
232戸の大規模団地建替え 大阪府堺市

新金岡C住宅団地マンション建替組合設立

段階的施工方式にて仮住まい負担軽減を目指す建替え

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:高橋 謙治、以下「旭化成不動産レジデンス」)、大和ハウス工業株式会社(本社:大阪府大阪市、代表取締役社長:芳井 敬一、以下「大和ハウス工業」)及び株式会社長谷工コーポレーション(本社:東京都港区、代表取締役社長:池上 一夫、以下「長谷工コーポレーション」)が事業協力者として参加している大阪府堺市新金岡C住宅団地マンション建替事業において、9月15日にマンション建替組合(以下「建替組合」)の設立総会を開催いたしましたのでお知らせいたします。



新金岡C住宅団地 外観

■事業の概要

大阪府堺市の新金岡駅エリアは、昭和 40 年代を中心とした住宅開発により、多くの公的賃貸住宅や分譲住宅団地等が建てられました。街びらきから 50 年超を経て、新金岡駅周辺は、堺市都市計画マスタープランにおいては、地下鉄御堂筋線により大阪市内と接続する高い利便性を活かし、居住機能に加え、商業、子育て、医療、福祉、交流等の機能を誘導し、緑と利便性を活かした定住魅力のある拠点の形成を図ることとして位置づけられています。

こうしたエリアにある新金岡C住宅団地は堺市域内の新住宅市街地開発事業内での初の建替えとなります。建替えに至った主な理由としては、

- ① 築後 56 年が経過し、建物・設備・施設の物理的・機能的そして社会的な老朽化が進んでいること。
 - ② 今後、外部居住者や空き住戸が増加し、管理組合の維持管理活動が非常に困難になることが予想されること。
 - ③ 今後の建物の維持、補修には大規模な修繕費が発生することが予想されること。
 - ④ 共用部分にエレベーターがなく、バリアフリーの問題が存在すること。
- などの理由により、建替えを行うことといたしました。

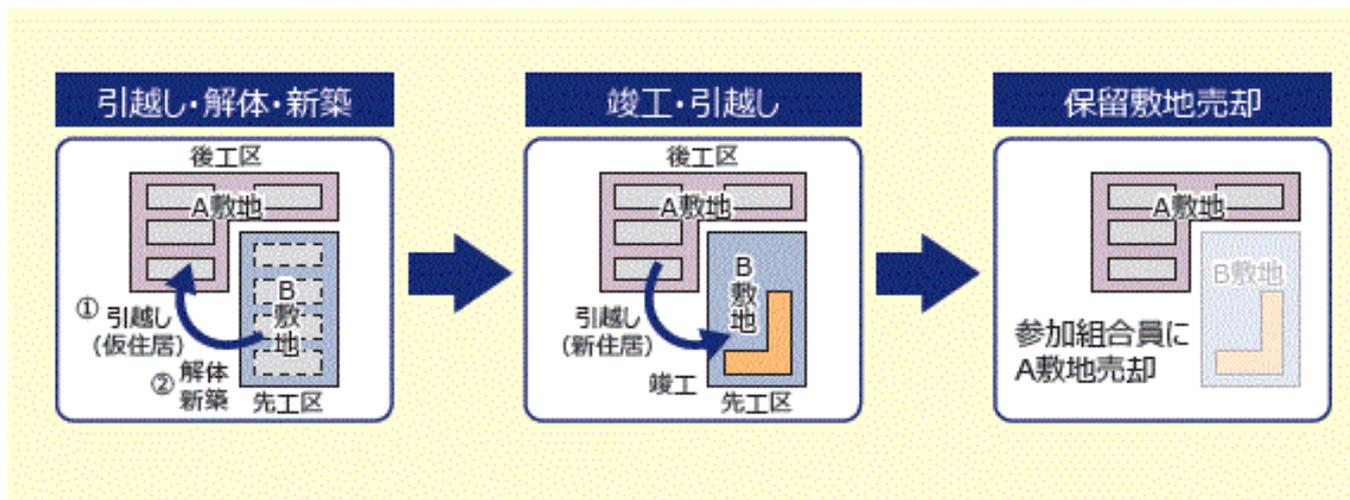
■従前建物の概要

建設地	(地名地番)堺市北区新金岡町三丁 1 番 7、10
敷地面積	18,056.46 m ²
建築面積	3,636.07 m ²
延べ床面積	13,570.18 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 4 階 8 棟 232 戸

■段階的施工について

本件の建替えにあたり、住戸数 232 戸の建替えにかかる引越し・仮住まいの負担を軽減するために、本件敷地を A 敷地・B 敷地に分けて段階的施工の方式を取ります。先工区として B 敷地のみ解体を行い、A 敷地の空き住戸を仮住まいに充てることで、団地外への仮住居を無くし又は最小限に抑えること、また解体・新築工期を短くすることで、仮住まい期間や事業全体の期間を短縮し、区分所有者の皆様の経済的・精神的負担軽減を図ります。また後工区の A 敷地を「保留敷地」として参加組合員に売却することで、マンション建替事業の早期完了、建替組合の早期解散を実現します。これにより、

- ① 後工区の工事費・保留床処分価格の変動リスクの低減
 - ② 建替組合の事務費・借入金利等の諸経費の削減
 - ③ 建替組合総会等の出席、書類提出等の各種手続きの負担軽減
- などにより、区分所有者の皆様のリスクや負担が軽減されることが期待できます。



■建替え事業成立までの経緯

2015 年の検討委員会の設置後、管理組合を中心にコンサルタント・事業協力者の協力のもと修繕・建替え双方の検討を行い、合意形成のための説明会を重ね、10 年間の準備期間を経て建替組合設立を迎えました。

