

(参 考)

(参考)

都内のこれまでの建替事例や相談事例から見た特徴

平成20年10月末時点での、マンション建替え円滑化法による、全国の認可実績は45件であるが、そのうち17件(約38%)が都内の認可である(P62マンション建替え円滑化法に基づく「マンション建替事業」一覧参照)。これまで、建替えを検討する管理組合からの相談も多く寄せられており、一定の事例が収集できたことから、今回その特徴を紹介する。

マンション建替え円滑化法とは：平成14年12月に施行された法律で、法人格を有するマンション建替組合の設立や、区分所有権や抵当権などの権利関係を建替え後のマンションに移行する権利変換など、建替えを円滑に進めるための手続や方法を定めている。

施行パターンのいろいろ

マンション建替事業を施行する者を「施行者」といい、マンション建替組合と、区分所有者の同意を得た者等の2種類が規定されている。ここでは、前者による施行の場合を「組合施行」、後者による場合を「個人施行」と呼ぶ。

参加組合員なしの組合施行(自主建替え)

組合施行は、建替えに合意した区分所有者が知事の認可を受け、法人格をもったマンション建替組合を設立し、主体的に建替事業を実施するものである。

マンション建替え円滑化法上、組合施行の場合、開発事業者等を「参加組合員」として事業に参加させることもできるが、立地条件などにより参加組合員の参加が望めない場合や、区分所有者が事業者等の参加を望まない場合などには、区分所有者のみで事業資金の調達や保留床の売却などを行い、事業を進めることになる。これを一般に「自主建替え」と呼んでいる。

参加組合員とは：マンション建替事業に参加することを希望し、それに必要な資力や信用を有する者は、参加組合員として組合員になることができ、事業初期での費用の立替えや、保留床の取得など、事業実施上のリスクを分担する。

開発事業者の参加のある組合施行

組合施行において、開発事業者等を参加組合員として事業に参加させると、建替え検討段階における初期的費用や事業のノウハウを得ることができる。資金力やノウハウなどを持つ参加組合員の参加を得て事業を行うことで、安定して事業を進められるとして、これまで最も多く行われてきている。

個人施行

個人施行は、区分所有者等関係権利者全員の合意を得た個人施行者(開発事業者が一般的)が知事の施行認可を受けて事業を実施するもので、マンション建替え円滑化法の手続に沿って事業を進める点は組合施行と同じである。事業の実施は個人施行者に任せることになるので、総会の議決を経るなどの手続が少ない分だけ、一般的に組合施行に比べて事業をスピーディに進められる。全員合意が得られる場合は、等価交換方式が用いられることが多いが、抵当権の抹消が難しいなどの場合にも、従前の権利を、権利変換計画によって一括して建替え後のマンションに移行できることなどから、マンション建替え円滑化法を活用するケースもある。

建替え事例に見られる工夫

隣接地を取り込んで広幅員道路に接道

従前マンションの敷地のままでは広幅員道路に接道せず、前面道路幅員による容積率制限が適用されて都市計画で指定された容積率を活用できないという事例があった。この事例では、拡幅された近接の幹線道路との間の、隣接した土地を購入することにより、広幅員道路に接道し、解決した。

前面道路の幅員による容積率制限の課題のほか、日影規制への適合のために、隣接地を取り込むことは、指定された容積率を活用する上で有効な手法である。

敷地の同一性要件の撤廃：平成14年12月の区分所有法改正により、新たな再建建物の敷地が従前建物の敷地と一部でも重なっている土地であれば、建替えをすることが可能となった。それまでは、同一の敷地に再建建物を建築するという「敷地の同一性」が建替えの要件であったが、この改正により、隣接地を買収して、再建マンションを建設できるようになった。

2つのマンションを一つに建替え

一つのマンションだけでは敷地が狭く、そのままでは保留床を十分に確保できないケースも多いが、隣接のマンションや隣の業務ビルとも話し合いを重ね、3つの敷地を一つにまとめた上で、総合設計制度を活用し、建替事業を行った事例がある。2つのマンションを一つのマン

ションに建て替える場合には、建替えに当たっての条件の調整が困難であるなどの課題もある。この事例の場合も調整が思うように進まなかったが、粘り強く協議を重ねて、2つのマンションを統合した建替えを実現した。

借地権のマンションを所有権マンションに

マンションの敷地が借地であるマンションで、まもなく更新時期が迫るのを契機に建替えを検討した事例がある。この事例の場合、地主と協議し、底地権を買い取り、その取得費用が新たな負担とはなったが、土地所有権に基づくマンションへの建替えが実現した。

建替え資金確保の工夫

合意形成の上で議論になることは様々あるが、その一つとして、資金上の課題がある。これまでの事例から、その資金調達の例を紹介する。

保留床を特別な仕様にして売りやすく

保留床を確保できるケースであっても、立地条件などによっては、十分な保留床の売却益が見込めないケースもある。これまでの事例の中には、販売時の戦略として、保留床とする住戸に本格的な防音設備を施して付加価値の高い住戸として供給することとし、その結果、音楽を趣味とする方々を中心に、スムーズに売却することができた。

敷地の一部を売却

敷地が広く、容積率に余裕があり保留床を多く確保することができる場合でも、立地条件からその売却が見込めず、資金計画上の課題を抱えたケースがある。その建替組合では、保留床としての売却は困難であったが、戸建敷地としては需要が見込めたことから、従前マンションの敷地から保留敷地を創出し、その売却益を建替え資金に当てることにより、資金上の課題を解決できた。

保留床の処分について不動産販売業者と連携

建替組合自らが保留床を販売すれば、売却益全てを組合の資金に組み入れることが可能となるが、その場合には売却が思うように行かなかったり、マンション市況の変化など、資金確保上のリスクが伴う。あらかじめ不動産販売業者と保留床処分についての取り決めをし、売却益を確実にしてリスクを軽減した事例もある。

その他

や の事例以外にも課題解決の工夫はあるが、その中でも代表的な事例を紹介する。

仮住居

建替工事期間中の仮住居の家賃に対しては、区分所有者の負担感が大きく、中にはそれを理由に合意形成に至らないこともある。また、高齢者や学齢期の子どもがいる家庭などでは、マンションの近くでの仮住いを望むことが多い。

都では都営住宅をあっせんする制度を設けており、これを活用した事例もある。

また、東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構の空き住宅を活用したり、利用されなくなった社宅を一棟丸ごと借り上げた事例もある。

一団地の住宅施設を地区計画に

都市計画法第11条に基づく「一団地の住宅施設」の指定がある団地型マンションでは、建替えに当たり、都市計画の変更などの手続が必要となる場合が多い。

国の都市計画運用指針(平成12年)において、「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。」との考え方が示されている。

都では、老朽化等による建替えなどの時期を迎える団地に対応できるよう、平成13年に「一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針」を定め、「より良い団地への再生を図るため、積極的に地区計画の活用を図る。」としている。

