

2017年9月11日

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社
旭化成不動産レジデンス株式会社

『マンション建替法に基づく容積率の緩和特例制度』初の適用事業 ～「メゾン三田」マンション建替組合設立認可を取得～

三菱地所レジデンス株式会社と旭化成不動産レジデンス株式会社が事業協力者として参画している「(仮称)メゾン三田建替計画」事業において、本年8月29日に東京都知事よりマンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「マンション建替法」)に基づく「容積率許可」を取得し、9月8日に港区長よりマンション建替組合の設立が認可されました。

マンション建替法は2014年に施行され、翌年施行されたマンション建替法第105条に基づく容積率の緩和特例制度を適用したマンション建替え事業としては、国内第一号となります。

本制度は、除却の必要性に係る認定(耐震性不足の認定)を受けたマンションの建替えで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて特定行政庁が許可した場合に、容積率が緩和される制度です。

「メゾン三田」は、歩道がない道路に対して、敷地内の接道箇所すべてに歩道状空地を設け、歩車分離とすることで地域の安全性・快適性を高めるとともに、周辺環境と連続した緑豊かな公開空地を設けるなど街並みの形成に貢献することで、マンション建替法容積率許可を取得しました。これにより、建物の容積率を400%から463.5%へ、約63%割り増すことが可能となりました。

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、10年以上も前から管理組合内にて検討されてきました。三菱地所レジデンスと旭化成不動産レジデンスは2012年12月に事業協力者に選定され、管理組合と共に建替え計画の検討を開始しました。その後、建築工事費高騰の影響等もある中、本許可制度の施行と同時に当初の一般設計での検討からの切り替えを提案することで、2016年7月に本マンションの建替え決議が成立しました。今後、2017年12月頃に解体工事着工を予定しており、建替え後は地下2階地上23階建、総戸数115戸のマンションへと生まれ変わります。



三菱地所レジデンスは、業界に先駆けてマンション建替え事業に30年以上前から取り組み、これまでの建替え事業実績は19件※、旭化成不動産レジデンスはマンション建替え研究所と連携した全面的なサポートを強みとし、これまでの建替え事業実績は29件※と、共に業界トップクラスとなります。両社が協働することで、三菱地所レジデンスが持つ品質の高い商品企画力と、旭化成不動産レジデンスが持つ合意形成力や事業推進ノウハウを掛け合わせた建替えが可能となります。 ※等価交換及びマンション建替組合設立済の事業実績数

今後も、両社は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管理組合の皆様と共に建替え事業を円滑に推進していきます。

※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。

■ 「(仮称) メゾン三田建替計画」 概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都港区三田 2-8-20 (住居表示)	
アクセス	都営三田線「三田」駅徒歩9分、 都営大江戸線「赤羽橋」駅徒歩7分、JR 山手線「田町」駅徒歩12分	
敷地面積	1,972.83 m ²	
延床面積	約 6,278 m ² ※登記面積	12,962.55 m ²
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階建	鉄筋コンクリート造・地下2階地上23階建
高さ	不明	77.65m
建蔽率	不明	60%
容積率	不明	463.5% (基準容積率 400%)
竣工	1968年10月	2020年12月 (予定)
用途・戸数	住宅67戸・店舗1区画	住宅115戸
専有面積	約 61 m ² ～約 206 m ² ※登記面積	約 46 m ² ～約 107 m ²

