

2018年12月3日

報道関係者各位

 若潮ハイツマンション建替組合
 野村不動産株式会社
 株式会社コスモスイニシア
 株式会社長谷工コーポレーション

**千葉県内最大規模
「若潮ハイツマンション建替え事業」着工のお知らせ**

— 築45年 総戸数500戸の団地を 1,000戸規模のマンションに建替え —

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：宮嶋 誠一）・株式会社コスモスイニシア（本社：東京都港区/代表取締役社長：高木 嘉幸）・株式会社長谷工コーポレーション（本社：東京都港区/代表取締役社長：辻 篤明）は、千葉市美浜区・JR京葉線「検見川浜」駅徒歩10分の地で推進中の「若潮ハイツマンション建替え事業」（千葉市美浜区）が着工しましたので、お知らせいたします。

「若潮ハイツマンション建替え事業」は、1973年に若潮国体の選手村として整備された全13棟・500戸の団地を全9棟・1,000戸規模のマンションに建替える事業で、同事業としては千葉県内における最大規模の案件となります。

1. 若潮ハイツマンション建替え事業の経緯について

1973年竣工の「若潮ハイツ」は、築35年が経った頃から建物の老朽化が顕在化とともに、居住者の高齢化に伴いバリアフリー未対応等の問題も表面化してきました。それらを解消するため、2008年より建替えを含めた将来計画のコンサルタントとして長谷工コーポレーションが支援を開始し、所有者による検討がスタートしました。

2013年に野村不動産が参画し、建替え実現に向けた所有者の合意形成ならびに建替えの具体的なプランの検討を開始、さらに2015年にはコスモスイニシアが事業参画。その後、2016年12月に一括建替え決議が成立、2017年6月にはマンション建替組合設立の認可を取得し、このたび本体工事の着工に至りました。



完成予想図(CGベース)

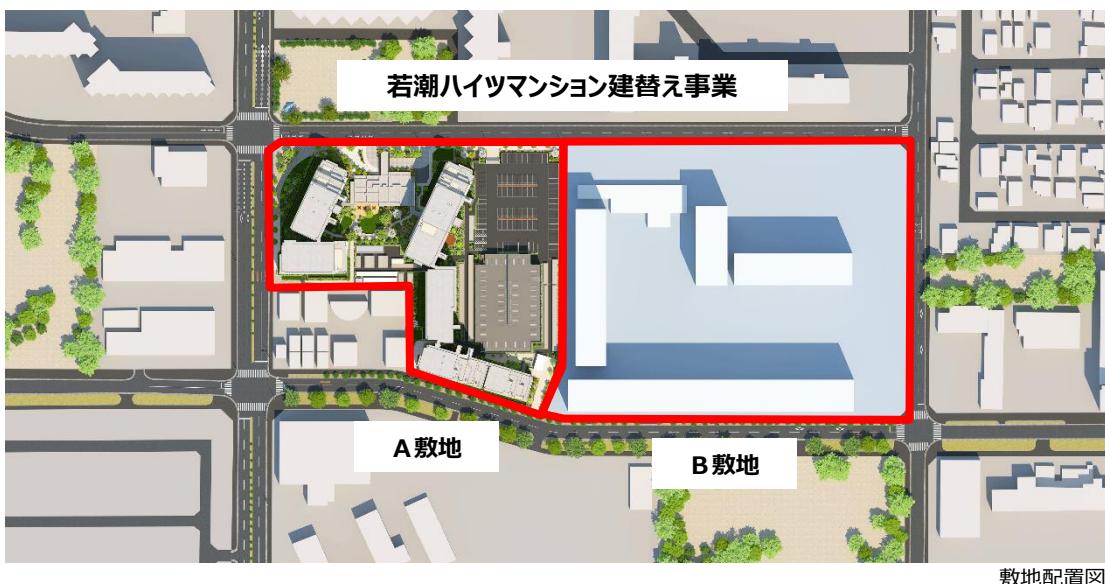
2. 建替え後の新マンションについて

■立地の特徴

- ・「東京駅」直通32分、JR京葉線快速停車駅「検見川浜」駅徒歩10分
- ・「暮らしの先進国」スウェーデン・ストックホルム郊外の街づくりを参考に計画された「千葉海浜ニュータウン」
- ・商業・医療・教育・行政施設など、暮らしに必要なものが身近に揃うコンパクトシティ
- ・美しい海辺の稲毛海浜公園、徒歩10分圏にある大小8つの公園、整備された並木道など、緑豊かな住環境
- ・小学校・幼稚園・保育園がすべて徒歩3分圏にある優れた子育て環境

