

吹田市「高野台サブ近隣センター」の建替え・

マンション建替円滑化法（個人施行）による近隣センターの再生

株式会社 ユーデーコンサルタンツ

専務取締役 入口 嘉憲

1. はじめに

千里ニュータウンは、大阪府北部の豊中市・吹田市に跨る千里丘陵地を大阪府企業局が、新住宅市街地開発法に基づき、我が国最初の「ニュータウン」として開発し、開発面積約1,160ヘクタール、計画人口15万人であった。1962年（昭和37年）の街びらき以来、45年以上が経過しているが、高度成長期以後、急速な少子高齢化・核家族化の進展・年齢構成の変化によって居住者は現在約9万人（H20）で計画人口の60%となっている。但し、近年、公的住宅や社宅等の建替えが進み、人口は下げ止まって（平成20年度より反転）来ている。

商業機能については、急速なモータリーゼーションの進展・消費者性向の変化・周辺地区への大規模商業施設の進出等から、地域商業機能は衰退を余儀なくされてきており、特に近隣センターは、地区センターへの商業の集積化や後継者不足他と相まって、厳しい経営環境にある。



△竣工写真

2. 近隣センターの現況

（1）近隣センター

千里ニュータウンには各住区内に近隣センターが配置され、近隣センターが12地区、サブ近隣センターが1地区ある。地区によって相違はあるが、当初は公衆浴場・商店街（主に最寄品）・スーパーマーケット又は市場・市民ホール・郵便局・要員住宅（勤労者用住宅）等によって構成されていた。その後、前記にあるように社会経済環境の変化によって、公衆浴場の廃業・スーパーの撤退・空き店舗の増加が顕著となっている。

（2）高野台サブ近隣センター

当地区は、近隣センターの中で唯一整備された「サブ近隣センター」であり、1965年（昭和40年）に開設された。当初は、公衆浴場・スーパー（ライフ）商店街・要員住宅という構成であったが、平成2年に公衆浴場廃業、平成8年にスーパーライフの撤退により、商業的には大きな打撃を受け、来客者の大幅な減少となった。その後、（財）大阪府千里センター（現在は（財）大阪府タウン管理財団）が中心となって活性化への取り組みや再整備の可能性を検討するが、実現には至らなかった。



△従前の状況

3. 事業の経緯

当建替事業は、当初「近隣センターの活性化」を目的として検討がされていたが、土地利用状況、建物の老朽化等からソフト面からの活性化は困難な状況であり、関係権利者の意向も踏まえて建替事業として検討が進められた。

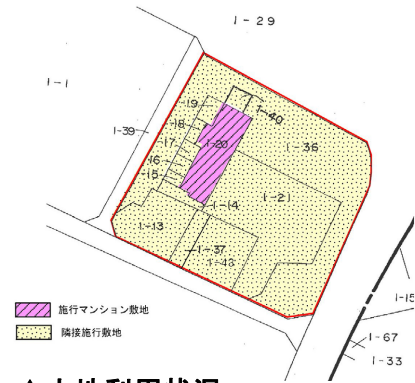
建替えの事業手法としては、都市再開発法による権利変換を利用した建替事業、等価交換を利用した任意の建替事業が考えられたが、平成14年に「マンション建替円滑化等に関する法律」が施行され、同法律を適用すれば、市街地再開発事業と同じように権利変換方式による建替えが可能であり、手続きも比較的簡便であることから市・府及び国と協議を行い、適用可との結果、同法律に基づく事業化を進めることとなった。

年	項目
昭和40年	・開設
平成2年	・公衆浴場廃業
平成8年	・スーパーライフ撤退
平成9年	・(財)大阪府千里センターを中心として再整備基本計画及び基本設計案作成
平成11～12年	・計画案の再検討及び地権者協議を行う
平成13～14年	・コンサルタント派遣制度導入(吹田市、千里センター) ※マンション建替円滑化等に関する法律施行
平成15年	・事業化に向けて関係機関協議(市、千里センター、地元)
平成16年	※千里ニュータウンまちづくり指針施行 ・吹田市高野台サブ近隣センター建替促進協議会設立 ・デベロッパー導入
平成16～17年	・近隣説明会及び計画案再検討を行う
平成18年	・マンション建替事業施行認可(個人施行) ・建築工事着手 ・権利変換認可 ・一部仮使用許可
平成19年	・竣工、オープン

4. 計画の概要

(1) 土地利用状況

近隣センター地区は他の地区も同様であるが、建築基準法第86条による一団地の認定を受けている地区である。この事は、建築行為の際には、原則として全員同意が必要であり、必然的に事業手法を選択する際の主たる一因となった。



△土地利用状況

(2) 近隣センターとしての位置づけ

千里ニュータウンでは、いわゆるゾーニングに基づいて用途地域が区分され、特に商業系の用途地域(近隣センターは近隣商業地域の指定)は厳格に運用されている。従って、建替えに際しての施設計画は、近隣センターに相応しい計画を地域住民、商業団体、行政等から求められた。当地区では、商業系や福祉系施設の事業者ヒアリング結果や府、市の協力の結果、福祉系施設を新たに導入することとなった。

