

2011年7月25日

旭化成ホームズ株式会社

**多様なマンション建替えの実績を踏まえ、各事例における課題をまとめた  
「10の実例に学ぶ マンション建替えレポート」を発刊**

旭化成ホームズ株式会社 マンション建替え研究所（所在：東京都新宿区、所長：向田 慎二）は、マンション建替えを検討する管理組合や区分所有者向けに、これまでに当社が携わったマンション建替え実績を踏まえ、各事例における課題を取りまとめた「10の実例に学ぶ マンション建替えレポート」を2011年7月25日発刊しました。

当社は、2002年の建替え決議を経て2005年に竣工した同潤会江戸川アパートメントの建替え事業以来、マンション建替え事業の推進に注力してきました。現在までに着工ベースで10件の事業を手がけており、業界トップクラスの実績を積んでいます。これらの事例では、それぞれに権利者の意向や規模・立地・法規制などの課題を抱えていました。当社では、建替えを検討する初期段階から合意形成に至るまでの総合的なサポートを実施することで、区分所有者の生の声を踏まえながら課題を解決してきました。

マンション建替え研究所では、これら貴重な経験を活かし広くお役立ていただくために「10の実例に学ぶ マンション建替えレポート」として1冊に取りまとめ、発刊することにいたしました。本書では、建物の深刻な老朽化と居住者の高齢化割合の高さ、そして建築規制による低い還元率などが課題となった「アトラス江戸川アパートメント」や、外部居住者の割合の多さが課題となった「アトラス野毛山」の実例など、10件それぞれの経緯と課題、それに対する当社の取り組みなどを掲載しています。

なお、ご希望の方には「旭化成の分譲マンション ATLAS（アトラス）」ホームページからのお申し込みで、無料にて頒布しております。

《資料請求 URL》<https://www.asahi-kasei.co.jp/atlas/request/entry.shtml>

**I. 発刊の背景**

全国のマンションストック数が増え続ける中、老朽化したマンションの再生はわが国の重要な課題の一つとなっています。国土交通省の推計では2010年現在、築30年を超えるマンションは100万戸を超えています。築年数の経過と共に老朽化の進行や耐震性の不安など問題が顕在化してくる中で、建替えの検討はその対処の一つとして不可欠な選択肢です。しかしながら、区分所有者の合意形成など様々な問題を解決する必要があり、実際に建替えが実現した数は少ないのが現状です。

さらに、余剰容積率を利用することで建替えに必要な事業費が捻出可能な、権利者にとって経済負担が少ない優良案件も少なくなっていることから、特に今後はそれぞれの事案ごとの問題解決が大きな課題となってくることが予想されます。

マンション建替え研究所ではこのような状況に鑑み、当社の事業における問題解決事例を広くお知らせすると共に、さらに詳細な事業分析や調査を実施することを通じて、マンション建替えを検討する皆様に役立つ情報を今後も発信して参ります。

## Ⅱ. 各事例における課題

- ① 築 67 年になる建物の深刻な老朽化や居住者の高齢化割合の高さ、そして建築規制による低い還元率などが課題となった「アトラス江戸川アパートメント」
- ② 全員合意を目指し検討が長期化、マンション建替え円滑化法を全国で初めて適用した「アトラス諏訪町レジデンス」
- ③ 時期尚早の声も上がった築 27 年（建替え決議時点）の建替えや総戸数 21 戸の小規模マンションへの愛着などが課題となった「アトラス府中エクシード」
- ④ 7 棟で構成された団地であったため、行政と協力して都市計画法における一団地の住宅施設の指定を廃止することで建替えを実現した「アトラス国領」
- ⑤ 外部居住者割合の多さが合意形成の大きな課題となった「アトラス野毛山」
- ⑥ 別々の 2 つのマンションを 1 つに建替えることが課題となった「アトラスタワー六本木」
- ⑦ 容積率の割り増しが課題となり、店舗事務所併設することによる容積率ボーナスを利用した「アトラス吉祥寺」
- ⑧ 商業区分所有建物の建替えが課題となった「鞍掛会館ビル」
- ⑨ コーポラティブ住宅の建替えが課題となった「アトラス方南ビレッジ」
- ⑩ 公社が底地を所有する借地であったため、建替えに伴い権利関係の整理が課題となった「谷町第二ビル」

以上