

## ◇神奈川県初、道路用地買収に伴うマンション建替え事業 ～『オーベル大船マークスコート』地権者への引渡しを完了～

大成有楽不動産株式会社（本社：東京都中央区京橋3-13-1 取締役社長：林 隆）は、この度、横浜市栄区で進めてきた恒陽大船マンション（総戸数87戸、鉄筋コンクリート造6階建て）の建替え計画の工事を完了し、地権者への引渡しを完了しました。

「恒陽大船マンション」は、1982年（昭和57年）に竣工した民間分譲マンションで、1995年（平成7年）の都市計画決定により、マンション敷地の一部が東日本高速道路（株）（旧：日本道路公団）による自動車専用道路（横浜環状南線）の用地買収の対象に指定されました。

これを受け、1999年（平成11年）から区分所有者によるマンション建替え協議を開始し、敷地の残地部分を活かした建替え計画を実施することとなりました。

本建替え事業の特徴は次のとおりです。

### 1. 神奈川県初の道路用地買収に伴うマンション建替え事業

建物老朽化を原因とせず、道路用地買収を契機としてのマンション建替え事業の事例は、全国でも珍しく、また神奈川県内では本物件が初めての事例となりました。

（神奈川県内で建物の老朽化を原因とする建替え事業はこれまで15件の事例があります。）

### 2. 長期化した合意形成を取り纏め、全区分所有者が合意

通常の建替え事業とは異なり、築年数が浅く建替えの必要性が乏しかったことに加え、道路用地買収による補償問題が絡んだことも重なり、区分所有者の合意形成が難しく、10年余りの間協議が進捗しない状況でした。そうした中、当社（旧：有楽土地（株）※）が事業協力者に決定した後、各区分所有者のニーズを把握し、問題点の解消に努めた結果、全区分所有者の賛同を得ることができ、等価交換方式によるマンション建替えが実現しました。

### 3. 大成有楽不動産グループがワンストップの事業協力を実施

当社をはじめ、当社の子会社である大成有楽不動産販売（株）（旧：有楽土地住宅販売（株）※）が区分所有者の仮住まいの紹介や転出者への物件紹介、引越しの手配を行い、また完成後のマンション管理業務も当社が受託（予定）するなど、当社グループが一体となり、ワンストップの事業協力を行いました。

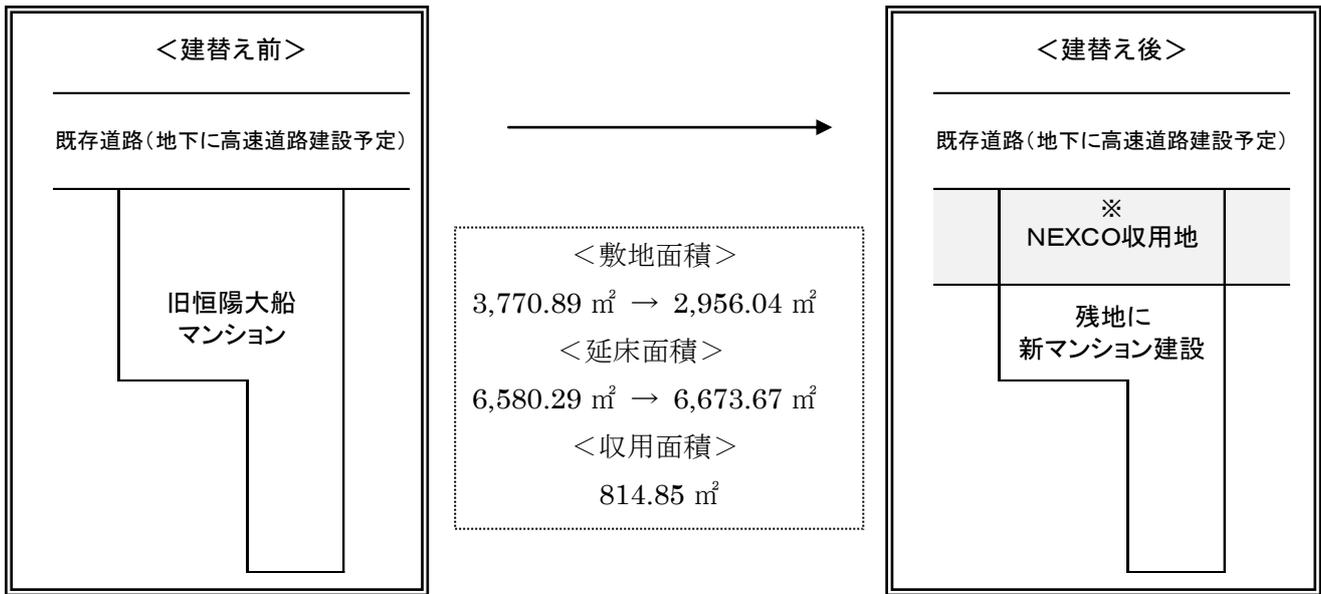
なお、一般分譲住戸については、5月上旬よりモデルルームをオープンしており、入居開始時期は7月下旬を予定しています。

