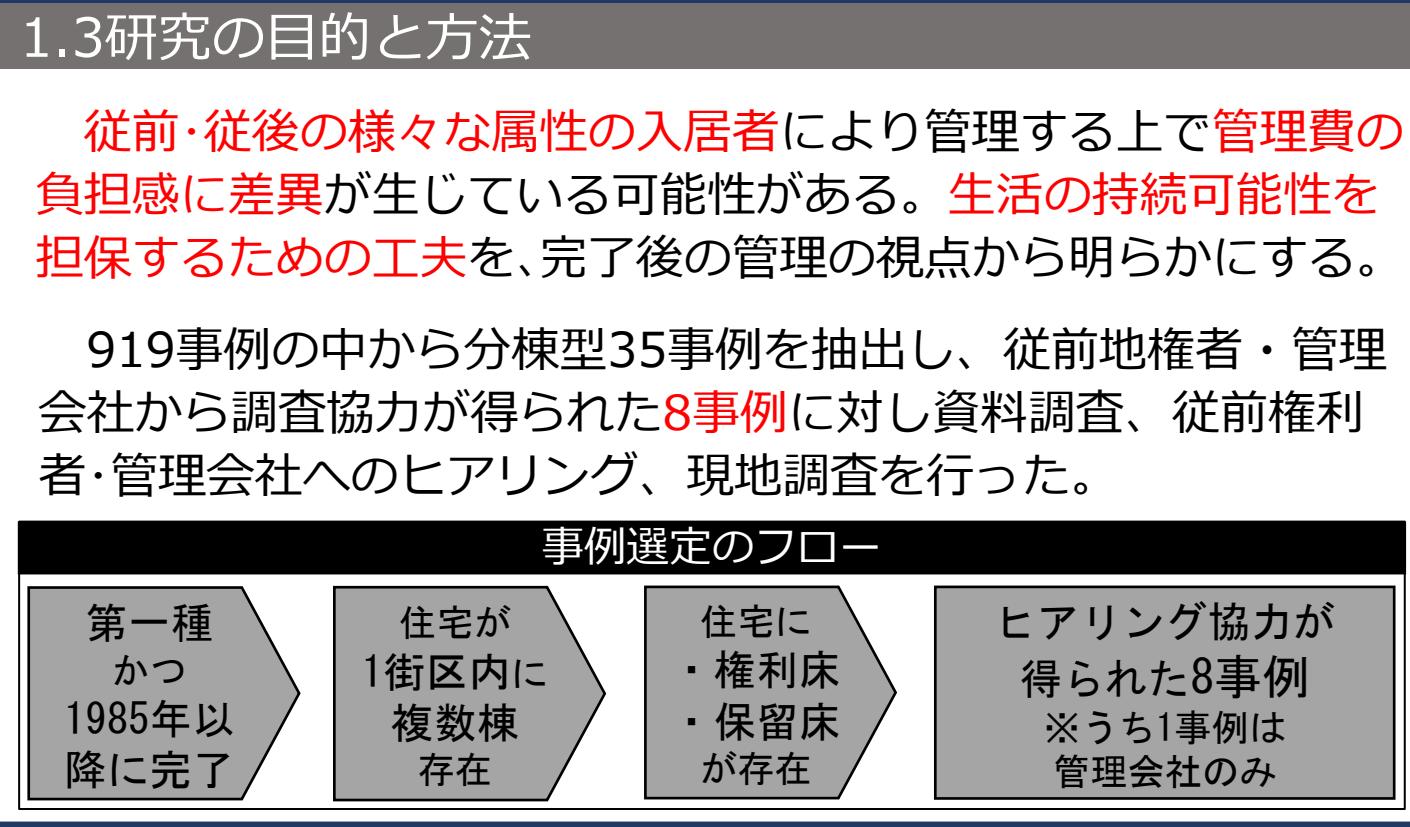
