



**まさかが実現！還元率 15%で全員同意による建替え決議承認  
(仮称)井土ヶ谷マンション建替組合設立へ  
横浜市住宅供給公社が参加組合員に決定**

平成 29 年 11 月 20 日  
下之前住宅管理組合

昭和 43 年に横浜市住宅供給公社が分譲した下之前住宅の管理組合(神奈川県横浜市南区、理事長:塚本四朗)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。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<sup>※1</sup>のコンセプトに基づき耐震化や建替えを検討し、平成 29 年 3 月に建替え決議が承認された。横浜市内の旧耐震基準の共同住宅では、平成 20 年竣工したアトラス野毛山含め 4 棟目にあたる建替事業となる。※1 暮らし再生プロジェクト:<http://kurashi-saisei.jp/>

下之前住宅は、区分所有者の約 80%が高齢者、約 50 年間自主管理で組合運営を行ってきた。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る中、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、還元率 15%で全員が建替えに同意した。

今後、設立する(仮称)井土ヶ谷マンション建替組合は、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。平成 30 年に権利変換計画の認可を受け既存建物を解体、平成 32 年夏頃 AI、ブロックチェーンの技術を活用しながら建物内で電力融通する仕組みなど革新的技術を導入した施行再建マンションが竣工する予定である。

横浜市住宅供給公社は、公的な立場からコンサルティングから事業協力者、そして参加組合員と一貫して管理組合をサポートする。また、横浜市内において、条件が合わず建替えができない管理組合など、そうした社会課題に広く多角的に管理組合をサポートする。

—記者発表に関するお問い合わせ—  
下之前住宅建替事業コンサルタント業務受託者  
横浜市住宅供給公社 担当：今村  
☎ 045-451-7740  
平日 9:00~17:00 (土日祝定休)



(仮称)井土ヶ谷マンション完成予想 CG パース

＜施行マンション建物概要＞	
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 <sup>2</sup>
建築面積	約 328 m <sup>2</sup>
延床面積	約 1,432 m <sup>2</sup>
専有面積	925.40 m <sup>2</sup>
竣工	昭和 43 年

＜施行再建マンション建物概要＞	
構造・規模	RC 造地上 7 階建
戸数	30 戸
敷地面積	718.38 m <sup>2</sup>
建築面積	494.01 m <sup>2</sup> (建ぺい率 68.79%)
延床面積	2,677.65 m <sup>2</sup>
容積対象延床面積	2,115.40 m <sup>2</sup> (容積率 294.59%)
専有面積	2,025.42 m <sup>2</sup>
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