

2013年4月19日

グループ総合力でマンション建替え実績NO. 1 築30年超の都市型タウンハウスを最新マンションに再生 「ブランシェラ市川行徳」4月27日モデルルームオープン

㈱長谷工コーポレーション（本社：東京都港区、社長：大栗 育夫）は、国内で最多となる25物件のマンション建替えを推進してきた実績を活かし、26物件目となる「行徳ファミリオ建替え事業」をトータルプロデュースしています。

築30年超となる従前建物（木造2階建て、38戸）を昨年9月に解体着手し、新築分譲マンション「ブランシェラ市川行徳」（鉄筋コンクリート造8階建て、84戸）として本体工事を今年1月から進めています。当社が事業主として保留床を分譲販売（事業協力者住戸を除いた66戸）し、4月27日（土）にモデルルームをオープン、5月下旬から販売開始を予定しています。

本建替え事業においては、長谷工グループの力を結集して安全・安心、快適な住まいづくりを行っています。㈱長谷工コーポレーションが建替え事業のコンサルティング・運営から、既存建物の解体、新築マンションの設計・施工、事業主を担い、保留床住戸の販売代理を㈱長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：岡 正徳）、建替え時の仮住まいの斡旋を㈱長谷工ライブネット（本社：東京都港区、社長：木下 寛）、新住戸における節電対応・スマート化を㈱長谷工アネシス（本社：東京都港区、社長：辻 範明）、マンション管理を㈱長谷工コミュニティ（本社：東京都港区、社長：鶴谷 彰人）がそれぞれを担当しております。

今後も管理組合からのご要望に応えながら、長谷工グループの連携を強化して総合力を活かしたマンション建替え提案を行ってまいります。



[建て替え前]



[建て替え後（完成予想パース）]

【「行徳ファミリオ」建替え事業の概要】

所在地：千葉縣市川市幸二丁目

交 通：地下鉄東西線「行徳」駅より 徒歩 16 分

	行徳ファミリオ[建替え前]	ブランシェラ市川行徳[建替え後]
完成年月	1978 年 10 月	2014 年 2 月上旬（予定）
分譲主	京急興業(株)	(株)長谷工コーポレーション
敷地面積	3289.89 m ²	3173.53 m ²
延べ床面積	3078.5 m ²	6,347.01 m ²
構造・規模	木造 2 階建	鉄筋コンクリート造地上 8 階建
総戸数	38 戸	84 戸
間取り	3LDK	3LDK・4LDK
利用容積率	90.8%	199.9%
指定容積率	200%	200%
専有面積	72.51～82.46 m ²	65.19～88.91 m ²
共用施設	コモンスペース 2 か所	エントランスホール、ラウンジ他

【建替えに至った背景】

行徳ファミリオは、一色建築設計事務所により設計され、1978 年 10 月に竣工した木造 2 階建ての都市型タウンハウス（全 38 世帯、8 棟構成）です。

建物は、自主管理にて修繕などを行っていましたが、30 年以上の月日が経過し、屋根の浮きや割れ、外壁の一部ひび割れ、外階段木部の腐れ、サッシや玄関ドアの劣化、ガス配管の劣化や錆、給水管の錆など、建物や設備の劣化が進んでいました。加えて、住民より結露防止や電気容量アップ、バリアフリー化、省エネルギー化などの居住性能の向上や自然災害に備える耐震補強への対応など要望が出されていました。

【建替え事業の経緯経過】

2008 年：NPO の支援による修繕か建替えかの検討を開始

2009 年：修繕か建替えかのアンケート実施により修繕費算出の必要性が明確化

2009 年：国土交通省の補助事業に選出され、補助金を得て修繕・建替えの比較検討再開

2009 年：建物劣化診断調査および耐震診断の実施

2010 年：住民アンケートの結果、約 80% が建替えに賛成

2011 年 2 月：事業協力者のコンペを実施し、長谷工コーポレーションを選出

2011 年 3 月～：コンペ選定後、アンケート、個別面談、計画説明会を重ね、建替え計画の具体的な検討と合意形成を実施。最終的により早く事業を進めることができる全員合意型の等価交換方式を採用決定

2011 年 12 月：区分所有法による一括建替え決議が可決

2012 年 9 月：解体工事着手

2013 年 1 月：本体工事着手

2013 年 5 月下旬：販売開始予定

2014 年 2 月末：引渡予定

【長谷工グループの総合力を活かした建替え事業の提案内容】

「行徳ファミリオ建替え事業」においては、長谷工のグループ力を結集し、区分所有者にも新たに入居される方にも満足していただける事業をご提案しました。

■建替え事業のトータルコーディネート

・区分所有者の要望に応える建替え計画

長谷工コーポレーションの建替え専門組織「建替えリフォーム相談部」が、建替え計画の具体的な検討と合意形成を実施。最終的に、最短の事業日程で着工できる全員合意型の等価交換方式を採用した、全戸南東向き 8 階建ての建替え案を提案し、採用いただきました。

