

## 横浜市の支援制度を活用し、耐震性が不足する 老朽マンションの建替え工事が完了しました

～本件は横浜市マンション建替促進事業を適用した最初のマンションです～

この度、建替え工事が完了した従前のマンションは、昭和43年に横浜市住宅供給公社が分譲したもので、旧耐震基準の時代に建てられた建物のため、耐震性が不足し、大規模修繕の未実施による老朽化などの課題を抱えていました。

これらの課題に対し、マンション管理組合は、横浜市住宅供給公社のコンサルティングや市による事業補助などの支援を受けながら、修繕を含む耐震改修と建替えの比較検討を経て建替えに向けた合意形成を進めてきました。

その結果、還元率（従前の専有面積の権利変換率）が約15%と低い中、平成29年3月の建替え決議、平成30年3月の建替組合設立（マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく手続き\*1）を経て、この度、「プロミライズ横浜井土ヶ谷」として建替え工事が完了しました。

この建替え事業は、「横浜市マンション建替促進事業\*2」を活用した初めての事業です。

### 1 建替えに活用した支援

#### (1) 横浜市住宅供給公社のコンサルティング

管理組合は、横浜市住宅供給公社が開催するマンションの再生に関するセミナーへの参加をきっかけに、平成24年度から公社のコンサルティングを受け、修繕・耐震改修・建替えの比較検討や説明会の開催など、再生に向けた検討・計画づくりや、合意形成を進めてきました。

#### (2) 市による事業補助

「横浜市マンション再生支援事業\*3」で、修繕・耐震改修・建替えの比較検討費用等に対して補助を行いました。また、「横浜市マンション建替促進事業」で、権利変換計画の策定費や建物の除却費、共用部分の整備費に対して補助を行いました。

### 2 物件概要

	建替え前	建替え後
所在地	南区井土ヶ谷下町	
戸数	住戸16戸、事務所	住戸30戸
敷地面積	718.07 m <sup>2</sup>	718.07 m <sup>2</sup>
延床面積	1438.31 m <sup>2</sup>	2,776.51 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上5階建て	鉄筋コンクリート造、地上7階建て
竣工	昭和43年（建築後50年）	令和2年6月
外観	 	

【裏面あり】

### 3 経過

平成 24 年～26 年、28 年 横浜市マンション再生支援事業の活用  
平成 29 年 3 月 建替え決議（建物の区分所有等に関する法律）  
平成 30 年 3 月 建替組合設立認可（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）  
平成 30 年 6 月 市の補助金交付決定（横浜市マンション建替促進事業）  
平成 30 年 9 月 権利変換計画認可（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）  
平成 30 年 12 月 解体工事着手  
平成 31 年 4 月 本体工事着手  
令和 2 年 6 月 竣工

#### 【参考】

##### \* 1 マンションの建替え等の円滑化に関する法律の手続き

マンションの建替え決議後、その決議に合意した区分所有者は、マンション建替え事業を円滑に進めるため、都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長）の認可を受けて、法人格を有するマンション建替組合を設立することができます。

##### \* 2 横浜市マンション建替促進事業

耐震性が不足する老朽マンションについて、区分所有者が行うマンション建替事業で自己負担を伴うものに対する補助事業です。合意形成支援や建替え事業全体の促進のため、権利変換計画や建築設計、除却、共用部分等の整備について、国の優良建築物等整備事業を活用しながら、事業費の一部を補助します。

##### \* 3 横浜市マンション再生支援事業

建替えや大規模改修、住環境の整備などマンション再生活動を行おうとする管理組合に対して、検討費用の 1/2（上限 30 万円）を、5 年間で限度に補助します。

お問合せ先				
横浜市建築局	住宅再生課長	加藤	忠義	Tel 045-671-4543
横浜市住宅供給公社	街づくり事業課長	吉川	和男	Tel 045-451-7740