

現存する最後の同潤会アパート『上野下アパート』

マンション建替組合 設立認可取得

～三菱地所レジデンスが参加組合員として事業参画 建替え事業強化～

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おきまして、2012年10月9日（火）に、台東区长より「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設立が認可されましたので、お知らせいたします。今後、当社は参加組合員として引き続き参画してまいります。

『上野下アパート』は、現存する最後の同潤会アパートであり、昭和4年の竣工以来、築後83年が経過し、建物の老朽化や、建物の構造の安全性・防災性に対する不安、住戸面積の狭小さ、住宅設備の旧式化・劣化等により、居住環境を改善し地域の防災性を高めるためにも建替えが継続的に要望されてきました。

上野下アパート団地管理組合では、区分所有者の皆様を中心に建替えに向けた検討を重ね、2011年3月にUG都市建築をコンサルタントに選定、同年10月に当社を事業協力者として選定し、計画の具体化と区分所有者間の合意形成に向けた活動を進めた結果、2012年4月に建替え決議が成立いたしました。

分譲マンションストックは、2011年末時点で579万戸超、このうち築30年を超えるストックが100万戸近くあるとされており（※）、国土交通省では建築後相当の年数を経たマンションの適切かつ円滑な改修・建替えを推進しています。（※）国土交通省の推計による）

当社は、こうした背景のもと、社会的な要請とマンションデベロッパーの責務として、建替事業に積極的に取り組んでおり、この度、建替えを検討するマンション管理組合様や区分所有者様向けの専用ウェブサイト「三菱地所レジデンスのマンション建替え」 (<http://www.mec-r.com/asset/tatekae/>) も開設いたしました。

今後も当社は、業界トップクラスの建替えの実績とノウハウ、および新築分譲マンション供給トップの実績、さらに三菱地所グループの総合サポート力を活かし、本事業を区分所有者の皆様と力を合わせて推進するとともに、マンションの建替え事業に注力してまいります。



『上野下アパート』現況写真

◆**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する。
- ・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 解体工事着工（予定）
- 2015年3月 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3月（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・予定） |
| 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、集会室を除く）（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） | 8,415.84㎡（予定） |
| 住戸専有面積 | 約15㎡～約39㎡（公簿面積） | 25.00㎡～74.00㎡（予定） |
| 建築面積 | — | 879.00㎡（予定） |
| 建蔽率 | — | 76.58%（予定） |
| 容積率 | — | 599.74%（予定） |
| エレベーター | 無 | 2基（予定） |
| 駐車場 | 無 | 27台（うち機械式25台）（予定） |

◆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14件、そのうち円滑化法に基づく実績は5件（上野下アパートを除いた実績）。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供給トップの実績

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、2011年全国マンション供給戸数では第一位（株不動産経済研究所 調べ）となった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への建替えを実現いたします。

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皆様を総合的にサポートいたします。

The screenshot shows the website for Mitsubishi Estate Jisho Residence's 'Manshon Renovation' service. The page features a header with the company logo and navigation links. The main content area includes a large image of a modern building interior with the text 'THE PARK HOUSE QUALITY' and a sub-headline '～資産価値と暮らしの品質を高める建替えです～'. Below this is a navigation bar with links for 'Manshon Renovation Flow', 'Strengths of Mitsubishi Estate Jisho Residence', 'Manshon Renovation Project Results', 'Frequently Asked Questions', and 'Contact Us'. The main text section is titled '三菱地所レジデンスの建替えでよりよい暮らしを' (Achieving a better life with Mitsubishi Estate Jisho Residence renovation) and discusses the benefits of renovation, such as maintaining property value and improving living quality. A 'TOPICS' section highlights a recent update from October 2012. At the bottom, there is a contact information box with a phone number (03-3287-8760) and a QR code for more information.



▲「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

以 上