・区分所有者の住宅ローンや仮住まいの斡旋

建替え時の仮住まいの斡旋を長谷工ライブネットが、希望する住戸によっては負担が出るため住宅ローンの斡旋を長谷工アーベストが行いました。

【「ブランシエラ市川行徳」の物件概要】

所在地：千葉縣市川市幸二丁目 10 番 1、10 番 8（地番）
交通：東京メトロ東西線 「行徳」駅徒歩 16 分
総戸数：84 戸（事業協力者住戸 18 戸含む）
販売戸数：未定
敷地面積：3,173.53 m²
構造及び階数：鉄筋コンクリート造 地上 8 階建
専有面積：65.19m²～88.91m²
間取り：3LDK～4LDK
価格：2,800 万円台（予定）～4,900 万円台（予定）
最多価格帯：未定
施工：株式会社長谷工コーポレーション・不二建設株式会社
竣工：2014 年 2 月上旬予定
引渡：2014 年 2 月末予定
売主：株式会社長谷工コーポレーション
販売提携：【代理】株式会社長谷工アーベスト

■新築分譲マンション「ブランシエラ市川行徳」の特長 【安全・安心】

・『防災 3 点セット』を装備

飲料水を確保する「ウェルアップミニ」、断水でも使用できる「マンホールトイレ」、ベンチが炊き出し用かまどになる「かまどスツール」の『防災 3 点セット』を装備。



・「防災倉庫」を設置

いつ起こるか分からない非常時のために「担架」「懐中電灯」「ヘルメット」「水」などの緊急用具を準備した「防災倉庫」を設置。



・「長谷工プレミアムアフターサービス」を導入

アフターサービス期間の延長や定期点検を新設するなど、従来にない高付加価値の「長谷工プレミアムアフターサービス」を導入します。お客様からの要望は、「アフターサービスコールセンター」がダイレクトに受け、スピーディに対応します。



・総合監視システム「アウル 24」を導入

緊急時に迅速かつ適切に対応するために長谷工コミュニティの総合監視システム「アウル 24」を導入。セキュリティ面だけではなく、身近に起こりうる暮らしのトラブルに対して 24 時間 365 日、いつでも対応することができます。

【快適・省エネ・カスタマイズ】

・省エネ断熱システム「エコニスⅡ」を採用

長谷工が独自に開発した省エネ断熱システムを採用し、住宅性能表示制度において省エネルギー対策等級 4（最高等級）を取得。快適な居住空間を実現しました。

・共用電力のランニングコストを削減

長谷工アネシスの「高圧一括受電サービス」により共用電力のランニングコストを削減し、各戸に設置するスマートメーターにより将来の節電効果にも備えます。

・「E-label」システムを採用

お客様の好みに合わせて住まいのアイテムを選べる「E-label」システムを採用。多彩なカスタマイズ・メニューで、自分流の住まいづくりを楽しめます。



【長谷工の建替え実績】

当社は、1984年のパレロワイヤル芦屋翠ヶ丘(兵庫県芦屋市)の建替え事業に携わって以来、「行徳ファミリオ建替え事業」を含め首都圏で14物件、近畿圏で12物件、合わせて26物件のマンション建替えを事業協力者、設計・施工会社として推進してきました。

建替え事業の推進においては、「修繕か建替えか」の検討から建物診断や耐震診断、修繕費用と建替え事業費の概算比較、建替え準備委員会の設立、合意形成、仮住まいの斡旋、再入居、入居後の管理、リフォームまで管理組合からの様々なご相談とご要望に応じています。