当社ではこれまで培ってきたマンション建替え事業の実績とノウハウを活かし、今後も積極的にマンション建替え事業に取り組んで参ります。今月から下記の通り、「マンション建替え事業」専用ホームページも立ち上げましたので、是非ともご覧ください。

◆当社の「マンション建替え事業」専用ホームページ ⇒ <http://www.ober.jp/tatekae/>

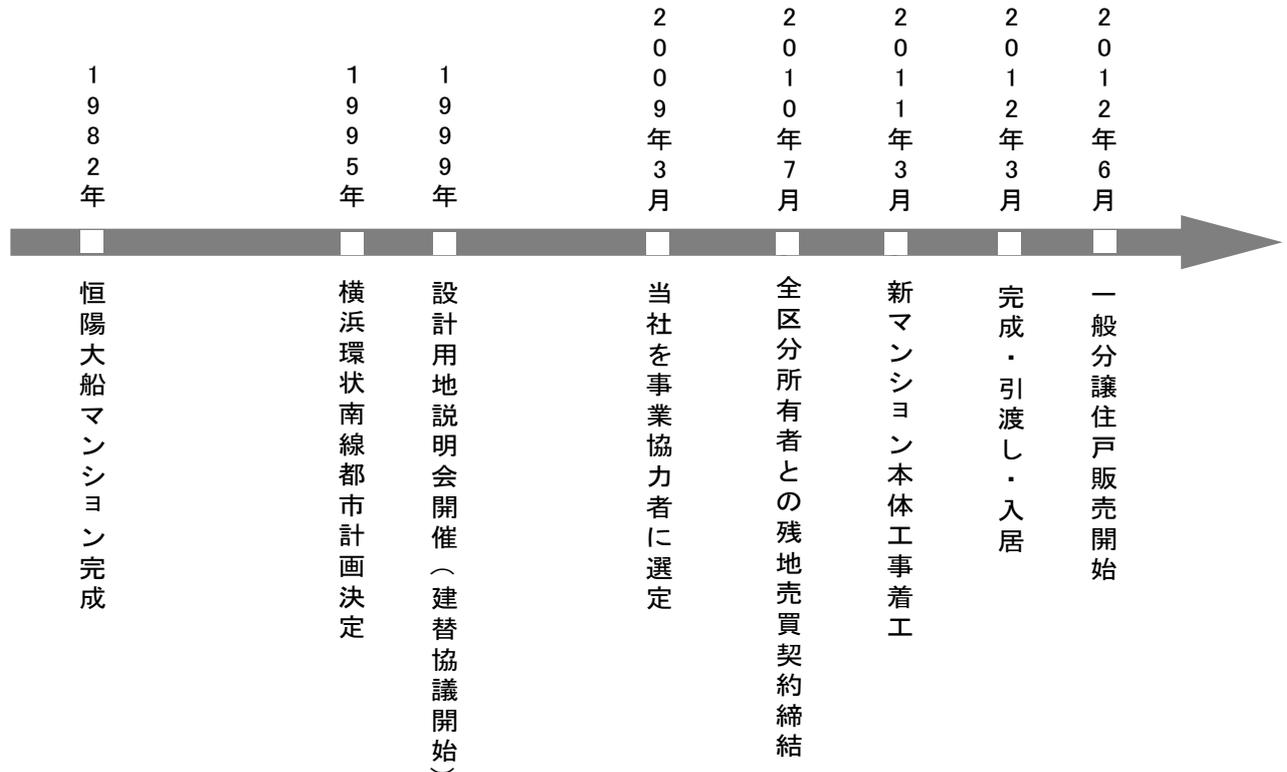
## <参考資料>

### (1) 敷地利用概略図



※NEXCO…東日本高速道路株式会社

### (2) これまでの経緯



### (3) 恒陽大船マンション建替え計画 建築概要

所在地：横浜市栄区笠間五丁目126番1他

物件名称	恒陽大船マンション 【建替え前】	オーベル大船マークスコート 【建替え後】
完成年月	1982年11月	2012年3月
敷地面積	3,770.89 m <sup>2</sup>	2,956.04 m <sup>2</sup>
延床面積	6,580.29 m <sup>2</sup>	6,673.67 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造6階建	鉄筋コンクリート造6階建
総戸数	87戸	70戸
間取り	2DK～3LDK	2LDK～4LDK

#### (4) 竣工写真

<建替え前>



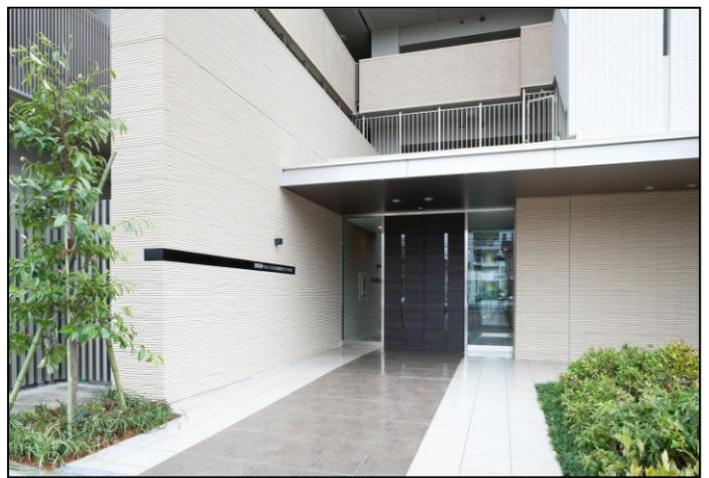
<建替え後>



<建替え前>



<建替え後>



#### (5) 地権者の声（一部抜粋）

<T・M 様> 全国的に事例が少ない建替え事業だったが、デベロッパーが大成有楽不動産に決まっ  