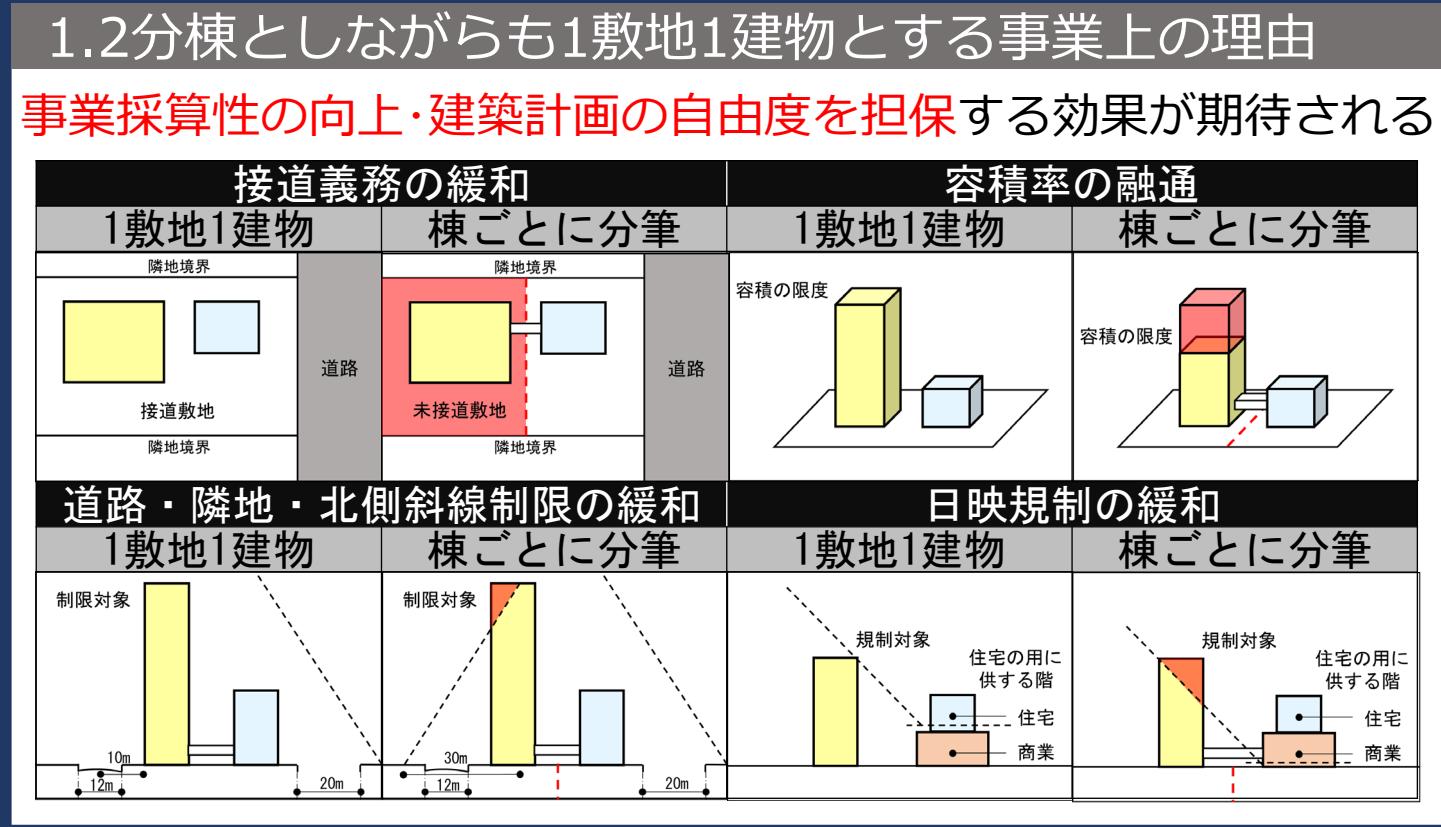
