

<東商センタービル>

複合用途型建物のマンション建替え実現に向けた検討

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	東京都台東区	提案者	(株)エフ・ビー・エム
竣工年月日(築年)	1970年4月28日(築53年)		区分所有者数	78名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	2,403.67㎡	—	建築面積	1,877.00㎡	—		
延べ床面積	14,257.33㎡	—	階数	地上10階/地下1階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	92戸	—		

【対象マンションの課題】

- ・建物の老朽化が進んでおり、外壁の剥離、雨漏りによる漏水、共用廊下や階段のひび割れ水道水の赤錆等、多くの不具合が発生。
 - ・外壁の補修や、防水等の大規模修繕工事を行ったが通常の調査では原因が究明できない不具合が多数発生。
- 以上により建替えの必要性が生じ、建替え決議に向けて複合用途建物の権利関係や、区分所有者から構成される協同組合(一部区分所有者は未加入)の整理・調整が必要。
※協同組合は当ビルの区分所有者であり最大権利者

【提案した検討内容】

- 当ビルは、住宅・店舗・事務所・展示場・駐車場から構成される複合用途建物であり、区分所有者から構成される協同組合が存在するという特殊性がある(一部区分所有者は未加入)。それらの権利関係の整理・調整を行いながら、建替え決議を目指す。※協同組合は当ビルの区分所有者であり最大権利者**

- ・当ビル及び協同組合に関する権利関係を調査し、区分所有者を確定。
- ・建替えに向けた事前相談を実施し、個別にきめ細かく対応することにより区分所有者の不安や疑問を解消し、建替え決議可決を目指す。
- ・事業をスムーズに進めるため管理組合と協同組合間の調整を行う。
- ・建替え決議に向けた法的な問題等についての早期解決。

○総合設計制度やスーパー堤防事業の手法の活用

- ・総合設計制度やスーパー堤防事業の活用により、容積率の緩和を受けることで、権利者の経済条件が良化する。

○地域貢献機能設置の検討

- ・スーパー堤防事業の活用により、親しみやすい水辺環境を提供し、地震に対する安全性を高めることにより地域貢献をめざす。
- ・公開空地やにぎわい施設を設けることにより、墨田川テラスへのスムーズな歩行者動線の確保やマンション住民以外の地域住民が利用可能な施設を検討している。

【成果】

○建替え決議の成立

- ・専門家による個別対応で区分所有者の不安及び疑問を解消し合意形成に貢献。
- ・区分所有者所有権移転事前相談および取りまとめにより、所有権移転後のスムーズな建替え決議の議決権行使。
- ・協同組合に明るい専門家の起用により当ビルの特殊性に合わせた対応。
- ・最大権利者である協同組合と調整を行い、建替え決議において協同組合としての円滑な意思決定に寄与。
- ・管理組合理事会、協同組合理事会、協同組合総会への専門家の出席により、建替え決議に向けた法的な問題等を事前に早期解決。



【ポイント・留意事項】

- 当ビル特有の事情に明るい専門家を起用し、従来の合意形成の一端である個別対応だけでなく、協同組合との調整や権利者間の調整等、多角的に合意形成を行った。
- 管理組合と専門家が密に連携し、建替え決議に向けて円滑な進捗に努めた。

【今後の予定】

- 経済的な合理性を求め、容積緩和を目指した総合設計制度を活用。
- 防災上の地域貢献につながる東京都スーパー堤防整備事業への協力、また、総合設計制度の公開広場を設定するほかに、「にぎわい施設」を整備し地域活性化の創出に寄与。