

保留敷地に設定した土地上の既存住宅の仮住まい活用及び地域貢献施設の導入による 国土交通省 大規模団地の建替え検討<下野池第2住宅>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	大阪府堺市	提案者	(株)地域計画建築研究所
竣工年月日(築年)	1970年10月1日(築52年)		区分所有者数	388名 様式1-3は371名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	34,167.93㎡	-	建築面積	6,065.33㎡	-		
延べ床面積	26,252.47㎡	-	階数	地上5階	-		
棟数	17棟(共用棟含む)	-	総住戸数	410戸	-		

【対象マンションの課題】

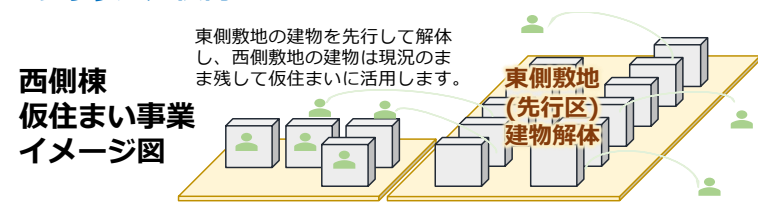
- 下野池第2住宅は、1970年(昭和45年)10月、日本住宅公団より分譲を受け、現在築53年目を迎えた410戸の団地である。当初から現在に至るまで、自主管理を継続しており、コミュニティ形成と合わせて、自分たちの手で団地内建物を維持管理してきた。なお、1980年ごろには、家族構成の変化などに対応するため、関西初となる居室の増築工事(2部屋増築)が一部棟で実現している。
- 低層でゆとりのある住棟配置であり、緑豊かで閑静な団地として成熟してきたが、築年数を原因とする施設の老朽化やバリアフリーなどの社会的要求の変化への対応が必要となってきた。

【提案した検討内容】

一括建替え決議集會に諮る建替え実施計画案を策定するため、下記の2つについて具体的検討を実施した。

○保留敷地に設定した西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案の策定

○持続的な地域コミュニティ形成に向けた地域貢献施設のありかた検討



【成果】

- 検討した成果を組み込んだ建替え計画をもって、2023年3月5日に団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成(区分所有者:89.43%、議決権89.51%)、及び各団地内建物ごとに区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成により、一括建替え決議が可決された。
- 特に『西側棟仮住まい事業(保留敷地に設定した土地上の既存住宅の仮住まい事業)』については、再取得者・転出者の両方にメリットを示すことができた。
- 西側敷地の仮住まい利用後の事業協力者への保留敷地売却によって導入する地域貢献施設については、地区周辺に供給の少ない高齢者向け住宅やクリニックモールの提供となっている。



計画図

【ポイント・留意事項】

○施行マンションの一部を仮住まい利用することでの合意形成上のメリット

- 団地型マンションにおける仮住まい先の確保
- 西側棟での継続居住による住環境変化の抑制、引越し回数減少
- 西側棟以外での仮住まい者及び転出者への西側棟仮住まい事業の賃料を原資とした仮住まい支援金

【今後の予定】

2023年	建替組合設立
2024年	権利変換計画認可、東側敷地解体工事着工・西側棟仮住まい事業開始、建築工事着工
2027年	建築工事竣工・建替組合解散