

賃貸・分譲併存の大規模団地における保留敷地型の敷地分割による建替え<若松二丁目住宅>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	千葉県船橋市	提案者	(株)NEXTARCHITECT&ASSOCIATES
竣工年月日(築年)	1969年9月19日(築53年)			区分所有者数	639名(共有住戸は1名でカウント)		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	42,294.88㎡	—	建築面積	6,357.16㎡	—		
延べ床面積	30,240.63㎡	—	階数	地上5階	—		
棟数	16棟	—	総住戸数	576戸	—		

【対象マンションの課題】

- 当団地は、UR都市機構の賃貸住宅と一体的に計画され、現状UR敷地内通路にしか接していない未接道敷地のため、現状のままでは建替え自体が不可能である。
- 建替えに当たっては道路の新設、UR都市機構賃貸住宅との一団地認定を取消し分割した上で新規の認定を受けること、分譲・賃貸共用インフラ管の分割整理が必要となること等が課題となる。
- また、良質な住宅ストックの確保を目指し、併せて区分所有者(高齢者70%超)の負担を軽減するための床面積を最大限確保する必要がある一方、郊外団地であり保留床の処分性が高くないため、一般分譲の供給を平準化する必要がある。

【提案した検討内容】

- 郊外の分譲・賃貸複合大規模団地で抱える課題を複合的手法により解決し、分譲団地の建替えを実現する。
 - 分譲・賃貸複合団地の再生に必要な不可欠な分譲・賃貸の分割整理
 - UR都市機構と協同し、開発行為の手法で道路を新設。
 - 現在の一団地認定を取消し各々で一団地認定を再設定。
 - 分譲・賃貸共用インフラ管の分割・整理。
 - 郊外団地建替えの課題となる区分所有者負担を軽減する方策
 - 保留敷地型の敷地分割による段階的の施工により、保留床の処分性を補完しつつ建替工事期間(仮住まい期間)も短縮。
 - 総合設計制度を活用して容積率の割増しを受け、床面積を最大限確保し、区分所有者の経済的負担を軽減。
 - 建替事業と保留敷地事業の一体的な街並み形成
 - 両事業を一体として総合設計・一団地認定の許認可を受けることで、公開空地等を一体的に整備し、緑あふれる一体的な街並みを実現。

【成果】

- 新設道路(幅員約9.5m~約12m、延長約1,083m)は、船橋市・UR都市機構と協議の上、若松団地外周部に配置し、両端部を南船橋駅南口市有地活用事業において整備される道路に接続することによって、未接道敷地の解消を実現する。
- UR都市機構・船橋市との協議により、現在の一団地認定を第86条の5第1項により取消し、同時に分譲住宅部分は第86条第1項の新規認定、UR都市機構賃貸住宅部分は同条第2項により既存建物に新規建物(駐輪場等)を加える連担建築物認定を各々で受ける方法で、一団地認定を各々に分割する方針となった。
- 分譲・賃貸共用インフラ管(污水管、雨水管、給水管)は、分譲住宅専用管と共用管の接続部にて閉塞処理を行うことで共用管を廃止する。また、分譲住宅敷地中央を横断している共用雨水管は、公共下水管の管低高さにより新設道路を回しての排水勾配が困難なため、分譲敷地内での切り回しルートを検証し、UR賃貸住宅専用雨水管として整備することで共用を廃止することとなった。
- 保留床の処分性を補完するため、保留敷地による敷地分割を行い、事業協力者分譲マンション事業用地を創出し、マンション供給の平準化を図った。建替敷地は、駅に近いA~C棟とし地権者の利便性等に配慮した。D棟を保留敷地とすることで建替事業はD棟の工事期間(約3ヶ月想定)を短縮することができた。
- 建替事業部分・保留敷地事業一体での緑溢れる街並みを実現するため、若松二丁目住宅全体(建替事業部分・保留敷地事業部分)で総合設計制度及び一団地認定の許認可を受ける計画として船橋市との協議・調整を推進した。

