

駅前老朽マンション2棟と商店街3敷地による複合型マンションの建設に向けた検討<秀和蒲田レジデンス、カーサ第二蒲田>



事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	東京都大田区	提案者	(株)プランニング・プラス
竣工年月日 (築年)	秀和：1981年2月10日（築42年） カーサ：1981年4月1日（築42年）		区分所有者数	秀和：39名、カーサ：21名			
	事業前	事業後（計画案）		事業前	事業後（計画案）		
敷地面積	1,442.26㎡	1,442.26㎡	建築面積	秀和：473.95㎡、カーサ：362.12㎡	876.12㎡		
延床面積	秀和：2,535.89㎡、カーサ：1,859.73㎡	9,030.90㎡	階数	秀和：地上6階、カーサ：地上6階	地上14階		
棟数	2棟	1棟	総住戸数	秀和：39戸、カーサ：30戸	116戸		

【対象マンションの課題】

- ・建物の老朽化が深刻で、特に設備更新・防水対策が不可欠な状況。
- ・耐震診断の結果、早急な対策が必要。

【提案概要】

駅前に立地するマンション2棟と商店街3敷地による複合型マンションへの建替えに向け、事業実施計画の作成、区分所有者の合意形成を図る。

【事業の実施方針】

- ・多様な再生方法の比較を行い、経済条件を検討する。
- ・資金計画、住戸概略選定支援を行う。現居住者だけでなく駅利用者等向けの多様な機能も検討する。
- ・地域活性化に資する新機能を検討する。
- ・区分所有者へ向けた意見交換会及び個別面談の実施支援、マンション再生に係るニュースの発行を行う。

【成果】

○再生の手法の検討

- ・①改修、②単独建替え、③2棟共同建替え、④2棟＋商店街側敷地共同建替えを経済条件及びまちづくりへの貢献度の比較した結果、④が望ましいという結論に至った。

○基本計画、資金計画の検討、権利調整、建替え決議集會開催検討

・以上を踏まえ、④の案にて、基本計画、資金計画の検討を行い、各マンション理事会への報告、建替え決議集會開催の調整を行った。

・予定していた建替え決議集會開催のタイミングが、コロナ緊急事態宣言と重なり、結果的に開催することができなかった。

・特に自営業者・高齢者において、将来の不安が大きく、コロナ禍の影響を直接的に被った。仮に集會を開催したとしても、4/5以上で決議する見込みが立たない状況にあった。

○課題解決方法の検討

・建替え決議集會の開催を見合わせたが、今後、仮に建替え決議が不調となった場合の、次の対応についての検討を行った。（条件の見直し、敷地売却、法定事業の検討など）

【ポイント・留意事項】

○今年度検討した経済条件のままでは、建替え決議は不調の可能性が高いので、経済条件の見直しが必要

○区分所有者には、「現状維持」はあり得ないことを理解いただき、多様な手法の検討をおこなうこと

京急蒲田南第1地区建替え決議に対する課題とその後への対応についての考え方