てからは、スムーズに進んだ。

<I・H 様> 27年この場所に住んでいたの、ここに戻れるのが嬉しい。バスの便がすごくよく、  
大船や本郷台にすぐ行ける便利さを気に入っている。

<T・T 様> 何年もかかった建替えだったから住めることになってうれしい。これをきっかけに何か  
新しい趣味を持ちたい。

<I・M 様> 建替え、補償問題などの協議に約10年かかったの、とても不安だった。大成有楽不  
動産には個別の相談にも丁寧に応じてもらい、満足している。

<N・M 様> 難しい条件の建替えだったため非常に苦労した。できあがった新しい住居で、新しい  
生活を楽しみたい。



<T・M様>



<I・H様>



<T・T様>

## (6) 一般分譲住戸概要

- ◇総戸数：70戸（一般分譲分42戸・地権者住戸28戸）
- ◇交通：JR東海道線・湘南新宿ライン・横須賀線・根岸線「大船」駅笠間口徒歩17分  
JR根岸線「本郷台」駅徒歩14分  
湘南モノレール「大船」駅徒歩20分
- ◇用途地域：準住居地域・第二種中高層住居専用地域
- ◇販売価格：2530万円～4600万円（第1期）
- ◇間取り：2LDK～4LDK
- ◇専有面積：59.53㎡～88.84㎡
- ◇入居時期：7月下旬（予定）

## (7) 現地案内図



※2012年4月より有楽土地株式会社は大成サービス株式会社と合併し、「大成有楽不動産株式会社」となりました。有楽土地住宅販売株式会社は社名を変更し、「大成有楽不動産販売株式会社」となりました。

【本件に関するお問い合わせ先】  
大成有楽不動産株式会社 経営企画部広報室 中野篤・小林志織  
電話：03-3567-9415

以上