

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	東京都府中市	提案者	府中日鋼団地管理組合
竣工年月日（築年）	1966年5月27日（築55年）		区分所有者数	1,216名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	67,330.02㎡	27,899.37㎡ 保留地39,465.78㎡	建築面積	10,322.40㎡	10,336.50㎡		
延べ床面積	43,415.26㎡	66,040.98㎡	階数	地上5階	地上14階		
棟数	32棟	2棟	総住戸数	702戸	831戸		

これまでの検討経緯・背景

～団地再生のきっかけ～

- 設備の劣化・耐震性の不足
漏水の頻発・底からのコンクリート片落下等、建物の安全性確保を含む維持管理に大きな課題。
多額の費用を投じて大規模修繕や住環境の改善を実施してもエレベーターがない・耐震性の不足等の課題解決に至らないため合意形成が困難な実情。
- 居住者の高齢化
居住者の高齢化と外部居住者の割合増加による空き住戸・賃貸住戸が増加し再生方針の決定が喫緊の課題となっていた。

～高齢者が参加しやすい建替えを目指して～

年	内容
2005年	建替え検討開始
2014年	建替え決議不成立 大規模修繕工事の決議不成立
2016年～	現在の建替えスキームを検討

- 2014年の建替え決議は高齢者を中心に建替えに伴う引越し等への不安から反対者が多く不成立。権利者への説明が不十分であったと反省を踏まえつつ、高齢者がより参加しやすい建替えを目指し継続検討中。

課題に対する検討状況

課題① 権利者の合意形成

- 仮住まいへの不安解消に向けての検討
権利者に対するアンケートでは、高齢者を中心に居住権利者の8割が建替えに伴う仮住まいに不安。引越しによる体力的・精神的な負担がかなり大きく、生活圈や人間関係が変わってしまうという不安から建替えを前向きに捉えることができない。



合意形成上の工夫

- 広報活動による情報共有
「理事会ニュース」「広報企画室だより」「管理組合からのお知らせ」等を定期的に発行。当団地の老朽化の現状や再生検討の状況を常に知らせることで、現状の理解と情報共有に努めている。
コロナ禍で団地内のコミュニケーションが希薄になったため、説明会とその後の個別面談を繰り返し行うことにより理解の深化に努めている。

➢ 保留地の仮住まい利用を検討

南北に長い敷地の利点を活かし南北に敷地を分割。南側を再建マンション、北側を事業期間中の仮住まい用地として既存建物を残す計画を検討中。（空き住戸や賃貸住戸が一定程度ある現状も、仮住まい利用の実現性を高める一因となっている。）

再建マンション竣工後は保留地を売却。事業費に充当し、権利者の費用負担軽減を図る。

課題② 建築基準法への対応

団地の西・南側の道路は建築基準法上の道路ではなく、一団地認定取消に伴い仮住まいとして利用できない住棟が発生する可能性がある。仮住まい用の敷地とする住棟全てを利用できるよう、公共の道路として認定を受けるべく市と協議中。

現在の検討状況と今後の予定

- 2022年10月：公平性を考慮した仮住まいのルール案を策定
- 2023年01月：基本計画案説明会を実施
- 2023年03月～06月：個別面談（3回目）実施中
- 2023年12月（予定）：実施計画案説明会
- 2024年03月（予定）：建替え決議