

# 「富士マンション」建替えプロジェクト

## ～既存不適格・ディベロッパー不算入の自力建替え～

富士マンション管理組合法人・(株)アール・アイ・エー

### ■ 建替えプロジェクトの背景

現在全国のマンションは約530万戸あり、日本の人口の約1割の約1,300万人が居住している。その内の約100万戸が来年（平成23年）の末には築後30年（大規模修繕が建替えかの検討時期）を超えるとされている。このような状況のなかで、マンション円滑化法に基づく建替え事業は、まだ40事例程度であるが、その中で富士マンションの事例は既存不適格でディベロッパー不在の自力建替えにより各自で応分の負担をしながら、且つ隣接地を取得し、総合設計制度を活用した。また、高齢者の資金調達にも工夫をした事例として、今後のマンション建替えの一つの事業スキームを提供していると思われる。

所在地	新潟県新潟市中央区寄居町340-11	
従前建物建築時期	昭和40年7月新築	
従前・後後の状況	建替え前	建替え後
敷地面積	約738㎡（登記面積約757㎡）	約852㎡（隣接施行敷地を含む）
延床面積	約5,292㎡（登記面積）	約5,008㎡
建物形状	階数・棟数	地上9階・1棟
	構造	鉄筋コンクリート造
専有区画の状況	総区画数	住宅54戸+店舗・事務所18区画（計）72区画
	間取り	2DK、3DK
	住戸専有面積	約45㎡～約60㎡
建替え決議等	区分所有法第62条に基づく建替え決議（平成16年7月4日）	
事業手法等	「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づくマンション建替え事業（組合施行）＜富士マンション建替組合＞	
補助制度等の活用状況	優良建築物等整備事業（平成17～20年度） 新潟市まちづくり推進助成（平成16年度） 新潟市都心居住促進活動助成（平成15年度）	
建替えを必要とした理由	耐震不安、換気設備の不備、給排水設備の劣化、屋上防水の劣化、天井高の不足、バリアフリー対策の不備等	
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> <li>自主管理の実績や活発な自治会活動の実績を活かし、自らの手による建替え事業を推進</li> <li>容積率の既存不適格建築物であるため、隣接施行敷地を取得し敷地面積増を図り、総合設計制度の活用により容積率の割増しを適用（法定容積400%→436%）</li> <li>建替え後の延べ面積が従前より小さくなっている</li> <li>保留床がないため、ディベロッパー不在の自力替え</li> <li>還元率が20%以下と低い</li> <li>事業資金調達に協力的な地元金融機関があった（再開発協会の債務保証、(財)高齢者住宅財団の債務保証の活用）</li> </ul>	
経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和40年：新潟市内の最も古い分譲マンションの一つとして竣工</li> <li>平成10年11月：建替えアンケート実施</li> <li>平成12年4月：建替え推進決議成立</li> <li>平成14年2月：建替え準備組合設立</li> <li>平成16年7月：区分所有法による建替え決議成立</li> <li>平成17年11月：円滑化法に基づくマンション建替組合設立認可</li> <li>平成18年5月：権利変換計画の認可</li> <li>平成18年6月：解体工事着手予定</li> <li>平成19年2月：施行再建マンションの新築工事着手</li> <li>平成20年5月：施行再建マンションの竣工</li> </ul>	
参加組合員等	参加組合員：無し コーディネーター：(株)アール・アイ・エー 設計・監理：RIA・小晴設計共同企業体	

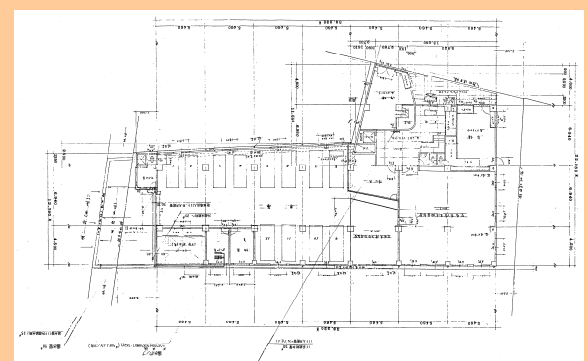
### ■ 位置図



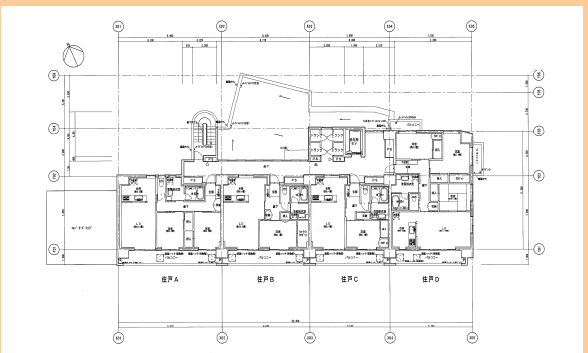
### ■ 計画地



### ■ 旧マンション1階 平面図



### ■ 完成マンション基準階 平面図



### ■ 権利の変換図

#### ■ 旧マンションの区画(72区画)

(05.11.30: 組合設立認可時)

9階	99	98	97	96	95	94	93	92	91
8階	89	88	87	86	85	84	83	82	81
7階	79	78	77	76	75	74	73	72	71
6階	69	68	67	66	65	64	63	62	61
5階	57	56	55	54	53	52	51		
4階	49	47	46	45	44	43	42	41	
3階	39	37	36	35	34	33	32	31	
2階	21-1	21-2	22	23	24A	24B	24C	24D	
1階	11	12	13	14				15	

#### ■ 完成マンションの区画(51区画)

(06.05.08: 権利変換認可時)

13階	D-13	C-13	B-13	A-13
12階	D-12	C-12	B-12	A-12
11階	D-11	C-11	B-11	A-11
10階	D-10	C-10	B-10	A-10
9階	D-9	C-9	B-9	A-9
8階	D-8	C-8	B-8	A-8
7階	D-7	C-7	B-7	A-7
6階	D-6	C-6	B-6	A-6
5階	D-5	C-5	B-5	A-5
4階	D-4	C-4	B-4	A-4
3階	D-3	C-3	B-3	A-3
2階	D-2	C-2	B-2	A-2
1階	共用部分(エントランス・集金室・管理室等)			

### ■ 旧マンション



### ■ 完成マンション

