

「全世代」交流施設の設置を計画＜御殿山ハイツ＞

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	東京都品川区	提案者	河辺哲雄建築都市設計事務所
竣工年月日（築年）	1979年7月24日（築44年）			区分所有者数	89名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1997.76㎡	1997.76㎡	建築面積	653.46㎡	894.18㎡		
延べ床面積	5992.31㎡	22934.16㎡	階数	地上11階/地下-階	地上25階/地下2階		
棟数	2棟	1棟	総住戸数	92戸	145戸		

□ 御殿山ハイツの背景；高齢世帯が半数を超える状況ながら徐々に次世代の入居者も増えてきている。アンケートを実施したところ、建替賛成が70%程度、またその内の70%の世帯が建替後の再入居を希望

□ 取組の目的；30代～90代まで多世代に渡る住民の様々なニーズに応えるべく「全世代コミュニティ」を目指す交流施設の設置、建替の実現、建替後も長期間に渡り安心して住める建物の実現

□ 取組内容と成果；

1) 情報収集・基礎的な検討；住民アンケートの実施、結果の分析；建替への意向調査、グループ面談、個別面談の実施、結果の分析表の作成・敷地調査、敷地周辺施設の調査情報収集；敷地調査、既存建物調査、境界杭の位置確認、周辺施設の調査と協議・行政機関への情報収集；品川区、東京都への事前ヒアリング、当該地区計画の内容把握、都市計画諸制度の確認、低層部は地域開放施設の設置を求められる（容積割増要件）・他のマンションの建替例；コンサル業から得た同規模マンションの資料収集、勉強会での報告

2) 再生手法の比較検討；マンション建替円滑化法による、建替、敷地売却、修繕の比較検討；理事会、委員会での月次勉強会と月毎に権利者への広報紙送付による情報提供・再開発地区計画内における開発手法の比較検討；総合設計制度、再開発促進区などの手法が本計画に採用可能かつ有効かを比較検討・行政機関と協議を通じた再開発手法の比較検討；東京都、品川区担当と継続的に協議を行い、再開発促進区内、住宅供給促進型Ⅱまたは住宅複合型で進めることを方針決定

3) 基本計画、資金計画、権利調整等；・企画基本計画案の作成、複数企画案の比較検討；低層部の地域開放施設、サ高住等の福祉施設設置の可能性の検討、上部住宅の在り方の検討

全世代交流施設の具体案；（添付図参照）

・使用頻度が限られる集会室を隣室と一体化し面積を確保した上で、高齢者、児童、乳母車の母親、学生等、誰もが気兼ねなく集える施設の計画、また、防災にも寄与する屋上広場との連結

・事業計画の素案の作成と検討；容積率別の建設費と売却額を比較検討・資金調達の方法の検討；金融機関へのヒアリング等；住宅金融支援機構へのヒアリングにより資金調達の可能性を把握

・権利変換業務の調査・検討；不動産コンサルによる複数回の勉強会の開催とアドバイス

4) その他；建築会社への事前候補者ヒアリング；入札の実施による優先候補者の決定；実績のあるゼネコン7社から3社を選択し入札を実施、見積書と技術資料を評価し優先候補の1社を選出

□ 取組の横展開にあたってのポイントと工夫した点；

・全世代交流施設確保への住民の理解の増進のため；住民アンケート、面談により建替ニーズを的確に把握する。理事会・委員会との円滑なコミュニケーション

