

50 以上の建替え実績を背景に再生困難な都心小規模マンションの建替えを実現

「アトラス麻布台」竣工のお知らせ

～「麻布十番」駅徒歩6分の好立地～

旭化成ホームズ株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:大和久 裕二)は、飯倉三生マンション建替組合(所在地:東京都港区)と共に東京都港区麻布台にて進めてきた飯倉三生マンション建替事業により、アトラス麻布台が 2025 年 10 月に竣工しましたのでお知らせいたします。

なお、本事業はマンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下、マンション建替円滑化法)の容積率緩和を活用し、都心エリアに多く存在する再生の難しい小規模マンションの建替えを実現した事例となります。



アトラス麻布台 外観

■本事業のポイント

①都心の小規模マンションが抱える課題を解決して建替えに至ったモデルケース

- ・戸数が少なく、建替えに必要な合意割合に達することが難しいとされる小規模マンション再生計画においてこれまでの経験で培った合意形成力を活かしたきめ細かいフォローなどにより建替え決議が成立しました。
- ・小規模マンションでは容積率などの関係で従前より大きい建物を建てづらく保留床を確保するのが困難であることが多い中、本件は容積率緩和規定を適用することで事業が実現できました。

②「麻布十番」駅徒歩6分の好立地マンションの建替え事例

- ・都内屈指の3つの大規模再開発エリア(虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業、三田小山町西地区第一種市街地再開発事業、六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業)に囲まれ、周囲は各国大使館や文化施設などが立ち並ぶエリアです。
- ・麻布通りから一本奥に入った飯倉台地に位置し、東側の東京タワーを見下ろせる希少立地における建替え事例です。

■「アトラス麻布台」設計のポイント

外観は飯倉エリアの街並みに調和する落ち着きと高級感を備えたクラシカルなタイルで構成し、優美で端正なファサードを中心に上質な雰囲気演出しています。

敷地内には、アートベンチを配置した美術館のようなオープンスペースを設け、まちに開かれた空間として、住まう方だけでなく地域にも潤いをもたらします。加えて、PRC(プレストレストコンクリート)工法による大開口設計を採用することで、室内からは良好な眺望を確保し、開放感あふれる住空間を実現しました。



外観



オープンスペース



想定眺望写真(17階相当の高さから東側を撮影)

■「アトラス麻布台」物件概要

所在地(地番)	東京都港区麻布台 3 丁目 29 番 10
交通	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩 6 分、 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩 11 分
用途地域・地区	近隣商業地域(西側都市計画道路境界線より 30m 内)、第二種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	49.20％／552.45％
総戸数	34 戸(事業協力者取得住戸 17 戸含む)
敷地面積	523.65 m ²
建築面積／建築延べ床面積	257.65 m ² ／4,486.19 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 17 階、地下 2 階
管理会社	旭化成不動産コミュニティ株式会社
売主	旭化成ホームズ株式会社
設計・監理	株式会社 UG 都市建築
施工	飛島建設株式会社

■飯倉三生マンション建替事業の経緯

飯倉三生マンションは 1970 年に建設され、愛着をもって永らく親しまれてきました。一方で築後 50 年が経過し、構造躯体へのひびや爆裂などによる耐震性の問題をはじめ、雨水の侵入、漏水など排水設備の不具合といった物理的な劣化も生じており、加えて、防火区画の未整備、二方向避難動線の未確保、遮音性の低さなど安全性や快適性の面でも様々な問題点を抱えていました。2015 年に実施した建物調査・診断においてこれらの改修には多額の費用が掛かることが判明し、さらに耐震基準に適應するには住戸開口部が耐力壁等で一部遮られてしまうことなどから、実質的には耐震補強等による改修は困難な状況でした。これらの問題を抜本的に改善して、時代に見合った建物に更新することにより区分所有者の快適な居住環境を確保し、将来にわたって資産の維持・保全を図るためには建替えが必要との結論に至りました。こうしたことから、2021 年 8 月にマンション建替円滑化法第 102 条の規定に基づく除却の必要性に係る認定を受け、同じく 2021 年 11 月にマンション建替円滑化法第 105 条要除却認定マンションに係る容積率特例許可を取得したうえで、2022 年 1 月に建替組合を設立し、今回の建替えに至りました。

■【旭化成ホームズのマンション建替えへの取組み】

旭化成ホームズは、2000 年よりマンション建替えに取り組み、2011 年には専門研究機関「マンション建替え研究所」を設立しました。これまでに 51 件*を超える建替え実績を有しており、マンション建替えが社会的課題となっているなかで、事業の分析や情報提供を継続的に行っています。20 年以上にわたり培ってきたノウハウを社内外に広く共有し、国全体の建替え促進にも積極的に取り組んでいます。法改正によりマンション再生の選択肢は広がっていますが、最適な解決策はマンションごとに異なります。当社は、将来を見据えた視点で皆様と共に考え、「安全で快適な住まい」の実現と資産価値の確保・向上を支援してまいります。

なお、旭化成ホームズ株式会社および旭化成不動産レジデンス株式会社は、2025 年 4 月 1 日付で旭化成不動産レジデンス株式会社の不動産開発事業を吸収分割により旭化成ホームズ株式会社へ承継しました。

※2025 年 10 月 15 日現在 着工ベースでの集計

■ 案内図



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 E-mail j-koho@om.asahi-kasei.co.jp