

報道関係各位

建替事業主	藤崎住宅マンション建替組合
建替えアドバイザー	株式会社ラプロス
事業協力者・参加組合員	西日本鉄道株式会社 東京建物株式会社

## 藤崎住宅マンション建替組合 設立認可

藤崎住宅では、株式会社ラプロスをマンション建替えアドバイザーとし、老朽化による建替えを検討していましたが、コンペで選定した事業協力者、西日本鉄道株式会社・東京建物株式会社を参加組合員として、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下、建替え円滑化法)に基づくマンション建替組合の設立が平成 24 年 10 月 4 日付にて福岡市より認可されましたのでお知らせします。

今後は、区分所有者全員がマンション建替組合の組合員となり、建替え後のマンションでの取得住戸の選定ののち、権利変換を経て、来年秋の着工を目指します。



現在の藤崎住宅



建替え完成予想

### ■これまでの経緯

藤崎住宅(4棟130戸)は、昭和46年に福岡市住宅供給公社により分譲された団地型の区分所有建物(分譲マンション)です。当時は、藤崎住宅と同様の団地型の共同住宅が数多く建設されています。交通、教育施設、公共施設、商店街に恵まれたこの地区は生活利便性が高く、区分所有者は藤崎住宅に愛着を持っています。

しかし、建物が老朽化していくにつれ、建替えの必要性が持ち上がりました。藤崎住宅管理組合では約10年前から勉強会や委員会を設け、建替えの可能性を検討してはさまざまな理由で立ち消えになることを繰り返していました。建替えをあきらめた区分所有者もいたようです。

平成 22 年に、建替えアドバイザーである(株)ラプロスによるシミュレーションにより、建替えが実現可能であることがわかり、建替えの検討に着手しました。平成 23 年には建替えの事業協力者となるデベロッパーを選定するためにコンペを実施し、西日本鉄道(株)・東京建物(株)グループを選定しました。その後、管理組合の下に置かれた建設専門委員会を中心に、事業協力者、建替えアドバイザーが精力的に建替え計画検討を行い、ほとんどの区分所有者の理解を得て、平成 24 年 5 月 27 日に区分所有法で定める5分の4以上の賛成により、建替え決議を採択しました。全国的に見ても、非常に早いペースで建替えの実施が決まりました。

建替えの実施にあたっては、マンション業者主導ではなく、区分所有者主導による建替組合方式とすること、高齢化した区分所有者の負担をできるだけ抑えること、検討の過程をガラス張りとすることを念頭におき、推進しています。現在、区分所有者の全員が建替えに参加しています。

### ■老朽化した分譲マンションの抱える問題

- 平成 21 年時点で、国内の分譲マンションは 500 万戸を超え、築 30 年以上を経過したマンションは約 63 万戸、新耐震基準策定(昭和56年)以前に建築されたものは約106万戸あり、年々老朽化が進んでいます。
- 老朽化したマンションは、住戸面積が狭い、耐震性が不十分、給排水設備の劣化、電気容量の不足、

エレベーターがないため高齢者の生活が困難など、建物のハード面だけでなく、現在の生活スタイルと比べてソフト面においても問題が顕在化しています。特に、エレベーターがない階段室型のマンションは、年々高齢化する居住者にとっては大きな問題となっており、住み慣れた家を離れるケースもあります。

- 大規模修繕によって建物の劣化はある程度まで修繕・回復することは可能ですが、現在の生活水準を満足するレベルまでには、多額の費用がかかるか、または、対応が困難な場合もあります。
- マンションを建替えることで老朽化による問題は改善することができますが、反面、建替えのための費用、工事中の仮住まい先探しなど、別の課題が生じます。また、老朽化しているとは言え、分譲マンションには区分所有権が在るため、資金面等の理由により建替えに賛成しない人の扱いも課題となります。
- 平成 14 年に、『建物の区分所有等に関する法律』(区分所有法)の改正、『マンションの建替えの円滑化等に関する法律』(平成 14 年法律第 78 号、通称「マンション建替え円滑化法」)の施行により、建物の老朽化の程度に関わらず区分所有者の5分の4の賛成により建替え決議がなされること、および、決議後に建替組合を設立し、組合施行により進める手法が定められ、建替えが円滑に行われる仕組みが整いました。
- 平成 23 年 10 月 1 日時点において、全国でマンション建替え工事完了したものは 167 件(うち建替え円滑化法によるものは 45 件)、建替え実施中のものは 18 件(うち建替え円滑化法によるものは 13 件)と、多いとは言えない状況です。

