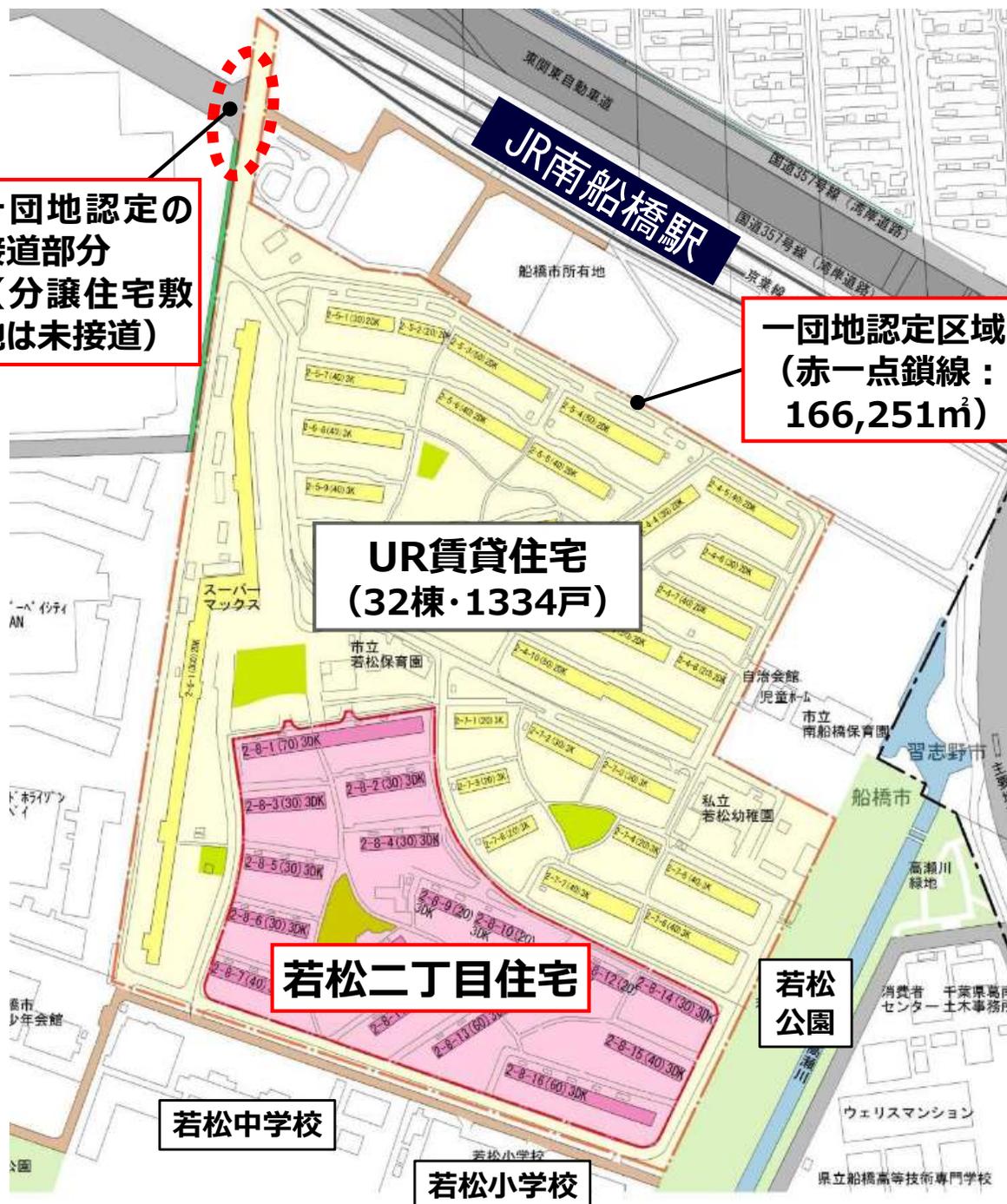


若松二丁目住宅建替計画

賃貸・分譲併存の大規模団地における 保留敷地型の敷地分割による建替え検討



1. 若松二丁目住宅の課題



●若松二丁目住宅(16棟・576戸)は、1969年に竣工したUR賃貸住宅との**賃貸・分譲併存型の大規模団地**であり、近年はコンクリート剥落やガス漏れ事故の多発等、老朽化が顕在化し、建替え検討を進めている。

