

三井不動産レジデンシャル株式会社  
株式会社ワールドレジデンシャル

## マンション建替え円滑化法にもとづく建替え事業 「パークホームズ初台 ザ レジデンス」竣工 隣接地と一体開発で、築 50 年マンションの再生へ

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹）と株式会社ワールドレジデンシャル（本社：東京都港区、代表取締役社長：湯川 均）は、マンション建替え円滑化法にもとづく建替え事業である「パークホームズ初台 ザ レジデンス」が、2022年9月30日に竣工しましたことをお知らせいたします。

建替え前のマンションは、京王新線「初台」駅徒歩2分、新宿駅徒歩圏内と交通利便性の高い場所に位置し、地上14階建、総戸数61戸、築50年<sup>※1</sup>の分譲マンションでした。マンション建替え円滑化法にもとづき、建替え後は、地上18階建、総戸数116戸（うち事務所1戸）の分譲マンションとなり、地域の防災性や景観等の向上に寄与し、周辺エリアの更なる発展に貢献いたします。

なお、本事業は、三井不動産レジデンシャルにおける2021年4月のマンション再生推進部新設以降、初のマンション建替え事業による竣工物件<sup>※2</sup>となります。

三井不動産レジデンシャルのブランドコンセプト「Life-styling × 経年優化」のもと、今後も多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で末永くお住まいいただける街づくりを推進することで、持続可能な社会の実現・SDGsへ貢献してまいります。



【建替え前】



【建替え後】

「パークホームズ初台 ザ レジデンス」

### 本事業の特長

- マンション建替え円滑化法にもとづき、建替え事業を推進。
- 隣接する2つの敷地と一体的に開発することで建替え前より規模を拡大し、総戸数116戸の分譲マンションへ再生。
- 地域の防災性や景観等の向上に寄与し、周辺エリアの更なる発展に貢献。

## ■本事業の背景

建替え前のマンションは1969年に竣工した分譲マンションで、東京都によって特定緊急輸送道路に指定された幹線道路に面しており、耐震診断を実施したところ耐震性不足が判明しました。コンクリート強度や施工上の問題等から耐震補強が困難であったため、建替えの検討を本格的に開始しましたが、隣接地も土地の有効活用を検討していたことから、より良い街づくりを目指し、一体開発の協議を推進いたしました。隣接地の権利者様との協議等は、三井不動産レジデンシャルがきめ細かく支援・対応し、工事期間中の仮住まい先探しや建替え後の住戸の賃貸相談、権利変換を希望されない方の住み替え等についても、三井不動産グループの総合力を活かしサポートを行いました。

耐震性不足によるマンション再生の必要性、建替え後のマンションの目指す姿等、管理組合や建替組合の理事長を中心に、理事会が区分所有者様や組合員の皆様に丁寧に説明し、早い段階から共有がなされたことが本事業が成功した要因となっております。

## ■これまでの経緯

- 1969年2月 : 建替え前のマンション 竣工
- 2011年 : 甲州街道が特定緊急輸送道路に指定
- 2015年1月 : 耐震診断の結果、耐震性不足が判明
- 2015年4月 : 建替え推進決議（三井不動産レジデンシャルを事業協力者として選定）
- 2017年12月 : 建替え決議
- 2018年7月 : 建替組合設立（三井不動産レジデンシャルおよびワールドレジデンシャルが参加組合員として参画）
- 2019年2月 : 権利変換計画認可
- 2019年5月 : 解体工事着手
- 2020年5月 : 本体工事着手
- 2022年9月 : パークホームズ初台 ザ レジデンス 竣工



【パークホームズ初台 ザ レジデンス】  
エントランスホール



【パークホームズ初台 ザ レジデンス】  
ラウンジ

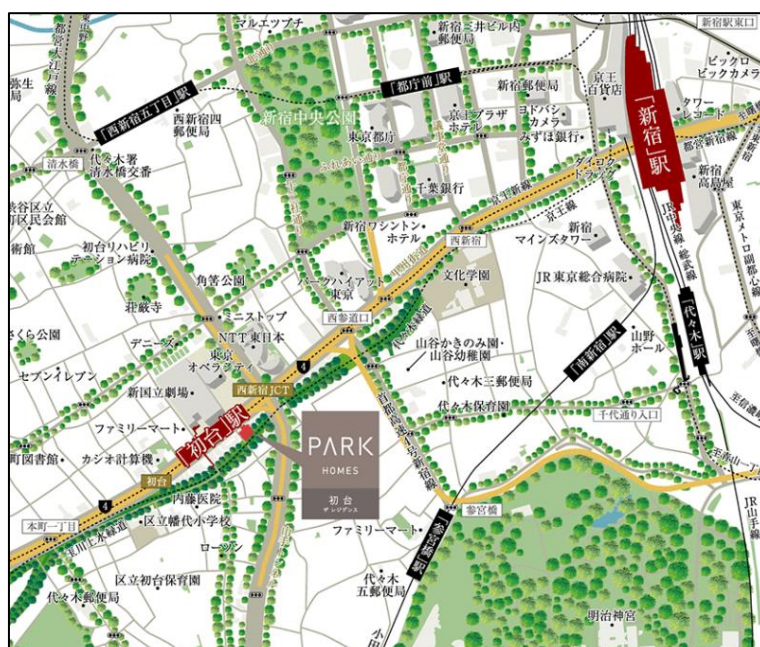
※ 1 : 解体着手時の築年数となります。

※ 2 : 三井不動産レジデンシャルの建替え事業としては、竣工 8 号物件となります。

## ■ 本事業概要

	建替え前	建替え後 「パークホームズ初台 ザ レジデンス」
所在地	東京都渋谷区初台一丁目 48 番 5	
敷地面積	約 970 m <sup>2</sup>	約 1,280 m <sup>2</sup> ※隣接地施行敷地含む
容積率	513%	600%
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 14 階建	鉄筋コンクリート造 地上 18 階建
住戸数	61 戸	116 戸 (うち事務所 1 戸)
主な住戸タイプ	3LDK	

## ■ 位置図



## ■ 三井不動産レジデンシャルの建替え事業における取り組みについて

三井不動産レジデンシャルは、首都圏を中心にマンション建替え事業や敷地売却事業を通じて、社会的に解決が急務である老朽化建物の対策に取り組んでいます。マンション一棟での建替えや大規模な団地建替え、隣地との共同建替え等、各マンションが有する様々な課題に対し、権利者様と共に解決を図りながら事業を推進しております。また、多数の建替え事業や敷地売却事業で培ったノウハウや、三井不動産グループの総合力を結集して推進しております。容積率の最大化を図るため「容積率の緩和特例制度」の活用提案、権利者様への代替物件の斡旋など、権利者様にとってより良い再生事業となるよう取り組んでいます。

今後も、お客様のニーズに寄り添った建替え事業や敷地売却事業を通じて、社会課題の解決を目指してまいります。

<参考>「三井不動産レジデンシャルのマンション再生」について <https://www.mfr.co.jp/saisei/>

## ■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/)

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

### 【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

[https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129\\_02/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/)

※なお、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 1 つの目標に貢献しています。

目標 11 住み続けられるまちづくりを