このような一団地の住宅施設が指定された団地で、地元区市との連携により地区計画へ移行し、建替えを実現した事例もある。

まとめ

これまで、都に寄せられた相談事例から、建替えに当たっての課題が少しずつ明らかになってきている。建替えには様々なパターンがあるが、その前提となるのは区分所有者等関係権利者の合意形成であることは言うまでもない。建替えの検討をスムーズに進めるには、区分所有者全員に正確な情報を継続的に提供していくことが重要で、管理組合内に専門委員会などを設置して検討することが望ましい。しかしながら、管理規約に専門組織の条項がなかったり、規約そのものさえない場合もある。十分な話し合いと、法令等に沿った適切な手続により、公明正大に検討が進められることが重要であり、そのためには、あらかじめ管理規約等の整備をしっかりとっておく必要がある。

(参考) マンション建替え円滑化法に基づく「マンション建替事業」一覧

平成21年5月末現在

事例番号	認可年度	建替え前のマンション (竣工年)	所在地	建替え前	建替え後	事業の施行者	竣工	開発事業者の 事業参加
1	15	諏訪町住宅 (昭和32年)	新宿区 高田馬場	地上3階建2棟 地下4階建1棟 60戸	地上5階 地下1階建1棟 96戸	諏訪町住宅 マンション建替組合	済	あり
2		萩中住宅 (昭和43年)	大田区 萩中	地上5階建8棟 368戸	地上18階,地上17階 地下1階建2棟 534戸	萩中住宅 マンション建替組合	済	あり
3		桜新町グリーンハイツ 2号館(昭和46年)	世田谷区 桜新町	地上4階建1棟 24戸	地上8階建1棟 57戸	個人施行 伊藤忠都市開発(株)	済	開発事業者による 事業実施
4	16	赤坂コーポラス (昭和32年)	港区 赤坂	地上5階建1棟 32戸	地上10階 地下2階建1棟 64戸	赤坂コーポラス マンション建替組合	済	あり
5		野方団地 (昭和41年)	中野区 野方	地上4階建2棟 44戸	地上5階 地下1階建1棟 56戸	野方マンション 建替組合	済	なし
6	17	金王高桑ビル (昭和31年)	渋谷区 渋谷	地上11階 地下1階建1棟 81戸	地上17階 地下2階建1棟 124戸	金王町住宅 マンション建替組合	済	あり
7		新赤坂マンション (昭和40年)	港区 赤坂	地上7階 地下1階建1棟 63戸	地上14階 地下3階建1棟 97戸	新赤坂マンション 建替組合	済	あり
8		国領住宅 (昭和39年)	調布市 国領町	地上4階建7棟 144戸	地上14階 地下1階建他7棟 320戸	国領住宅 マンション建替組合	済	あり
9		新蒲田住宅 (昭和44年)	大田区 新蒲田	地上5階建3棟 134戸	地上11階 地下1階建1棟 202戸	新蒲田住宅 マンション建替組合	済	あり
10	18	天城六本木マンション・ ホ-マツガ-ネット (昭和46・55年)	港区 六本木	地上8階地下1階建 24戸 地上7階地下1階建 8戸	地上28階 地下2階建1棟 90戸	六本木7丁目 マンション建替組合		あり
11		広町住宅 (昭和38年)	中野区 弥生町	地上5階建1棟 40戸	地上8階建1棟 66戸	広町住宅 マンション建替組合	済	あり
12		町田山崎住宅 (昭和43年)	町田市 山崎町	地上5階建9棟 300戸	地上10階建2棟 305戸	町田山崎住宅 マンション建替組合		なし
13	19	林町住宅 (昭和31年)	文京区 千石	地上4階建2棟 56戸	地上5階 地下1階建1棟 75戸	林町住宅 マンション建替組合		あり
14		初台サンハイツ (昭和53年)	渋谷区 初台	地上4階建1棟 40戸	地上14階建1棟 86戸	初台サンハイツ マンション建替組合		あり
15		大京町住宅 (昭和32年)	新宿区 大京町	地上4階建1棟 24戸	地上5階 地下1階建1棟 35戸	大京町住宅 マンション建替組合		あり
16	20	下連雀住宅 (昭和44年)	三鷹市 下連雀	地上5階建2棟 79戸	地上8階 地下1階建1棟 108戸	下連雀住宅 マンション建替組合		あり
17		エビスマンション (昭和44年)	渋谷区 恵比寿	地上8階建1棟 44戸	地上14階 地下1階建1棟 77戸	個人施行 伊藤忠都市開発(株)		開発事業者による 事業実施
18	21	美竹ビル (昭和34年)	渋谷区 渋谷	地上6階建1棟 40戸	地上17階 地下2階建1棟 168戸	美竹ビル マンション建替組合		あり
19		五番町マンション (昭和37年)	千代田区 五番町	地上7階 地下2階建1棟 39戸	地上14階 地下2階建1棟 51戸	五番町 マンション建替組合		あり

(参考)

マンション建替え円滑化法に基づく

マンション建替え認可事例の紹介

(19件:平成21年5月末現在)