●建替え検討における課題点

- ①分譲住宅の敷地は接道しておらず、また、一団地認定の接道は、現在の認定基準を満たしていないため、**現状では建替えられないこと**
- ②賃貸・分譲**全体で一団地認定を受けている**ため、各々が建替え等を行う際に相手方の建物配置等の影響を受けること
- ③**インフラ管も一部が賃貸住宅と共用されていること**
- ④建替えの合意形成として、区分所有者の要望が高い**南向き中心の配棟計画の実現**や、区分所有者(高齢者70%超)の負担軽減を図るため**床面積を最大限確保する必要があること**
- ⑤一方、郊外団地であり保留床の処分性が高くないため、**一般分譲の供給を平準化する必要があること**

2. 課題に対する取組

- ①道路新設整備による未接道敷地の解消
- ②UR賃貸住宅との建築基準法第86条一団地認定の分割(解消)、
各々敷地での再設定
- ③UR賃貸住宅との共用インフラ管の分割・整理
- ④保留敷地型の敷地分割、段階的施工により、郊外型団地における保留床の処分性を補完
- ⑤総合設計制度を活用した建替計画による南向き主体の配棟計画の実現と、床面積の最大化(権利者の経済条件の改善)

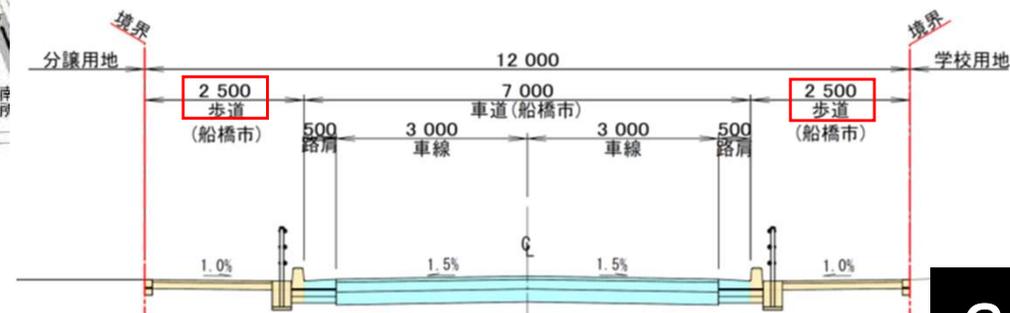