### ■藤崎住宅の建替えの理由

- 築40年以上が経過し、経年に伴う建物・設備の物理的な老朽化により、修繕費の負担が多大となっており、今後もさらに修繕費がかさむことが予想されること。
- エレベーターがないことによるバリアフリーへの未対応ゆえ、階段の昇り降りや、狭くて段差のある浴室など、高齢化してきた区分所有者と家族が生活をしていくこと自体が困難になってきたこと。
- 住戸面積が狭い、電気容量が不足している、断熱や遮音性能に劣っているなど、現代の居住環境としては社会的に陳腐化してきたこと。
- 修繕よりも建替えを実施するほうが、居住環境の改善には効率的であるという考えの組合員が増えてきて、建替えの機運が高まったことと、建替えアドバイザーのシミュレーションにより実現の可能性が高いことがわかったこと。

### ■本件建替え事業の特徴

#### 事業手法

- 本事業は、マンション建替え円滑化法(平成 14 年施行)に基づき建替組合を設立し、組合施行方式による団地一括建替えです。現在の区分所有者全員が組合員となって建替組合に参加し、西日本鉄道(株)・東京建物(株)が参加組合員となります。建替えアドバイザー業務は、すでに3件のマンション建替えアドバイザーの実績をもつ(株)ラプラスが行います。
- 現在の余剰容積を活用することにより、建物規模は約2.2倍、住戸数は約1.8倍、1戸あたりの平均面積は約1.3倍となります。組合員(現所有者)が取得した住戸の残りを参加組合員が取得し、一般分譲を行うことで事業資金に充当します。
- 組合員が現在と同程度の面積の住戸を取得する場合は、建設費用の負担はほぼ無い予定です(還元率100%)。ただし、建替工事期間中の仮住まい先、引越しなどの負担は個別となります。

#### 計画の特徴

- 安心・安全な建物計画とし、セキュリティ、バリアフリー、プライバシーに配慮しています。また、駐車場は組合員(従前の区分所有者)の要望により、機械駐車を採用せず、自走式駐車場としています。
- 居住性に配慮した、南北の両側にバルコニーを配した住戸や、ワイドスパン住戸を採用しています。現在の藤崎住宅の風通しと陽当りの良い間取りを踏襲しながら、環境に配慮した仕様設備等を取り入れています。
- コミュニティの形成のため、2つのエントランスホール、ラウンジ、多目的室をはじめ、共用空間を演出しています。また、街路沿いの植栽や建物のデザインにより、まちなみの形成に寄与します。

### ■事業関係者について

#### 株式会社ラプラス

平成 11 年創業。分譲マンションの企画、開発、販売のほか、マンション建替えを始めとする不動産コンサルティングを行なっています。URCA マンション建替えアドバイザー、再開発プランナー、宅地建物取引

主任者、一級建築士等の有資格者が専門性を持って業務を行なっています。弊社では、マンション建替えではこれまで3件（うち建替え円滑化法によるもの2件）の実績があり、現在本件を含めて2件の建替えに取り組んでいます。なお、現在、九州内においてマンション建替え円滑化法施行後の建替えは、弊社が建替えアドバイザーを行った2件だけしかありません。

マンション建替えは、単に建物のスクラップ・アンド・ビルドではなく、権利者と家族の将来の生活設計・資産活用であり、住宅という社会ストックの再生であると考えています。今後も、福岡を拠点としたマンション建替えアドバイザーとして、九州・西日本における老朽化したマンションの再生に取り組んでまいります。