■全体計画について

「若潮ハイツ建替え事業(総計画戸数 約1,000戸)」は、計画上、敷地を2つに分割しており、先行して施工・分譲する「A敷地(総戸数397戸)」は2020年12月の入居予定、その後に施工する「B敷地(総戸数約600戸 程度を想定:建築確認未取得)」は、2024年度に竣工する予定となっております。



■建物計画について(A敷地)

- ・自然色を基調としたタイル、ガラス素材の採用により、大規模でありながら繊細な外観デザイン
- ・周辺環境と調和する緑豊かな5つのガーデン(中庭)を配し、多世代交流を促すランドスケープデザイン
- ・パーティールーム、ライブラリー、ゲストルーム、ランドリースペース等大規模プロジェクトならではの充実の共用施設
- ・管理費・修繕費用を考慮し、全ての駐車場を平置き及び立体自走式にて計画
- ・駐車場282台の内、126台に電気自動車及びPHVの充電設備(定格30A18台・定格20Aを108台)を設置(設置率約44%※)した次世代型マンション



いずれも完成予想図(CGベース)

※当マンションは、3社がこれまで分譲したマンションにおいて、駐車台数に対する「電気自動車及びPHVの充電設備」の設置率が最高となります。



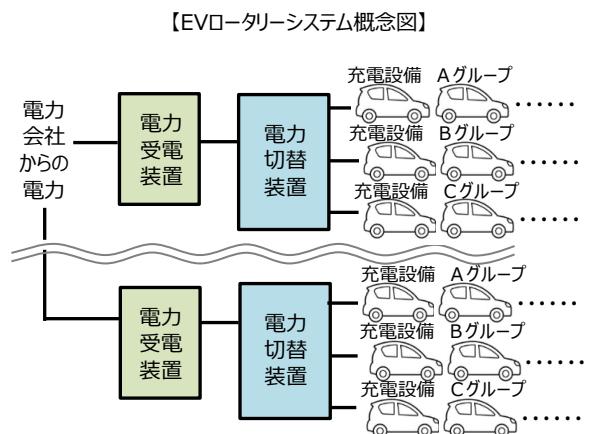
いずれも完成予想図(C Gパース)

- ◆当マンションにて採用した電気自動車及びPHVの充電設備「EVロータリーシステム(特許第6251444号)」について



「EVロータリーシステム」とは、充電設備を3グループに分け、一定時間ごとに電力供給を切替えるシステムです。当システムを採用することにより、設定電気容量を1/3にできるため、充電設備の設置工事費用を低減させることができます。また、同時に使用する電力容量も減らせるため、使用電力の平準化を図ることもできます。