(3) PPP的手法による事業推進

前記にあるように、近隣センターの建替は単なる民間の建替事業ではなく、近隣センター自体が半ば公益的な役割を担っている経緯から、行政とのパートナーシップ無しには、実現が困難な環境にある。特に、地域住民の要望は多岐に渡っており、これらを解決するには、官民協働で役割分担しながら進めざるをえない。当地区では、行政側の役割として①街区周辺の道路整備と交通規制②福祉系施設の運営③住環境保全のための地区計画の導入を担ってもらった。

(4) デベロッパー導入

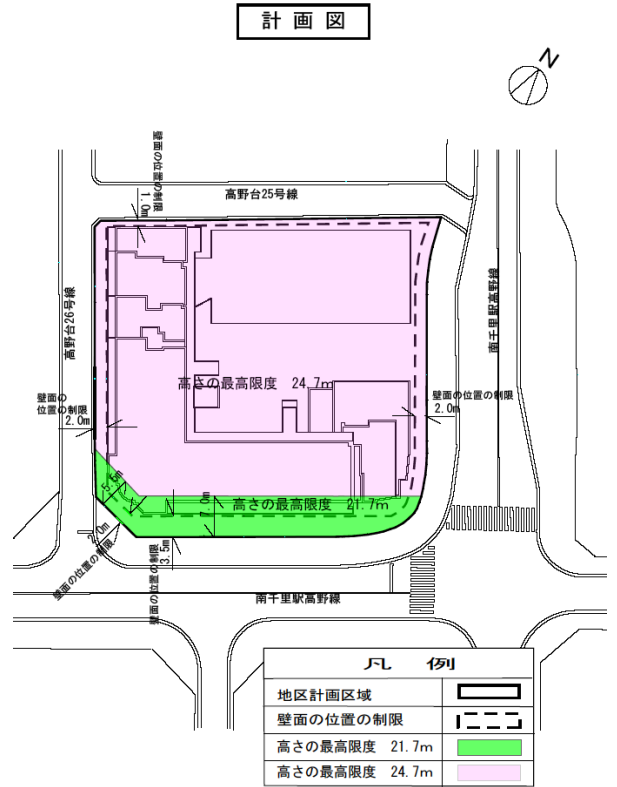
任意の建替事業では、デベロッパー導入については地権者の合意があれば、問題ないが当地区では、地権者に大阪府の外郭団体である千里センターがあり、財産の処分については厳密な手続きが必要となる。従って、市街

地再開発事業のデベロッパー導入を参考にしながら、①一次審査：アンケート実施②二次審査：公募による提案書提出③三次審査：各社ヒアリングの実施と三段階で実施し、各項目毎に評価採点を行い決定した。

(5) 千里ニュータウンのまちづくり指針

千里ニュータウンでは、大規模な住宅団地の建替え時期を向えて、開発に伴う合意形成を進めるため、市民参加で、「千里ニュータウンのまちづくり指針」(良好な住環境をつくるガイドライン)を平成16年に策定した。

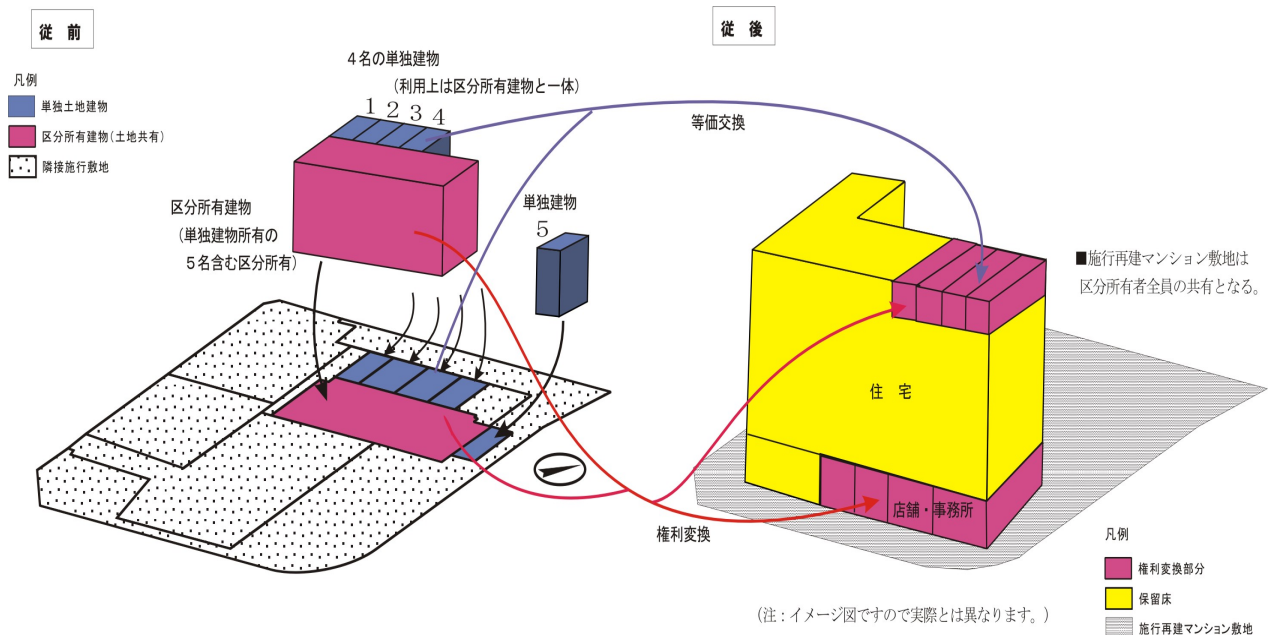
これは、ガイドラインを定めることによって、行政指導でもってまちづくりを進めていくものである。昨今開発、特にマンション開発に伴うトラブルは各地で発生しているが、合意形成への一つであり方といえ、概ね事業者側はガイドラインに沿って計画を進めている。当地区も、ガイドラインに沿って計画を策定し、最終的には、住環境を保全するために関係者の合意を経て「地区計画」も導入することができた。



