

マンション再生の事例

- マンション建替えの事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- マンション耐震化の事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- マンション改良の事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

マンション建替えの事例① ー地区計画制度を活用した建替えー

○美竹ビル(渋谷区渋谷)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年月日	昭和34年	平成24年
分譲主/ 参加組合員	東京都住宅供給公社	新日鉄興和不動産
戸数	40戸	196戸
階数/棟数	地上6階/1棟	地上17階・地下1階/1棟
敷地面積	2,641㎡	2,641㎡
延床面積	5,642㎡	26,712㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	商業地域(80%/800%) 前面道路幅員による容積率制限(360%) 街並み誘導型地区計画 (容積率700%、最高高さ60m)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画を活用した容積緩和(360%→700%) ・業務施設(事務所)との複合マンション 	

【建替え前】



【建替え後】



マンション建替えの事例② —一団地の住宅施設廃止・保留敷地を売却した建替え—

○町田山崎住宅(町田市山崎)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年	昭和43年	平成21年
分譲主/ 参加組合員	日本住宅公団	なし
戸数	300戸	305戸
階数/棟数	地上5階/9棟	地上4~10階/2棟
敷地面積	28,905㎡	14,887㎡(保留敷地有)
延床面積	15,399㎡	20,846㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	第一種中高層住居専用地域(50/150%) 【廃止】一団地の住宅施設(20%/50%) ⇒誘導容積型地区計画(50%/150%)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅よりバス15分の立地 ・ 土地の一部(保留敷地)を売却し、事業資金を捻出 ・ 都市計画法に基づく一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を策定 ・ 参加組合員が参加せずに、建替えを実現 	

【建替え前】



【建替え後】



マンション建替えの事例③ ー隣地との共同化による建替えー

○桜新町グリーンハイツ2号館(世田谷区桜新町)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年	昭和46年	平成17年
分譲主/ 個人施工者	不明	伊藤忠都市開発
戸数	24戸	57戸
階数/棟数	地上4階/1棟	地上8階/1棟
敷地面積	789㎡	1,877㎡
延床面積	1,264㎡	4,749㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	準工業地域(60/200%)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格(斜線、日影)マンションを、隣地との共同化建替えにより解消 ・ 単独敷地(容積率160%) → 共同化(容積率200%) ・ 隣地の所有者である民間デベロッパーが個人施工者となり、事業を推進 	

【建替え前】



【建替え後】



マンション建替えの事例④ ー法規制により規模が縮小した建替えー

○シンテンビル／左門町ハイツ(新宿区左門町)

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
竣工年	昭和37年	平成28年(予定)
分譲主/ 事業協力者	首都圏不燃建築公社	旭化成不動産レジデンス
戸数	29戸	37戸
階数/棟数	地上11階地下1階/1棟	地上12階地下1階/1棟
敷地面積	581㎡	581㎡
延床面積	4,068㎡	3,560㎡
用途地域等 (指定建ぺい率/ 指定容積率)	商業地域(80%/500%) 第一種住居地域(60%/300%)	
建替えの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格(容積率)マンションのため、建替えにより規模が縮小 ・ 建替え決議後、全員同意による等価交換方式での建替え ・ 借地権付きマンションの建替え (建替え後借地権を再設定) ・ 業務施設(事務所)との複合マンション 	

【建替え前】



(資料) 旭化成不動産レジデンスHPより作成

マンション耐震化の事例① -耐震壁の設置・補強による耐震化-

【事業の概要】

マンション名	文京区 Vマンション
改修設計事業者	株式会社シミズ・ビルケアライフ
耐震改修工事 事業者	同上
築年	昭和55年
構造	鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階、搭屋1階
戸数	43戸
延べ床面積	5,015㎡
工事内容	地下1階共用部分に開口付耐震壁を 2箇所増設し、耐震壁を2箇所増打 ち補強。 地上1階外壁部分に耐震壁を1箇所 増打ち補強。
工事期間	平成21年6月～9月（3カ月程度）
工事費用	2,200万円（概算）

(マンション外観)



【開口付耐震壁増設】



【耐震壁増打ち補強】

(資料) 東京都都市整備局HP

マンション耐震化の事例② ー柱補強による耐震化ー

【事業の概要】

マンション名	江戸川区 Lマンション
改修設計事業者	特定非営利活動法人マンション管理支援協議会
耐震改修工事事業者	建設塗装工業株式会社
築年	昭和54年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造) 地上9階、搭屋1階
戸数	96戸＋住込管理人室1戸
延べ床面積	7,811㎡
工事内容	地上1階共用部分の柱8箇所を増打、袖壁補強し、柱5箇所を炭素繊維補強。 地上1階共用部分の壁2箇所にスリットを設置。
工事期間	平成21年9月～12月 (4カ月程度)
工事費用	4,700万円 (概算)

(マンション外観)



【柱増打ち、袖壁補強】



【柱炭素繊維補強】

(資料) 東京都都市整備局HP

マンション耐震化の事例③ -耐震壁・ブレース設置による耐震化-

【事業の概要】

マンション名	港区 Tマンション
改修設計事業者	株式会社アクト総合計画
耐震改修工事事業者	ケーアンドイー株式会社
築年	昭和53年
構造	鉄筋コンクリート造 地上3階、地下1階、塔屋1階
戸数	31戸
延べ床面積	3,887㎡
工事内容	耐震壁を5箇所設置、柱1箇所を増打ち、鉄骨部レースを1箇所設置、耐震スリットを34箇所設置
工事期間	平成20年12月～平成21年3月 (3カ月程度)
工事費用	3,000万円(概算)

(マンション外観)



【耐震壁設置】



【鉄骨ブレース設置】

(資料) 東京都都市整備局HP

マンション改良の事例① ーリファイニング手法による再生ー

千駄ヶ谷緑苑ハウス(渋谷区千駄ヶ谷)

- ・ 日影規制や絶対高さ制限により建替えが困難であった旧耐震基準の賃貸マンションにおいて、耐震改修と同時に内外装と設備の一新を図り、分譲マンションとして再生
- ・ 耐震改修とその他の工事を同時に行うことで経済性・効率性が高まり、新築物件と同等レベルに近づけた不動産価値の向上を図りながら、低コストでの分譲を実現



【施工前】

- ・ 昭和45年建設の旧耐震基準の賃貸マンション
- ・ 間取りや設備の陳腐化により、入居状況が悪化
- ・ 日影規制と絶対高さ制限により、既存と同等規模以上の建替えが困難



【施工後】

- ・ 耐震改修と同時に、内外装、設備を一新し、不動産価値を新築と同等レベルにまで向上
- ・ 耐震改修とその他工事を同時に行い、新築の70～80%に抑えた分譲価格を実現



【施工後外観】

マンション改良の事例② ーリノベーションによる再生ー

リノベーションマンションの展開

- ・首都圏を中心に、一戸もしくは一棟単位で新耐震基準の中古マンションを買い取り、リノベーション後に販売
- ・新築分譲マンション事業のノウハウや、供給規模を生かしたコスト削減により、新築マンションに準じた設備・仕様のマンションを、低コストで供給



独立型キッチンから、食器洗浄乾燥器等の最新設備が整った「ザ・パークハウス」と同仕様の御影石カウンターのオープンキッチンへ



和室をなくし、クロスやフローリングを貼り替え、すっきりと明るいリビングへ

(資料) 三菱地所レジデンスHPより作成