当マンションでは、「EVロータリーシステム」を採用し、126台分の電気自動車及びPHVの充電設備を設置しました。



3.現地案内図



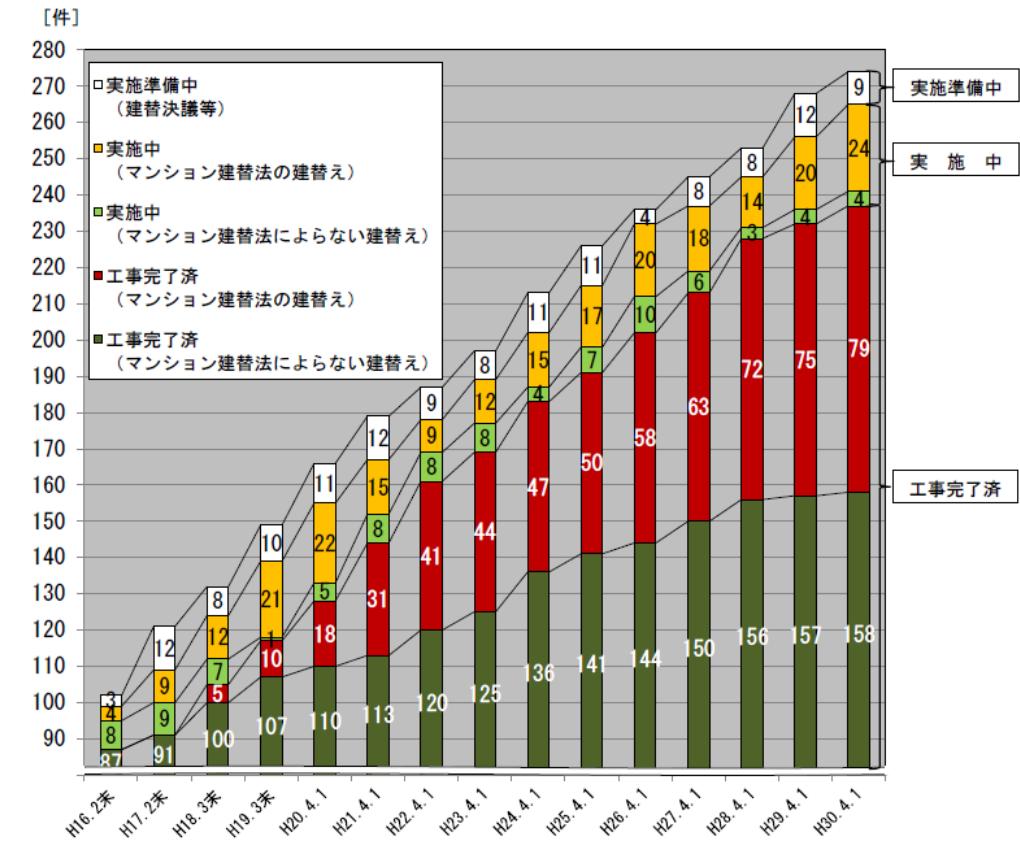
4. 若潮ハイツマンション建替え事業(A敷地)物件概要

所 在 地	千葉県千葉市美浜区真砂二丁目 14-3
交 通	JR 京葉線「検見川浜」駅 徒歩 10 分
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造・地上 14 階建
入 居 時 期	2020 年 12 月下旬予定
敷 地 面 積	13,957 m ²
総 戸 数	397 戸 うち分譲戸数 272 戸
間 取 り	2LDK～4LDK
専 有 面 積	50.89 m ² ～92.45 m ²
売 主	野村不動産株式会社 株式会社コスモスイニシア 株式会社長谷工コーポレーション
設 計 ・ 施 工	株式会社長谷工コーポレーション
公 式 H P	https://kemihama.jp

※ B 敷地については、建築確認未取得のため、物件概要は掲載しておりません。

■マンション建替えの現状と3社の主なマンション建替え実績

・国土交通省発表資料「マンション建替えの実施状況（平成30年4月1日時点）」



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計 109 件）は、マンション建替法による建替え（1 件）を除き含まない

※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

現状、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)で建築されたマンションのストック約104万戸(平成29年末時点・国土交通省発表分譲マンションストック戸数)に対して、これまでのマンション建替え実績は237件(工事完了済件数・平成30年4月1日時点・国土交通省発表マンション建替えの実施状況参照)に留まっています。

国土交通省から示されている「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針(平成26年12月10日告示・最終改正平成30年3月30日)」においても、建築後相当の年数を経たマンションは今後も急激に増大していくと見込んでおり、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については喫緊の課題で、適切な修繕や耐震改修等による既存ストックの有効活用、そして、マンションの建替え等の円滑化を図ることは重要であるとされています。

当事業を推進中の3社は、マンション建替え等の社会的な課題・重要性に鑑み、今後も、これまで培ってきた様々な市街地再開発事業での街づくりのノウハウをもとに、権利者、設計事務所、コンサルタントなどの事業関係者と協力しながら、マンション建替え事業を積極的に推進してまいります。

【野村不動産 主なマンション建替え実績】

○桜上水団地建替え事業（東京都世田谷区） 2015年「桜上水ガーデンズ」として竣工済み

従前戸数 : 404戸 → 従後戸数 : 878戸

※他事業者と共同事業

○阿佐ヶ谷住宅建替え事業（東京都杉並区） 2016年「プラウドシティ阿佐ヶ谷」として竣工済み

従前戸数 : 350戸 → 従後戸数 : 575戸

※他事業者と共同事業

○府中セントラルハイツ建替え事業（東京都府中市） 2018年「プラウド府中セントラル」として竣工済み

従前戸数 : 住宅37戸+店舗17区画 → 従後戸数 : 住宅99戸+店舗14区画

【コスマスイニシア 主なマンション建替え実績】

○川崎富士見団地建替え事業（神奈川県川崎市） 2006年「ラ・ヴィータシティ」として竣工済み

従前戸数 : 168戸 → 従後戸数 : 252戸

○メイゾン弥生建替え事業（東京都中野区） 2006年「コスマ中野弥生リベディア」として竣工済み

従前戸数 : 48戸 → 従後戸数 : 68戸

○千里桃山台第2団地住宅建替え事業（大阪府吹田市） 2013年「グランファースト千里桃山台」として竣工済み

従前戸数 : 380戸 → 従後戸数 : 798戸

【長谷工コーポレーション 主なマンション建替え実績】

○萩中住宅建替え事業（東京都大田区） 2006年「オーベルグランディオ萩中」として竣工済み

従前戸数 : 368戸 → 従後戸数 : 534戸

※事業協力（設計・施工を担当）

○行徳ファミリオ建替え事業（千葉県市川市） 2014年「ブランシエラ市川行徳」として竣工済み

従前戸数 : 38戸 → 従後戸数 : 84戸

○藤沢住宅建替え事業（神奈川県藤沢市） 2018年「エアヒルズ藤沢」として竣工済み

従前戸数 : 170戸 → 従後戸数 : 360戸

※野村不動産及び他事業者と共同事業