区市	件数
千代田区	1
港区	3
新宿区	2
文京区	1
大田区	2
世田谷区	1
渋谷区	4
中野区	2
三鷹市	1
調布市	1
町田市	1

マンション建替え円滑化法が制定される以前は、

建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で意思決定や契約行為等が円滑にできない、

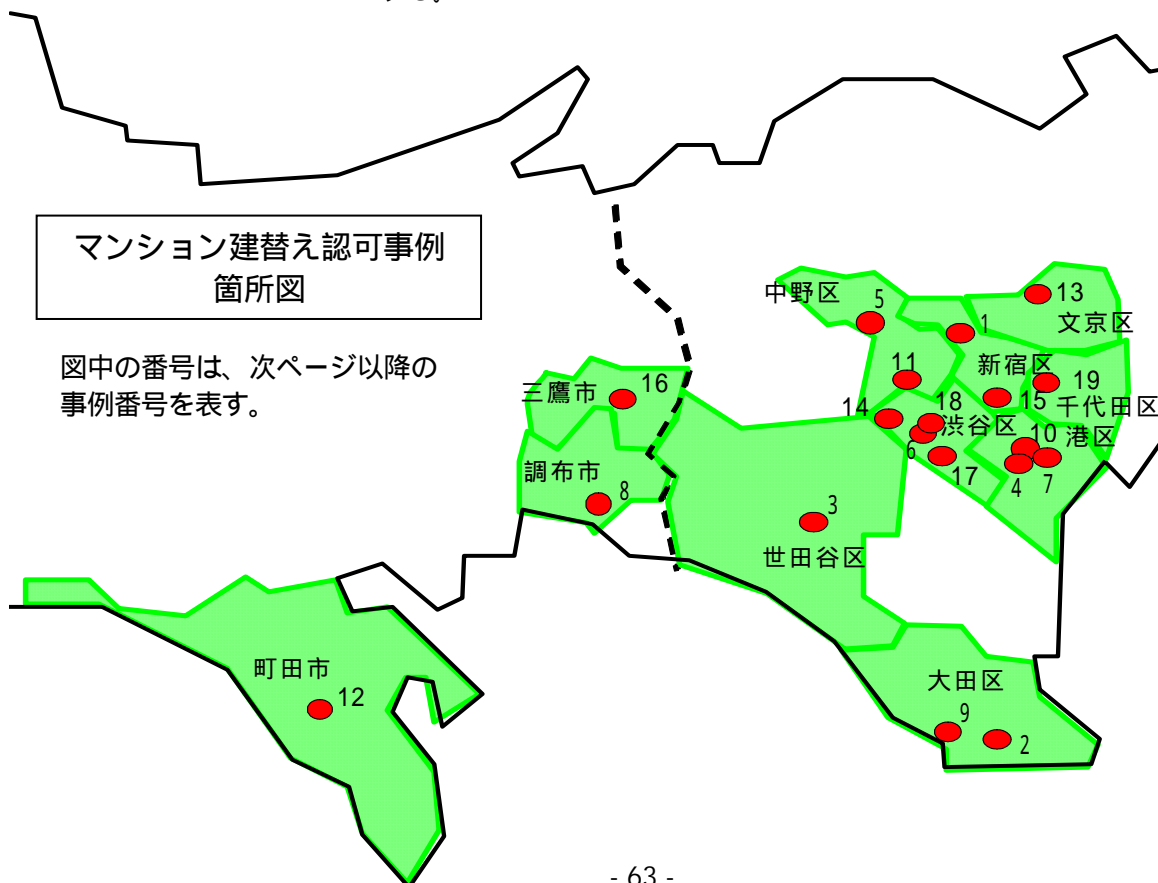
区分所有権や抵当権などの権利関係を再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがない、

といった課題があった。

こうした制度的課題を解決するために「マンション建替え円滑化法」が制定された。

この法律により、法人格を有するマンション建替組合の設立、従前権利を再建後のマンションに移行できる権利変換の手続が規定され、円滑に建替事業を実施できるようになった。

平成14年の法施行以降、都内では19件のマンション建替事業がマンション建替え円滑化法に基づき行われており、その事例を紹介する。



1 諏訪町住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
諏訪町住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
諏訪町住宅(新宿区高田馬場一丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和32年	諏訪町住宅が完成
平成 3年	建替え問題の検討組織「諏訪町住宅を考える」発足
平成 9年	全面改修か建替えかをめぐり投票。賛成多数で建替え検討が本格化。
平成15年 5月25日	建替え決議成立
平成15年 9月 4日	建替組合設立認可
平成16年 1月15日	権利変換計画認可
平成17年12月 1日	解散認可
平成18年 6月20日	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:旭化成ホームズ(株)
 - ・コンサルタント:東京都住宅供給公社

- 5 事業施行期間
平成15年 9月～平成17年12月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	諏訪町住宅	アトラス諏訪町レジデンス
構造	一号棟 鉄筋コンクリート造4階 二・三号棟 鉄筋コンクリート造3階	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階 1棟
敷地面積	3,965㎡	3,874㎡
延べ面積	一号棟 1,221.60㎡ 二号棟 916.20㎡ 三号棟 916.20㎡	9,830.32㎡(容積率175.09%)
しゅん工年	昭和32年2月	平成17年7月
住戸数	60戸(床面積 全戸44.09㎡)	96戸(34.40～102.64㎡、平均67.38㎡)
住戸タイプ	3K	1DK～4LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建 替 え 決 議	区分所有法第62条 (団地一括建替え決議の規定が施行前であったため、区分所有法第62条の建替え決議の積み重ねで決議を行った。)
建替えが必要な理由	・老朽化 ・配管等の補修困難

合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・入居当初から住民間では、良きコミュニティが形成されていた。 ・管理組合は、コンサルタントやデベロッパーの選定を公開コンペで行った。 また、進行状況をすべて公開し、全員に情報を行き渡らせることに努めた。 ・借家権については、家主と借家人が事前に話し合いを行い、契約解除した。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
従前の利用状況	自己居住用25戸、自己非居住用20戸、賃貸利用15戸
その他	仮住居への都営住宅の特別割当制度



建替え前の諏訪町住宅

建替え後



2 萩中住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
萩中住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
萩中住宅(大田区萩中一丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和43年	萩中住宅が完成
平成 6年 5月	建替え準備委員会発足
平成13年 1月	建替え推進決議成立
平成14年12月	建替え決議不成立(旧区分所有法による各棟ごとの決議)
平成15年 8月 3日	改正区分所有法による一括建替え決議が成立
平成15年11月14日	建替組合設立認可
平成16年 2月17日	権利変換計画認可
平成19年 3月20日	解散認可
平成19年 7月 9日	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:有楽土地(株)
 - ・コンサルタント:(株)シティコンサルタンツ

- 5 事業施行期間
平成15年11月～平成19年 3月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	萩中住宅	オーベルグランディオ萩中
構造	鉄筋コンクリート造5階 8棟	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上18階、地上17階地下1階2棟
敷地面積	15,931.67㎡(登記簿面積)	15,952.91㎡(実測面積)
延べ面積	18,588.15㎡(登記簿面積)	48,801.38㎡(容積率239.84%)
しゅん工年	昭和43年10月	平成18年3月
住戸数	368戸(41.70～44.75㎡、平均43.5㎡)	534戸(44.82～88.38㎡、平均67㎡)
住戸タイプ	3DK、3K	1LDK～4LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第70条(団地一括建替え決議)
建替えが必要な理由	・老朽化 ・耐震性、安全性への不安
合意形成など	・平成14年、区分所有法改正前の団地一括建替え決議の規定のない状況で、区分所有法第62条の建替え決議を実施したが、団地全体では5分の4以上の賛成を得たものの、各棟では5分の4以上の賛成をとれず、決議不成立となった。区分所有法改正後の平成15年、全体で5分の4以上の賛成と各棟で3分の2以上の賛成を得て、建替え決議が成立。団地

	<p>の一括建替え決議全国第1号となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永年培った住民間の強い絆により、管理組合が中心となって積極的に活動した。 ・高層となるため、管理組合は、計画段階から地元自治会などへの説明を続け、集会施設の近隣開放、公園と一体化した広場の整備など施設計画でも近隣との融和を実現した。 ・仮住居は、都営住宅の特別割当制度のほかに、建替組合が、企業の社宅1棟を借りた。高齢権利者には経済的負担の軽減だけでなく、2年に及ぶ仮住居生活を仲間と送ることができ、好評だった。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
補助制度等の利用	<ul style="list-style-type: none"> ・優良建築物等整備事業(国・都・区) ・21世紀都市居住緊急促進事業(国)
従前の利用状況	自己居住用234戸、自己非居住用0戸、賃貸利用134戸
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度による許可 ・高齢者向け返済特例制度公庫融資 ・仮住居への都営住宅の特別割当制度

