

## 17. マンション建て替えに四十世帯の多面的な調和を求めて

原良第二マンション建替え建設委員会  
(鹿児島県鹿児島市)

### I. 活動の背景と目的

これまでのマンション建て替えの事例は、阪神大震災により被災し再建されたものを除くと、全国でもわずか40件(H11.5.17付日本経済新聞)にすぎません。しかも、従前容積に余裕がある公的団体の分譲によるものが8割を占め、民間分譲によるものは、2割しかありません。

一方、築後30年以上に達するマンションが、2010年には、実に100万戸にも達するという予測も出されていますが、建て替えの事例が少ないのは、『マンション建て替え』という事業がいかに難しいものであるかを物語っています。

今回、原良第二地区土地区画整理事業の仮換地指定に伴い、昭和48年築の「原良第二マンション」について、鹿児島市役所都市計画課より移転スケジュールが発表されました。これをマンション建て替えの好機ととらえ、積極的に市街地環境の向上に寄与すべく、管理組合で総会を開き、建て替えのための「建設委員会」を発足させました。

区分所有者の中には高齢者も多く、「建て替え」という様々な問題を抱えながら、管理者を中心に、建設委員の協力をいただき、全ての区分所有者の意見を1つにして、喜んでいただける建物が完成するよう取り組みました。

新しい街作りを推進する上で、この建て替え事業が単なる区画整理事業にとどまらず、各地のマンション建て替え事業の規範ともなり、さらに、この建物が地域のランドマークとなっていくよう計画を進めてまいります。

### II. 活動の内容

現地は平成5年8月6日の鹿児島水害時に、大洪水をもたらした甲突川沿に有り、当マンションの1階店舗も床上の浸水被害に遭い水道停止等、住民も大変な災難を経験しました。

一方、長く進行しなかった、区画整理事業が急に進展し、平成9年頃に区画整理課より説明が行われました。管理組合では建て替えか移転か等に関し、話し合いを数回に渡り設けました。

平成11年11月、建て替えへ向けての臨時総会を行い、建設委員13名(顧問2名を含む)が決定し、具体的にどうしたらいいのか、話し合いから始めました。話し合いを進めるにあたり、専門的なパートナーが必要という事になり、選定の結果地元のコンサル会社に参加してもらい、現況状況調査よりスタートする



建て替えられる前の  
原良第二マンション



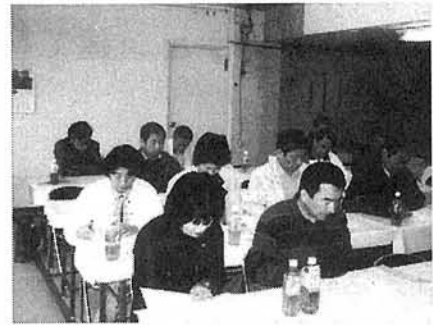
建設委員会  
夜間にまでおよぶ

事になりました。次に建て替え事業に協力いただける設計事務所をコンペにて決定し、両輪のパートナーがそろいました。

具体的な話し合いは、平日19時頃より話し合い、遅いときは0時近くまで話し合われる事もありました。後半からは日曜の午前中より、午後までかかることもしばしば有り、熱のこもった話し合いの結果、1つの方向性を見出し、平成12年7月16日臨時総会で、「建て替え決議」を行う事ができました。

主な全体活動としては

- 最近の分譲マンション視察・住宅設備機器のショールーム見学
- 今回の建物の設計における勉強会（換気・構造・バリアフリー等健康住宅）
- 今回の建物は1階に店舗が有り、権利変換方式に依り、考えられる再建方式の勉強会（階層別効用比等）
- 補助金不満について、区画整理課による説明会
- 全ての所有者の各間取り聞き取り調査
- 以上について、39回にも及ぶ話し合いを行う
- 現在、建築工事においては、週1回の定例と、月例（月1回建設委員出席）又、ミニモデルハウスにて実際の仕様打合せスペース作業中です。



間取りについて話し合う会



住宅設備機器勉強会

### Ⅲ. 活動の効果及び今後の課題

#### ■効果として

- ①スタート時に、権利関係において、当時の分譲事業主体企業が、1部土地持分を売却していないことがわかり、建物所有者へ正しく、移転手続きを行い、登記された。
- ②建設委員会において、メンバーが再建という1つの目標へ向け知恵を出し合い、視察等をした結果、満足できる建物となりそうです。（竣工は平成13年11月30日頃です）
- ③各区分所有者の方々と夜・昼となく、ご希望の時間にそれぞれの間取りを打合せする事ができ、全体としては、42世帯の分譲マンションという形になりましたが、1戸建ての住宅を42戸建てのような気持ちで設計者・施工者が気持ちを同じくして工事に着手することができました。
- ④標準プラン作成に当たり、数回となく打合せを行った。結果、W.C.等、将来変更可能な、構造・設備対応する事ができた。高齢化対応も十分できそうです。又、1階の土地持分購入に依り、2室南面だったものが、3室南面となり、居住性が良くなった。
- ⑤当初40世帯でスタートいたしましたが、土地持分買い取り等に依り、42世帯（3世帯新設）となり、1階を全て駐車場とし、地盤を多少あげる事に依り、水害対策もできた。



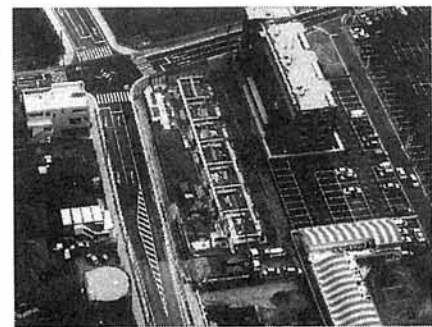
解体作業中

## ■今後の課題

- 建物本体については、引渡しまであと7ヶ月あります。今からいよいよ42世帯の色打合せに入ります。通常の分譲マンションは2,3パターンが決まっていますが、今回は、全て、床・壁・天井・住設と色柄対応取り組みます。施行業者の方は、大変かと思われませんが、各所有者に喜ばれる対応となります。
- マンション管理組合については、5月に定期総会と役員決め、及び新管理規約作成（修繕長期計画と積立金等）が今後の課題となります。
- 平成11年より現在において、相続、転勤等様々な権利移動もありました。常に連絡を取れる連絡網の大切さが必要となります。
- 建築工事金について、各世帯のオプション金額と契約、資金計画、ローン組みの取組み
- 区画整理課より提示の補償金の1部について、最終結論をどうするか話し合い必要
- 3室売却方法、及び売却金額等々色々あるかと思われませんが、1つ1つ解決して、無事完成できればと思います。



起工式 (01.1.8)



マンション敷地の航空写真  
(01.4 現在)