

2021年4月28日

旭化成不動産レジデンス株式会社
株式会社ワールドレジデンシャル

News Letter

築後60年経過、表参道駅及び渋谷駅徒歩9分の好立地マンション 「青山アジアマンション建替事業」が本体工事に着手

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区/代表取締役社長:児玉 芳樹)、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)が事業協力者として青山アジアマンション建替組合とともに進めている「青山アジアマンション建替事業」について2021年5月6日に本体工事を着工しますのでお知らせをします。

青山アジアマンションは、昭和36年に完成後、60年を経過しますが、立地の良さなどもあり、居住者によって大切に利用されてきました。しかしながら近年、給排水管などのライフラインの補修が困難で、かつ雨漏り、漏水の修復が困難な状況であったことから、このたび建替への合意に至りました。

建替後のマンションは、表参道駅及び渋谷駅徒歩9分の好立地はそのままに、地上14階建、61戸のマンションに生まれ変わります。PRC(プレストレストコンクリート)構造※を採用し、住戸内に柱、梁などが現れないすっきりした空間を確保しました。

※PRC構造:柱、梁などのコンクリート部材に配置したPC鋼材を緊張させることによりあらかじめ圧縮力を与え、コンクリートの引張りに対する強度を高めた構造形式

■完成後の外観イメージ



北面



南面

■本事業の特徴

本事業は建替え決議の結果、権利者32名全員が同意して建替えが実現しました。COVID-19の影響による緊急事態宣言のなか居住者の転居先探しなどの困難を乗り越え本体工事着工に至っております。なお、建替えの事業手法は「マンション建替え円滑化法」を活用しています。

<本件問い合わせ先>

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
旭化成ホームズ株式会社 広報室

(電話)03-6899-3010 (FAX)03-6899-3400 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp

■建替え事業概要

■ 施行者：青山アジアマンション建替組合

■ 事業手法：マンション建替え円滑化法

■ 建物概要：

所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目 5 番 12 号(住居表示)
交通	東京メトロ半蔵門線「表参道」駅 徒歩 9 分 JR 山手線「渋谷」駅 徒歩 9 分
用途地域	指定容積率 360%
敷地面積	939.68 m ² (登記簿面積)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 5 階 地下 1 階 塔屋 2 階 延床面積 2,653.41 m ²
竣工年月日	昭和 36 年 1 月 18 日 (旧耐震基準)
設備	住宅 40 戸
権利形態	所有権 (権利者数 32 人)

■建替え前：建物写真



従前建物の外観



老朽化したキッチン。給湯器は屋内型



トイレも同じスペースに配置されている風呂場



改修を繰り返し配管が露出した中廊下

■再建後のマンション計画概要

所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目 5 番 12 号(住居表示)
住戸の数	住戸 61 戸
住戸の規模	住宅間取り 1LDK~3LDK 35.36 m ² ~81.27 m ²
敷地面積	939.68 m ² (登記簿面積)
規模	延床面積 4,872.01 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 地上 14 階 地下 1 階
容積率	359.93%

■現状位置図



国土地理院の地理院地図(電子国土 WEB)より引用

■これまでの経緯と今後のスケジュール

2018年 12月	建替え決議可決
2020年 9月	解体工事着工
2020年 11月	権利変換計画認可
2021年 5月	本体工事着工
2023年 7月	建物竣工予定

〈ご参考:旭化成不動産レジデンスのマンション建替え支援について〉

旭化成不動産レジデンスにおいて渋谷区で8棟目となる青山アジアマンションの建替えは、通算で当社37件目(着工ベース)のマンション建替え事業となります。当社では、大型団地、小規模なマンション、店舗・事務所併設マンション、権利関係が複雑、あるいは、床面積が増加しないなど、多種多様なマンション建替えを実現しています。当社のマンション建替え研究所は、類似した条件のマンションで再生を検討される皆様に広くお役立ていただけるよう、HPで事例を紹介するだけでなく、事例集を無償配布しております。

事例集請求 URL: <https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/inquiry/request.html/>

〈ご参考:ワールドレジデンシャルのマンション建替えへの取り組みについて〉

ワールドレジデンシャルでは地域に貢献するため、あえて権利関係が複雑な土地開発に取り組み、これまで多くの開発実績を積んでまいりました。経験豊富な権利調整手法を活かし、もう少し敷地が広がれば建替えが成立しそうだ、などの多くの声に応え今後もマンション建替えに積極的に取り組んでまいります。

また、関連会社の管理会社:コンパックスは小規模かつ高経年なマンションの建物管理を得意としております。管理会社も含め、マンションの再生に共に取り組んでまいります。

以上