

マンション再生 ~難易度の高い建替えを実現するノウハウとは~

数々の難題を克服した
横濱紅葉坂レジデンス

老朽化したマンションの対策が急がれている。全国のマンションストック戸数は約590万户。そのうち、1981年以前の旧耐震基準で建設されたマンションは約106万戸あるが、建替えを実施した物件は約180件、1万4千戸程度に過ぎない。安全面が懸念されつも、建替えが進まない理由としては、区分所有者の費用負担や合意形成の難しさなどが挙げられる。

横浜・桜木町駅に程近い、緩やかな傾斜地に立つ「横濱紅葉坂レジデンス」。赤レンガの外壁やガス灯が高級感あるれるこの物件は、マンション建替えにより再生した成功例だ。前身の「花咲団地」は、築50年以上が経ち、外壁の傷みが激しく水漏れもあるほど老朽化していた。建替え計画を持ち上がり、事業協力者には、マンション建替えで業界トップクラスの実績のある新日鉄興和不動産が選ばれた。

しかし完成までの道のりは平坦ではなかった。区分所有法が定される以前の物件のため、不明瞭な権利関係を整理しなければならなかつた。さらに、隣接する県有地取得にかかる調整や、高さ制限の緩和を受けるための環境設計制度の認可、都市計画法の開発許可にも奔走した。

中でも、最大のピンチはリーマン・ショックだ。それ以前に工事費が高騰していたことに加えて分譲価格は下落し、当初計画の大幅な見直しを迫られた。権利者からは「話が違う」と不満の声が上がつた。それでも新日鉄興和不動産の担当者は、一軒一軒に出向き、粘り強く説明を行つた。管理組合理事長の「ここまでやつてくれる会社はないよ」という後押しもあり、最後は権利者全員の賛成を得た。「今後ますます建替え事業は増えるでしょう。条件が悪く建替えが難しい物件も多くなります。権利者に向き合い、かついどふに手が届くようなケアを通じて信頼関係を築くことが非常に重要です」と担当者。

難易度の高い建替えを成功に導く経験とノウハウが、これからますます求められそうだ。

どれだけ人と向き合えたかで、街づくりは決まると思う。
例えば、横濱紅葉坂レジデンス。



建替え前:横浜市・花咲団地

誰もが理想とする街づくりは難しい。だからこそ私たちは、街に足を運び、街の人と会い、街の暮らしを想像する。そして、一人ひとりの思いに、真摯に向き合っていきます。人と建物と自然が共生する真に価値ある街づくりは、その繰り返しによってのみ実現できるのだと思います。私たちは、市街地再開発やマンション建替えなどの都市再生事業を強みに、100年後も愛される街づくりを目指します。



新日鉄興和不動産

2008年入社 大塚 知己