

築40年の防災建築街区ビルの建替え

豊中新開地ビル建替事業（マストメゾン豊中）

株式会社ユードーコンサルタンツ 土井剛

<従前の状況>

豊中駅前新開地共同ビルは、1968年に防災建築街区造成法により、地下1階地上7階建の区分所有建物として建築されました。権利者数は約50名、最大地権者は大半の地権者が出資して設立した地権者法人であり、ビルの管理者でもありました。

商業ビル「新開地デパート」として運営されてきましたが、2001年のキーテナントの撤退を機に、多くの空き床が発生していました。阪神・淡路大震災以降修繕費が高んだこともあって地権者法人の経営状況は悪化し、債務超過に陥る寸前となっていました。

地権者法人は建替えと会社清算を決断し、複数のデベロッパーから最も条件の良い1社を選定して覚書を締結しました。資金力のない地権者法人に代わり、地権者法人の同意のもと、当社がデベロッパーから事業推進業務を受託しました。



<建替え事業>

覚書締結後、土地代を地権者に配分するルールと、新しく建築されるビルを等価交換でデベロッパーから取得するルールを検討し、全地権者を対象に説明会を行った上、同意取得を開始しました（全権利者の同意取得完了までにおおよそ2年半の時間を要しました）。

また、施設計画についても、地区内に残留し、営業・居住を希望する地権者が多数いたことから、地権者の意向をできる限り反映できるように地権者とデベロッパーが共同で基本計画の検討を進めました。

全地権者の同意取得後、デベロッパーと、土地等の従前資産の売買契約及び再入居希望者との等価交換基本協定を締結しました。さらに、建築確認取得後、新資産の売買契約を締結しました。

施設計画では、従前地権者が等価交換により取得する商業床を1～3階に配置しました。4階以上をマンションとし、住宅取得希望地権者が取得した住宅床以外は、デベロッパーが一般に分譲しました。



<事業の成果>

老朽化し多くの空き店舗を抱えていた従前建物は、商業と住宅の複合ビルに建て替えられ、それぞれ順調に運営がなされています。

デベロッパーに資産を売却した地権者法人は、債務の弁済後、出資者に額面を若干超える金額の配当を行い、無事に清算を完了しました。

<当社の役割>

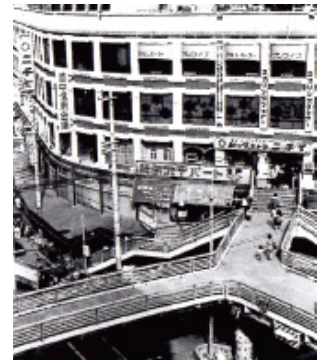
1. デベロッパーとの覚書にて条件が確定した土地代等の地権者への分配案の策定
2. 分配案をもとにした地権者の合意形成
3. 施設計画の検討補助
4. 補助金（優良建築物等整備事業等）に係る行政協議及び資料作成
（要件を満たしていたものの、スケジュール上の事由により見送られた）
5. 地権者法人の清算に至る作業支援
6. 管理運営計画の作成

<計画概要>

所 在：大阪府豊中市本町一丁目114番1他11筆
面 積：1,841.72㎡（従前宅地1,841.72㎡ 従後宅地1,828.90㎡）
地域地区：商業地域・防火地域 基準建蔽率80% 基準容積率600%
事業手法：等価交換（全部譲渡方式）
補助事業：なし
事業主：積和不動産関西株式会社
コンサル：株式会社ユージェーコンサルタンツ

<従前建物>

建物名：豊中駅前新開地共同ビル（新開地デパート）
構造階数：鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階
延べ面積：11,396.17㎡
用 途：商業
竣 工：1968年（防災建築街区造成事業）



<従後建物>

建物名：マストメゾン豊中
構造階数：鉄筋コンクリート造 地上14階
延べ面積：14,725.00㎡
用 途：商業（1-3階：24区画）
住宅（4-14階：99戸） 駐車場（64台）
設 計：株式会社石本建築事務所
施 工：株式会社長谷工コーポレーション
竣 工：2011年

