

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和6年度	所在地	神奈川県横浜市	提案者	横浜市住宅供給公社
竣工年月日（築年）	1970年6月17日（築54年）			区分所有者数	33名（+店舗1名）		
	事業前	事業後			事業前	事業後	
敷地面積	215.89㎡（登記）	241.58㎡（予定）		建築面積	179.15㎡（登記）	190.35㎡（予定）	
延べ床面積	1,615.02㎡（登記）	1,241.31㎡（予定）		階数	地上11階（登記）	地上9階（予定）	
棟数	1棟	1棟		総住戸数	38戸（+店舗1区画）	検討中	

【検討マンションの概要】

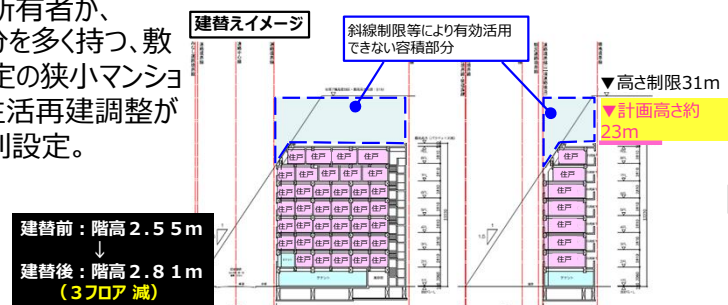
2011年の東日本大震災において被災し、傾斜したまま13年を経過した狭小地マンションの自主建替えの検討。

【現状の課題】

- 被災後も店舗・住戸区画共に使用されているが、排水の逆勾配や管の老朽化も進行。居住者への健康被害の恐れや安全確保と共に倒壊した場合通行者や周辺建物にも多大な被害を与える恐れ、早急な改善を要する状況。
- 行政から、建築基準法8条に基づく改善通知が2度出され、管理組合として改善検討を進めていたが進捗していない。
- 権利者の過半以上が外国籍の個人・法人で構成され、建替の法制度等の説明・理解を得ることが必要。

【建築条件等の課題】

- 既存建物が階高2.55mで高さ規制制限一杯で建築されている、また道路斜線制限の影響を大きく受ける敷地形状等により、建替え後に同面積が確保できない減築計画となる。
- 上記により、余剰床が造れず、デベロッパー参画が困難な建替え
- 低層店舗所有者が、土地持ち分を多く持つ、敷地権非設定の狭小マンションのため、生活再建調整が困難な権利設定。



【検討実施内容及び成果】

●建替え手法の検討

- 事業性を向上させるため、隣地を買取り（売買契約締結済）、敷地拡大しての建替え。
- 上記計画により、敷地拡大をしても、面積的には減築となるため、従後取得床面積が縮小する、保留床なしの建替えとして検討。
- 建替え他様々な再生手法を比較検討した結果、敷地売却により建替後住戸等を再取得する手法を検討中。

●合意形成支援

- 上記課題・検討過程を組合員に勉強会・個別面談等により随時周知・共有し、厳しい条件（減築）での建替えである旨理解いただき、建替えの合意形成を支援。生活再建に向け、以下も継続検討中。
- 零細権利者に対するリバースモーゲージ等による自己負担資金調達の検討。
- 外国籍権利者が多く、日本語の話せない方もおり、専門家通訳の配置を予定していたが、住民間の共助により、結果として伝わりやすい形でコミュニケーションも深まり、合意形成を推進した。

●その他取組み

- 建替え後の小規模マンションでの管理組合理事の担い手対策や持続可能な管理運営体制構築のため、横浜市住宅供給公社と連携した外部管理者方式の組合運営を検討。
- 改善指導を出した行政へは、随時検討進捗を情報提供。
- まちの安全確保のため、近隣町内会等とも情報共有・連携しながら検討。

【今後の予定】

- 年度明けに、要除却認定の取得と敷地売却決議総会を予定し2026年以降の解体等工事着手を目指す。

