

住民主導で住宅再生

松が谷
マンション

「レーベン多摩センター-Beaut」が

完成

資産価値を考えた団地建替え事業

風越建設(横浜市中区、出川社長)による、松が谷マンションの建替え工事(総戸数239戸)が完成した。現場は東京都八王子市松が谷17。多摩センター駅を最寄りとするこの地域では、高度経済成長期に多くの共同住宅が建てられた結果、建物と居住者の二つの「古い」に悩まされているケースが少なくないという。住宅ストックの再生が全国的な課題となっている中、同マンションの建替えはどのように行われたのだろうか。施工者の声などを通じて、今回の取り組みを見る。

マンションの建替えは、「マンション敷地売却制度」と「容積率の緩和特例措置」が盛り込まれた「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(建替え円滑化法)にのっとり行われた。「住民主導型の住宅再生」を実現するため、デベロッパー主体ではなく、住民を法人化した建替組合を事業主とした上で、組合自体が融資を受け資金を借り入れて建替えを実施。完成後にデベロッパーに売却すれば、老人ホームへの入所費用など将来的に必要な資産を作ること見込めるという。「マンションを“終の棲家(ついのすみか)」、ではなく、“終の資産の作り方、として活用したいという高齢住民のニーズに応えた形」と担当者は話す。

また、中間に仲介業者が入らないことで、住民側の経費負担が軽減されたことも事業の進展をスムーズにした。風越建設と建替組合が計画段階から綿密な打ち合わせを重ね進めたことにより、大幅なコスト削減も実現した。

施設の老朽化や居住者ニーズの変化、地域の活性化などの課題を抱え、ますます深刻化する老朽団地再生問題。同マンションの建替えが描いたモデルは、同じような境遇にある人々にとって解決の糸口となるのではないかと。



工事MEMO
■工事名称/松が谷マンション建替え工事
■物件名称/レーベン多摩センター-Beaut
■建築主/松が谷マンション建替組合
■所在地/東京都八王子市松が谷17番地
■設計・監理/風越建設株式会社 一般建築士事務所
■施工期/2015年7月21日～2018年3月22日
■現場所長/勝沼英樹
■建物概要
○建物用途:共同住宅
○構造・規模:鉄筋コンクリート造地下1階
地上11階建て延べ2万2551平方m
○戸数:239戸
○間取り:2LDK～4LDK
○駐車場:219台(機械式216台・平置き3台)



住民と現場職員にて記念撮影

完成に寄せて

松が谷マンション建替組合 理事長 小櫃 健司



施工会社様、参加組合員様をはじめ多くの方々のご支援により「松が谷マンション建替え工事」が完成の運びとなりました。建替組合を代表し心より感謝申し上げます。松が谷団地は昭和51年春に、入居がはじまった総戸数80戸の団地でした。その入居から40数年が経過し、老朽化・耐震性の改善が強く求められていました。

平成25年「建替え円滑化法」の定めに従って80所帯全員の賛成のもと、マンションの建替えを行うこととなりました。建設にあたっては風越建設様様が担当されることとなりました。また、建替え円滑化法上の手続きについては行政から温かい指導をいただきました。建替え決議の日から5年、この間いろいろなことがありましたが、平成30年3月に新しいマンションが無事竣工いたしました。

建替組合員は4年あまりの仮住まいから、完成になったマンションに引っ越しを終え新しい生活をはじめます。

建替組合員からは、「こんなに素晴らしいマンションが出来上がるとは思ってもいませんでした。建替えをして本当に良かった」「素晴らしい建物ができあがり、気持ちも晴れやかです。風越様ありがとうございます」など、風越建設様への感謝の声が届いています。

松が谷マンション建替え工事に、ご理解ご協力いただきました、地域の皆様、関係各位に心よりお礼申し上げます。特に建替え決議前からご協力いただきました風越建設様には素晴らしい建物を建設いただき感謝に堪えません。

竣工に当たり

風越建設株式会社 代表取締役 出川 久



このたび、松が谷マンション建替組合様から御下命いただき、八王子市松が谷で建設を進めておりました「松が谷マンション建替え工事」が完成いたしました。工事を担当させていただきました私どもにとりまして誠に喜ばしく、施工業者を代表して感謝申し上げます。

本マンションは従前80世帯だった築40年以上のマンションを八王子市において民間事業では初の試みである「建替え円滑化法」を適用させ239世帯に増やし参加組合員として株式会社タカラレーベン様に参加していただき、老朽化したマンションを建替える事業でありました。

本計画においては建替えの採決確定前である5年半前から営業担当者および施工予定部署の責任者である取締役を住民様の会談に参加させていただき、多面的な視点から施工業者としての意見を述べさせていただき、私どもにとっても大変勉強になり企業として誇れるプロジェクトに参加させていただいたと感謝しております。

本工事が無事完成を迎えました事は八王子市、建替組合様、タカラレーベン様、協力業者の皆様のご協力の賜物であり、改めて御礼申し上げます。今後さらに深刻化していくマンション老朽化問題は建設業界において避けて通れない問題だと強く認識しております。本事業の経験を建設業界へ貢献できるよう、社員一丸となって取り組んでいく所存でございますので変わらぬ御支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

風越建設は老朽化したマンションの建替えを全力で応援します。

株式会社
FKマネジメント

国土交通大臣 許可(特-26)第18278号
風越建設株式会社

〒231-0042 神奈川県横浜市中区福富町西通1番8
TEL.045-232-5588(代) FAX.045-232-5589 <http://www.fuetsu.co.jp/>
0120-77-1504 ※携帯電話・PHSからもご利用になれます。