

ディベロッパーが参画しづらい中 (小) 規模マンションにおける 建替え方式の検討と実現に向けて<ラコティスカイマンション>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	東京都墨田区	提案者	NPO都市住宅とまちづくり研究会
竣工年月日（築年）	1974年8月20日（築50年）			区分所有者数	43名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	470.57㎡	470.57㎡	建築面積	366.43㎡	約305㎡（想定）		
延べ床面積	3,016.30㎡	約3097㎡（想定）	階数	地上10階/地下－階	地上14階/地下1階（想定）		
棟数	1棟	1棟	総住戸数	45戸	55戸（想定）		

【対象マンションの課題】

- ・JR錦糸町駅から徒歩5分の便利な立地にあるが、かなり老朽化が進行し、漏水も多発している。また、旧耐震基準で耐震性が弱い。
- ・竣工当初は1～4階が事務所であったが、所有者の事情で競売に付されたものの再入札も不調、困り果てていたところ協力会社が入り、住戸にコンバージョンして約1年かけて分譲。
- ・1～4階と5階以上で構造や設備方式などが異なり、共用部分と専有部分の区分や管理・修繕方法の違いなどが複雑になっている。さらに、専有部分の面積が約16㎡～84㎡まで幅広く、所有者や入居者が多様化している。
- ・建替えで現状より住戸が10戸程度増加する見込みだが、事業協力者(ディベロッパー)が見つかりにくい可能性が大きい。



【提案した検討内容】

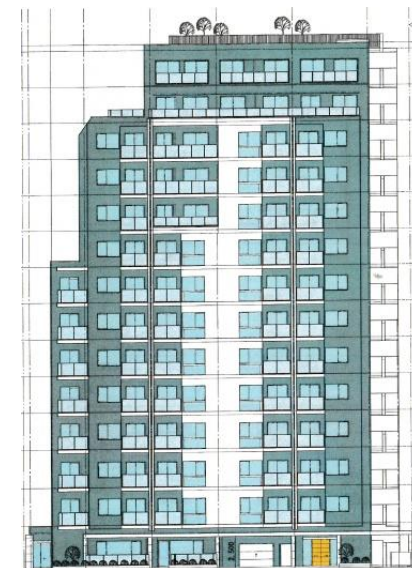
- ・マンション建替組合が事業主体となり、建替組合が保留床の新規取得者あるいは小規模な不動産（再販）業者（少ない戸数から取得しやすい）を予め募集するコーポラティブ方式を活用することで、現在の権利者の意向を反映した建替え、かつ、資金面でもリーズナブルな事業方式による建替え計画を検討する。

【本モデル事業採択後の検討経過】

2022年度 建築ボリュームプランの検討、権利関係の調査、資金計画や建替え方式の検討を重点的に進める
2023年度 7/16定期総会にて進捗状況報告、10/22検討会①、11/9～個別面談実施、3/10・13検討会②

【成果】

- これまで管理組合で自主的に検討を進めてきたが、専門家が関与することにより、具体的な建築ボリュームプランや資金計画などを検討することができた。
- また、建替え方式や資金調達など客観的な説明やアドバイスを行うことにより、所有者の建替えに対する理解が深まった。
- 過去に管理組合で実施した勉強会の認知度及び出席率は5割程度だったが、今回説明会及び個別面談を重点的に取り組み、面談の実施率が約8割となった。中には初めて建替え検討のことを知る方もいたが、関心を持っていただき、連絡を取れるようになった。
- 個別面談を実施した中で、建替えを検討してほしい：約64%、修繕：約9%、どちらでもない：約27%（まだわからない等）（2023年1月末時点）という傾向が明らかになった。また、個々の状況や考えを詳細に把握することができた。



【今後の課題】

- 所有者の意向や資金事情をふまえた建築計画（とくに住戸割）
- 建築工事費等の高騰による事業計画の再検証
- 建替えに関する支援・補助制度の活用の可能性検討