

宮前グリーンハイツマンション建替事業

プレミスト六甲道

従前



宮前グリーンハイツ

昭和56年竣工



従後

神戸市初のマンション建替法に
基づく建替事業



プレミスト六甲道

平成29年3月25日竣工

宮前グリーンハイツマンション建替組合

事業の概要

宮前グリーンハイツは、JR神戸線「六甲道駅」から徒歩3分にあり、六甲道駅前地区の市街地再開発事業関連住宅として建設された分譲住宅です。

しかしながら、建物の老朽化、バリアフリー対応の未整備、居住者の高齢化、空き住戸及び借家の増加等の諸問題を抱えておりました。

このような状況のなか、管理組合では、平成25年6月に管理組合総会において「マンション再生決議（建替え推進決議）」を可決し、事業協力者及びコンサルタントを導入し、建替えの事業化に向けてスタートを切りました。

その結果、平成26年（2014年）5月に管理組合総会において区分所有法に基づく「建替え決議」が97%の賛同を得て可決し、同年10月には神戸市よりマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」といいます。）に基づき建替組合の設立が認可され、神戸市では初めてのマンション建替法による建替事業となりました。

その後、平成27年（2015年）3月には神戸市よりマンション建替法に基づき権利変換計画の認可を受け、同年9月より新築工事に着手し、平成29年（2017年）3月には、施行再建マンションが竣工する運びとなりました。



● 六甲道駅前地区
第一種市街地再開発事業



● 従前（宮前グリーンハイツ）
昭和56年竣工



● 位置図

建替えの理由

1

建物・設備・施設の物理的・機能的そして社会的な老朽化が進み、不自由や不便も多く、所有者の高齢化に対応できない住宅となっていました。また、現在施行されている建築基準法による「新耐震設計」にも、対応していない状況にありました。

2

今後さらに所有者の高齢化と建物の老朽化が進むに伴い、外部居住者や空き住戸が増加し、管理組合による建物・設備や日常生活の維持管理活動が非常に困難になるおそれがありました。

3

建物（特に給排水設備）の老朽化対策と防火避難安全性の改善対策のため、今後の建物の維持、補修には大規模な修繕費が発生することが予想されました。

4

共用部分にエレベーターがなく、今後の高齢社会で求められているバリアフリーの問題が存在していました。

事業の特徴

- マンション建替法に基づく法定建替事業（神戸市で初めて）
- 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
- 参加組合員として大和ハウス工業株式会社が参画し、保留床を一括取得
- 六甲道駅前地区第一種市街地再開発事業の権利者の受け皿住宅として建設された分譲住宅の建替事業
- 少人数世帯向けとして40㎡台、50㎡台の狭小住戸を設置

事業の概要

	● 建替え前 施行マンション(宮前グリーンハイツ)	● 建替え後 施行再建マンション(プレミスト六甲道)
■ 所在地	神戸市灘区森後町3丁目5-15	神戸市灘区森後町3丁目5-15
■ 敷地面積	1,295.72㎡(建ぺい率51.7%)	1,295.72㎡(建ぺい率47.86%)
■ 主要用途	共同住宅	共同住宅
■ 構造規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建	鉄筋コンクリート造 地上14階建
■ 延床面積	2,802.87㎡(容積率219.3%)	5,617.77㎡(容積率359.82%)
■ 住戸数	36戸(区分所有者34名)	69戸(権利変換住戸27戸、保留床住戸42戸)
■ 間取り	2DK、2LDK、3LDK、4LDK	1LDK+F、2LDK、3LDK
■ 専有面積	56.19㎡~98.14㎡	43.50㎡~72.74㎡
■ 駐車場		26台 ※福祉対応駐車場 (来客用兼電気自動車充電スペース)1台を含む
■ 事業主	神戸市	宮前グリーンハイツマンション建替組合
■ 竣工年月日	昭和56年3月11日	平成29年3月
■ 管理形態	委託管理	委託管理(管理会社:大和ライフネクスト株式会社)

