

集合住宅団地建替えの事例と 事業の成立要因について ～ 関西圏での分譲団地再生事例を基に

KS
SP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

MARCH 2015
VOL. 155

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』



千里メゾネット
(上：従前 / 下：従後)



旭ヶ丘第二住宅
(上：従前 / 下：従後)

関西圏における団地建替えの現状

近年、1960～70年代の高度成長期に建設された集合住宅団地の建替えが進んでいる。特に関西圏においては、千里ニュータウン（吹田市、豊中市）を中心に、さまざまなデベロッパーが仲介し、建替え事業が進められている。

千里ニュータウンのある吹田市、豊中市は、大阪府下での新築マンションの販売動向で、過去5年間、上位10都市にランクインしている。両市を合わせると毎年約2,000戸以上の住宅が販売されており、両市を含む北摂地域は、阪神間や大阪市内など他の地域と比べて価格、面積など高い水準にある。

千里ニュータウンにおいても、マンション供給戸数は一年間で平均約750戸程度となっており、周辺

も含めると一年平均約900戸程度の供給が続いている。

吹田市、豊中市は、周辺都市に比べ、地価やマンション価格が高いにもかかわらず「住んでみたい街」として評価されている。

このような状況もあり、本稿は、関西圏における団地の替え事業の成立要因を探ることを目的としている。関西圏、特に千里ニュータウンを中心にして、建替えがおこなわれた団地のリストアップをおこない実施事例をまとめるとともに、その中で特徴的な団地建替えの事例6団地をピックアップし、建替えに関わった事業協力者にヒアリングをおこなった結果をとりまとめたものである。

1. 関西圏における

集合住宅建替えの実施事例

建替え事業の成立要件を探るにあたり、まずは関西圏、特に千里ニュータウンを中心に建替えがおこなわれた団地のリストアップをおこない、実施事例をまとめた。実施事例のまとめの作成にあたっては、以下の媒体を利用し情報整理をおこなった。

- ①筆者が過去に収集した資料
- ②国土交通省およびマンション再生協会のHP
- ③団地建替えに携わった事業協力者のHP
- ④団地建替えに関する書籍
- ⑤不動産仲介業者のHP
- ⑥その他様々なインターネット上の情報

上記の①～⑥の媒体を活用してリストアップした分譲団地の中から、特に特徴的な団地建替えの事例6団地をピックアップした。ピックアップした団地とその特徴については以下の通り。

①千里メゾネット

隣地を建替えに活用することにより、権利者の金銭的負担を軽減した。

②旭ヶ丘第二住宅

隣地を建替えに活用することにより、権利者の金銭的負担を軽減した。

③北町第二団地

事業協力者が経済情勢の悪化を理由に撤退し、建替え計画が一度廃止になった。

④新千里南町第2次住宅

当初の建替えスケジュール通りに進んだ。

⑤石澄住宅

保留敷地を活用した。

⑥西大寺団地

建替え決議が否決された。

以上の6団地の概要について表1～6に示す。

2. ヒアリング情報の整理・まとめ

1章で取り上げた6団地の建替えに関わった事業協力者とコンタクトをとり、より詳細な情報の提供と団

地建替えに関するヒアリングをおこなった。ヒアリング内容を整理し、建替えの成否要因について8項目にわけてとりまとめた。

(1) 建替え前の管理状況は

良好であったか？

- ・自主管理が1件、UR系管理会社への管理委託が4件(後に1件は民間管理会社へ切り替え)、民間管理会社への管理委託が1件であるが、いずれの団地も管理状態は良好であった。
- ・管理規約についても、団地建替えが本格化する前に標準管理規約を基にした団地管理規約への改正を行っている団地や、団地建替えに合わせて決議前に団地管理規約として規約設定承認決議を行っているものなどがあった。

⇒建替え前の管理状況がきちっとしていることが、合意形成を進めていく上での基本的な管理組合の資質として重要な点であるといえる。

(2) 建物の老朽化以外に、建替え

を必要とする理由があったか？

- ・新耐震基準を満たしていないことに対する不安(耐震診断を実際に行いNGとなった団地もある)
- ・居住環境、防災・避難安全性、バリアフリーなど社会的な要求水準を満たしていない。
- ・空家、賃貸住戸の増加による管理組合役員の担い手不足、管理組合としての機能低下・居住者間のコミュニティの希薄化。

⇒物理的な建物老朽化はもとより、上記のようなマンション生活上の課題を解決するためには、建物に巨額のお金をかけて修繕し、現在の区分所有者だけで住み続けることを選ぶより、団地全体を建替えて、今日的な居住環境水準を手に入れて、かつ、区分所有者の入れ替わりによる新たなコミュニティ形成を図りたいという狙いが、建て替え派の考えの根底にあると思われる。

