

**現存する最後の同潤会アパート『上野下アパート』84年の歴史に幕
上野下アパートマンション建替事業 権利変換計画認可
～2015年夏 新たなマンションとして再生へ～**

三菱地所レジデンスが事業協力者として事業参画してまいりました上野下アパートマンション建替事業につきましては、本年5月7日（火）に台東区長より「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づくマンション建替組合の権利変換計画の認可を受けましたので、お知らせします。

現存する最後の同潤会アパートとなる『上野下アパート』は、1929年以来84年の歴史に幕を閉じ、2015年夏に総戸数132戸（店舗4区画を含む）の新たなマンションとして再生します。



『上野下アパート』現況写真

『上野下アパート』は、1929年（昭和4年）の竣工以来、築後84年が経過し、建物の老朽化や建物の構造の安全性・防災性に対する懸念、住戸面積の狭小さ、住宅設備の旧式化・劣化等により、建替えが継続的に検討されてきました。

1980年代後半より区分所有者の皆様を中心に建替えに向けた協議が重ねられてきましたが、2010年より上野下アパート団地管理組合が中心となり、改めて建替えの検討を開始。2011年3月にUG都市建築がコンサルタントに、同年10月に当社が事業協力者に選定され、計画の具体化と区分所有者間の合意形成に向けた活動が進められました。2012年4月には、建替え決議が可決され、同年10月に上野下アパートマンション建替組合の設立が認可されると共に当社は本マンション建替組合の参加組合員となりました。その後、既存マンションから新しいマンションに権利を置き換える権利変換計画が本マンション建替組合により策定され、今般その内容が台東区長より認可されました。

今後、既存建物解体後、2015年夏には、地上14階地下1階塔屋1階建て、総戸数132戸（住宅128戸、店舗4区画）の制震マンションに建て替えられます。

三菱地所レジデンスは、2011年10月の事業協力者選定以降、本事業のコンサルタントであるUG都市建築とともに、区分所有者の皆様に対する説明会開催や個別面談実施等の合意形成支援、建替え後のマンションの商品企画や管理運営に関する提案、建替えに伴う区分所有者の仮移転先探しや引越し支援等、団地管理組合・マンション建替組合に対する様々なサポートを行ってまいりました。今後も、業界トップクラスの建替えの実績とノウハウ、三菱地所グループの総合サポート力を活かし、本マンション建替組合の一員として組合員の皆様と力を合わせて事業を推進するとともに、より一層マンション建替事業や再開発事業に注力してまいります。

◆建替え後のマンションの特徴（計画段階のため変更の可能性があります。）

- ・地上14階地下1階塔屋1階建て、住宅総戸数128戸、店舗4区画。
- ・建物の安全性を高めるため、制震構造を採用。
- ・敷地東側に歩道上の空地を設けるほか、南側に植栽帯を設けるなど、周辺の地域環境に配慮。
- ・エレベーター2基を設置し、バリアフリー設計を採用。
- ・災害対策として、居住者用の防災備蓄倉庫のほか、非常時の生活用水確保のための井戸、炊き出し用のかまどベンチ等を設置し、居住者のみならず地域の災害対策にも配慮。
- ・2012年度グッドデザイン賞を受賞した、「安心」と「クオリティ」の観点から当社が分譲するマンションの品質を守る独自のシステム『5つのアイズ』を導入。
- ・月々の電気代を抑えエコにも配慮する、当社独自の高圧一括受電+太陽光発電システム『soleco（ソレッコ）』を導入。

◆事業スケジュール

2012年 4月	建替え決議
2012年10月	建替組合設立認可
2013年 5月	権利変換認可 / 解体準備着手
2013年 6月	解体工事着工（予定）
2015年 夏	竣工（予定）