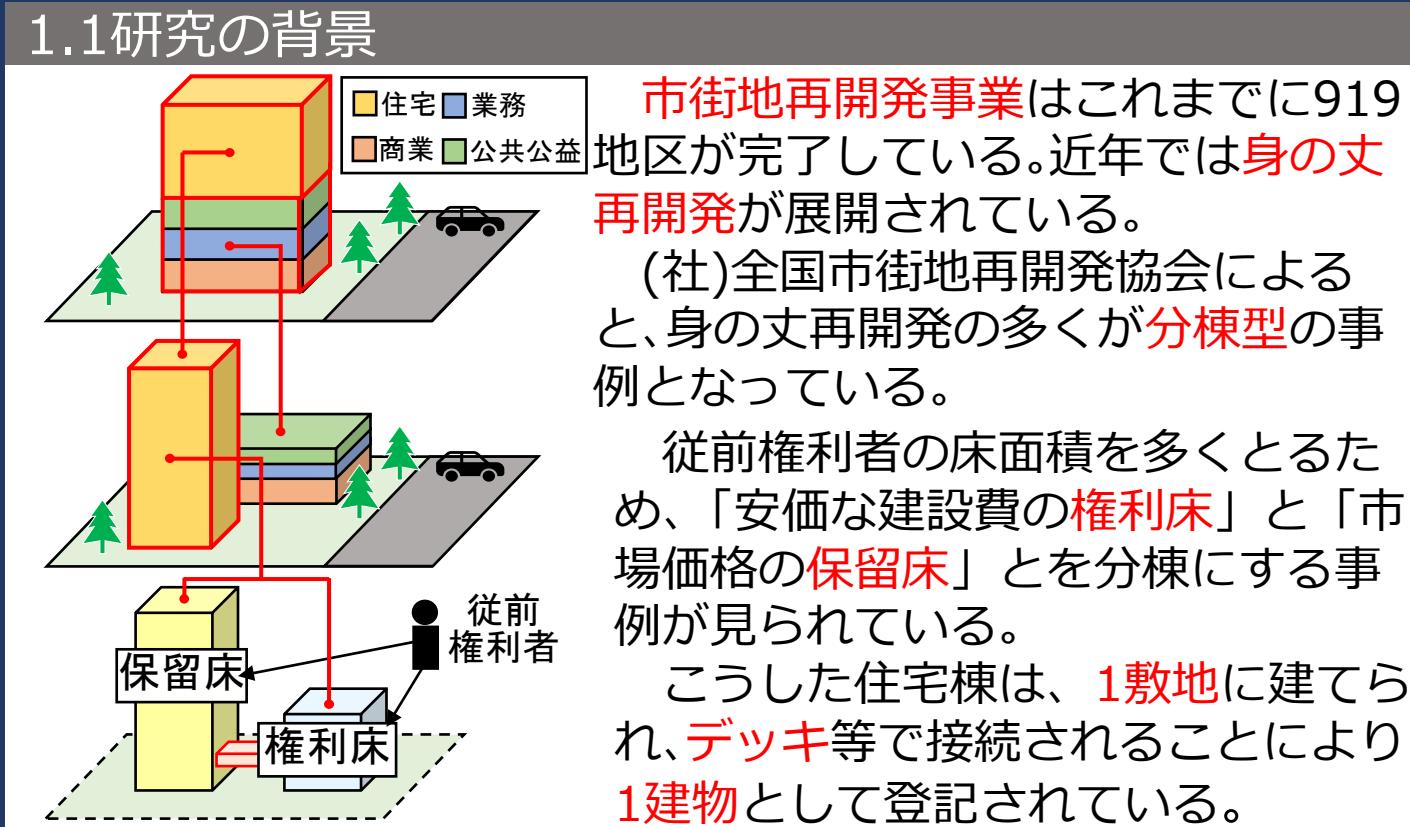


