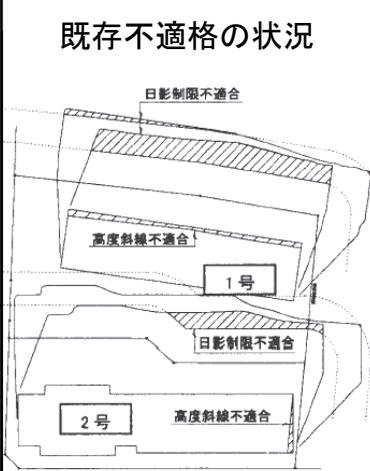
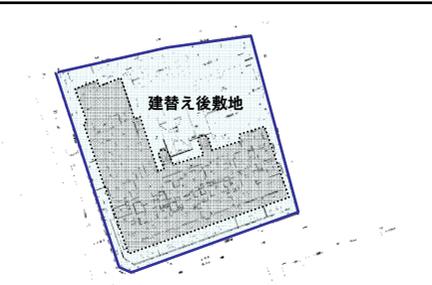


# マンションの改修・建替え等について (前回補足資料)

# 既存不適格の建替え事例①

## ■桜新町グリーンハイツ2号館（東京都世田谷区）

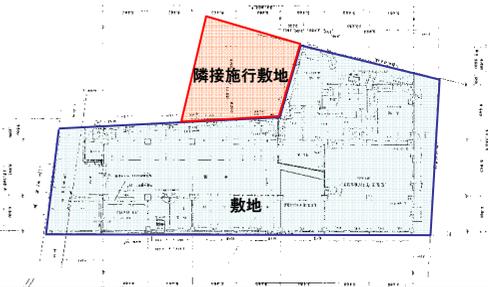
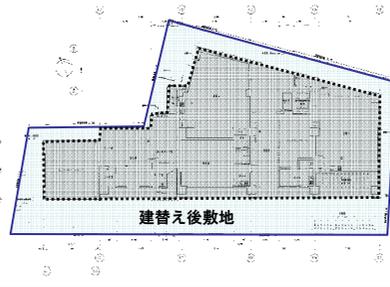
参考資料①

	建替え前	建替え後
主な既存不適格の内容	・日影規制 ・高度斜線(第二種高度地区)	
所在地 立地 用途地域	東京都世田谷区桜新町二丁目 東急田園都市線「桜新町」駅北西約300m(徒歩5分) 準工業地域	
敷地面積 延べ面積/戸数	約798 m <sup>2</sup> 公簿約1,264 m <sup>2</sup> /24戸	約1,877 m <sup>2</sup> (隣接地1,083m <sup>2</sup> 、隅切4m <sup>2</sup> 除く) 約4,749 m <sup>2</sup> /57戸
容積率/指定容積率	約160%(推計)/200%	約200%/200%
構造/階数	鉄筋コンクリート造/地上4階	鉄筋コンクリート造/地上8階
現地写真	 <p>既存不適格の状況</p> 	
配置図		
事業経緯	<p>元々隣地所有者（1号館）が賃貸住宅として建設、相続の関係で売却し、区分所有建物となる。</p> <p>平成15年 2月 隣接敷地をデベロッパーが取得</p> <p>平成15年 2月 デベロッパーが等価交換によるマンション建替えを区分所有者に提案</p>	<p>平成15年10月 施行マンションの全区分所有者が建替えに合意</p> <p>平成16年 1月 マンション建替事業認可（個人施行）</p> <p>平成17年 2月 工事竣工</p> <p>平成17年 6月 終了認可</p>
事業上のポイント	<p>○単独建替えでは容積率160%が限度のところ、隣接敷地との共同建替えにより容積200%を消化。</p> <p>○隣地の所有者である民間デベロッパーが個人施行者となり、権利者の合意形成をはかるなど事業を推進。</p>	

※事業計画書等による

## 既存不適格の建替え事例②

## ■富士マンション（新潟県新潟市）

	建替え前	建替え後
主な既存不適格の内容	・容積率(容積制限のない時期の建築)従前717% 指定容積400%	
所在地 立地・用途地域	新潟県新潟市寄居町 新潟駅より北へ約2K 商業地域	
敷地面積 延べ面積/戸数	738㎡ 5,292㎡(登記上)/ 54戸+非住宅18戸	852㎡(隣接敷地114㎡) 5,008㎡/ 44戸+非住宅7戸
容積率/指定容積率	717%(推計)/400%	436%(総合設計制度の活用)/400%
構造/階数	RC造/地上9建て	SRC造/地上13階建て
現地写真		
配置図		
事業経緯	昭和40年分譲 市内で最も古い分譲住宅 平成12年4月 建替え推進決議成立 平成16年7月 建替え決議成立	平成17年11月 組合設立認可 平成18年5月 権利変換認可 平成20年5月 工事竣工
事業上のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自主管理のマンションで区分所有者とのコミュニケーションが取れていたこと。(リーダー及び事務局の存在、事業協力者なしの組合施行、区分所有者数61名 組合員57名うち転出21名)</li> <li>○隣接地の購入、総合設計制度の活用による容積率の割り増し。</li> <li>○優良建築物等整備事業の活用による事業費の低減等。</li> </ul>	