

渋谷区桜丘 渋谷コーポラス マンション建替事業 マンション建替組合設立のお知らせ 分譲初期のマンションにおけるさまざまな課題を克服し建替えへ

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:高橋 謙治)は、東京都渋谷区桜丘にて渋谷コーポラスマンション管理組合の皆様とともに進めている渋谷コーポラスマンション建替事業について、渋谷区からマンション建替円滑化法による設立認可を受け、11月25日に渋谷コーポラス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。



現渋谷コーポラス マンション

■建替えの経緯

渋谷コーポラスは、日本初の民間分譲マンション「四谷コーポラス(1956年竣工)」を手掛けた日本信販によるコーポラスシリーズのひとつであり、1968年(昭和43年)に竣工しました。

本建物は2023年現在で築55年を迎えており、建築基準法改正により現在の耐震基準が設定された1981年以前に設計された「旧耐震建物」です。また、本建物は、竣工時の図面等書類を保管しておらず、仮に耐震改修工事を実施する場合には、まず当時の竣工図面の復元が必要となるため、多額の費用と手間を要する状況でした。さらに築年数の経過に伴い、特に給排水管の劣化が著しく進行しており、水漏れが頻発するなど新たなトラブルを引き起こしていたことに加えて、建物の床や壁の性能、階高等の構造部分をはじめとして、諸設備も現在の建物に要求される標準的な水準を満たすことができない社会的老朽化も進んでいました。それを受けて2018年より本建物の再生検討に関する説明会を重ね、建物を維持した場合の費用負担と建て替えた場合の費用負担を比較検討し、建物の大規模修繕や改修ではなく、建替えをすることが最善であるとの結論に達し、2023年3月の建替決議成立に至りました。

■旭化成不動産レジデンスの取り組み (分譲初期のマンションのさまざまな課題を克服し建替えへ)

本建物は、渋谷駅至近に位置することから、分譲時から住宅として居住されている方の他に、事務所としての利用や住戸の賃貸化も進んでおり、区分所有者ごとの再建建物におけるニーズはさまざまでした。

また、分譲初期のマンションであったことから、管理規約の見直しの必要性や、公図と現況の敷地形状の差異の確認、登記の所有権割合が一致していないなど、建物再生を進めていくうえで解決しなければならない課題も多くある状況でした。

立地特性から区分所有者には海外居住の方や外国籍の方も多く、対面での話し合いが困難であったことに加え、コロナ禍で一時期は会合も開けず検討を中断せざるを得ない時期もありましたが、事業協力者である当社は、直接各方面の専門家や行政との確認作業を重ねて、課題を一つずつ丁寧に解決しました。合わせて、管理会社の協力も得ながら合意形成活動を進め、当社が本事業に参画してから約5年で合意に至ることができました。



正面外観



エントランス



館銘板

■従前・従後の規模について

	従前マンション(渋谷コーポラス)	従後(施行再建マンション※2)
延べ床面積	3078.35 m ² ※1	3967.51 m ²
専有面積	2066.90 m ² ※1	2860.47 m ²
階数	地上9階建て	鉄筋コンクリート造 地上13階 地下1階
戸数	45戸	55戸 店舗1戸
売主	日本信販株式会社	旭化成不動産レジデンス株式会社

※1 分譲時パンフレットに基づく

※2 建替決議時設計概要 今後変更となる場合があります。

■建替えまでの流れ及び今後の予定

2018年5月	旭化成不動産レジデンスを再生検討パートナーとして選定
2018年9月	再生検討に関する説明会 第1回実施
2018年11月	第1回個別面談実施
2019年1月	再生検討に関する説明会 第2回実施
2020年3月	第2回個別面談実施
2021年11月	全体説明会実施
2022年5月	規約改正・建替え検討状況説明会開催
2022年10月	事業計画説明会 長期修繕計画と建替え計画について説明
2022年11月	第3回個別説明会
2023年3月	建替決議
2023年11月	建替組合設立認可
2023年11月	建替組合設立
2024年3月	権利変換認可予定
2025年春頃	解体着工予定
2028年	竣工予定

■案内図(国土地理院地図より作成)



■旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所のご紹介

旭化成不動産レジデンスでは、これまで多くのマンション建替えや再開発事業に参画し、都市の再生をお手伝いしてきました。特に、マンション建替えについては、NO.1 の実績※を有し、規模や立地、用途など様々な建替えを実現しています。その中で、マンション建替えの当事者となる区分所有者の皆様を支援する必要性を痛感し、業界に先駆けて 2011 年に「マンション建替え研究所」を設立しました。現在では、建替えに関するあらゆる情報を収集・分析し発信するシンクタンク機能を果たすとともに、多くの実績の中で蓄積した知見を駆使して、様々なケースの建替えをサポートしています。

※ 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく建替組合認可実績(2023 年 4 月 1 日時点。株式会社工業市場研究所調べ)

豊かな暮らしと街を、
あしたの人々へ。

Passing on richness in life and city
to the people of tomorrow.

本件問い合わせ先
旭化成ホームズ株式会社 広報室
〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
TEL 03-6899-3010 FAX 03-6899-3400 j-koho@om.asahi-kasei.co.jp