

事業タイプ	工事支援型(建替工事)		採択年度	令和 3年度		所在地	千葉県船橋市		提案者	日鉄興和不動産(株)	
竣工年月日 (築年)	1967年2月2日 (築54年 : 採択時)			区分所有者数	302名						
	事業前 (施行マンション)		事業後(建替え後)			事業前 (施行マンション)		事業後(建替え後)			
敷地面積	24,806㎡		16,301㎡		建築面積	4,571㎡		7,986㎡			
延べ床面積	20,727㎡		37,884㎡		階 数	地上5階		地上7階			
棟 数	12棟		2棟		総住戸数	318戸		488戸			

【建物と居住者の両方における高齢化の進行】

・建物の耐震性不足や老朽化、区分所有者の高齢化が進行する中、仮住まい費用の負担軽減や郊外の大規模団地特有の課題であるマンション供給過多等の事業性への影響を回避する建替事業として検討が急務な状況。

【仮移転期間の短縮に向けた工夫の必要性】

・当初計画では2工区に分割して工事を実施し、各工区に権利者住戸を設置する計画としていたが、長期間の仮住まい期間は合意形成も難しいことが予想された。敷地を2つに分割し、建替え敷地と保留敷地を設定し建替事業完了後に保留敷地にマンションを建設する計画案を策定し、区分所有者の仮住まい期間が短縮し、仮住まい費用の低減がはかれるなど理解を得られた。

・施行再建マンションの工事にあたり、保留敷地を工事ヤードとして活用することが可能となり、工事期間が約2年間短縮され仮住まい期間の短縮、高齢者区分所有者等の負担の軽減が図れることになった。これにより、区分所有者の建替えに対する不安が解消され合意形成に大きな効果があった。保留敷地上に新たに建設されるマンションの竣工と施行再建マンションの竣工時期が同時期に重ならず、供給過多になる恐れなどの事業性への懸念を払拭する効果も得られた。

【中庭空間の活用】<災害時の一般開放 (地域貢献施設) >

・建替後(施行再建マンション)は住民交流の場として中庭空間を設け、その空間は駅前や商店街至近の立地を活かし災害時に一般開放する計画とした。マンション住民のほか、地域住民にも利用可能な防災備品等を提供する防災倉庫の設置、かまどベンチやマンホールトイレなど緊急時機能も導入した。管理規約にも災害時に一般開放することなどを記載している。

事業前【2022(令和4)年4月】

■ 施行マンション
(RC造5階建、12棟318戸)



事業後【2025(令和7)年2月】

■ 施行再建マンション
(RC造7階建、2棟488戸)