(3) 建築計画についての課題は、

どのようなものがあったか？

- ・高度地区の適用除外(土砂災害警戒区域指定解除も同時に要望)。

⇒8階建て計画を可能に。

- ・千里ニュータウン内の高さ規制・容積率規制の緩和(豊中市)。

⇒150%を超える容積率を獲得。

- ・開発指導要綱による高さ制限。

⇒20m制限ありのままで6階建てを計画。

⇒20m制限ありのままで階高を抑えて7階建てを計画。

- ・航空法による高さ規制制限区域内に建替えマンションを建てることは断念。

⇒建築計画を検討していく中で、従前資産評価額を高く評価するため、あるいは再取得者の負担金を少なくするために、容積率を可能な限り消化する計画を事業協力者は模索するが、軽減緩和を受けることができず実施計画を取りまとめた団地もある。

他方では、現在の住まいを気にしている層からすると、建て替えには賛成だか、現行の建築基準法や開発指導要綱の制限を守って計画された容積率消化最有効案が評価できず、結果、建替え決議では非賛成に回る区分所有者もあった。

さらには、建替え後のマンションを再取得しない区分所有者も建築計画が気に入らないという理由で非賛成となるケースなどもあり、建築計画に関する合意形成は、事業成立のためには大変重要な要因であることがわかった。

なお、ヒアリングにおいては、当初課題とされていた建築計画上の制限を行政協議によって緩和に導くことで、事業協力者と区分所有者との信頼関係が高まり、事業実現に向けた機運が高まったという話もあり、「課題がある→今課題解決のために事業協力者が汗をかき→課題が解決し、建替え事業権が有利になる→今事業協力者と地元組織との信頼関係が高

物件名	従前	千里メゾネット	
	従後	ブラウド北千里	
所在地	吹田市藤白台3丁目	建築年	1967年
形状	単棟型	分譲主体	大阪府住宅供給公社
検討段階	事業完了済		
完成(予定)時期	2013年3月		
事業手法	等価交換(全部譲渡方式)		
建替え決定方法	区分所有法第62条に基づく建替え決議		
事業者	野村不動産(株)		
コンサルタント 事業協力者	(株)都市問題経営研究所		
施工会社	大鉄工業(株)		
活用支援制度			
	従前	従後	
敷地面積	4,139.74㎡	6,133.49㎡	
延床面積		13,130.64㎡	
建ぺい/容積	/ 130%	60% / 189.10%	
住戸数	53戸	135戸	
階数/棟数	地上6階 / 1棟	地上8階 / 1棟	
住戸専有面積	84㎡(4DK)	68.05㎡(3LDK) ~98.25㎡(4LDKN)	
戸当たり敷地面積	78.09㎡		
従前資産評価額	2,300万円		

表 1. 概要一覧 (千里メゾネット)

物件名	従前	旭ヶ丘第二住宅	
	従後	ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘	
所在地	豊中市旭ヶ丘11	建築年	1968年
形状	団地型	分譲主体	日本住宅公団
検討段階	事業完了済		
完成(予定)時期	2006年8月		
事業手法	等価交換事業(全部譲渡方式)		
建替え決定方法	区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議		
事業者	総合地所(株)・東急不動産(株)・ 三交不動産(株)・(株)長谷工コーポレーション		
コンサルタント 事業協力者	(株)市浦ハウジング&プランニング (株)長谷工コーポレーション・三交不動産(株)他2社		
施工会社	(株)長谷工コーポレーション		
活用支援制度	住宅金融支援機構のまちづくり融資 (住宅の購入資金における高齢者返済特例制度の活用)		
	従前	従後	
敷地面積	11,646㎡	8,804.96㎡	
延床面積	6,971㎡	22,191㎡	
建ぺい/容積	/ 59.8%	49.87% / 196.05%	
住戸数	112戸	208戸	
階数/棟数	地上4階 / 6棟	地上11階 / 2棟	
住戸専有面積	53.99㎡(3DK) 64.62㎡(3LDK)	37.16㎡(1DK) ~102.26㎡(4LDK)	
戸当たり敷地面積	104.02㎡		
従前資産評価額	1,006.3万円(3DK) / 1203.6万円(3LDK)		

表 2. 概要一覧 (旭ヶ丘第二住宅)