【首都圏】 14 件

	住宅名		完成時期	所在地	専有面積	住戸数
①	建替え後	桜丘フラット	1993年11月	東京都世田谷区桜丘2-8-30	64.05㎡～130.05㎡	226戸
	旧	(千歳桜丘住宅)	1958年		42.11㎡	156戸
②	建替え後	ルネ古河若葉	1993年3月	茨城県古河市北町4-27	52.89㎡～100.36㎡	164戸
	旧	(古河若葉マンション)	1970、73年		48.36㎡	64戸
③	建替え後	パークハイツ小豆沢	1995年10月	東京都板橋区小豆沢1-4-1	56.23㎡～88.43㎡	271戸
	旧	(小豆沢団地)	1956年		37.25㎡,41.45㎡	135戸
④	建替え後	ヒルズ久が原	1999年3月	東京都大田区久が原5-27-1	66.77㎡～125.46㎡	447戸
	旧	(久が原グリーンハイツ)	1957年、58年		44.85㎡,51.23㎡,58.34㎡	256戸
⑤	建替え後	リーデンスタワー	2001年6月	東京都荒川区東日暮里5-16	30.00㎡～121.00㎡	297戸
	旧	(鶯谷アパート及び隣地)	1929年		32.50㎡	95戸
⑥	建替え後	オーベル月島リバーージュグラン	2001年9月	東京都中央区月島3-2-7	37.02㎡～83.66㎡	126戸
	旧	(月島コーポ及び隣地)	*1954年 企業社宅として竣工 1977年改築・分譲		27.56㎡～86.01㎡	30戸
⑦	建替え後	オーベルグランディオ萩中	2006年3月	東京都大田区萩中1-7-20	44.82㎡～88.38㎡	534戸
	旧	(萩中住宅)	1968年		44.40㎡,47.95㎡	368戸
⑧	建替え後	ラ・ヴィータシティ	2006年3月	神奈川県川崎市川崎区富士見町1-2-1	56.43㎡～97.47㎡	252戸
	旧	(川崎富士見町団地)	1956年		35.00㎡,58.40㎡,59.18㎡	168戸
⑨	建替え後	パークフロント新都心	2006年6月	埼玉県さいたま市大宮区北袋2-448-1	45.73㎡～77.81㎡	24戸
	旧	(大宮スカイハイツ)	1981年		45.50㎡～77.40㎡	24戸
⑩	建替え後	ナイスアーバンスクエア洋光台	2009年10月	神奈川県横浜市磯子区洋光台6-10	56.49㎡～94.32㎡	72戸
	旧	(メゾン洋光マンション)	1974年		56.11㎡～56.19㎡	40戸
⑪	建替え後	リビオ三鷹	2012年2月	東京都武蔵野市中町	32.00㎡～112.88㎡	53戸
	旧	(三鷹第一第二マンション)	1963年		39.60㎡～41.20㎡	42戸
⑫	建替え後	オーベル大船マークスコート	2012年3月	神奈川県横浜市栄区笠間	59.53㎡～88.84㎡	70戸
	旧	(恒陽大船マンション)	1982年		53.60㎡～66.00㎡	87戸
⑬	建替え後	フォレスト南町田	2012年2月	東京都町田市鶴間	66.60㎡～73.54㎡	23戸
	旧	(クレストフォルム南町田)	1999年		60.48㎡～67.43㎡	23戸
⑭	建替え後	ブランシエラ市川行徳	2014年2月	千葉県市川市幸	65.19㎡～88.91㎡	84戸
	旧	(行徳ファミリオ)	1978年		72.51㎡～82.46㎡	38戸

【近畿圏】 12 件

住宅名(竣工時期/旧分譲時期)			所在地	専有面積	住戸数	
①	建替え後	パレロワイヤル芦屋翠ヶ丘	1984年5月	兵庫県芦屋市翠ヶ丘26-18	88.53㎡～121.65㎡	29戸
	旧	(芦屋翠ヶ丘南住宅)	1960年		63.67㎡	12戸
②	建替え後	ロイヤル芦屋松浜	1987年7月	兵庫県芦屋市松浜町8-18	67.70㎡～96.36㎡	199戸
	旧	(浜芦屋団地)	1958年		47.15㎡～50.45㎡	104戸
③	建替え後	ロイヤル芦屋翠ヶ丘	1990年2月	兵庫県芦屋市翠ヶ丘19-18	63.56㎡～120.71㎡	91戸
	旧	(芦屋翠ヶ丘第三住宅)	1957年		47.01㎡～52.65㎡	64戸
④	建替え後	ディオフェルティ豊中	1995年1月	大阪府豊中市蛍池南町1-21	63.07㎡～89.19㎡	32戸
	旧	(豊中久保団地 7号棟)	1957年		50.77㎡	12戸
⑤	建替え後	セントポリア豊中 壱・貳番館	1997年9月	大阪府豊中市蛍池南町1-21	56.16㎡～97.62㎡	132戸
	旧	(豊中久保団地 9.10.11号棟)	1957年		42.07㎡～45.12㎡	72戸
⑥	建替え後	セントポリア豊中 ファインアヴェニュー	1999年6月	大阪府豊中市蛍池南町1-21	56.78㎡～87.70㎡	57戸
	旧	(豊中久保団地 テラスハウス)	1957年		33.85㎡	16戸
⑦	建替え後	ユニハイム喜連	1997年3月	大阪府大阪市平野区喜連2-5	57.53㎡～103.84㎡	123戸
	旧	(喜連団地)	1968年		50.30㎡,50.91㎡	64戸
⑧	建替え後	シティコート曾根東町	1999年5月	大阪府豊中市曾根東町6-5	37.00㎡～100.00㎡	148戸
	旧	(曾根団地)	1956年		38.71㎡,39.64㎡	96戸
⑨	建替え後	ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘	2006年7月	大阪府豊中市旭丘60-44	37.16㎡～102.26㎡	208戸
	旧	(旭ヶ丘第二住宅)	1968年		53.99㎡,64.62㎡	112戸
⑩	建替え後	グランドメゾン住吉本町ネクス	2009年5月	兵庫県神戸市東灘区住吉本町	68.00㎡～115.00㎡	46戸
	旧	(住吉南住宅)	1954年		55㎡	18戸
⑪	建替え後	グランドメゾン千里中央東丘	2013年1月	大阪府豊中市新千里東町	60.00㎡～110.00㎡	246戸
	旧	(東丘住宅)	1968年		54㎡	152戸
⑫	建替え後	アトラス千里山星が丘	2013年2月	大阪府吹田市	76.00㎡～102.00㎡	20戸
	旧	(千里山星八住宅)	1968年		42㎡	15戸