2. 課題に対する取組



① 道路新設整備による未接道敷地の解消

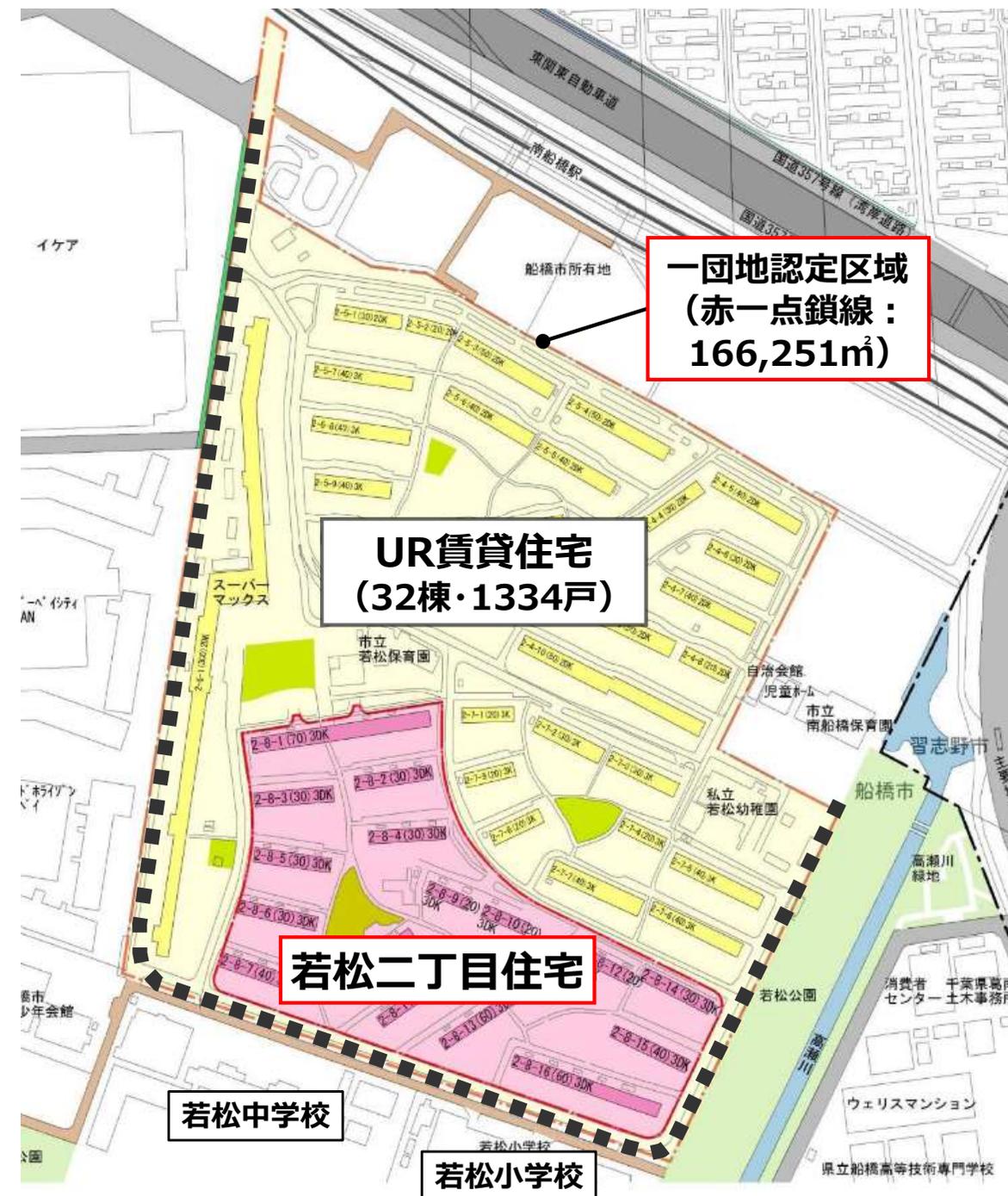
- 開発行為の手法により、建替えに併せて新設道路を整備し、接道要件を満足。
(併せて、小中学校の未接道も解消)
- 新設道路は、船橋市・UR都市機構と協議の上、団地外周部に配置し、両端部を市有地活用事業で市が整備する新設道路に接続する。道路幅員は12.0mで、車道7.0m、歩道両側2.5mで構成し、安全性の高い歩行者に優しい道路とする。
- 道路用地は協議により、UR都市機構・船橋市・分譲住宅の三者で拠出し、整備費用はUR時機構と按分して負担することとなった。

【道路断面(標準部)】



※歩道は一部歩道状空地(市表面管理あり)

2. 課題に対する取組



②一団地認定の分割(解消)、再設定

建替えに伴う一団地認定の手続きは、

- 1) 現在の一団地認定区域のままで、建替える分譲住宅のみを変更する方法
(建築基準法第86条の2第1項)
- 2) 現在の一団地認定を取消し(第86条の5第1項)、それと同時に各々以下の認定を受ける方法
 - ・分譲住宅部分は、新規の一団地認定(第86条第1項)
 - ・賃貸住宅部分は、既存建物に新規建物(駐輪場等)を加える連担建築物一団地認定

