

団地型マンションにおける分散型サービス付き高齢者向け住宅の実現に向けた事業モデルの検討

Dマンション

補助事業主体：特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ

【エリア】千葉県 【竣工年（築年数）】昭43年（築51年） 【階層】5階建
 【総戸数】768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】33.7%



課題

中層階段室型住棟で構成される団地型マンションにおける継続居住が可能な居住環境の整備

- ・エレベーターのない中層階段室住棟は、高齢者等の居住継続のためエレベーター設置等バリアフリー対策が必要
- ・単身・夫婦のみ高齢者の見守りや生活支援などソフト面の対策が必要
- ・建物の老朽化や住宅設備等の陳腐化に伴い、既存住宅の市場価格が下がり、空き家が増加

分散型サービス付き高齢者向け住宅の実現に向けた知見の不足

- ・管理組合法人が分散的に発生する空き家をサービス付き高齢者住宅（サ高住）として所有あるいは転貸する事業に関する知見が不足

高齢年・高齢化・アメニティ陳腐化などの課題を抱える団地型マンションの再生

- ・高齢者の居住施設を導入することで、団地居住の継続を図り、再生を促進する事業スキームの具体的検討が必要

取組

住民意向調査（アンケート調査）

- ・対象：対象団地の居住者
- ・設問：暮らしの評価・将来の居留意向・住まいの相続と資産活用・団地余剰地への立地希望施設等

事例調査（現地調査・ヒアリング）

- ・目的：分散型サ高住として実際に運営されている具体施設等を見学し、事業構想のイメージアップを図るとともに、支援団地における事業化検討の基礎資料を作成
- ・対象施設：ゆいま～る大曽根、日生オアシスひばりが丘、プレーメン習志野、鳩山町コミュニティマルシェ

対象団地内での事業モデルの検討

- ・一団地認定及び区分所有法に係る調査・検討
- ・事業スキーム（施設の建設・運営）の検討
- ・建築計画モデルとプロセス、資金計画の検討

対象団地での住民向けセミナーの開催

- ・第1回テーマ：サービス付き高齢者向け住宅の暮らしと事例（分散型サ高住運営事業者による講演）
- ・第2回テーマ：既存団地型マンションにおける分散型サービス付き高齢者住宅供給等に係る検討（金融機関による講演・住民意向調査の結果報告）

成果

事業の基本的な進め方の整理

- ・高齢年の大規模な団地では、建築条件である容積率の余裕および未利用土地が存在することが多い
- ・そこで、初期段階では、耐震補強およびエレベーター設置の高コスト負担を回避し、活用可能な用地にサ高住を建設し、開設する。建設には、団地の居住者の同意や高額の建設コストの課題が問題になる。このため整備事業者を公募して、採択事業者に建設用地を貸し付け、建物を建設・運営するスキームなどが想定される
- ・その後、耐震補強とエレベーター設置により、現住棟の希望住戸をサ高住とし、既存住棟活用分散型サ高住を実現する

	増築	住棟改修	エレベーター	住戸改修
初期	新築（アネックス）	なし	工事なし	改修なし
後期	なし	耐震補強	新規増設	バリアフリー改修

今後の課題

- ・団地居住者の合意形成
- ・施設建設に係る資金計画の具体化

水平展開可能な資料

- ・D1：「団地余剰地を活用した施設整備事業スキーム（管理組合法人自ら建設する方法／整備事業者を公募して事業者が建設する方法）」
- ・D2：「整備事業と合意形成（決議要件）の整理結果」
- ・D3：「整備プロセスと想定される合意形成のタイミング」
- ・D4：「サ高住施設等の先行事例調査結果」