

事業概要

新千里北町第三団地住宅は、大阪府豊中市の千里ニュータウン内に位置し、千里ニュータウンの玄関口である北大阪急行「千里中央」駅から徒歩5分の駅前商業ゾーンに隣接します。しかしながら周辺は閑静な住宅街で、当団地は穏やかな南面傾斜の高台の上に、今から42年前に誕生しました。

当団地は、昭和36年から始まった千里ニュータウン開発の一環として旧日本住宅公団が昭和42年に分譲した10棟、総戸数162戸、鉄筋コンクリート造の4階又は5階建てで、2戸1階段方式を中心としていました。

しかしながら、当団地では、建物そのものの物理的な老朽化と社会的・機能的な陳腐化、更に入居者の高齢化と空き住戸の増加という管理組合の運営機能低下等の問題を抱え、管理組合が中心となり団地再生に向けた検討を重ねて参りました。

建替え事業は、幾多の紆余曲折を経てようやく平成19年5月に建替え推進再決議が可決されました。それを踏まえ指名公募方式の提案競技により新たに事業協力者を募集し、その結果、平成19年12月に応募があった7グループの中から三菱地所（現：三菱地所レジデンス）・鹿島建設グループが事業協力者として選定されました。

その後、管理組合と事業協力者は、区分所有法に定める手続きに従いつつ等価交換方式に基づく建替え方式で建替え事業を進め、区分所有者の合意形成と近隣住民への周知活動に努めました。そのような中、建築工事費の高騰とリーマンショックの到来により、事業の推進が不透明な状況になりましたが、区分所有者の協力と事業協力者の英断により危機を乗り越え、平成20年9月28日に開催された団地一括建替え決議集會にて団地全体の93%を超える圧倒的多数の賛同を得て、一括建替え決議が可決、成立しました。

そして、平成21年9月には解体工事に着手、平成22年4月に再建施行マンション建設工事に着工、平成24年1月に再建施行マンション竣工・引渡しを行う運びとなりました。

当建替え事業は、竣工以来、区分所有者の方々が育んできた素晴らしい住環境と住文化をさらに深化させ、未来の資産として次世代に継承すること「ミームの森」を基本コンセプトに掲げました。

この度竣工するパークハウス千里中央が、今後も千里中央の住宅エリアにおけるシンボルであり続けることを祈念いたします。

(1) 事業名称	新千里北町第三団地住宅建替え事業
(2) 所在地	豊中市新千里北町三丁目1番1(地番)
(3) 敷地面積	19,624.64㎡
(4) 地域・地区	第1種中高層住居専用地域
(5) 規制	「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」、 「千里ニュータウンの今後の土地利用の考え方」
(6) 事業協力者(施行者)	三菱地所レジデンス株式会社・鹿島建設株式会社
(7) 事業手法	区分所有法に基づく団地一括建替え決議、 等価交換方式(全部譲渡方式)
(8) 地元組織	新千里北町第三団地住宅建替え事業実施組合



平成24年1月21日

事業関係者

■ 事業協力者(施行者) ■	三菱地所レジデンス株式会社・鹿島建設株式会社
■ コンサルタント事務所 ■	株式会社ユーデーコンサルタンツ
■ 設 計 ■	株式会社三菱地所設計・鹿島建設株式会社
■ 施 工 ■	鹿島建設株式会社

新千里北町第三団地住宅建替え事業実施組合
三菱地所レジデンス株式会社・鹿島建設株式会社

新千里北町第三団地住宅建替え事業実施組
理事長 安孫子 芳樹

新千里北町第三団地住宅建替え事業は、平成14年の「住宅再生検討委員会設置」以来、10年の歳月を経て、この度、再建施行マンション「パークハウス千里中央」として竣工を迎えることができました。

平成16年に「団地一括建替え決議」が管理組合集会上において否決され、一時は建替え事業が遠のいたかと思われましたが、区分所有者皆様の団地再生に対する熱意により、翌年には建替え計画に向けて再起動することができました。そして、平成20年9月には「団地一括建替え決議」を管理組合集会上に諮り、今度は圧倒的多数の賛同を得て、可決承認されました。翌年夏には全住戸明渡しが完了し、解体工事に着手、平成22年4月には建設工事が始まり、平成24年1月に還元住戸の引渡しとなりました。

当建替え事業が成功した要因は、区分所有者皆様方のご理解とご協力は勿論のこと、近隣住民の方々、事業協力者の方々、コンサルタントの方々、工事関係者の方々等の多大なるご支援のお蔭であると、心より感謝申し上げます。

団地再生事業の成否は、建物の竣工ではなく、竣工後の建物を適正に管理運営し、従来の区分所有者皆様方と新しく入居される区分所有者皆様方とがコミュニケーションを深め、素晴らしいマンションライフを維持していくことにあると言っても過言ではありません。

私共は、千里ニュータウンで一番のマンションとなるように管理組合を中心にして大切に育ててまいりたい決意でありますので、関係各位におかれましては、今後とも変わらぬご支援を頂きますようお願い申し上げます。

事業の経緯

平成14年	住宅再生検討委員会設置
平成15年	住宅建替え検討委員会設立
平成16年	団地一括建替え決議否決
平成17年	建替え計画に向けて再起動
平成19年5月	管理組合総会での建替え推進再決議 (賛同率85.1%)
平成19年5月	事業協力者の募集・選定開始
平成19年12月	事業協力者として三菱地所(現:三菱地所レジデンス)・鹿島建設グループを選定(賛同率90.1%)
平成20年3月	建替え基本計画説明会
平成20年7月	建替え実施計画説明会
平成20年9月	団地一括建替え決議集会上[臨時総会] (賛同率93%)
平成21年1月	建替え事業実施組合設立総会(組合員数150名)
平成21年1月	還元住戸選定会
平成21年9月	全区分所有者退去
平成21年9月	解体工事に着手
平成22年4月	再建施行マンション建設工事着工
平成23年11月	再建施行マンション竣工
平成24年1月	還元住戸の引渡し



▲事業協力者による事業提案説明会



▲団地一括建替え決議の管理組合集会上



▲解体工事



▲再建施行マンション竣工

新千里北町第三団地住宅(施行マンション)の概要

(1) 名称	新千里北町第三団地住宅	(8) 分譲主体	日本住宅公団 (現:独立行政法人都市再生機構)
(2) 敷地面積	19,624.64㎡	(9) 管理方法	・管理組織 新千里北町第三団地住宅管理組合 (平成20年9月時点 区分所有者数154名)
(3) 延床面積	11,036.00㎡	・管理形態	委託管理
(4) 既存住宅	棟数10棟、総戸数162戸		
(5) 間取り	3DK、4DK		
(6) 専有面積	51.28㎡、68.69㎡		
(7) 竣工時期	昭和42年		



パークハウス千里中央(再建施行マンション)の概要

(1) 名称	パークハウス千里中央	(6) 間取り	3LDK~5LDK
(2) 敷地面積	19,624.64㎡	(7) 専有面積	68.93㎡~145.48㎡
(3) 延床面積	44,633.11㎡	(8) 管理方法	・管理組織 パークハウス千里中央管理組合
(4) 主要用途	共同住宅	・管理形態	委託管理
(5) 構造規模	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)免震構造 ・北棟 地上10階地下1階建 ・中央棟 地上12階地下1階建 ・南西棟 地上11階建 ・南東棟 地上12階地下1階建 総戸数 363戸		