一括建替え決議成立は、区分所有法第 70 条 1 項に基づき、団地内建物の区分所有者数及び土地持ち分割合の各 5 分の 4 以上の多数による賛成を得るとともに、団地内各棟でそれぞれその区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の多数による賛成を得る必要があります。2023 年の一括建替え決議の際は、全体で 83% の同意を得るも、区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成(棟別要件)を満たさない棟があり、決議成立に至りま

せんでした。その後、再度管理組合中心とした合意形成活動を行い、2024年3月に再決議を行い、無事可決されました。

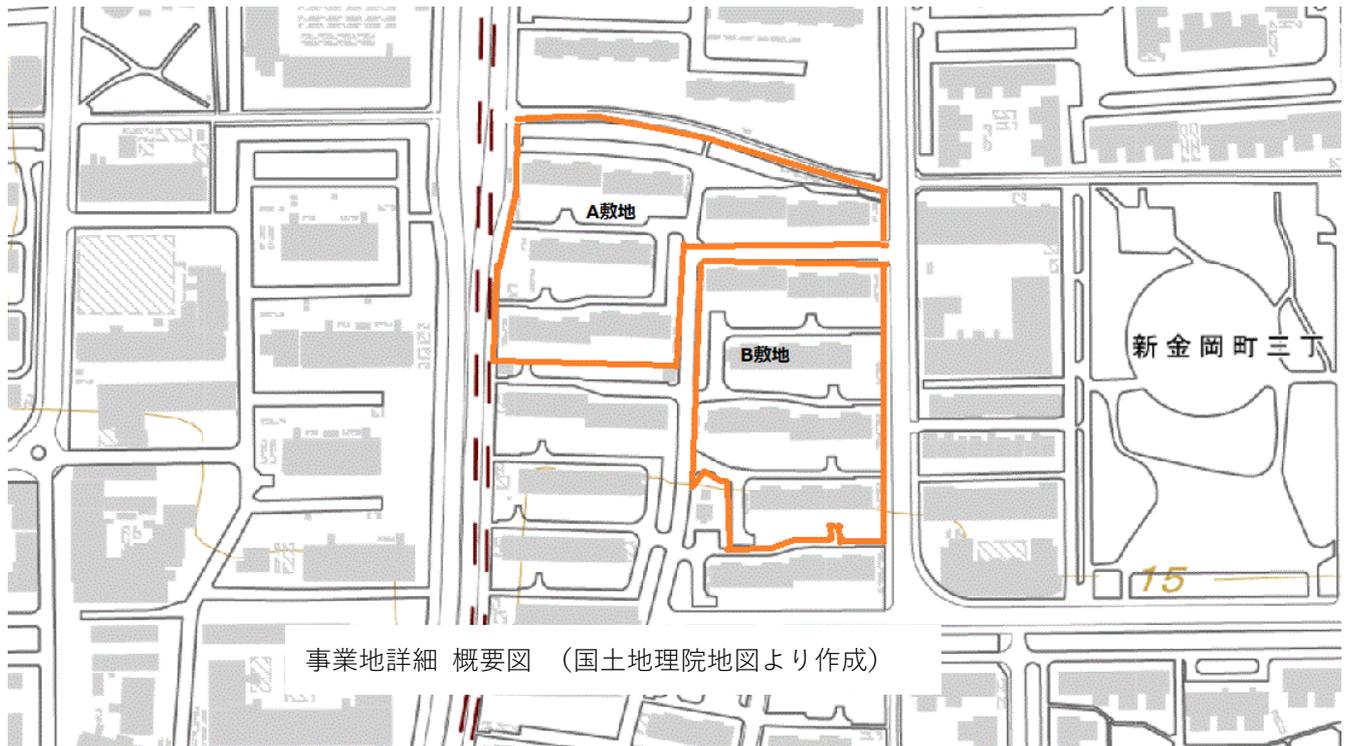
2015(平成27)年2月	建替検討委員会の設置
2016(平成28)年7月	建替えアドバイザーに「株式会社ユウデーコンサルタンツ」を選定
2016(平成28)年10月～	建替え勉強会の開催
2017(平成29)年度	耐震診断実施
2018(平成30)年度	建物診断調査及び修繕・改修計画の実施 建替え構想案の策定
2019(平成31)年3月	管理組合臨時集会で「建替え推進決議」可決成立(賛成 83.19%)
2019(令和元)年5月	建替推進委員会の設置
2019(令和元)年11月	臨時集会における事業協力者の選定・承認
2020(令和2)年6月～7月	第2回基本計画説明会の開催
2022(令和4)年7月～9月	意向確認調査(個別面談)の実施
2023(令和5)年3月	一括建替え決議集会(臨時集会)で決議否決
2023(令和5)年8月	管理組合臨時集会で「建替えを再度推進するための決議」可決
2023(令和5)年9月	建替推進委員会の再設置
2024(令和6)年3月	再度の一括建替え決議集会(臨時集会)で決議可決
2024(令和6)年8月	建替組合設立認可
2024(令和6)年9月	建替組合設立総会開催

■事業施行者等

事業施行者	新金岡C住宅団地マンション建替組合
参加組合員予定	旭化成不動産レジデンス株式会社 大和ハウス工業株式会社 株式会社長谷工不動産
設計会社及び施工者予定	株式会社長谷工コーポレーション
コンサルタント会社	株式会社ユウデーコンサルタンツ

■案内図(国土地理院地図より作成)





* 本リリースは組合設立のお知らせであり 再建マンションの概要等 販売にかかる情報は 非開示とさせていただきます。

本件問い合わせ先
旭化成ホームズ株式会社 広報室
〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
TEL 03-6899-3010 FAX 03-6899-3400 j-koho@om.asahi-kasei.co.jp