建替え前の萩中住宅



建替え後

(撮影：(有)クリエイティブスタジオカワカミ)



3 桜新町グリーンハイツ

事業の概要

1 事業名と施行者名

桜新町グリーンハイツマンション建替事業 / 伊藤忠都市開発(株)

2 施行マンションの名称及び場所

桜新町グリーンハイツ2号館(世田谷区桜新町二丁目)

3 経過

(ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和46年	桜新町グリーンハイツが完成
平成15年 2月	隣接施行敷地を伊藤忠都市開発(株)がマンション用地として、取得
平成16年 1月30日	施行認可
平成16年 3月12日	権利変換計画認可
平成17年 6月30日	終了認可

4 コンサルタント

(株)UG 都市建築

5 事業施行期間

平成16年 1月～平成17年 6月

6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	桜新町グリーンハイツ2号館	イトーピア桜新町グランピークス
構造	鉄筋コンクリート造4階	鉄筋コンクリート造 地上8階 1棟
敷地面積	789.99㎡	1,877㎡
延べ面積	1,264㎡	4,749㎡(容積率199.9%)
しゅん工年	昭和46年3月	平成17年3月
住戸数	24戸(約38～62㎡、平均46㎡)	57戸(40～86㎡、平均約63㎡)
住戸タイプ	2DK	1DK～4LDK
分譲者	民間分譲会社	

7 その他

建替え決議	なし
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の老朽化 ・耐震性等の防災面での不安 ・住戸規模が狭小
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・当初、施行者は等価交換方式による建替えを提案し、等価交換契約書を締結していたが、その後、円滑化法の個人施行による事業にすることとした。 ・個人施行であったため、建替え決議は要せず、区分所有者26名の全員合意で個人施行認可の全国第1号となった。

隣接施行敷地	・隣接施行敷地には、桜新町グリーンハイツ1号館(賃貸棟)があり、施行者が全戸を買い取って、一体的な事業とした。 (隣接施行敷地の建物)								
	<table border="1"> <tr> <td>名称</td> <td>桜新町グリーンハイツ1号館</td> </tr> <tr> <td>竣工</td> <td>昭和45年</td> </tr> <tr> <td>構造等</td> <td>地上4階建て 1棟 24戸</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約1,080㎡</td> </tr> </table>	名称	桜新町グリーンハイツ1号館	竣工	昭和45年	構造等	地上4階建て 1棟 24戸	敷地面積	約1,080㎡
	名称	桜新町グリーンハイツ1号館							
	竣工	昭和45年							
	構造等	地上4階建て 1棟 24戸							
敷地面積	約1,080㎡								
保留敷地	あり(角切部分を区に譲渡)								
補助制度等の利用	なし								
従前の利用状況	自己居住用7戸、自己非居住用17戸、賃貸利用0戸								



建替え前の桜新町グリーンハイツ

建替え後



4 赤坂コーポラス

事業の概要

- 1 組合の名称
赤坂コーポラスマンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
赤坂コーポラス(港区赤坂六丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和32年	赤坂コーポラス完成
平成元年	建替えの検討開始
平成16年 2月21日	建替え決議が成立。催告により全員同意
平成16年10月 1日	建替組合設立認可
平成16年 7月19日	権利変換計画認可
平成20年 4月25日	解散認可
平成20年10月24日	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員: 東急不動産(株)
 - ・コンサルタント: 協栄ソフトエンジニアリング(株)

- 5 事業施行期間
平成16年10月～平成20年 4月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	赤坂コーポラス	ブランド赤坂
構造	鉄筋コンクリート造5階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上10階地下2階 1棟
敷地面積	2,089.64㎡	2,089.64㎡
延べ面積	2.813㎡	7,167.97㎡(容積率217.9%)
しゅん工年	昭和32年 9月	平成19年9月
住戸数	32戸(約52～78㎡、平均約64㎡)	64戸(34.64～84.90㎡、平均70㎡)
住戸タイプ	3LDK、2DK、エレベーターなし	1DK～3LDK(4タイプ)
分譲者	民間分譲会社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条
建替えが必要な理由	・エレベーターがない。 ・設備、躯体の一部の危険性 ・天井高が低い。
合意形成など	・公社、公団以外のマンションでは初の認可。区分所有者が自ら居住している割合が低く合意形成は難しいといわれていたが、実現した。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし

補助制度等の利用	優良建築物等整備事業等(国・都・区)
従前の利用状況	自己居住用10戸、自己非居住用14戸、賃貸利用8戸
その他	仮住居への都営住宅の特別割当制度



建替え前の赤坂コーポラス

建替え後



5 野方団地

事業の概要

1 組合の名称

野方マンション建替組合

2 施行マンションの名称及び場所

野方団地(中野区野方一丁目)

3 経過

(ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和41年	野方団地完成
平成元年	建替えの検討開始
平成14年 6月	建替え決議実施(一部の区分所有者が除外されていたため無効)
平成16年 6月26日	建替え決議成立
平成16年12月 6日	建替組合設立認可
平成17年 8月24日	権利変換計画認可
平成19年10月31日	解散認可
平成19年11月22日	決算報告承認

4 事業協力者及びコンサルタント

- ・参加組合員:なし
- ・コンサルタント:(株)ケア・ジャパン

5 事業施行期間

平成16年12月～平成19年10月

6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	野方団地	グリーンコート中野
構造	鉄筋コンクリート造4階 2棟	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階 1棟
敷地面積	1,656.25m ²	1,611.27m ²
延べ面積	2,750m ²	4,251.11m ² (容積率160.11%)
しゅん工年	昭和41年 1月	平成18年11月
住戸数	44戸(50.72～55.9m ²)	56戸(25.00～101.70m ²)
住戸タイプ	2DK、エレベーターなし	1K～3LDK
分譲者	首都圏不燃建築公社	

7 その他

建替え決議	区分所有法第70条(団地一括建替え決議)
建替えが必要な理由	・エレベーターがなく、階段に手すりをつけられない。 ・設備、躯体の一部の危険性
合意形成など	・参加組合員の参画がない自主建替えが実現した。 ・通常は区分所有されない駐車場が区分所有され、また、敷地の一部に未登記の借地権が存在するという所有関係となっており、権利関係の整

	<p>理が必要であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え決議を実施したが、車庫所有者が決議に参加していなかったことがわかり、やり直した。 ・借家としての利用は11戸であったが、家主と借家人が事前に話し合い、期限を決めて退去してもらった。 ・保留床は防音仕様にするなどの付加価値をつけ、販売しやすいよう工夫した。 ・自主建替えであることから、事業当初から組合が資金調達する必要があったため、前払い清算金を徴収した。初動期資金(建設資金)として建替組合が住宅金融支援機構から借入れ、転出者への補償費用や建物除却費用に当てた。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
補助制度等の利用	住宅金融支援機構融資(まちづくり融資)
従前の利用状況	自己使用33戸、賃貸利用11戸