物件名	従前	新千里北町第二団地	
	従後	ジオ千里中央	
所在地	豊中市新千里北町2丁目40	建築年	1967年
形状	団地型	分譲主体	日本住宅公団
検討段階	再建マンションの着工済		
完成(予定)時期	2015年3月(予定)		
事業手法	等価交換(全部譲渡方式)		
建替え決定方法	区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議		
事業者	阪急不動産(株)・住友商事(株)・神鋼不動産(株)		
コンサルタント 事業協力者	(資)ゼンクリエイト 阪急不動産(株)・住友商事(株)・神鋼不動産(株)・ (株)遠藤剛生建築設計事務所		
施工会社	(株)奥村組		
活用支援制度			
	従前	従後	
敷地面積	24,081㎡	24,160.06㎡	
延床面積	15,424㎡	53,580.86㎡	
建ぺい/容積		45.0%/174.4%	
住戸数	280戸	514戸	
階数/棟数	地上5階 / 14棟	地上6階~15階地下1階 / 6棟	
住戸専有面積	45.43㎡(2LDK)~47.99㎡(3DK)	48.6㎡(2LDK)~107.52㎡(4LDK)	
戸当たり敷地面積	86.00㎡		
従前資産評価額	2,010万円(再取得者) / 1,880万円(転出者)		

表 3. 概要一覧 (新千里北町第二団地)

物件名	従前	新千里南町第2次住宅	
	従後	未定	
所在地	豊中市新千里南町2丁目9	建築年	1974年
形状	団地型	分譲主体	大阪府住宅供給公社
検討段階	既存建物解体工事中		
完成(予定)時期	2016年3月		
事業手法	等価交換事業(全部譲渡方式)		
建替え決定方法	区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議		
事業者	旭化成不動産レジデンス(株)・NTT都市開発(株)・ (株)長谷工コーポレーション		
コンサルタント 事業協力者	(株)ユニー・コンサルタンツ 旭化成不動産レジデンス(株)・NTT都市開発(株)・(株)長谷工コーポレーション		
施工会社	(株)長谷工コーポレーション		
活用支援制度			
	従前	従後	
敷地面積	8,755.47㎡	8,755.47㎡	
延床面積	7,775㎡	19,769.06㎡	
建ぺい/容積	/ 90%	43.6% / 172.17%	
住戸数	120戸	194戸	
階数/棟数	地上5階 / 3棟	地上14階 / 2棟	
住戸専有面積	60.02㎡(3LK)	45.81㎡(1LDK)~90.80㎡(4LDK)	
戸当たり敷地面積	72.96㎡		
従前資産評価額	1,728.2万円		

表 4. 概要一覧 (新千里南町第2次住宅)

物件名	従前	石澄住宅	
	従後	未定	
所在地	池田市畑2丁目5	建築年	1968年
形状	団地型	分譲主体	日本住宅公団
検討段階	団地一括建替え決議可決		
完成(予定)時期	2017年4月予定		
事業手法	円滑化法に基づく建替え(組合施行)		
建替え決定方法	団地一括建替え決議		
事業者	石澄住宅マンション建替組合		
コンサルタント 事業協力者	合資会社ゼンクリエイト・(株)長谷工コーポレーション フジ住宅(株)・アートプランニング(株)		
施工会社	(株)長谷工コーポレーション		
活用支援制度	マンション等安心居住推進事業 池田市耐震診断調査助成		
	従前	従後	
敷地面積	21,382.65㎡	8,787.58㎡	
延床面積	8,787.58㎡	11,962.91㎡	
建ぺい/容積		41.03% / 105.88%	
住戸数	184戸(区分所有者数は176)	120戸	
階数/棟数	地上4階 / 10棟	地上6階 / 2棟	
住戸専有面積	1.28㎡(3DK)・61.22㎡(3LDK)	58.86㎡(2LDK)~96.06㎡(4LDK)	
戸当たり敷地面積	116.21㎡		
従前資産評価額	760万円(3DK) / 910万円(3LDK)		

表 5. 概要一覧 (石澄住宅)

物件名	従前	西大寺団地	
	従後	未定	
所在地	奈良市西大寺国見町1丁目5	建築年	1966年
形状	団地型	分譲主体	日本住宅公団
検討段階	団地一括建替え決議否決		
完成(予定)時期	未定		
事業手法	等価交換事業(全部譲渡方式)		
建替え決定方法	団地一括建替え決議		
事業者	近鉄不動産(株)・旭化成不動産レジデンス(株) NTT都市開発(株)・(株)長谷工コーポレーション		
コンサルタント 事業協力者	(株)URサポート・(株)ユニー・コンサルタンツ近鉄不動産(株) 旭化成不動産レジデンス(株)・NTT都市開発(株)・(株)長谷工コーポレーション		
施工会社	(株)長谷工コーポレーション		
活用支援制度	マンション等安心居住推進事業		
	従前	従後	
敷地面積	18,317.61㎡	18,317.61㎡	
延床面積		32,742.43㎡	
建ぺい/容積		34.35% / 153.60%	
住戸数	184戸(区分所有者数は145)	321戸	
階数/棟数	地上4階 / 9棟	地上7階 / 5棟	
住戸専有面積	53㎡(3DK)・67㎡(4DK)	45.09㎡(2LDK)~98.10㎡(4LDK)	
戸当たり敷地面積	99.55㎡		
従前資産評価額	1,171万円(3DK) / 1,492万円(4DK)		