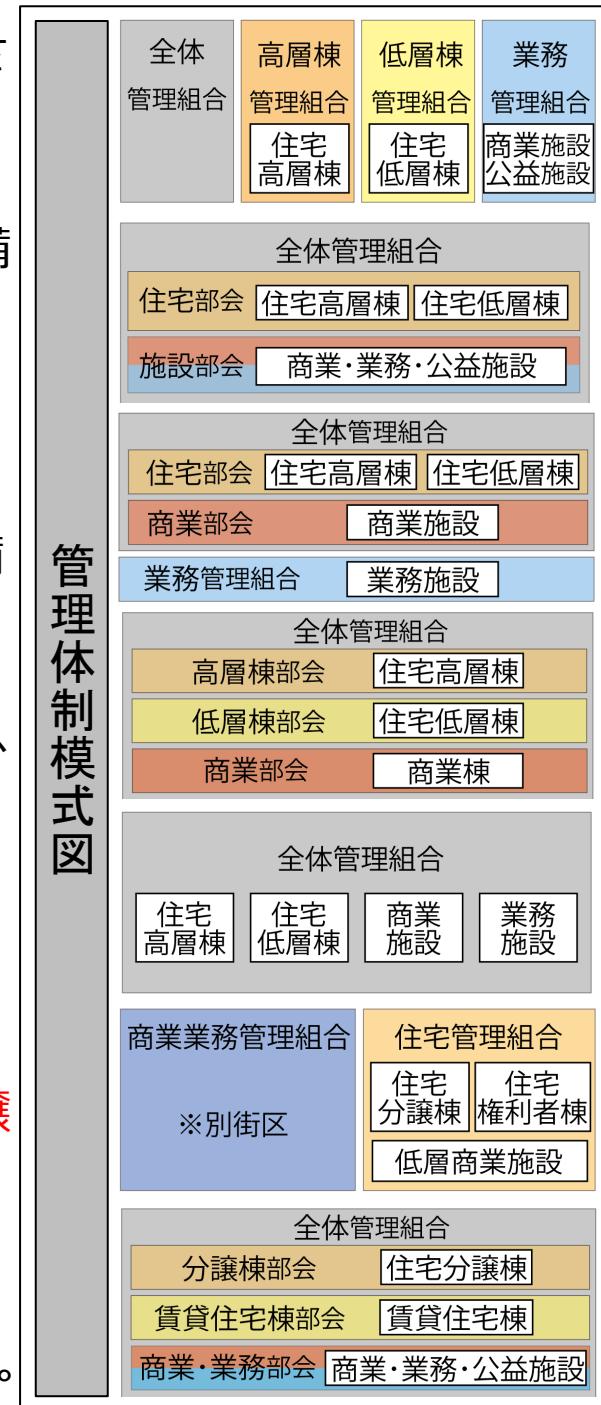
従前権利者の生活の持続可能性を踏まえた市街地再開発事業の在り方に関する研究 一分棟型再開発の事業完了後の管理実態から