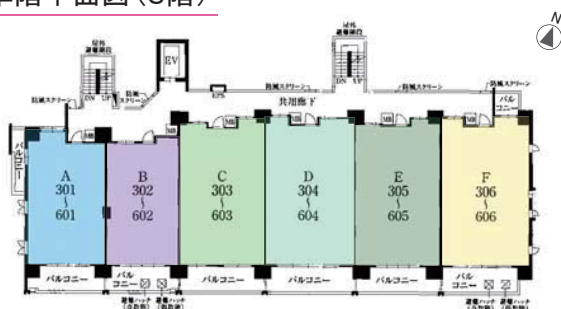


▲ 施行再建マンション

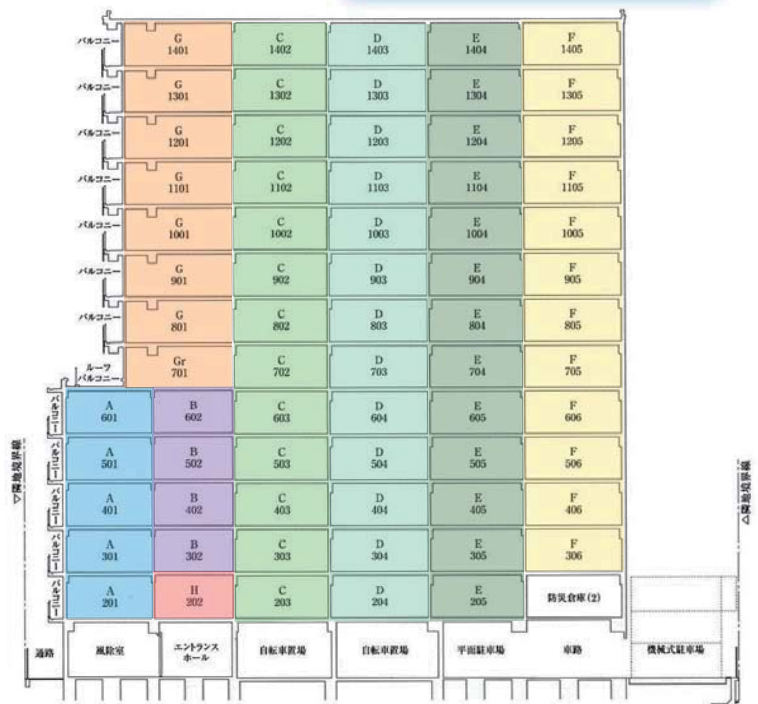
● 配置図



● 基準階平面図(3階)



● 断面図



凡例

Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ	Eタイプ	Fタイプ
Gタイプ	Hタイプ				

事業の経緯

- 昭和 56 年 3 月 竣工、入居開始
- 平成 24 年 1 月 再生検討委員会設置
- 平成 25 年 6 月 マンション再生（建替え推進）決議可決
事業協力者として大和ハウス工業選定
コンサルタントとしてユーデーコンサルタンツ選定
- 平成 26 年 5 月 区分所有法による建替え決議集会（賛同率 97%）
- 平成 26 年 8 月 マンション建替法によるマンション建替組合設立認可申請
- 平成 26 年 10 月 神戸市によるマンション建替組合設立認可
- 平成 27 年 2 月 マンション建替法による権利変換計画承認総会（賛同率 100%）
- 平成 27 年 3 月 神戸市による権利変換計画認可
（還元住戸取得者 27 名 残留率 79.41%）
- 平成 27 年 5 月 住戸明け渡し完了
- 平成 27 年 5 月 宮前グリーンハイツ管理組合解散総会・お別れ会
- 平成 27 年 5 月 施行マンションの解体工事着手
- 平成 27 年 9 月 施行再建マンションの新築工事着手
- 平成 27 年 12 月 神戸市による施行再建マンションの管理規約認可
- 平成 29 年 2 月 施行再建マンション竣工（工事完了公告）
- 平成 29 年 3 月 施行再建マンション引渡し・入居
- 平成 29 年 9 月 マンション建替組合解散（予定）



● 区分所有者説明会

宮前グリーンハイツ管理組合 区分所有者集計表（建替え決議）			
	区分所有者数	議決権	
建替え賛成	33 人	36分の35	
建替え非賛成	1 人	36分の1	
合計	34 人	36分の36	
賛成率	97.1%	97.2%	

● 建替え決議



● マンション建替組合設立認可



● お別れ会（平成27年5月17日）



● 解体工事



● 安全祈願祭



● 竣工

事業関係者

施 行 者	宮前グリーンハイツマンション建替組合（理事長 三浦 祥一）
事業協力者 参加組合員	大和ハウス工業株式会社
建替えコンサルタント	株式会社ユーデーコンサルタンツ
顧問弁護士	弁護士 戎 正晴
税務コンサルタント	ISパートナーズ会計事務所
登 記	村川総合司法事務所
設 計	株式会社ユーデーコンサルタンツ
施 工	青木あすなろ建設株式会社

発行：宮前グリーンハイツマンション建替組合

事務局：株式会社ユーデーコンサルタンツ
TEL:06-6265-5588