

茅ヶ崎駅前分譲マンション建替組合理事長・庭屋恵一様に聞く

〈グレースシア茅ヶ崎〉に生まれ変わった

「茅ヶ崎駅前分譲マンション建替事業」の場合



建物・設備の老朽化により大規模修繕か建替えかの決断時期。事業はこうして始まった

建替え前の建物は昭和42年に建てられた6階建て、1、2階に商業施設「みなみマーケット」を抱いた借地権付きマンションでした。築年数を経て建物・設備の老朽化の問題がありましたので、住民、店舗、地権者の士気が高まり、平成16年、「建替え検討委員会」を発足。足掛け12年に及ぶ事業が始まりました。

時間をかけた結果の100%合意

区分所有者に向けて建替えの是非を問うアンケートの結果は賛成多数でした。しかし、反対意見もあり、これについては時間をかけて話し合い、建替決議後の手続きまで含めると最終的には100%同意により事業を進めることができました。

建替え決議までにはさまざまな問題がありましたが事業協力者（後の参加組員）の協力、ときには専門家からの指導をいただき、問題解決していきました。総合設計制度^{※1}を利用した高さ制限の緩和やカーシェアリング導入による駐車場付置義務の緩和、融資制度^{※2}の適用を受け、さらに免震構造採用による地域防災強化への貢献などを行いました。

【建替前】



昭和42年建築当時は、木造中心の街並みの中、住戸から湘南の海や富士山が一望できるマンションは羨望の的だった。

多くの協力があって成功する建替事業

建替え検討委員会の発足から8年をかけて建替え決議となったわけですが、ここにいたるには組員のみならず底地権者、近隣の協力があったことも忘れてはなりません。

時間はかかりましたが、組員にとって、また地域の方々にとって愛着のあった建物が、次の時代に即したすばらしい建物に生まれ変わったことを喜んでいます。建替えてよかったと心から思っております。



明るいエントランスはセキュリティも万全

【建替後】



地上14階建てのマンションは茅ヶ崎駅南口の新たなランドマークとなった

※1 総合設計制度：都市計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つです。

※2 高齢者向け返済制度：毎月の返済は利息のみとし、借入金の元金は申込人が亡くなった時にご返済いただく制度です。（一例）