琉球大学理工学研究科工学専攻建築学プログラム 伊勢崎銀河 小野尋子

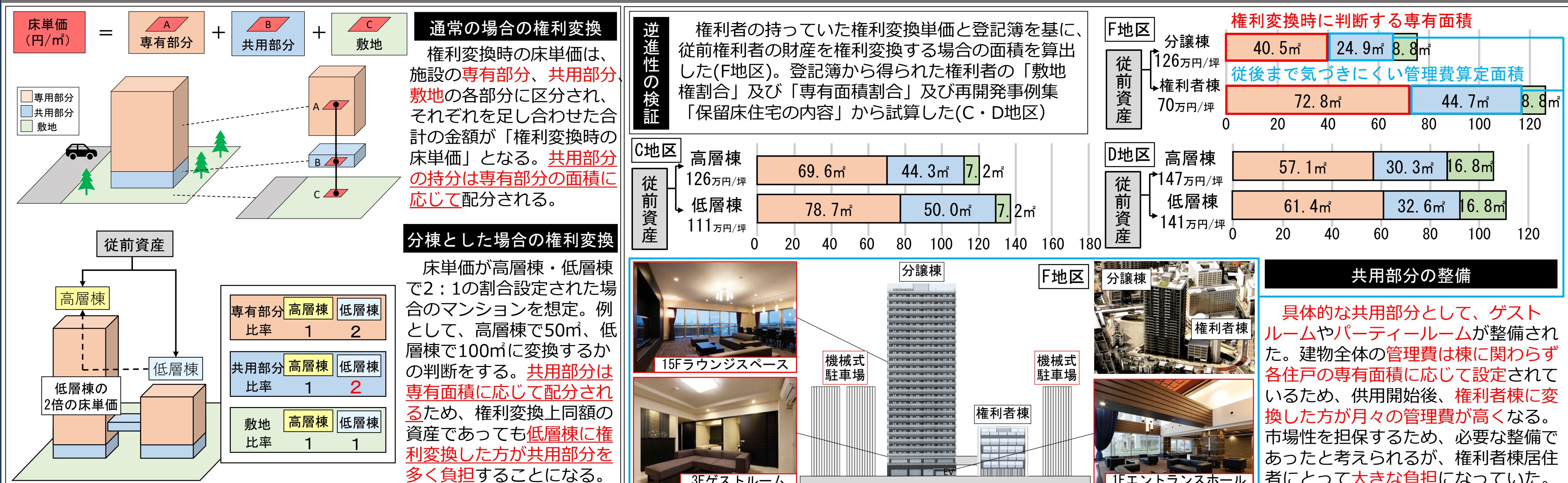


2. 各事業の概要

事例名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区
施設模式図							
所在地	東京都品川区	東京都文京区	東京都港区	兵庫県神戸市	東京都荒川区	沖縄県那覇市	神奈川県川崎市
地区面積	1.0ha未満	1.0ha未満	2.0ha以上3.0ha未満	1.0ha未満	2.0ha以上3.0ha未満	1.0ha以上2.0ha未満	500m以上600m未満
指定容積率	500%以上600%未満	400%以上500%未満	600%以上700%未満	400%以上500%未満	500%以上600%未満	500%以上600%未満	500%以上600%未満
容積充足率	100%	91%	100%	100%	100%	76%	100%
延床面積	50,000m ² 未満	50,000m ² 未満	100,000m ² 以上150,000m ² 未満	50,000m ² 未満	50,000m ² 未満	50,000m ² 以上100,000m ² 未満	50,000m ² 以上100,000m ² 未満
事業完了年	2001年～2005年	2001年～2005年	2001年～2005年	2001年～2005年	2011年～2015年	2011年～2015年	2011年～2015年
権利変換方式	全員同意型	全員同意型	地上権非設定型	地上権非設定型	全員同意型	地上権非設定型	全員同意型
住宅戸数に占める権利床戸数の割合							
駐車場の形態	機械式(10割)	機械式(5割) 立体駐車場(5割)	機械式(1割) 地下立体(9割)	機械式(10割)	機械式(8割) 平置(2割)	機械式(6割) 立体(4割)	
外部賃貸による駐車場・駐輪場収入	× 無	○ 有	○ 有	× 無	× 無	○ 有	
エスカレーターの基数	0基	1基	1基	0基	0基	0基	
エレベーターの基数	5基 (低層:1高層:4)	5基 (低層:1高層:4)	10基 (低層:1高層:8商業:1)	3基 (低層:1高層:2)	4基 (低層:1高層:3)	4基 (低層:1高層:3)	15基 (高層:11低層:4)
立地状況	駅前	駅から500m圏内	駅直結	駅から700m圏内	駅前	駅から300m圏内	
スーパー・マーケット	× 無	○ 有	○ 有	× 無	○ 有	× 無	
権利者の権利形態	借家権者(持家)1名	土地建物所有者2名	土地建物所有者4名	土地建物所有者1名	土地建物所有者1名	借地権者(持家)3名	土地建物所有者2名
権利者の入居状況	住宅2:商業1	住宅3:商業0	住宅3:商業3	住宅1:商業1	住宅3:商業1	住宅2	
管理会社	実施	実施	未実施	実施	未実施	実施	



3. 分棟型再開発の権利変換によって生じる共用部の逆進性と程度



4.1 地区内に整備される自由通路や広場と機械設備



4.2 公共貢献としての広場の整備における位置づけ

5 地区で実施	A地区: コロナ禍を契機としてイベントが企画
B地区	E地区: 管理会社のグループ企業による積極的な開催支援
C地区	イベント開催時にマンション居住者から騒音の指摘
H地区	

