

平成 25 年（西暦 2013 年）11 月 12 日

報道機関各位

山本団地北 2 号棟マンション建替組合  
独立行政法人都市再生機構西日本支社

## 八尾市初のマンション建替え事業が始動

### UR 都市機構との協働による建替え事業

山本団地北 2 号棟は、近鉄大阪線「河内山本駅」から徒歩 4 分にあり、旧日本住宅公団（現 UR 都市機構）により整備された八尾市内の山本団地・北ブロックに位置しています。

北 2 号棟は、北ブロック 6 棟の内、公団により分譲された唯一の区分所有建物であり、総戸数 24 戸、区分所有者数 17 名（現在時点）となっています。

しかしながら、北 2 号棟は昭和 31 年（西暦 1956 年）に建設された建物であり、本年で築年数 57 年を迎え、建物の老朽化、耐震改修の必要性、居住者の高齢化等の諸問題を抱えておりました。

そこで、北 2 号棟では、平成 17 年（西暦 2005 年）より UR 都市機構と協調、連携のもとで建替えの検討と共に、土地の共有状態（いわゆる賃分併存団地）を解消すべく、全員合意による共有敷地の分割を行ってまいりました。

その結果、北 2 号棟では、UR 都市機構の団地再生（集約型）事業に合わせて、建替えの方針を固め、区分所有法に基づく建替え決議の成立を踏まえ、平成 25 年（西暦 2013 年）9 月 11 日付で八尾市よりマンション建替え円滑化法に基づき山本団地北 2 号棟マンション建替組合の設立が認可されました。マンション建替え円滑法を活用した建替え事業は、大阪府下で 5 番目となり、八尾市では初めてです。

更に、当建替え事業では、建替え事業の効率性を向上させるため、UR 都市機構の協力のもと、UR 都市機構より敷地の一部を取得いたします。

今後は、八尾市より権利変換計画の認可を受けて、年内に全住戸明渡し完了し、平成 26 年（西暦 2014 年）1 月より解体工事、同年 7 月より新築工事に着手し、平成 27 年（西暦 2015 年）秋に竣工する予定です。

◆本件に関するお問い合わせ先

○山本団地北2号棟マンション建替えに関するお問い合わせ

株式会社長谷工コーポレーション 関西都市開発事業部 橋本、立山

TEL 06-6203-1233

○OUR 都市機構の団地再生事業に関するお問い合わせ

独立行政法人都市再生機構西日本支社

ストック事業推進部 団地再生計画第一チーム

TEL 06-6969-9065

## ●参考資料

### 1. 事業の経緯と今後の予定

昭和 31 年（西暦 1956 年）	12 月	山本団地完成、入居開始
平成 17 年（西暦 2005 年）	～	UR 都市機構と協調、連携して建替えの勉強会を開始
平成 21 年（西暦 2009 年）	1 月	山本団地北 2 号棟管理組合設立
平成 23 年（西暦 2011 年）	9 月	UR 都市機構と基本協定の締結
平成 23 年（西暦 2011 年）	11 月	UR 都市機構の団地再生事業着手
平成 23 年（西暦 2011 年）	12 月	共有敷地を分割登記（全員合意）
平成 24 年（西暦 2012 年）	2 月	建替え推進決議が可決
平成 24 年（西暦 2012 年）	10 月	事業協力者として長谷工コーポレーションを選定
平成 25 年（西暦 2013 年）	6 月	区分所有法に基づく建替え決議が可決（全員同意）
平成 25 年（西暦 2013 年）	9 月	マンション建替え円滑化法に基づく建替組合設立の認可
	10 月	UR 都市機構と事業協力協定を締結
・・・・・・・・・・・・・・・・予 定・・・・・・・・・・・・・・・・		
平成 25 年（西暦 2013 年）	12 月	同法に基づく権利変換計画の認可、住戸明渡し
平成 26 年（西暦 2014 年）	1 月	解体工事着手
平成 26 年（西暦 2014 年）	7 月	再建マンションの新築工事着手
平成 27 年（西暦 2015 年）	秋	再建マンション竣工・引渡し

### 2. 事業の概要及び特徴

- ・分譲棟と賃貸棟の混在した団地における建替え
- ・マンション建替え円滑化法に基づく法定建替え事業（大阪府下で 5 番目）
- ・建替組合が施行者となり、権利変換手法による権利の移行
- ・UR 都市機構の所有する敷地の一部を取り込んだ隣接施行敷地による建替え
- ・参加組合員として株式会社長谷工コーポレーションが参画し、保留床を一括取得
- ・団地内の UR 賃貸住宅（南ブロック）を仮移転先住宅として使用

#### <山本団地北2号棟マンション建替え事業>

- ・従前（建替え前）建物の概要
  - （1）所在地 八尾市山本町南三丁目 1 番 2 号
  - （2）敷地面積 1, 791. 35 m<sup>2</sup>
  - （3）主要用途 共同住宅（区分所有建物）
  - （4）構造規模 鉄筋コンクリート造 地上 4 階建て
  - （5）延床面積 1, 028. 20 m<sup>2</sup>
  - （6）住戸数 24 戸