建替え前の野方団地

建替え後



6 金王高桑ビル

事業の概要

- 1 組合の名称
金王町住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
金王高桑ビル(渋谷区渋谷三丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和31年	金王高桑ビルが完成
平成元年	建替えの検討を開始
平成12年	管理組合を設立し、建替計画を推進
平成16年12月	建替え決議が成立
平成17年 8月17日	建替組合設立認可
平成17年12月21日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:(株)新日鉄都市開発
 - ・コンサルタント:(株)UG 都市建築
- 5 事業施行期間
平成17年 8月～平成21年 8月(予定)

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	金王高桑ビル	プライア渋谷
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上11階地下1階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上17階地下2階塔屋1階 1棟
敷地面積	660.29m ²	659.88m ²
延べ面積	5,043.55m ²	7,144m ² (容積率約774%)
しゅん工年	昭和31年10月	平成20年2月
住戸数	81戸(30～35m ² 、平均33m ²) 他に店舗6区画	124戸(25～82m ² 、平均37m ²) 他に店舗1区画
住戸タイプ	2K	1K～1LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、設備の老朽化 ・構造上の安全性への不安 ・居住性への不満
合意形成など	・地上権上に分譲されたマンションであったが、建替組合が底地権を買い取り、土地所有権マンションに建て替えた。
隣接施行敷地	なし

保留敷地	なし
補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用13戸、自己非居住用17戸、賃貸利用28戸



建替え前の金王高桑ビル



建替え後

7 新赤坂マンション

事業の概要

- 1 組合の名称
新赤坂マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
新赤坂マンション(港区赤坂六丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和40年	新赤坂マンションが完成
平成15年	建替えの検討を開始、建替え説明会開催
平成16年11月27日	建替え決議が成立
平成17年 9月14日	建替組合設立認可
平成18年 4月 7日	権利変換計画認可
平成21年 3月 5日	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:三菱地所(株)
 - ・コンサルタント:(有)系ワン研究所、(株)プラトール・アセット・マネジメント、
元・建築マネジメント(株)
- 5 事業施行期間
平成17年 9月～平成21年 3月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	新赤坂マンション	パークハウス赤坂氷川
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階塔屋3階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上14階地下3階 1棟
敷地面積	1,456.59㎡	1,468.01㎡
延べ面積	6,916.85㎡	12,331.79㎡(容積率約581%)
しゅん工年	昭和40年3月	平成20年6月
住戸数	63戸(45～100㎡、平均70㎡)	97戸(29～163㎡、平均83㎡)
住戸タイプ	2LDK	1K～3LDK
分譲者	民間分譲会社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条
建替えが必要な理由	・耐震上の不安 ・セキュリティー、情報設備への対応不備 ・漏水、配管の腐食
合意形成など	
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし

従前の利用状況	自己居住用44戸、自己非居住用3戸、賃貸利用16戸
その他	総合設計制度(共同住宅建替誘導型)による許可



建替え前の新赤坂マンション



建替え後

8 国領住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
国領住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
国領住宅(調布市国領町八丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和39年	国領住宅が完成
平成16年10月29日	一団地の住宅施設の廃止・地区計画の決定(調布市)
平成17年 7月 3日	一括建替え決議が成立
平成17年11月 9日	建替組合設立認可
平成18年 3月13日	権利変換計画認可
平成21年 3月19日	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:旭化成ホームズ(株)
 - ・コンサルタント:旭化成ホームズ(株)

- 5 事業施行期間
平成17年11月～平成21年 3月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	国領住宅	アトラス国領
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 計7棟	鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階他 計7棟
敷地面積	13,215.67㎡	12,484.67㎡
延べ面積	7,763.77㎡	33,188.06㎡(容積率約199.90%)
しゅん工年	昭和39年3月	平成20年4月
住戸数	144戸(43～49㎡)	320戸(46～106㎡、平均78㎡)
住戸タイプ	3K、3LDK	1LDK～4LDK
分譲者	日本住宅公団	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第70条(団地一括建替え決議)
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・雨漏り、設備・躯体の一部の危険 ・エレベーターがない。 ・天井が低い。
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・当初、日本住宅公団が、事業協力者として等価交換による建替えを提案したが、従前権利の評価を巡って意見の相違があるなど、建替え検討は一時中断したこともあった。
隣接施行敷地	あり

保留敷地	なし
従前の利用状況	自己居住用62戸、自己非居住用35戸、賃貸利用47戸
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・仮住居への都営住宅の特別割当制度 ・隣接の都営住宅団地と共に、一団地の住宅施設の都市計画決定がなされていたが、調布市の地区計画の決定と共に、一団地の住宅施設を廃止し、新たな街づくりへのルールを定めた。 ・一敷地に数棟の計画であったことから、建築基準法第86条の一団地認定を活用した。



建替え前の国領住宅

建替え後



9 新蒲田住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
新蒲田住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
新蒲田住宅(大田区新蒲田一丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和44年	新蒲田住宅が完成
平成17年 7月 日	建替え決議が成立
平成17年11月24日	建替組合設立認可
平成18年 3月14日	権利変換計画認可
平成20年 8月11日	解散認可
平成20年12月11日	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:(株)新日鉄都市開発
 - ・コンサルタント:東京都住宅供給公社、協同組合都市設計連合
- 5 事業施行期間
平成17年11月～平成20年 8月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	新蒲田住宅	リビオ新蒲田
構造	鉄筋コンクリート造 地上5階 3棟	鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階 1棟
敷地面積	5,466.88㎡	5,460.85㎡
延べ面積	8,736.02㎡	16,237.㎡(容積率約275%)
しゅん工年	昭和44年4月	平成19年11月
住戸数	134戸(44～48㎡)	202戸(40.40～147.76㎡、平均68.27㎡)
住戸タイプ	3DK	1LDK～4LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条及び第69条(棟ごとの建替え決議と団地管理組合での建替え承認決議を実施)
建替えが必要な理由	・修繕・改修工事では段差解消やエレベーター等、改善できない。 ・耐震上の問題
合意形成など	・棟別建替え決議では、1号棟(棄権1名)、2号棟(未同意者1名)、3号棟(棄権1名)であった。 ・建替組合設立は全員が同意した。 ・権利変換計画決定の臨時総会は、全員同意で決議した。
隣接施行敷地	なし

