

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	東京都品川区	提案者	NPO法人 都市住宅とまちづくり研究会
竣工年月日（築年）	1976年8月10日新築、1979年3月2日増築（築年）			区分所有者数	15名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	264.46㎡（登記簿）	265.51㎡（実測）	建築面積	192.44㎡	193.33㎡		
延べ床面積	943.08㎡	1,617.67㎡	階数	地上5階	地上10階		
棟数	1棟	1棟	総住戸数	15戸+非住宅3区画	24戸		

【対象マンションの課題】

- ・旧耐震基準でエレベーター無、建物や設備の老朽化とともに居住者の高齢化も進む中で、改修も検討したが物理的にも経済的にも困難な状況であり、建替えを望む声が多かった。
- ・しかし、建替えで床面積が増えても保留床は数戸程度の見込みで、ディベロッパーの協力・参画は難しい状況だった。
- ・そこで、住民主体で自主建替え方式によるマンション建替えを実現すること、また、小規模でも将来にわたって安心して住み続けられる維持・管理方法を含めて、総合的なマンション再生計画の提案を行うことが課題となった。



従前建物の外観

【提案した検討内容】

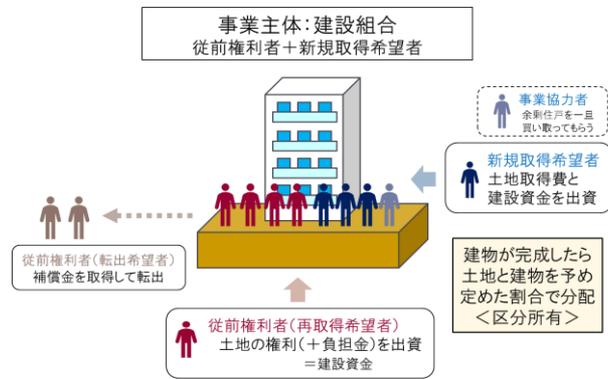
- ・自主建替え方式によるマンション建替えの実現に向けて、再建マンションの建築基本計画、従前資産や建替え後の住戸の概算評価額、概算事業費及び資金計画の試算、資金調達方法（建替え事業に係るつなぎ融資、各戸の負担額に関する住宅ローンやリバースモーゲージ等）の検討。
- ・建替え円滑化法（権利変換方式）を利用するか、メリットと課題の整理（50㎡未満の住戸の取り扱い、認可手続き等に伴う建替え事業期間、事業主体（組合）の法人格など）



外観イメージ（予定）

【成果】

- 自主建替え事業の実現
- ・区分所有者全員賛成による自主建替え事業期間の短期化や住戸面積（もとは45㎡前後）を考慮し、建替え円滑化法（権利変換方式）は利用せず、等価交換をベースに自主建替え方式とした。
- ・新規取得予定者の建替え事業への参画
- ・小規模ディベロッパーの建替え事業への参画・協力（転出希望者の先行取得、保留床の取得・販売、資金調達、建築プランへのアドバイス等）
- ・地元金融機関による事業資金のつなぎ融資
(住宅金融支援機構「まちづくり融資」は敷地面積の要件を満たさず利用不可、建設組合に法人格がないことなどから金融機関探しに苦労した。)



自主建設方式（建設組合）による事業スキーム

【その後の取り組みの経過】

- 2021年12月 建替え決議（全員賛成で可決）
- 2022年1月 新スカイライフ武蔵小山建設組合設立
- 2022年2月末 従前建物退去、解体工事着手
- 2022年8月 起工式（地鎮祭）、新築工事着手、
- 2023年10月竣工・11月末引渡し