

2022年8月26日

報道関係者各位

東京建物株式会社

**マンションの建替え等の円滑化に関する法律を適用した建替え事業
「ハイツ西馬込」建替え決議可決
～全権利者合意で決議可決、全79戸のマンションに建替え予定～**

東京建物株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役 社長執行役員:野村 均、以下「当社」)が事業協力者として参画し、東京都大田区所在の「ハイツ西馬込」(以下「本物件」)管理組合(理事長:清水 雪男)と共に進めている本物件の建替え事業において、2022年8月7日に開催された建替え決議集会にて、総区分所有者数31件の全員合意をもって建替え決議が可決されましたのでお知らせいたします。

本物件は、敷地規模約1,616㎡、総戸数31戸(ほか店舗1区画)、鉄筋コンクリート造地上7階地下1階建て、1980年(昭和55年)竣工の分譲マンションです。都営地下鉄浅草線の始発終着駅「西馬込」から徒歩1分と交通利便性に優れた場所にありながら、周辺は閑静な住宅地が広がっています。

本物件は竣工から43年が経ち、建物・設備の老朽化が進行していました。2011年に建物耐震診断を実施した結果、耐震性の不足が判明したことから、2015年に再生検討委員会の発足とコンサルタント会社の採用に関する総会決議等を経て、2019年に要除却認定決議が可決しました。以降、区分所有者全員が建替え推進に向けて努力を重ね、今般の建替え決議可決に至りました。

当社は、多摩ニュータウンにおいて日本最大級の建替え「ブリリア多摩ニュータウン」(総戸数1249戸)を権利者の皆様と共に実現したほか、現在、「ブリリアタワー浜離宮」(総戸数420戸)、「ブリリアシティ石神井公園 ATLAS」(総戸数844戸)など、様々な建替え事業に取り組んでいます。本プロジェクトにおいても、これまでのノウハウを活かし、住民の皆様とともに、安全・安心・快適な住まいづくりを目指してまいります。



建替え後建物完成イメージ



現在の「ハイツ西馬込」

【本物件建替え事業概要】（今後変更される場合があります）

	建替え前	建替え後
名称	ハイツ西馬込建替事業	
所在地	東京都大田区南馬込 5-41（建替え前の住居表示）	
交通	都営地下鉄浅草線「西馬込」駅徒歩1分	
敷地面積	約 1,616 m ²	
基準容積率	約 262%	約 354%
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上 7 階地下 1 階建	鉄筋コンクリート造地上 13 階地下 1 階建
総専有面積	約 3,250 m ²	約 4,947 m ²
建物用途	共同住宅、店舗	共同住宅、店舗
高さ	約 26m	約 41m
住戸数	31 戸（他に店舗 1 区画）	79 戸（他に店舗 1 区画）
間取り	3LDK 等	1LDK～4LDK
専有面積	55.4 m ² ～69.11 m ²	約 50 m ² ～約 92 m ²
施工	佐藤工業	未定
竣工	1980 年	2027 年予定

【建替えスケジュール】

- 2011 年 3 月 耐震診断を実施
- 2013 年 3 月 耐震診断結果より耐震性が不足していることが判明
- 2015 年 7 月 再生検討委員会の発足とコンサルタント会社の採用を総会にて決議
- 2019 年 7 月 総会にて要除去認定決議が可決
- 2022 年 8 月 建替え決議集会にて建替え決議が可決
- 2024 年 既存建物解体着手予定
- 2025 年 本体工事着工予定
- 2027 年 竣工予定

【位置図】



【参考】当社のマンション建替え事業の取組み

近年、マンションの老朽化が社会問題としてクローズアップされています。築年数の古いマンションでは、耐震性や防犯面の不安、エレベーターの不設置など、深刻な問題を抱えている建物も少なくありません。特に全国の築年数40年以上のマンションは、2018年末時点で80万戸超、2028年末時点では200万戸近くに達すると予想されており※、マンション再生が急務になっています。

当社では、様々なマンションの建替え事業に取り組んでおり、今後もお客様と社会が求める課題の解決に積極的に取り組み、サステナブルな社会の実現と持続可能なまちづくりを進めてまいります。

※国土交通省資料「マンション政策の現状と課題」<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf>

《複数棟からなる団地の建替え事例》

- ・「Brillia 多摩ニュータウン」(日本最大級の団地の建替え、2013年竣工、640戸→1249戸)
- ・「Brillia City 石神井公園 ATLAS」(大規模団地の建替え、2023年竣工予定、490戸→844戸、共同事業)
- ・「Brillia 小金井桜町」(小金井市での建替え、2016年竣工、80戸→114戸)
- ・「Brillia City 千里津雲台」(千里ニュータウンでの建替え、2019年竣工、96戸→202戸、共同事業)
- ・「レジデンス百道」(福岡都心近郊での建替え、2015年竣工、130戸→232戸、共同事業)

《都心や都心近郊のマンション1棟の建替え事例》

- ・「麹町山王マンション建替え事業」(2026年竣工予定、57戸→106戸)
- ・「Brillia Tower 浜離宮」(都心大規模マンションの建替え、2023年竣工予定、328戸→420戸)
- ・「Brillia 駒込六義園」(2014年竣工、24戸→49戸)

《低層住宅エリアでの建替え事例》

- ・「Brillia 旗の台」(第一種住居専用地域内での建替え、2020年竣工、23戸→38戸)

【SDGsへの貢献】

※本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における4つの目標に貢献しています。

- 目標3 すべての人に健康と福祉を
- 目標11 住み続けられる街づくりを
- 目標12 つくる責任 つかう責任
- 目標17 パートナーシップで目標を達成しよう



以上