保留敷地	なし
従前の利用状況	自己居住用92戸、自己非居住用18戸、賃貸利用24戸
その他	・住宅金融公庫融資 ・仮住居への都営住宅の特別割当制度



建替え前の新蒲田住宅

建替え後



10 天城六本木マンション・ホームマットガーネット

事業の概要

- 1 組合の名称
六本木7丁目マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
天城六本木マンション・ホームマットガーネット(港区六本木七丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和46年	天城六本木マンション完成
昭和55年	ホームマットガーネット完成
平成15年	天城六本木マンションで建替えの検討を開始
平成16年	共同建替えの協議開始
平成17年 8月	2つのマンション及び隣接施行敷地所有者で、(仮)六本木7丁目マンション建替え準備組合設立
平成18年 7月 2日	建替え決議が成立
平成18年 8月23日	総合設計制度許可
平成18年10月20日	建替組合設立認可
平成19年 5月21日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員: 旭化成ホームズ(株)
 - ・事業計画、権利変換計画作成: (株)INA 新建築研究所
 - ・事業協力者: 三井住友建設(株)
- 5 事業施行期間
平成18年10月～平成22年12月(予定)

6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	天城六本木マンション ホームマットガーネット	アトラスタワー六本木
構造	鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階 建1棟 鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階 建1棟	鉄筋コンクリート造 地上28階地下2階建 1棟
敷地面積	996.21㎡ 246.24㎡ (隣接施行敷地79.68㎡)	1,328.72㎡
延べ面積	3,477㎡ 1,236㎡	12,961.35㎡(容積率約726%)
しゅん工年	S46年 S55年	平成22年 2月(予定)
住戸数	24戸(平均床面積 約70㎡) 8戸(平均床面積 約80㎡)	90戸(50～156㎡、平均89㎡)
住戸タイプ	3DK 2LDK	1LDK～3LDK
分譲者	民間分譲会社	

7 その他

建替え決議	区分所有法第62条(両マンションとも同日同時刻に実施)
建替えが必要な理由	・耐震性の不安 ・老朽化
合意形成など	・2つのマンション(天城六本木マンション・ホームツガーネット)敷地と隣接施行敷地による3敷地での共同建替えについて、各マンションとの代表者及び隣接施行敷地の所有者にて、度重なる検討と話し合いにより、敷地を一体化して事業化することのメリットを、共通認識として持つことができ、実現することとなった。 ・具体的な事業推進組織として、合同建替え準備組合を設立し、各マンションから代表を選出して理事会を運営した。
隣接施行敷地	あり(1敷地)
保留敷地	なし
従前の利用状況	自己居住用22戸、自己非居住用0戸、賃貸利用8戸(住戸2、店舗1、事務所5) 自己居住5戸、自己非居住用2戸(事務所2)、賃貸利用4戸(住宅4)
その他	総合設計制度による許可



建替え前の天城六本木マンション(右)ホームツガーネット(左)

建替え後



11 広町住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
広町住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
広町住宅(中野区弥生町六丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和38年	広町住宅が完成
平成15年	大規模修繕・建替え検討委員会を中心に勉強会を行う。
平成16年 2月	建替え推進決議
平成16年 5月	建替え計画委員会設立
平成18年 8月 6日	建替え決議が成立
平成18年11月24日	建替組合設立認可
平成19年 3月27日	権利変換計画認可
平成21年 5月11日	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:三菱地所(株)
 - ・コンサルタント:(株)シティコンサルタンツ

- 5 事業施行期間
平成18年11月～平成21年 5月

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	広町住宅	パークハウス中野広町
構造	鉄筋コンクリート造 地上5階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上8階 1棟
敷地面積	2,186.80㎡(登記簿面積)	2,254.71㎡(実測面積)
延べ面積	2,627.77㎡	5,424.08㎡(容積率約199.94%)
しゅん工年	昭和38年6月10日(登記簿)	平成20年9月
住戸数	40戸(約56.66㎡)	66戸(54.85～85.15㎡、平均65㎡)
住戸タイプ	3DK	1LDK～3LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条(建替え決議)
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・数度の補修は行ってきたが、防水や設備面等の共用部分の修繕が不十分 ・日影規制、防火関係、受水槽仕様についての既存不適格 ・エレベーターがない。
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家を含む多世代メンバーが委員となり積極的な活動を行うことで、居住者の関心も高まり、総会や説明会はほぼ80%以上の出席率を確保した。

	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕・建替え検討委員会の勉強会から建替え決議まで 3 年強と非常に効率良く進めた。 ・事業協力者の選定には、建替え実績のある大手不動産会社を中心に打診し、最後は各社のプレゼンテーションの後に全員の投票で選定した。 ・管理組合では、個別の面談を繰り返し、年金生活の高齢者等も安心して事業に参加できる環境となった。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用24戸、自己非居住用4戸、賃貸利用8戸



建替え前の広町住宅

建替え後（撮影：(有)シティグラフ）



12 町田山崎住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
町田山崎住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
町田山崎住宅(町田市山崎町 1964 番地5 他)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和43年	町田山崎住宅が完成
平成元年	建替え論議の発生
平成18年 5月21日	団地一括建替え決議が成立
平成18年12月 7日	地区計画を決定し、一団地の住宅施設を廃止 建替組合設立認可
平成19年 7月 5日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
・参加組合員:なし
・コンサルタント:(株)都市研究所
- 5 事業施行期間
平成18年12月～平成22年 1月(予定)

6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	町田山崎住宅	サンヒルズ町田山崎
構造	鉄筋コンクリート造 地上5階 9棟 鉄筋コンクリート造 地上1階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上10階 2棟
敷地面積	28,905.21㎡	14,887.48㎡
延べ面積	15,399㎡	20,935.46㎡(容積率約148.27%)
しゅん工年	昭和43年 9月	平成21年 6月
住戸数	300戸(約47.99㎡)	305戸(31～83㎡、平均61㎡)
住戸タイプ	3DK	1K～4LDK
分譲者	日本住宅公団	

7 その他

建替え決議	区分所有法第70条(団地一括建替え決議)
建替えが必要な理由	・建替えの検討開始後、大規模補修を実施しておらず、ガス設備や躯体が危険な状態にある。 ・エレベーターがない。 ・天井が低い。
合意形成など	・参加組合員なしの自主建替え ・仮住居は、UR 都市機構の賃貸住宅を近隣に確保した。 ・団地清掃、植栽管理、部分塗装、駐車場管理等、従前マンションの管

	理は自主管理で行ってきた。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	都市計画道路用地、公園用地として市に売却 戸建住宅用地として民間分譲会社に売却
補助制度等の利用	地域住宅交付金(優良建築物等整備事業)等(国・都・市)
従前の利用状況	自己居住用253戸、賃貸利用20戸、空き27戸
その他	町田市が、地区計画を都市計画決定し、「一団地の住宅施設」が廃止された。



建替え前の町田山崎住宅

建替え後



13 林町住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
林町住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
林町住宅(文京区千石二丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和31年	林町住宅が完成
平成17年 7月	建替え準備委員会設立
平成18年 4月	建替え推進決議
平成19年 4月	建替え決議成立
平成19年 9月 3日	建替組合設立認可
平成20年 3月31日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・設計:(株)山本浩三都市建築事務所 & 東海大学建築学部岩岡研究室
 - ・参加組合員:(株)アーバンアセット研究所
 - ・コンサルタント:(株)総合不動産鑑定コンサルタント