◆事業推進体制

施行者	: 上野下アパートマンション建替組合
コンサルタント	: 株式会社UG都市建築
事業協力者・参加組合員	: 三菱地所レジデンス株式会社

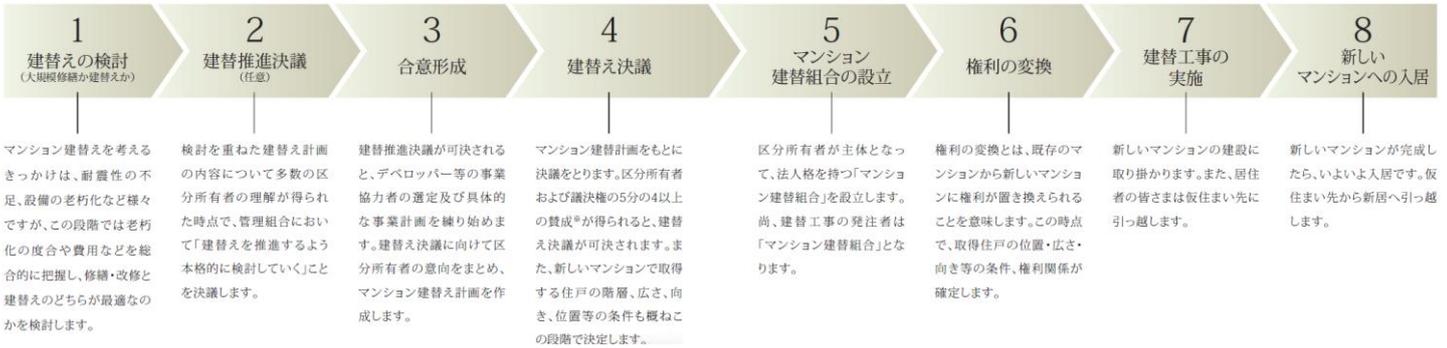
◆上野下アパートマンション建替事業 物件概要

	建替え前（施行マンション）	建替え後（計画）
マンション名称	上野下アパート一号館 上野下アパート二号館	未定
建築年	1929年（昭和4年）4月	2015年夏（予定）
所在地	東京都台東区東上野五丁目4番3号(住居表示)	
交通	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩1分	
敷地面積	1,147.63㎡ (敷地権の目的たる土地の登記簿面積)	1,147.82㎡（実測面積）
構造・規模	RC造地上4階建・2棟	RC造地上14階地下1階塔屋1階建・1棟 制震構造（予定）
総戸数	一号館12戸（店舗4区画を除く） 二号館59戸（集会所1区画を除く） 計71戸	128戸（店舗4区画、集会所を除く）（予定）
総延床面積	一号館 556.80㎡（公簿面積） 二号館 1,537.19㎡（公簿面積） 計 2,093.99㎡（公簿面積）	約8,600.00㎡（予定）
住戸専有面積	約15㎡～約39㎡（公簿面積）	約25.17㎡～約75.26㎡（予定）
建築面積	—	約900.00㎡（予定）
建蔽率	—	約78.4%（予定）
容積率	—	約599.8%（予定）
エレベーター	無	2基（予定）
駐車場	無	26台（予定）

(参考)

◆マンション建替えの流れ

(マンションの建替えの円滑化等に関する法律による組合施行方式)



◆三菱地所レジデンスの建替事業に対する強み

① 業界トップクラスの建替えの実績とノウハウ

業界に先駆けてマンション建替事業に20年以上も前から取り組み、等価交換方式やマンション建替円滑化法を用いた組合施行方式など数多くの建替えプロジェクトを推進してまいりました。これまでの建替え実績は15件、そのうち円滑化法に基づく実績は6件（上野下アパートを含む）。この業界トップクラスの実績とノウハウを活かして建替事業を円滑に進めます。

② 新築分譲マンションの豊富な実績

1964年に初めてマンションを竣工してから、これまで16万戸超のマンションを供給、業界トップクラスのマンション供給実績とノウハウを有し、マンションブランド「The Parkhouse」のもと、高付加価値なマンションをご提供しています。建替事業においても、永きにわたって安全・安心な資産価値の高いマンションを実現いたします。

③ 三菱地所グループの総合サポート力

三菱地所グループの総合力を活かし、再建マンションの設計、仮住まいや引っ越し、再建後のマンション管理、賃貸仲介等、事業の様々な段階で総合的にサポートいたします。



▲「三菱地所レジデンスのマンション建替え」ウェブサイト トップページ & QRコード

URL : <http://www.mec-r.com/asset/tatekae/>