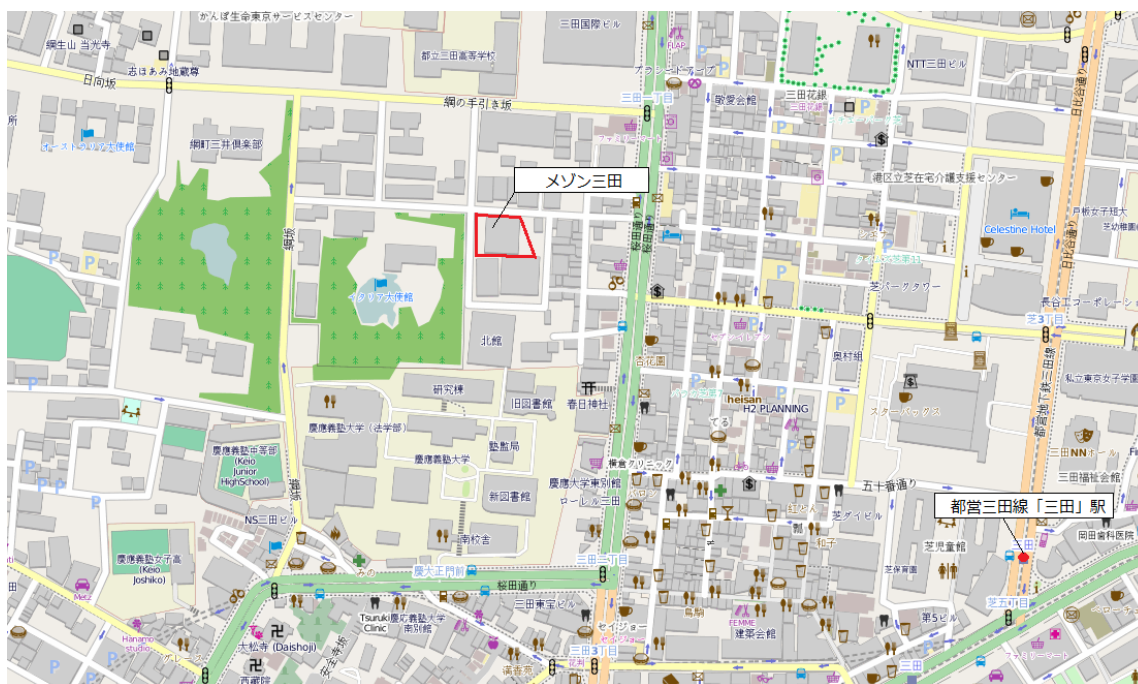
事業手法	マンションの建替え等の円滑化に関する法律によるマンション建替え事業
参加組合員	三菱地所レジデンス株式会社、旭化成不動産レジデンス株式会社
設計	株式会社熊谷組一級建築士事務所



▲ 「メゾン三田」 外観



▲ 「メゾン三田」 西側道路



▲ 現地周辺地図

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

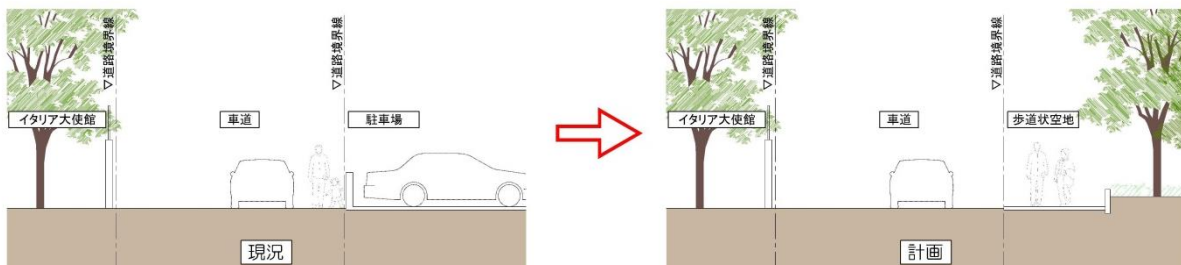
■建替えスケジュール

2012年 3月	建替え推進決議成立
2012年 12月	事業協力者として三菱地所レジデンス、旭化成不動産レジデンスを選定
2016年 4月	港区より「除却の必要性に係る認定」取得
2016年 7月	建替え決議成立
2017年 8月	マンション建替法容積率許可
2017年 9月	マンション建替組合設立認可
2017年 12月	解体工事着工（予定）
2020年 12月	竣工（予定）

■「(仮称)メゾン三田建替計画」の特徴

(1) 歩行空間の設置による安全性・快適性向上

本計画では、歩道がない道路に対して、接道箇所すべてに歩道状空地を設け、歩車分離とすることで地域の安全性・快適性を高めます。



▲歩道状空地概念図

(2) 趣ある石積みを設置し、更なる地域特性向上

本計画地は、江戸時代に大名屋敷や御家人の屋敷が立ち並んだエリアであり、周辺には歴史性を感じる石積み塀が数多く存在します。敷地内の公開空地に植栽立ち上がりなどに石積みを設けることで、景観の連続性や周辺とのつながりを創出し、地域特性をより高めていきます。



▲周辺の石積み塀

(3) 緑地・自然を感じられる空間

公開空地には、季節を感じる草花や多種の樹木を配する予定です。また、自然との触れ合いを促進するために、ピロティ内にベンチ等を設けて居心地の良い空間を創出します。公開空地の設置により、豊かな緑と憩いの場のある街並みの形成に貢献します。



▲現地西側の眺望

(参考) 容積率の緩和について



※出典：「マンション建替法」改正について／マンション建替法広報事務局発行
(<http://m-saisei.info/horei/#tatekae>：マンション再生協議会ホームページ)

「三菱地所レジデンスのマンション建替え」ホームページ

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

「旭化成不動産レジデンスのマンション建替え研究所」ホームページ

URL：<http://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html>