- 5 事業施行期間
平成19年 9月 ~ 平成22年 5月(予定)

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	林町住宅	
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 2棟	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階 1棟
敷地面積	3,555.50m ²	3,562.85m ²
延べ面積	1,249.35m ² (1号棟) 1,665.80m ² (2号棟)	6,782.65m ² (容積率約157.83%)
しゅん工年	昭和31年2月	平成22年3月
住戸数	56戸(平均床面積約43.61m ²)	75戸(47~120m ² 、平均67.89m ²)
住戸タイプ	3K	2K~4LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条
建替えが必要な理由	・老朽化 ・エレベーターがない。 ・時代に合わない機能
合意形成など	・全員合意で建替え決議が成立した。

隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用46戸、自己非居住用0戸、賃貸利用10戸



建替え前の林町住宅

建替え後



14 初台サンハイツ

事業の概要

- 1 組合の名称
初台サンハイツマンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
初台サンハイツ(渋谷区初台二丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和53年	初台サンハイツが完成
平成12年	建替えのための建築委員会設置
平成17年 5月	建替え推進決議
平成18年11月	隣接施行敷地の取得終了
平成19年 6月 3日	建替え決議成立
平成19年10月 1日	建替組合設立認可
平成20年 2月25日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:(株)新日鉄都市開発、安藤建設(株)
 - ・コンサルタント:(株)シティコンサルタンツ
- 5 事業施行期間
平成19年10月～平成22年 9月(予定)

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	初台サンハイツ	リビオ初台アリアフォート
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上14階 1棟
敷地面積	1,424.66㎡(登記簿)	1,661.63㎡(実測)
延べ面積	2,783.57㎡	6,664.13㎡(容積率348.80%)
しゅん工年	昭和53年4月	平成22年3月
住戸数	40戸(平均床面積 約56.9㎡)	86戸(41～84㎡、平均床面積63.55㎡)
住戸タイプ	1LDK～4LDK	1LDK～3LDK
分譲者	民間分譲会社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性、防犯性への不安 ・バリアフリー未対応 ・住宅の社会的陳腐化
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・事業協力者の選定は、管理組合がマンション建替えに実績のある不動産会社等を中心に打診し、提案を受けて絞り込んだうえ、区分所有者の参加の下、プレゼンテーションを行い、選定した。

	・隣接施行敷地を含めることにより拡幅された環状6号線への接道が実現した。
隣接施行敷地	あり
保留敷地	なし
補助制度等の利用	仮住居への都営住宅の特別割当制度
従前の利用状況	自己居住用31戸、自己非居住用0戸、賃貸利用9戸



建替え前の初台サンハイツ

建替え後



15 大京町住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
大京町住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
大京町住宅(新宿区大京町)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和32年	大京町住宅完成
平成17年12月	組合員全員による大京町住宅再生検討委員会を設置
平成18年 5月	再生検討委員会の全会一致で建替え推進決議
平成19年11月11日	建替え決議成立
平成20年 2月26日	建替組合設立認可
平成20年 7月28日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員: 藤和不動産(株)
 - ・コンサルタント: (株)アークブレイン
- 5 事業施行期間
平成20年 2月～平成22年 4月(予定)

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	大京町住宅	
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階 1棟
敷地面積	1,188.76㎡(登記簿)	1,224.63㎡(登記簿)
延べ面積	1,322.84㎡	3,430.78㎡(容積率211.20%)
しゅん工年	昭和32年12月	平成21年11月
住戸数	24戸(平均床面積 約45㎡)	35戸(60～98㎡、平均床面積72㎡)
住戸タイプ	2DK	
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性、防犯性への不安 ・エレベーターがない。 ・設備の老朽化
合意形成など	
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし

補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用15戸、自己非居住用8戸、賃貸利用1戸



建替え前の大京町住宅

建替え後



16 下連雀住宅

事業の概要

- 1 組合の名称
下連雀住宅マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
下連雀住宅(三鷹市下連雀六丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和44年	下連雀住宅完成
平成18年 2月	下連雀住宅建替委員会の発足
平成19年11月25日	建替え決議成立
平成20年 4月 7日	建替組合設立認可
平成20年 8月25日	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員:旭化成ホームズ(株)
 - ・コンサルタント:(株)アークブレイン
- 5 事業施行期間
平成20年 4月～平成23年 3月(予定)

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	下連雀住宅	
構造	鉄筋コンクリート造 地上5階 2棟	鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階 1棟
敷地面積	3,993.86㎡(登記簿)	3,993.86㎡
延べ面積	3,907.2㎡	9,274.19㎡(容積率199.07%)
しゅん工年	昭和44年 8月	平成22年 3月
住戸数	79戸(平均床面積 約42㎡)	108戸(41～128㎡、平均床面積65㎡)
住戸タイプ	3DK	1DK～4LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第70条(団地一括建替え決議)
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性への不安 ・エレベーターがない。 ・老朽化した設備
合意形成など	
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし

補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用54戸、自己非居住用9戸、賃貸利用16戸



建替え前の下連雀住宅

建替え後



17 エビスマンション

事業の概要

- 1 事業名と施行者名
エビスマンション建替事業 / 伊藤忠都市開発(株)
- 2 施行マンションの名称及び場所
エビスマンション(渋谷区恵比寿四丁目)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和44年	エビスマンションが完成
平成14年	35年間の借地期間が満了。管理組合が建替えを検討する。
平成19年 7月	個人施行者と全区分所有者間で基本協定を締結 底地権者と事業協力者間で売買契約を締結
平成20年 5月30日	施行認可
平成20年 8月 4日	権利変換計画認可
	終了認可

- 4 コンサルタント
(株)UG 都市建築
- 5 事業施行期間
平成20年 5月 ~ 平成22年 9月(予定)
- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	エビスマンション	
構造	鉄筋コンクリート造 地上8階	鉄筋コンクリート造 地上14階地下1階 1棟
敷地面積	812.13㎡	808.97㎡
延べ面積	3,241.20㎡(登記簿)	4,953㎡(容積率500%)
しゅん工年	昭和44年 9月	
住戸数	44戸(約19~243㎡、平均60㎡)	77戸(25~75㎡、平均約49㎡)
住戸タイプ	2DK+サンルーム	1DK~3LDK
分譲者	民間分譲会社	

- 7 その他

建替え決議	なし
建替えが必要な理由	・建物、設備の老朽化 ・借地契約の満了時期の到来
合意形成など	
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用17戸、自己非居住用16戸、賃貸利用11戸



建替え前のエビスマンション

18 美竹ビル

事業の概要

1 組合の名称
美竹ビルマンション建替組合

2 施行マンションの名称及び場所
美竹ビル(渋谷区渋谷一丁目)

3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和34年	美竹ビル完成
平成15年 6月	建替え推進決議、建替え計画委員会の設置
平成20年 9月28日	建替え決議成立
平成21年 4月20日	建替組合設立認可
	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

