

<梅島ハイツ>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	東京都足立区	提案者	株式会社ジェスコン
竣工年月日(築年)	1974年6月13日(築50年)		区分所有者数	51名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1065.44㎡	1015.35㎡	建築面積	513.03㎡	707.68㎡		
延べ床面積	3185.86㎡	3630.57㎡	階数	地上8階/地下-1階	地上7階/地下-1階		
棟数	1棟	1棟	総住戸数	51戸	59戸		

	1.賛成	2.反対	3.建替えが可決されたら賛成する	4.その他未面談者	合計
回答	34	8	6	3	51

組合員からのご意見
(個別面談2023/2/18~2023/4/31)

- 大地震で倒壊の不安。
- 現時点でも給排水管などがポロポロ
- 建替資金、住宅ローンの残債の不安
- 年齢が高いので積極的に動けない・・・

個別面談数
(区分所有者):47/51
面談率:約92%
未面談者:4件
面談率:約92%
賛成者:66.6%
反対者:15.6%

梅島ハイツの課題をまとめると・・・

- ① 市場価格と従前資産評価額の乖離
- ② 建築費の高騰による、従前資産評価額の圧迫と負担額の増
- ③ 高齢者の2度の引っ越しに対する精神的、肉体的、経済的負担への拒否感
- ④ オーバーローンをしている居住者対策(従前資産評価を上回る過大な借入れ)
- ⑤ マンションに対する無関心からくる現状の無理解(特に高齢者ほど顕著)
- ⑥ 不動産業者買取による、リベ再販業者の強固な反対
- ⑦ 少額な転出補償金では、次の生活が賅えないという不安

■今後の進め方に関する課題

◆合意形成の課題
約30%の反対者及び判断を保留している方々に対して、改めて、現マンションの危機的状況をご理解いただくために、**耐震補強、給排水管の劣化に伴う取換え工事、大規模修繕工事等の見積を取得し、説明会の開催を行うと同時に住民同士の茶話会を開催する。**

◆各再生手法ごと・メリット、デメリットをまとめる

- ①維持 ~耐震改修+給排水管の更新+大規模修繕~
- ②維持 ~大規模模様替え~(リファイニング建築による管更新等)
- ③更新 ~マンション建替え~(マンション建替え法に基づく建替え)
~マンション建替え~(マンション敷地売却による建替え)

説明会や茶話会を通じて、住民同士の情報共有を図り 早期の再生実現を目指す。

【取組み内容と成果】

◆建替え推進委員会では、約2年前の建替え推進決議を経て、全員賛成での建替えを目指し今まで20回の検討会と2回の個別面談会を開催を行ってきた。また建替えと耐震改修の比較、課題の整理や建築諸条件・建物の現状を把握し、建替えモデル案の検討を行ってきた。

◆70%近い賛成者からは、早期の建替えを主張する声が多く寄せられる一方反対の方は資金面での不安や年齢からくる不安を訴える声が多く、両者の隔たりが大きい状況。また、住民の高齢化とともに、**管理組合の維持持続も危ぶまれる状態**となってきた。

◆委員会及び理事会では、上記の問題解決の為に住民同士の意見交換会(茶話会)を開催し「**何のため建替えか?**」を理解していただくと同時に建物の耐震性不足や激しい給排水管の劣化等を説明し理解を深めてきた。今後は、**不安解消のために融資制度の説明会や行政と連携した介護施設などの斡旋紹介等の体制を整え、3回目となる個別面談を行う予定。**また、同時に**建物の状況、高齢者が増えている状況、事業リスク等も踏まえ敷地売却制度の活用による建替えも同時に検討**していく事となった。

