

2019年7月18日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社

**区分所有者全員合意によるマンション建替え  
「宮崎台カメラアマンション建替組合」設立  
～川崎市初となる要除却認定の取得～**

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：今泉 泰彦）は、事業協力者として参画している「宮崎台カメラアマンション建替え事業」（神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目）について、本年6月9日に「宮崎台カメラアマンション建替組合」を設立いたしましたのでお知らせいたします。

本事業は、「マンション建替え等の円滑化に関する法律」（以下、「建替え円滑化法」）第105条による容積率の特例（本事業においては建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計制度<sup>※1</sup>）及び川崎市初となる要除却認定<sup>※2</sup>の取得等を活用しております。

本年3月に区分所有者全員合意をもって区分所有法第62条による建替え決議が可決され、5月に神奈川県川崎市による建替組合設立認可を受けた建替え事業で、建替え後は、15階建て総戸数56戸のマンションとなる計画です。

<sup>※1</sup>総合設計制度：一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、総合的な配慮がなされた建築物に対して、特定行政庁の許可により容積率等を緩和する制度。

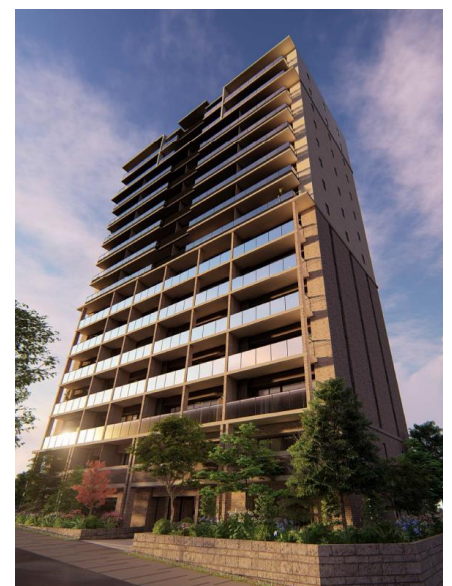
<sup>※2</sup>要除却認定（除却の必要性に係る認定）：マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項の規定に基づき、管理組合等の申請により、特定行政庁が行う除却の必要性に係る認定。認定を受けたマンションは、建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却事業の認可や容積率の特例許可等の申請等が可能。

**【建替えの経緯】**

「宮崎台カメラアマンション」は、東急田園都市線「宮崎台」駅徒歩1分に立地し、RC造・地上3階建・総戸数18戸のマンションとして1979年に竣工しました。現在は、築40年を経過し、設備配管の老朽化、壁面のひび割れの発生、バリアフリー未対応に対する不安等の問題を抱える状況にありました。

その中で、当社はマンション再生に係る初動期（耐震診断の実施や建替えと修繕との比較検討等）より本事業に参画し、権利者の方々と協働し、事業検討をしてきました。

2017年11月に実施した耐震診断では、当マンションは「地震の振動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する可能性がある」と判定され、2018年3月には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条に基づき「除却の必要性に係る認定」を受ける等、安全性に係る課題があることから建替えによって現在の居住環境を改善することが望ましいとの結論に至り、建替え決議が可決され、建替えに向けて事業を進めてまいりました。



外観完成予想図

【今後の当社の役割】

当社は、本組合設立を受け、参加組合員<sup>※3</sup>として参画、本組合より保留床を取得し分譲事業を行います。

<sup>※3</sup>参加組合員：建替え円滑化法第17条に規定される組合員のごとく、建替え合意者である組合員の他、組合が施行するマンション建替え事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められもの。具体的には、組合員が取得する部分以外の区画（保留床）を取得する組合員のごとくを参加組合員といい、区画（保留床）の取得費用は建替え事業の事業費の一部に充当され、参加組合員が取得した区画（保留床）は参加組合員が分譲・保有する。

【建替え事業の概要】

- ・所在地：神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目9番地1
- ・交通：東急田園都市線「宮崎台」駅 徒歩1分
- ・敷地面積：1,209.00㎡
- ・建替え事業者：宮崎台カメラマンション建替組合
- ・建替え事業手法：建替え円滑化法に基づく組合施行
- ・設計・監理：未定
- ・施工会社：未定

	従前建物（建替え前）	従後建物（建替え後）
建物名称	宮崎台カメラマンション	未定
竣工年月	1979年1月	2022年5月（予定）
延床面積	1,826.86㎡	約5,670㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階建	鉄筋コンクリート造 地上15階地下1階建
総戸数	18戸	56戸
間取り（専有面積）	3LDK、4LDK（72.05㎡～94.85㎡）	3LDK、4LDK（約72㎡～約99㎡）



【日鉄興和不動産の建替え事業の取り組み】

当社は、これまでに17件（竣工済み）の建替え事業を成功させた実績があり、事業協力中の案件を含め、現在17件の建替え事業に参画しています。2005年、業界に先がけマンション建替え・再生に特化する専門組織を設け、首都圏のマンション建替え案件を中心に積極的に取り組んでおります。

〈参考：日鉄興和不動産の建替えプロジェクト事例〉



**横濱紅葉坂レジデンス**

横浜市西区 総戸数 368戸  
2011年11月竣工



**テラス渋谷美竹**

渋谷区渋谷 総戸数 196戸  
2012年12月竣工



**ザ・神宮前レジデンス**

渋谷区神宮前 総戸数 220戸  
2013年4月竣工