表 6. 概要一覧 (西大寺団地)

まる→今建替え実現に向けたはずみがつく」という好循環が生まれることも明らかとなった。

(4) その他の課題には、

どのようなものがあったか？

・一般的に課題とされている相続問題。

⇒どの事例においても、スケジュール遅延の要因になる状況を抱えながら、事業協力者の大きな尽力の下に、問題解決を図り、事業実施に漕ぎつけていることがわかった。

また、この問題は、高齢化している団地にあっては、事業途中でも新たに相続が発生するリスクを抱えている。特に等価交換事業にあっては、土地売買契約の締結を行うために相続人を確定させ協力を得ることが必要である。問題が起きた時に即座にサポートできる体制を敷いておくことがスケジュール遅延のリスクを最小限にとどめるためにも必要であると考えられる。

・公の持つ敷地を建替え敷地に組み入れるための手続き・理由づくり

⇒UR から民間事業者への特定分譲を可能にする理由や、道路の付け替えによる建替え敷地及び周辺道路の再整理、一部道路区域の払下げのための管理組合法人の設立など、通常の手続きに則って解決が図られるケースや、特例措置として解決したケースなどがある。このあたりの課題に対しては、老朽化した集合住宅団地の建替えそのものに公共性を認めて、行政機関にあっては、事業実現のために柔軟な対応をしていくという姿勢を持っていただくことが重要であるといえる。

(5) 反対者の反対理由は

なんであったか？

- ・経済的な問題で、建替えとなると生活の場を失うことになる。
- ・建替え計画案が自身の希望を満たしていない。
- ・建替推進派の区分所有者との確執。
- ・建替えが進むことで自身の生活に不利益を被る。
- ・もっといい条件で建替え事業ができるはずという思い。

(6) 地元建替え組織の

まとめり具合はどうであったか？

- ・それぞれに特徴はあるものの、概ね、次のことが建替えが実現した団地にあてはまる。
- ①強力なリーダーがいた(建替え推進期間中、長年に渡り理事長を、建替え推進委員長を務めた方)。
- ②建替え推進組織で何度も会合を重ねて話し合いを行った(事業協力者抜きでの話し合いも多数行われた)。
- ③建替え推進組織の役員が若かった(自分が前に立って頑張ろうという気概があった)。
- ④建替え推進組織内で出した建替え方針に対する意思統一が図れていた。
- ・逆に、建替えが実現しなかった、もしくは、難航した案件では、次のような課題があった。
- ①建替え推進委員等がどんどん会合に参加しなくなった。
- ②建替え推進組織内での意思統一が図れなかった。
- ③会合の時間が、いたずらに長引く傾向にあった。
- ④建替え推進組織の人事を決める

ときに、お互いに譲り合う(押し付け合う)傾向が強かった。

(7) コンサルタントや事業協力者の

役割・働きはどうであったか？

- ・成功事例では、概ね地元とコンサルタント、事業協力者との信頼関係が、建替えを推進していく過程で、課題を乗り越えるごとに強まっていき、チームワークよく取り組めたことがよくわかった。
- ・一方で、一部の地元と事業協力者の信頼関係が十分に築けていないことがあると、建替え事業推進の方向が定まらずに、時間がかかったり、建替えが実現しないという事態につながることもわかった。

(8) ズバリ事業成功の

要因はなんであったか？

- ・以上のような、ヒアリング内容から、建替え事業成功の要因を5つのキーワードでまとめた。
- ①管理に対する意識が高いこと(日常管理が良好である)。
- ②客観的・合理的な視点で、建替え事業実施が当該団地の土地利用上最有効といえること。
- ③最有効案を勝ち取るにあたり、建築計画上やその他の事柄で、越えなければならぬ大きな課題が存在すること。
- ④それらの課題を超える時に、コンサルタントや事業協力者と地元組織との信頼関係をしっかりと築けていること。
- ⑤地元組織に熱意を持った人材がいて、区分所有者をしっかりとリードできること。

『集合住宅団地建替えの事例と事業の成立要因について ～関西圏での分譲団地再生事例を基に』

レクチャー：根津 昌彦(合資会社ゼンクリエイト)
作成協力：宮崎 篤徳(関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演：2014年4月9日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

発行：2015年3月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>