

【マンション名】スカイライフ武蔵小山
 【提案者名】NPO都市住宅とまちづくり研究会
 （マンション再生コンサルタント）

住民主体によるマンション建替えの実現に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1976年（築44年）
延べ面積	943.08㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上5階／15戸
住宅以外の用途	店舗、事務所

②現状と課題

- ・エレベーターがなく、単身高齢者の入居者が多い。
- ・設備配管の老朽化により水漏れが多発。旧耐震基準で耐震診断は未実施。
- ・必要な改修に対し修繕積立金が不足しており、建替を望む声は多いが、小規模のため建替するには保留床が少なく、デベロッパーの協力・参画が難しい。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

小規模マンションにおいて、マンション再生コンサルタントと連携して管理組合主体で建替に向けた検討を行い、建替後の維持管理方法を含めた総合的な再生計画の検討を行う。

【事業の実施方針】

- 事業費と資金計画（特に事業中に必要な資金のつなぎ融資）、従前資産や建替え後の住戸の概算評価額、個別負担額や諸経費を含めた資金の調達方法などを検討する。
- 区分所有者の従前資産評価額及び再建マンションの住戸価格の設定を行い、区分所有者の資金計画を検討し、事業計画案を整理する。
- 資金調達方法（住宅ローン、リバースモーゲージ等）や登記・税務に係る相談会を実施し個別の悩み事の解決を図る。
- 現区分所有者による再建マンションの住戸位置決めを行う。
- 余剰となる数戸（10戸未満の想定）の募集方法を検討し、建替決議が可決次第、速やかに募集を行う。



1階エントランスの共用部分

③これまでの取組

- ・管理組合で3～4年前から再生方法の検討を自主的に実施。具体化に向けて2019年にマンション再生コンサルタント（NPO都市住宅とまちづくり研究会）を選定した。
- ・2019年度は、管理組合とコンサルタントで建替えに向けて検討開始段階のコーディネート業務委託契約を締結し、権利関係の把握、個別面談、建築ボリュームの検討等を行った。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

小規模かつ住民主体の自主建替え方式による、100年住み継がれるマンション建替え事業の実現

R3年度	総会決議（工実施の承認） 工事着手
R4年度	工事完了

【評価のポイント】立地制約上、十分な保留床の確保が見込めず、デベロッパーの参画が期待できない小規模マンションの建替えを、管理組合が主体となって検討する取組である。建替の資金調達方法や建替後の維持管理方法の検討等も提案されており、同様の課題を抱える小規模マンションにおける管理組合主体の建替えの先導的な事例となり得る点を評価した。