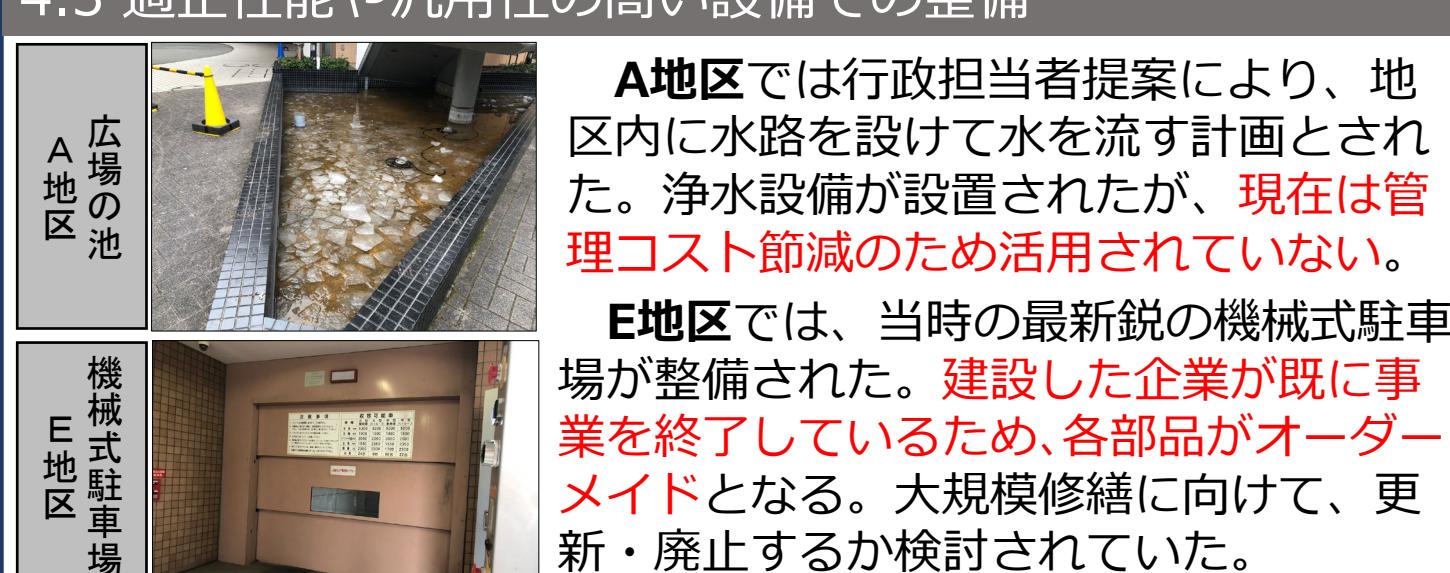
再開発事業では、上位計画で定められる「にぎわい創出」や「憩いの場」の観点から、広場の活用が期待される。広場の利用実態として、住宅系と商業系とでニーズが異なるため、来街者に向けた広場と住民が利用する広場を分けて配置する必要がある。

4.4 一般管理費への賃料充当による管理費低減方策

C地区では権利者から事業者に対し、賃貸用駐車場台数を増やす提案がなされた経緯があり、ヒアリングでも管理費に関する負担について課題は挙げられなかった。

D地区では、空き区画が多発していることが課題となっていた。外部利用者への貸出が検討されたが、防犯上の問題を理由に実現されなかった。賃貸駐車場を整備する際には台数と配置の検討が必要となる。駐車場附置義務による必要台数や居住者の利用意向を踏まえた上で検討を行い、内部の防犯性を保つつつ外部への利用促進を図るために、動線を分ける配置検討が必要である。

4.3 適正性能や汎用性の高い設備での整備



4.5 管理費の設定及び会計

単価-同一会計(F地区): 管理:224円/m² 修繕積立:58円/m²
分譲棟・権利者棟とで居住者の数に大きな差があるため、権利者棟の居住者から見ると意見が反映されにくい。

単価-部分個別会計(A地区): 管理:160円 修繕:各棟40円全体120円
高層棟に比べて低層棟の個別の修繕費が不足している。長期的には、大規模修繕時には高層棟側で資金が不足する恐れがある。

別単価-同一会計(B地区): 管理:-円/m² 修繕積立金:-円/m²
高層棟と低層棟で管理費の単価設定が異なっているため、居住者の生活実態に基づいた管理費負担がなされていると考えられる。

5.まとめ

1. 分棟型再開発の考察	2. 再開発事業における公共貢献	3. 管理費の充当化に向けた方策	4. 管理組合の意思決定の実態	5. 管理費負担の設定
住宅が1棟として扱われる場合、低層棟への権利変換時では共用部分の負担分が大きくなる。 負担増のみならず、そもそも安価な建築物に不要な共用施設の整備を行うことになる。	自由通路上に設けられる機械設備の管理費を入居者が負担し続けることは行政との検討が必要である。 設備が重装備となりやすいことから、管理予定会社が事業計画段階から携わることが望ましい。	賃貸用の駐車場は条例・需要を踏まえた上で、整備台数を見込み、管理費の充当を図ることが重要となる。 外部利用者と入居者の動線を考慮し可変性に配慮する必要がある。	住宅棟ごとに管理組合を設置し、設備の数や規模に基づいて管理費を設定することで、管理における意思決定の柔軟さに寄与する。	管理費を設定する際には、原則、専有面積の按分となる。各区画の財産価値率を踏まえた調整が検討されているが、「敷地権割合」を用いた協議が可能である。