

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

2016年11月29日

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社

「メゾンドール早稲田」マンション建替組合設立認可取得 ～国内初、隣接する国有地と一体敷地での建替え事業～

三菱地所レジデンス株式会社が事業参画中の「メゾンドール早稲田」マンション建替事業において、本年11月24日に新宿区長より「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、マンション建替組合の設立が認可されましたので、お知らせします。本建替事業のように、国有地（国家公務員宿舎）を隣接施行敷地とし、円滑化法に基づき施行するマンション建替え事業は国内初であり、国有地の有効活用による老朽マンション耐震化促進手法としても有意義な取り組みと言えます。

メゾンドール早稲田マンション（昭和46年竣工）は、東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩6分に位置し、諏訪通りの街路樹に面した地上7階建て、総戸数35戸の民間分譲マンションです。本マンションの南側には、国有地（国家公務員宿舎）が隣接していました。

本建替え事業は、築年数の経過に伴う建物の老朽化や耐震性能等の諸問題への対応から、約10年以上も前より管理組合内で検討されてきました。当社は管理組合と共に、隣接する国有地と一体敷地での建替えを検討し、2009年6月に事業協力者に選定されました。土地買収が困難な管理組合に代わり、2015年12月に当社が隣接国有地を取得し、2016年2月に本マンション及び隣接国有地による一体敷地での建替え計画とする建替え決議が成立しました。今後、2017年5月頃に権利変換計画の認可の取得を予定しており、建替え後は、地上10階地下1階建、南側に都立戸山公園を望む総戸数115戸のマンションへと生まれ変わります。

当社は、業界に先駆けてマンション建替え事業に約30年以上も前から取り組み、これまでの建替え事業実績は16件と業界トップクラスとなります。今後も実績とノウハウを活かして、建物の老朽化等により建替えを検討される区分所有者の皆様と共に建替え事業を円滑に推進してまいります。



▲完成予想CG**

※関係諸法令、関係諸官庁・近隣協議・経済情勢などにより変更となる場合があります。

■メゾンドール早稲田マンション・隣接国有地（国家公務員宿舎） 物件概要

	メゾンドール早稲田	隣接国有地（国家公務員宿舎）
所在地	新宿区戸山3丁目1番1（住居表示）	新宿区戸山3丁目1番2（住居表示）
敷地面積	約1,089.56㎡（約329.59坪）	約1,637.21㎡（約495.25坪）
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上7階、地下1階	鉄筋コンクリート造地上7階
竣工	昭和46年9月	昭和45年3月
総戸数	35戸	35戸



▲メゾンドール早稲田外観



▲国家公務員宿舎外観（現在は解体済）

■今後の予定

- 2017年5月 権利変換計画認可（予定）
- 2018年4月 本体着工（予定）
- 2020年6月 竣工（予定）

■建替え後のマンション計画概要

所在地	東京都新宿区戸山3丁目1番1他（住居表示）
事業名称	メゾンドール早稲田マンション建替事業
施工者名称	メゾンドール早稲田マンション建替組合
建築敷地面積	約2,726.77㎡
建築面積	約1,470.00㎡
延床面積	約10,571.00㎡
構造	鉄筋コンクリート造 地上10階地下1階
建蔽率	約53.91%
容積率	約312.68%
高さ	約29.89m
主要用途	住宅 約115戸
事業コンサルタント	株式会社都市空間研究所
参加組合員	三菱地所レジデンス株式会社



▲計画地周辺

© [OpenStreetMap contributors](https://www.openstreetmap.org/)

■建替え後のマンションの特徴

施行マンションの南側には、広大な緑溢れる都立戸山公園が隣接します。この地はかつて尾張徳川家の下屋敷があり、回遊式庭園「戸山山荘」として整備されるなど、緑豊かな環境が現存し、南側住戸からはその恩恵を享受できる計画となっています。また、周辺には、学習院女子大学や早稲田大学戸山キャンパスといった教育施設が多いのも特徴です。



▲現地南側からの眺望

(参考)

■三菱地所レジデンスの建替え実績

マンションの名称	所在地	建替え前の 住戸数	建替え後の 住戸数
① 小滝台マンション (等価交換)	東京都 中野区	60 戸	81 戸
② 大井仙台坂パークハウス (等価交換)	東京都 品川区	16 戸	27 戸
③ 藤和赤坂アパートメント (等価交換)	東京都 港区	60 戸	111 戸
④ 高井戸パークハウス (等価交換)	東京都 杉並区	112 戸	188 戸
⑤ パークハウス千石丸山町 (等価交換)	東京都 文京区	40 戸	62 戸
⑥ パークハウス赤坂氷川 (円滑化法／組合施行)	東京都 港区	63 戸	97 戸
⑦ パークハウス中野広町 (円滑化法／組合施行)	東京都 中野区	40 戸	66 戸
⑧ パークハウス井口鈴が台 グランドコリース (円滑化法／組合施行)	広島県 広島市	80 戸	202 戸
⑨ ベリスタ四谷大京町 (円滑化法／組合施行)	東京都 新宿区	24 戸	35 戸
⑩ ベリスタ東日暮里 (等価交換)	東京都 荒川区	52 戸	55 戸
⑪ 麹町パークハウス (等価交換)	東京都 千代田区	16 戸	72 戸
⑫ 横浜紅葉坂レジデンス (円滑化法／組合施行)	神奈川県 横浜市	88 戸	368 戸
⑬ パークハウス千里中央 (等価交換)	大阪府 豊中市	162 戸	363 戸
⑭ 浅草タワー (等価交換)	東京都 台東区	104 戸	693 戸
⑮ ザ・パークハウス上野 (円滑化法／組合施行)	東京都 台東区	71 戸	128 戸
⑯ 本建替え事業 (円滑化法／組合施行)	東京都 新宿区	35 戸	115 戸 (予定)

「三菱地所レジデンスのマンション建替え」ウェブサイト

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