△計画図 (地区計画)

5. 権利変換

マンション建替円滑化法では、「再建マンション」の権利のみが権利変換の対象となる。当地区は隣接施行敷地を含んでの建替事業であり、この部分は権利変換の対象外となる。隣接施行敷地には権利者の住宅や事務所があり、これらの権利は等価交換による建替えとなる。したがって、隣接施行敷地内の権利については、権利変換に伴う税制等の優遇は得られないこととなる。但し、住居として利用していることから居住用財産の特別控除の特例を利用することが可能であった。



△事業のスキーム

6. おわりに

千里ニュータウン内での近隣センターの再生については、当社では、当地区以外に吹田市藤白台近隣センター地区を組合施行で藤白台地区第一種市街地再開発事業として事業化しているが、サブ近隣センター地区という土地利用形態（一団地、土地利用制限有り、面整備が必要、建物の老朽化、権利者数が比較的少数、敷地規模が小さい等）から、個人施行による市街地開発事業が適当と考えられる。しかし、当地区のように、全員同意あるいは区分所有法に基づく建替決議をもって権利変換手法を採択し、マンション建替円滑化法を活用して「近隣センターの再生」を図ることも可能となる事例となった。

地区計画の内容

地区整備計画（抜粋）

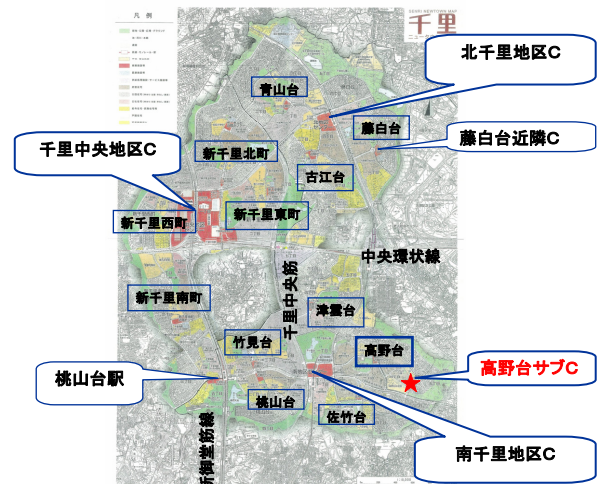
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅（1階に限る。但し共有部分を除く） 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4～8 工場、倉庫、劇場他
	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度	6. 5/10 (公益上必要な附属建築物は、0.5/10を限度に建ぺい率に算入しない。)
	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれにかわる柱は、計画図に示す位置の制限を超えてはならない。但し、バス停留所の上屋を除く。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図に示す制限を超えてはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限	屋根及び外壁等の色彩は良好な周辺環境にふさわしいものとする。
	かき若しくはさくの構造の制限	かき若しくはさくの構造の制限	1 道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。 2 敷地内においては周辺街並み環境に配慮した緑化を行う。

建物の概要

項目	再建マンション (従前)	施行再建マンション (従後)
敷地面積	再建マンション 324.24 m ² 隣接施行敷地 2,640.81 m ²	2,965.05 m ²
延床面積	1,496 m ²	7,156.56 m ²
建物構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階	鉄筋コンクリート造・地上7階、地下1階
住宅戸数	マンション内19戸 隣接施行敷地内3戸	58戸
店舗数	マンション内7戸 隣接施行敷地内2戸	店舗10区画 地域支援施設2区画
建物竣工年	昭和41年2月	平成19年3月

事業の概要

1. 概要	
所在地	大阪府吹田市高野台4丁目
地区面積	約0.3ha
事業名	高野台サブ近隣センター建替事業
施行者	日本エスリート㈱（個人施行者） 吹田市高野台サブ近隣センター建替促進協議会（権利者全員による任意組織）
2. 事業推進体制	
行政担当	吹田市都市整備室及び住宅政策課
コンサルタント	(株) ユーデーコンサルタンツ
事業計画	(株) ユーデーコンサルタンツ
権利変換	(株) ユーデーコンサルタンツ
建築設計監理	(株) ユーデーコンサルタンツ
建築施工	安藤建設㈱
3. 管理運営	
管理会社	エスリート管理㈱



△位置図