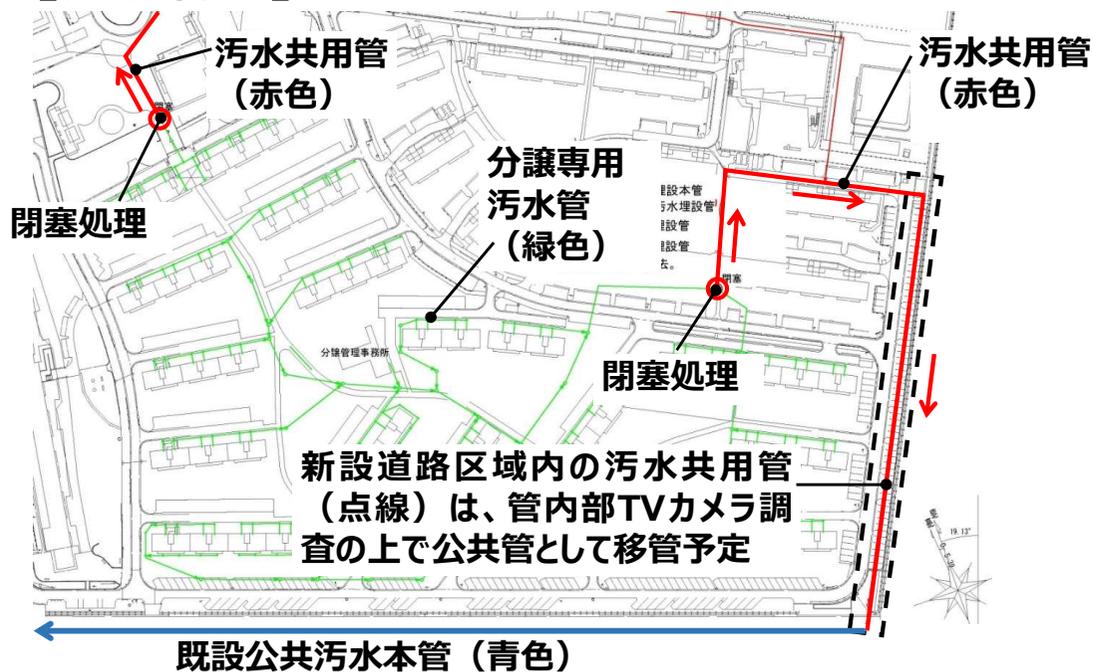
の2つの方法がある。

今回はUR都市機構との協議により、将来的な管理運営面等の理由から、現在の一団地認定を分割し解消することとなった。

※船橋市建築指導課の内諾済。

2. 課題に対する取組

【污水管図】



【雨水管図】



③UR賃貸住宅との共用インフラ管の分割・整理

- 賃貸住宅と共用インフラ管は、建替え後の維持管理の明確化や容易性を図るため、以下のように分割する整理を行った。
- 汚水管、給水管、ガス管は、分譲住宅専用管と共用管の接続部にて閉塞処理を行うことで、共用管を廃止する。
※新設道路範囲にある汚水共用管は、TVカメラ調査により管内部の状態を確認した上で公共管として市に移管予定。
- 雨水共用管（①②）は、賃貸住宅敷地の雨水を既設雨水本管と新設道路の雨水本管に切り回した上で撤去する。
- 但し、敷地中央の共用管（③）は、管底高さの関係で、敷地外の切り回し不可のため、再建マンションに抵触する部分は切り回し、UR専用管として整備し共用管を廃止する。