### ・再建マンション建築計画の概要

- (1) 所在地 八尾市山本町南三丁目1番
- (2) 敷地面積 2, 225. 58㎡  
内訳 山本団地北2号棟 建物敷地 1, 791. 35㎡  
UR都市機構の所有敷地(隣接施行敷地) 434. 23㎡
- (3) 主要用途 共同住宅(区分所有建物)
- (4) 構造規模 鉄筋コンクリート造 地上10階建て
- (5) 容積対象面積 4, 439. 81㎡(容積率199. 49%)
- (6) 住戸数 59戸
- (7) 駐車場 43台

※諸官庁の指導、諸法令の改正、近隣との協議結果、構造・設備等の詳細設計の過程や設計・施工上の改良、あるいは今後の事業の進捗状況及び経済状況の変動等により変更になる場合があります。

### ・事業関係者

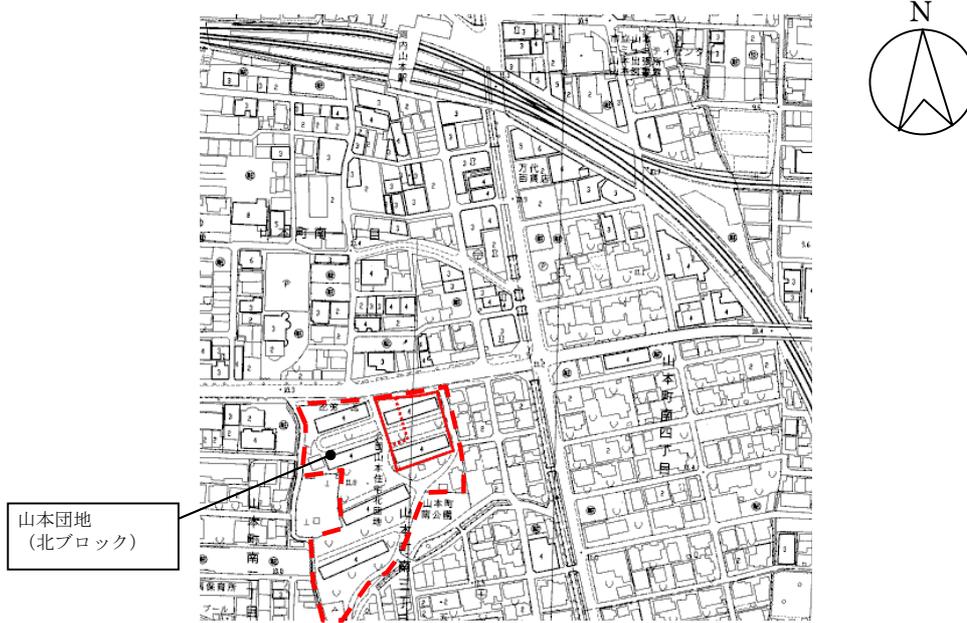
- (1) 施行者  
山本団地北2号棟マンション建替組合  
(理事長 星川信明 組合員数17名)
- (2) 事業協力者・参加組合員・設計・施工  
株式会社長谷工コーポレーション
- (3) コンサルタント  
株式会社ユーデーコンサルタンツ
- (4) 隣接施行敷地所有者  
独立行政法人 都市再生機構

### <UR都市機構 団地再生(集約型)事業>

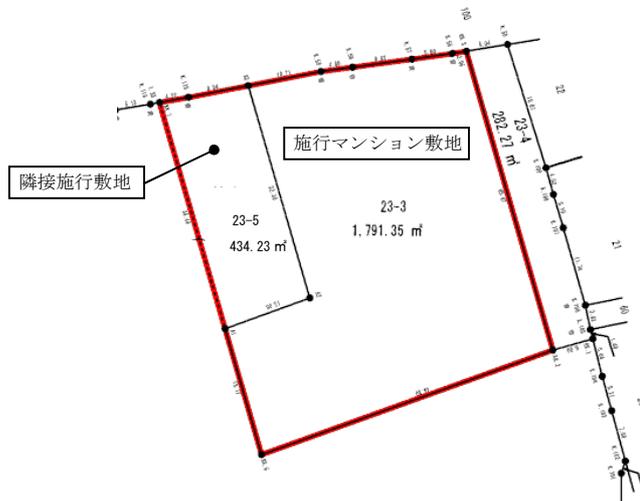
団地の一部(北ブロック)の住棟を除却し規模を小さくします。集約により生じた敷地は、公的利用や民間による建物建設等、まちづくりに活用します。

残りの住棟(南ブロック)は、適切に修繕のうえUR賃貸住宅として引き続き維持管理をしていきます。

### 3. 所在地図



### 4. 敷地図 (施行再建マンション敷地及び隣接施行敷地)



5. 従前（建替え前）の写真



6. 施行再建マンション（建替え後）の竣工イメージ

