

建替 (工事)

一団地認定区域内における一部団地の建替え

マンション名 **港南台こまどり団地**
提案者 **三菱地所レジデンス株式会社**

取組概要

管理組合の異なる2つの団地が一体で設定されている一団地認定区域（建築基準法第86条）について、行政と連携のもと一団地認定の変更を行った団地建替えの検討事例

現況建物の情報

所在地	神奈川県横浜市
竣工年	1978年
敷地面積	8,252㎡
建築面積	1,266㎡
延床面積	4,670㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	4棟（内、集会所1棟）
総住戸数	60戸
区分所有者数（住宅）	60名
住宅以外の用途	無

建物外観



検討経緯等

- 居住者の高齢化が進む中、改修工事では完全なバリアフリー化を果たすことは難しく、建物設備の劣化に伴う、配管等の破損や漏水が頻発していた。

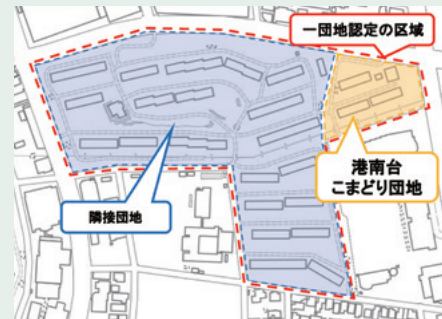
2013年	建替え検討開始
2014年	団地再生検討会設立が承認
2015年	団地再生検討会が検討継続を答申
2016年	団地再生推進決議が可決 団地再生検討委員会発足 コンサルタント選定・契約 市が一団地内の建替え方針を確認
2017年	修繕・改修案、建替え案の説明会実施 個別面談の実施
2018年	建替推進決議可決（賛成88%） こまどり団地建替え推進計画委員会発足

建替えにあたり右記2点の課題解決が必要。いずれも「権利者全員の同意取得」を求められていることが、建替えの障壁となっていた。

検討課題①

一団地認定

2つの団地一体の一団地認定を取消して、こまどり団地だけの敷地で建替えを行うには、認定の取消しに際し、管理組合の異なる隣接団地（1976年竣工）を含めた権利者全員（計550戸）の一団地認定解除の合意が必要だった。



検討課題②

地役権設定

敷地南側（約2,000㎡ / 敷地の1/4相当）上空に高圧送電線があり、地役権設定で「送電線下の建造物の一切の築造禁止」と定められていた。



※地理院地図を加工して作成

上記課題の解決を図り団地再生を目指す

評価委員会で評価された内容

- 建築基準法第86条による一団地認定区域内での複数団地の建替えは事例が少なく、本件は両団地の建替えを前提とし、最終的に必要最低限の一団地認定区域となるよう工夫した団地建替であり、先導的と評価。

〔令和3年度第2回 評価委員会公表資料（国立研究開発法人建築研究所作成）より〕