#### 西日本鉄道株式会社

当社は、公共交通事業や不動産業などを通じて、地域とともに歩み、ともに発展することを企業理念としております。不動産事業においては、福岡都市圏を中心に分譲および賃貸マンションともに実績を重ね、分譲マンション「サンリヤンシリーズ」は111棟（5194戸）をご提供し、多くのご家族にご愛顧いただいております。また、本年度からは1棟リノベーション分譲マンション「サンリベラ」シリーズを展開するなど、お客様が必要とされる新たな居住環境の整備にも取り組んでおります。

本プロジェクトは、当社にとって初めての建替え事業となりますが、分譲事業で培った経験を活かし、本件が福岡を代表するモデル事業となるよう全力で取り組んでまいります。

#### 東京建物株式会社

明治29年、安田善次郎により創業された、日本で最も歴史のある総合デベロッパーです。ビルやマンションの開発、不動産の証券化・小口化等、全国で数々のプロジェクトを手掛けています。

住宅事業については、福岡エリア、首都圏、関西圏において「Brillia（ブリリア）」ブランドの分譲マンションを開発・供給するとともに賃貸マンション等の開発も行っています。

本社においては建替え事業に特化した部門を設置して、日本最大の建替プロジェクト・「ブリリア多摩ニュータウン」(\*)をはじめとする複数の建替えプロジェクトを手掛けています。

本プロジェクトは首都圏以外の支店における初の建替え事業となりますが、ブリリア多摩ニュータウン等の建替えプロジェクトに関する経験と実績を活かし、取り組んでいきます。

(※平成23年9月時点、不動産経済研究所調べ。昭和48年以降の民間分譲マンションの建替えとして、最多の総戸数を誇ります。当社は参加組合員として、事業主体である建替え組合から取得した保留床等を分譲しています。)

#### ■ 藤崎住宅の現況

所在地	福岡県福岡市早良区百道二丁目4番45号
敷地面積	9,946.43 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建 4棟
戸数	130戸 (1戸あたりの専有面積は63.22m <sup>2</sup> すべて同じ面積・間取り)
完成	昭和46年
当初事業主	福岡市住宅供給公社

#### ■ 建替え事業の概要

所在地	福岡県福岡市早良区百道二丁目4番45号	
敷地面積	9,946.43 m <sup>2</sup> (従前と同じ)	
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階建 1棟	
延床面積	約 23,500 m <sup>2</sup>	
戸数	232戸 (2LDK～4LDK 60 m <sup>2</sup> ～111 m <sup>2</sup> 平均 81 m <sup>2</sup> )	
事業主	藤崎住宅マンション建替組合 (平成 24 年 10 月 4 日設立認可)	
事業費	約40億円 (土地代を除く)	
スケジュール (変更となる場合があります)	平成24年5月27日	建替え決議
	平成24年10月4日	建替組合設立認可
	平成25年5月	権利変換予定
	平成25年7月	既存建物解体工事開始予定
	平成25年 秋	着工予定
	平成27年 春	竣工予定

■建替え事業関係者

役割	会社名・団体名	本社所在地	代表者
建替事業主	藤崎住宅マンション建替組合	福岡市	設立発起人代表 出口 守
建替えアドバイザー	株式会社ラプロス	福岡市	代表取締役 樋口 繁樹
事業協力者 (参加組合員)	西日本鉄道株式会社	福岡市	取締役社長 竹島 和幸
	東京建物株式会社	東京都中央区	代表取締役社長 佐久間 一
建築 設計・監理	株式会社Gデザインアソシエイツ	福岡市	代表取締役所長 西 洋一
施工	未定		
認可	福岡市 (住宅都市局住宅部)	福岡市	福岡市長

■連絡先

本件についての代表連絡先として、建替えアドバイザーである株式会社ラプロスが担当します。  
 なお、地権者(区分所有者)、居住者への取材は、必ずマンション建替組合を通して行なってください。

連絡先    株式会社ラプロス    電話:092-737-2211    担当:樋口、荒木