】50%



## 課題

### 建物の耐震性の不足

- ・建物の耐震診断を実施した結果、Is値が0.21以下で倒壊または崩壊の危険性が高いことが判明
- ・耐震補強工事による建物の継続的維持が困難
- ・緊急輸送道路沿道建築物であるため、建物が倒壊した場合、周辺の緊急輸送道路に甚大な影響を及ぼすリスクがある

## 取組

### 建替えに係る事業手法の検討

- ・マンションの現状を踏まえ、建替えに向けた事業手法として、①マンション建替え円滑化法(隣接施行敷地)、②土地区画整理事業、③第1種市街地再開発事業という3つの事業手法を検討

### 行政との調整

- ・第1種市街地再開発事業の活用可能性を明らかにするため、自治体所管部署と綿密に調整

### ヒアリング調査の実施

- ・デベロッパーへの事前ヒアリングを実施し、還元価格や建築費の見込み等を把握

### アンケート調査の実施

- ・区分所有者を対象とするアンケート調査を実施し、マンション再生に関する意向を把握

### 区分所有者への情報提供

- ・区分所有者で構成される再生推進委員会は建替えに関する検討を定期的実施するとともに、区分所有者への情報提供を積極的に実施

## 成果

### 建替えに係る事業手法の明確化

- ・管理組合の意向を踏まえながら複数の事業手法に関する検討を重ねた結果、第1種市街地再開発事業が最も優位にあると判断された



### 今後の建替え決議に向けた対応

- ・建替え工事の期間中に別に住まいを確保する必要がある。高齢者にとっての負担が大きいため、建替え決議に向けた合意形成の一環として高齢者への対応を検討する必要がある
- ・事例マンションにおける自治会活動が盛んに行われているが、建替え期間中に既存のコミュニティをいかに維持するかが課題となる

水平展開  
可能な資料

・G1:「団地型マンションの建替えに関する考察」