

コーポラティブ方式の採用による建替え検討 < 鷺沼コーナス >

事業タイプ	先導的再生モデルタイプ (計画支援型)	採択年度	令和5年度	所在地	神奈川県川崎市	提案者	株式会社ジェスコン
竣工年月日(築年)	1976年2月27日(築50年)			区分所有者数	20名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	1,245.73㎡	—	建築面積	346.42㎡	—		
延べ床面積	1,547.22㎡	—	階数	地上5階/地下-階	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	20戸	—		

【マンションの課題】

壁式鉄筋コンクリート造EV無しの5階建て、サッシのガタツキや隙間風、結露、壁面からの雨水の進入によるカビの大量発生、給排水管の不具合等、居住者から多数の建替え要望、大規模災害などの発生時の高齢者の速やかな避難が難しい等、懸念が多数あり



【検討内容】

建替えも視野に入れた再生検討委員会を設置し、各大手デベに建替えに関するヒアリングを実施、結果、すべてのデベから「小規模なマンションであるため、事業協力はできない」と断られる。

【成果】

「大規模改修・修繕」、「更新(建替え)」を同時並行で検討、再生検討推進委員会を発足し、経済的比較及び、住民アンケート、個別面談などを実施し、住民の意見集約を図り、建替組合が保留床の新規取得者(再販)業者を予め募集するコーポラティブ方式を活用し、資金面でもリーズナブルな事業方式による建替えを推進する建替えを進める事を可決。

建築費高騰による事業成立性の再検証、計画をゼロベースで総点検。

- ① 駅前再開発・競合分譲などマーケットを再調査
 - ② 市場での販売単価・総売上の見直しを更新
 - ③ 地場ゼネコンへVE/CD案を含む直接ヒアリング
 - ④ コスト圧縮余地と事業協力の可能性を打診
 - ⑤ 権利者とは3回の個別面談で懸念点と条件整理
 - ⑥ 保留床買受条件について買受人側の意向もヒアリング
 - ⑦ 買受人候補へ「権利床単価での増し床」受入れを打診
 - ⑧ 敷地傾斜を活かした地下緩和最大化により住戸数を40戸→46戸へ
 - ⑨ 平均地盤の調整と階高の調整を、地下を地下と感じさせない工夫
- ◆これらの調整を行い、令和8年秋頃に建替え決議を予定することとなった。

【今後の予定(課題)】

各戸の負担金や販売価格及び工事費等の詳細を検討していく途上である、一方、建築費が大きく高騰したため、当初の計画から地下緩和特例等を最大限活用しつつ、住戸数を増やすなどの工夫をし、計画案の見直しを図っている。また、各戸の経済条件等を整理し、令和8年秋頃の建替え決議を目標として検討を進めた。