4 事業協力者及びコンサルタント
 ・参加組合員:(株)新日鉄都市開発
 ・コンサルタント:(株)UG 都市建築

5 事業施行期間
平成21年 4月～平成25年 3月(予定)

6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	美竹ビル	
構造	鉄筋コンクリート造 地上6階 1棟	鉄筋コンクリート造 地上17階地下2階 1棟
敷地面積	2,641.97㎡	2,641.97㎡
延べ面積	5,642.39㎡	約26,204㎡(容積率699%)
しゅん工年	昭和34年 2月	平成24年 8月(予定)
住戸数	40戸(平均床面積 約56㎡(公簿面積))	168戸 (約42㎡～127㎡平均床面積約75㎡)
住戸タイプ	3DK	1LDK～3LDK
分譲者	東京都住宅供給公社	

7 その他

建替え決議	区分所有法第62条(建替え決議)
建替えが必要な理由	・建物、設備の老朽化 ・構造安全性、防災性に対する不安 ・居住性に対する不満
合意形成など	事務所1区画を含め、全員合意で建替えを決議した。
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
従前の利用状況	自己居住用25戸、自己非居住用2戸、賃貸利用13戸
その他	地区計画認定による容積緩和

19 五番町マンション

事業の概要

- 1 組合の名称
五番町マンション建替組合
- 2 施行マンションの名称及び場所
五番町マンション(千代田区五番町)
- 3 経過 (ゴシックはマンション建替え円滑化法の手続関係)

昭和37年	五番町マンション完成
平成15年	建替えの検討開始
平成20年 9月27日	建替え決議成立
平成21年 5月18日	建替組合設立認可
	権利変換計画認可
	解散認可
	決算報告承認

- 4 事業協力者及びコンサルタント
 - ・参加組合員: 鹿島建設(株)
 - ・コンサルタント: (株)シティコンサルタンツ

- 5 事業施行期間
平成21年 5月 ~ 平成24年 3月(予定)

- 6 施行マンションの状況及び再建マンションの状況

	施行マンション	施行再建マンション
名称	五番町マンション	
構造	鉄筋コンクリート造 地上7階地下2階	鉄筋コンクリート造 地上14階地下2階 1棟
敷地面積	819.80㎡(登記簿)	825.46㎡
延べ面積	3,444.13㎡	6,582.72㎡(容積率576.26%)
しゅん工年	昭和37年	平成23年 8月
住戸数	39戸(平均床面積 約76㎡)	51戸(35 ~ 181㎡、平均床面積78㎡)
住戸タイプ	2LDK	1K ~ 3LDK
分譲者	民間事業者	

- 7 その他

建替え決議	区分所有法第62条(建替え決議)
建替えが必要な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性、耐震性への不安 ・老朽化による美観の悪さ ・老朽化した設備
合意形成など	
隣接施行敷地	なし
保留敷地	なし
補助制度等の利用	なし
従前の利用状況	自己居住用25戸、自己非居住用0戸、賃貸利用14戸

(参考) 分譲マンションに関する施策の動き

	主な国の動向	主な東京都の動向
1962 昭和37年 4月	建物の区分所有等に関する法律 公布(S38年4月施行) ・概要 (区分所有権の導入)	
~		
1971 昭和46年 6月	建築基準法施行令改正 公布・施行 ・概要 ([構造] 柱のせん断補強筋(帯筋)規定の強化)	
~		
1981 昭和56年 6月	建築基準法施行令改正 施行 ・概要 ([構造] 帯筋比、耐震設計 2次設計法導入ほか新耐震設計法の導入)	
1982 昭和57年 5月	「中高層共同住宅標準管理規約」公表 「中高層共同住宅標準管理委託契約書」公表	
1983 昭和59年 1月	建物の区分所有等に関する法律改正 施行 ・概要 (敷地利用権(分離処分禁止)の設定・管理組合の法人登記導入・規約の設定、改廃などについて特別多数決導入・義務違反者に対する措置の導入)	
平成初期		
~		
1992 平成 4年		東京都マンション改良工事助成制度創設
1995 平成 7年 1月	(阪神・淡路大震災)	
3月	被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法 公布・施行	
1995 平成 7年 12月	建築物の耐震改修の促進に関する法律 施行	
1996 平成 8年 10月		東京都住宅政策審議会諮問 「ゆとりと魅力ある分譲マンション居住の実現方策について」
1997 平成 9年 2月	「中高層共同住宅標準管理規約」改正 ・概要 (管理組合の業務として長期修繕計画の策定を盛り込む。専有部分をリフォームする際の手続)	
1997 平成 9年 5月		東京都住宅政策審議会答申 「分譲マンションの良好な維持・管理のための施策について」
1998 平成10年 5月		東京都住宅政策審議会答申 「分譲マンションの円滑な建替え及びファミリー世帯が定住できる供給のための施策について」
1999 平成11年 3月		「分譲マンション維持・管理ガイドブック」作成・発行 「分譲マンションの維持・管理に関する調査」報告
2000 平成12年 3月		「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」作成・発行
2000 平成12年 7月		「管理アドバイザー制度」開始
11月	「中高層共同住宅標準管理委託契約書」改正	
2001 平成13年 8月	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 施行 「マンションの管理の適正化に関する指針」公表	
2002 平成14年 12月	マンションの建替えの円滑化等に関する法律 施行	「東京都の分譲マンション施策の総合的な推進について」とりまとめ 建替え円滑化法に基づく認可事務開始 「建替え・改修アドバイザー制度」開始
2003 平成15年 3月		「築30年以上のマンションの実態把握のための調査」報告
2003 平成15年 4月	「マンション標準委託契約書」改正 (旧 中高層共同住宅標準管理委託契約書)	「東京都優良マンション登録表示制度」開始
6月	建物の区分所有等に関する法律改正 施行 ・概要 (共用部分の変更に係る議決要件見直し・建替手続要件の整備)	
8月		「分譲マンション建替えガイド」作成・発行
9月		建替え円滑化法に基づく建替え認可第1号(諏訪町住宅)
2004 平成16年 1月	「マンション標準管理規約」改正 (旧 中高層共同住宅標準管理規約)	
2004 平成16年 4月		「都市居住再生促進事業」開始
2005 平成17年 4月	「住宅・建築物耐震改修等事業」制度開始	
10月		「安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドライン」作成・発行
11月	「マンション建替え実務マニュアル」策定・公表 (マンション構造計算書偽装事件)	
2006 平成18年 1月	建築物の耐震改修の促進に関する法律改正 施行	
2月		「『マンションの建替えの円滑化等による良質な居住の確保』に向けた調査」報告 「東京都マンション管理ガイドラインQ&A」作成(区市等関係機関向け) 「マンション建替えガイドブック」発行
2006 平成18年 4月	「マンションみらいネット」登録開始	「東京都マンション耐震診断助成」開始
2007 平成19年 3月		「東京都耐震改修促進計画」策定(市街地建築部)