2. 課題に対する取組

南船橋駅方向

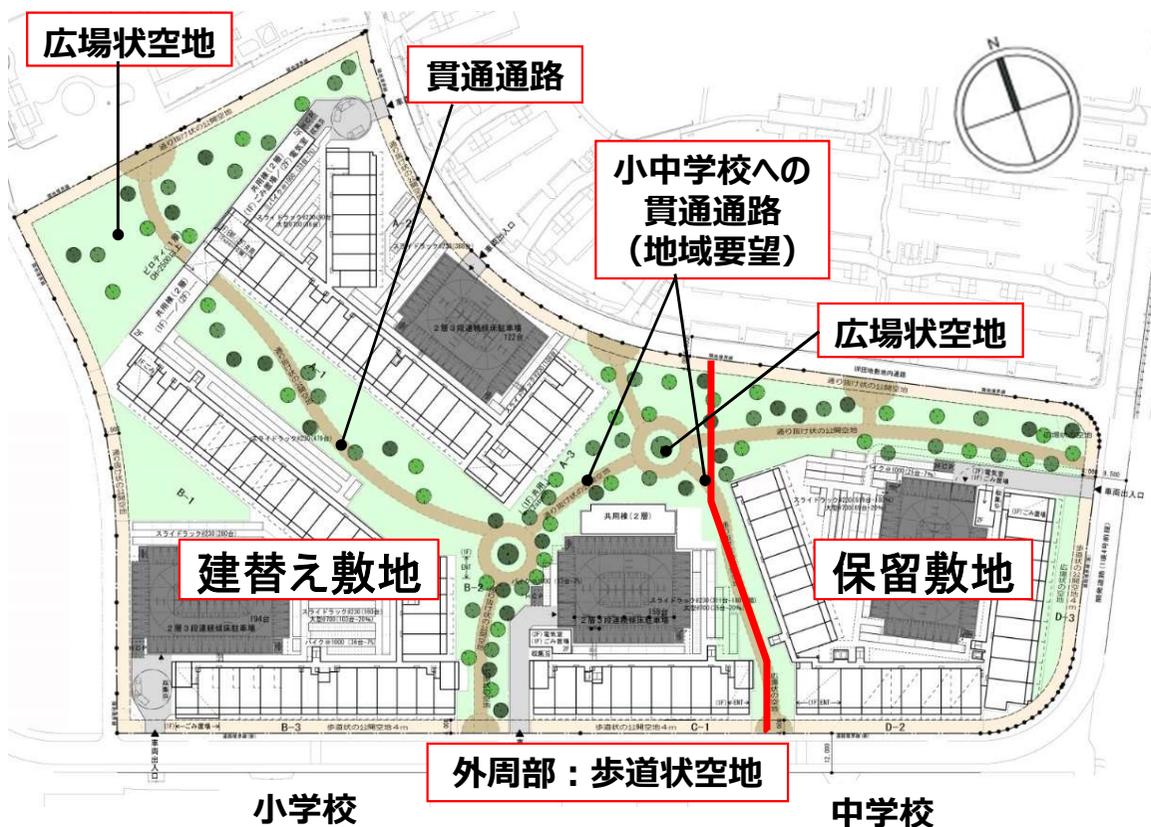


- ・建替え敷地 A棟～C棟 :約1,006戸
 (権利者住戸約450戸
 分譲住戸約556戸)
- ・保留敷地 D棟 :約342戸(全て分譲住戸)

④保留敷地型の敷地分割、段階的施工による保留床の処分性を補完

- 建替計画は、総戸数が約1,350戸程度となるため、区分所有者の約80%(450件)が再取得した場合でも約900戸が分譲住宅となるが、エリアの年間供給戸数からすると新築工事期間(約3年)で適正価格で分譲するのは困難であり、保留床価格ダウンによる地権者の経済的負担の増大が課題となる。
- そのため、保留敷地の設定による敷地分割を行い、事業協力者分譲マンション事業用地を創出し、建替え事業から切り離すことによって段階的施工(段階竣工)を行い、マンション供給の平準化を図ることで、課題を解消する。
- 建替え敷地は南船橋駅に近いA棟～C棟とし、地権者の利便性等に配慮する。保留敷地にはD棟を設定し、D棟は建替事業(A棟～C棟)の竣工後に新築着工し段階的施工とする。

2. 課題に対する取組



広場状空地と計画建物

緑あふれる一体的な街並み



⑤ 総合設計制度を活用した建替計画 南向き主体の配棟計画の実現と床面積の 最大化

- 建替計画は、
- 1) 地権者要望の多い南向き主体とした配棟計画、
 - 2) 住戸面積の最大化による地権者の経済的負担軽減、
 - 3) 建替え事業部分・保留敷地事業部分部分が一体となった緑あふる街並みの実現
- の点から、若松二丁目住宅全体で「総合設計制度」及び「一団地認定」を受ける計画とした。

【総合設計の効果】

- ・絶対高さ制限の緩和 31m→45m
⇒南向き主体の配棟
空地の確保による住環境向上
- ・容積率の割り増し 200%→約223%
⇒容積対象床面積 約9,895㎡増加

3. 成果

●課題点に対する取組（諸検討や関係機関等との協議）を行ったことによって、概ねの課題を解決することができた。

それらを含めた建替計画について、全体説明会や個別面談、棟別意見交換会等で、説明・意見交換を行った結果として、権利者の理解も高まり、合意形成の醸成に繋がった。

この合意形成活動の結果として、2023年3月一括建替え決議の可決に至った。

●昭和30～40年代に旧日本住宅公団や住宅供給公社が開発した団地の中には、本件と同様に賃貸住宅・分譲住宅が一体的に計画・建設された団地があるため、一団地認定の分割（解消）やインフラ管の再編、道路新設・付替えによる街区の再構築等、今後の団地建替えの参考事例の一つになると想定される。