

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和6年度 第2回	所在地	大阪府枚方市	提案者	旭化成不動産レジデンス(株)
竣工年月日(築年)	1969年11月4日(築56年)			区分所有者数	226名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	21,100.29㎡	-	建築面積	3,113.06㎡	-		
延べ床面積	14,789.99㎡	-	階数	地上5階	-		
棟数	8棟	-	総住戸数	240戸	-		

【取組の背景】

- 郊外の大規模住宅団地では、大量の保留床処分が困難であるため、保留敷地処分型で検討する必要がある。

【対象マンションの課題】

- 建物の老朽化・旧耐震構造・バリアフリーの未整備
- 居住者の高齢化による管理組合の担い手不足
- 保留敷地処分の用途地域に係る課題

【実施内容】

- 基礎的資料の整理、地域ニーズ把握の為のアンケート調査の実施、保留敷地処分先候補への参画意向調査の実施、建替え計画(案)と建替え時の資金計画(案)の策定、円滑な合意形成の為の説明会の開催支援、行政協議等を実施した。

【考慮点・工夫】

- 検討を推進するにあたり、実施内容や各種手法について、枚方市やUR都市機構への報告・意見交換等を実施。
- アンケート調査(中宮第4団地に加え、隣接するUR都市機構の賃貸住宅の居住者の意見も把握)を実施し地域ニーズを明確化した。結果は、大きく以下の4点である。①生活利便施設(商業・飲食施設の導入を求める声が多い)、②生活環境(バリアフリー化の推進を求める声が多い)、③地域連携(災害時の避難が不安であるとの声が多い)④地域サービス(緊急時の連絡・誘導体制の構築を求める声が多い) ※④は中宮第4団地の居住者のみを対象に実施
- 保留敷地処分先や商業施設運営の候補への参画意向調査を実施し、参画への諸条件(用途規制の緩和がなされることが望ましい、建替え事業の進捗状況や建替組合(管理組合)との協議状況が整理される等)についての意向を明確化した。
- 前述の地域ニーズの調査結果および民間事業者の意向を踏まえて、施行再建マンションの保留敷地に地域貢献に寄与する機能(スーパー等の生活利便施設)の導入を想定した。
- 施行再建マンションの敷地は今後、整備予定である都市計画道路との整合性を考慮し、更に分譲マンションの市場調査も念頭におきながら、適正規模に設定した。
- 一括建替え計画案の立案に当たり、施行再建マンション敷地と生活利便施設用地との分割パターンについて2案作成し、比較検討したうえ、区分所有者の建替えに伴う負担額及び生活利便施設の事業採算性を検証した。

【今後の取組方向】

- 保留敷地へ生活利便施設(商業施設等)を導入するにあたり、用途規制の緩和を受けるために用途地域の変更や改正地域再生法の適用を含む各種手法の検討が必要となることから、枚方市やUR都市機構と協議を進めていく。
- 建替え事業を円滑に進めるためには、事業期間中における居住者の仮住まいを確保することが必要であり、隣接する賃貸住宅団地等の管理主体とも協議・調整を行う。
- 仮住まいの期間中にコミュニティツール(「GOKINJO」アプリ)を通じて、住民同士のコミュニティ維持に活用し、高齢者の孤立化も防ぐ。また、緊急時の連絡・誘導や地域イベントの情報共有等の地域連携への活用を検討する。

