

還元率 15%で全員同意によるマンション建替え決議承認 国内初のローカル VPP 技術を導入検討

下之前住宅管理組合(神奈川県横浜市南区、理事長:塚本四口六)は、平成 25 年より横浜市住宅供給公社(神奈川県横浜市神奈川区、理事長:浜野 四郎)にマンションの将来検討に関するコンサルティングを委託しております。横浜市住宅供給公社が取り組む「暮らし再生プロジェクト※」に基づき、老朽化した下之前住宅の耐震工事や建替えを検討しておりました。

一般的に還元率 80%以上でないと建替え合意を得ることが難しいと言われていた中、耐震性の不足や今後の将来を考えると維持保全にかかる費用を負担し続けるよりも自己負担をしてでも建替えることを決断し、今年 3 月に異例の還元率 15%で住民全員の同意を得て建替えが決議されました。

平成 30 年に権利変換計画の認可を受け既存建物を解体し工事が開始されます。また、優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)に基づく横浜市マンション建替促進事業を活用する予定です。

新しく生まれ変わる「井土ヶ谷マンション(仮称)」には、AI 技術を活用したセンサーによる見守りサービスや快適な暮らしをサポートする機器を導入予定です。また、太陽光発電システムや蓄電池を整備し、高圧一括受電の内側(需要家側)をマイクログリッドと見立て、ブロックチェーンの技術を活用してマンション内でエネルギー管理システムを構築することで、住戸間での電力融通の実現化を検討しています。

そうした国内初のローカル VPP(バーチャルパワープラント)技術により、Co2 削減、電気料金の低減、災害時におけるエネルギー供給の確保なども可能になります。

※暮らし再生プロジェクト(<http://kurashi-saisei.jp/>): より良い暮らし、より明るい未来のための横浜市住宅供給公社のまち(団地・マンション)再生プロジェクトです。高経年マンションが増加している時代において、団地やマンションを再生するだけでなく、そこに住む住民が主体となり、人と人との関わりや、キズナを大切に、地域コミュニティの活性化や発展を考え、「みんなの暮らし」をより良くしていこうという発想が必要です。



＜下之前住宅 概要＞	
構造・規模	RC5 階建
戸数	16 戸、事務所
用途地域	近隣商業地域(80%/300%)
高さ	第6種高度地区(最大 20m)
敷地面積	718.38 m ²
建築面積	約 328 m ²
延床面積	約 1,432 m ²
専有面積	925.40 m ²
竣工	昭和 43 年



＜井土ヶ谷マンション 概要＞	
構造・規模	RC 造地上 7 階建
戸数	30 戸
敷地面積	718.38 m ²
建築面積	494.01 m ² (建ぺい率 68.79%)
延床面積	2,677.65 m ²
容積対象延床面積	2,115.40 m ² (容積率 294.59%)
専有面積	2,025.42 m ²
設計	株式会社日生建築計画研究所
施工	未定
竣工	平成 32 年夏予定

(仮称)井土ヶ谷マンション完成予想 CG パース