

2013 年 12 月 12 日

グループ総合力でマンション建替え実績 NO.1
築 47 年の「大宮第一コーポ」を最新マンションに再生
「ブランシエラ千林大宮」2014 年 1 月モデルルームオープン（予定）

㈱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 26 物件のマンション建替えを推進してきており、この度 27 物件目の着工となる「大宮第一コーポ」をトータルプロデュースしています。

築 47 年超となる従前建物（鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 7 階建て、98 戸）を今年 10 月に解体着手し、新築分譲マンション「ブランシエラ千林大宮」（鉄筋コンクリート造 8 階建て、82 戸）として本体工事を来年 2 月から進めていきます。モデルルームオープンは来年 1 月を予定しています。

本建替え事業においては、管理組合が委託していたコンサルタントである㈱COM計画研究所（本社：大阪市阿倍野区、社長：高田 昇）と連携し役割分担をすることで、長谷工グループと管理組合、コンサルタントとのパートナーシップにより事業推進して参りました。新規分譲マンションにつ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地権者対応から、新築マンションの設計・施工、事業主を担い、販売代理及び斡旋を㈱長谷工アーベスト（本社：東京都港区、社長：岡正徳）、建替え時の転居先の斡旋を㈱長谷工リアルエステート（本社：東京都港区、社長：中田秀樹）、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。

1. 建替えに至った背景

「大宮第一コーポ」は、「大阪市住宅供給公社」が、1966 年に分譲した鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造、地上 7 階建て、98 戸の区分所有建物です。

建築後 47 年を経過しており建物・設備とも経年劣化が進み、また、住戸内部もバリアフリー対応になっていないなど、区分所有者から様々な不満の声が挙がり、2007 年頃から「大宮第一コーポ」の将来に関し、意見交換がなされてきました。

管理組合で検討を重ねた結果、2008 年 5 月の管理組合総会において大宮第一コーポの建替え推進決議が可決されました。その後、COM計画研究所をコンサルタントとして導入し、消費税増税の社会情勢を踏まえ当初予定の建替え実施スケジュールを約 3 年前倒しする事を視野に入れ、2012 年 9 月に事業協力者選定コンペが行われ長谷工コーポレーションが選定されました。

その後、管理組合とともに建替え実施計画を検討し、2013 年 3 月、建替え決議が可決されました。2013 年 9 月に従前資産の引渡し及び新マンションの売買契約完了。2013 年 10 月に解体工事に着手し、2015 年 3 月完成の予定です。

従前マンションは、既存不適格物件であり規模縮小を余儀なくされ一般分譲住戸を多く見込めないとの予想から、一般的にデベロッパーは参画しづらい条件でありました。但し、弊社はゼネコンが本業であり、保留床が少なくても建設工事の受注が見込める事、及び弊社にはデベロッパー部門があり、保留床を引き受けた場合でも、事業主として一般分譲住戸を販売できる体制・グループ力を備えているため（今回、最終的に保留床は 61 戸）、比較的スムーズな建替え事業の実現が可能となりました。

2. 「大宮第一コーポ」建替え事業の概要

所在地：大阪市旭区大宮 4 丁目 17-9

交 通：地下鉄谷町線「千林大宮」駅より徒歩 6 分

	大宮第一コーポ〔建替え前〕	ブランシエラ千林大宮〔建替え後〕
完成年月	昭和 41 年 9 月	平成 27 年 3 月（予定）
分譲主	大阪市住宅供給公社	(株)長谷エコーポレーション
敷地面積	2,965.86 m ² ※登記面積	2,969.00 m ² ※実測面積
延べ床面積	7,012.91 m ²	6,231.65 m ²
構造・規模	鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造地上 7 階建	鉄筋コンクリート造地上 8 階建
総戸数	98 戸	82 戸
間取り	3DK	2DK～4LDK
利用容積率	236.45%	198.61%
指定容積率	———	200.00%
専有面積	51.03 m ²	50.00～90.39 m ²
共用施設	集会室・ポンプ室	集会室兼多目的室他



従前建物 「大宮第 1 コーポ」



再建建物の外観イメージ

3. 建替え事業の経緯経過

年 月	概 要
2007 年頃～	建替えの検討を開始。
2008 年 5 月	建替え推進決議可決、建替推進委員会設立。
2010 年 7 月	建替えのアドバイザーとして(株)COM 計画研究所が参画
2012 年 8 月	事業協力者選定コンペ実施。
2012 年 9 月	事業協力者決定 (事業協力者として長谷エコーポレーションを選定)
2013 年 2 月	法定説明会開催。
2013 年 3 月	建替え決議可決。
2013 年 7 月	従前資産売買契約会【買戻者 22 件・転出者 76 件】
2013 年 8 月～9 月	明渡し確認。
2013 年 9 月	全住戸の明渡し完了、新マンション売買契約【21 件】
2013 年 10 月	解体工事着手
2014 年 2 月	本体工事着工
2015 年 3 月	完成予定

4. 「ブランシエラ千林大宮」の特徴

【安全・安心】

・24 時間総合監視システム「アウル 24」を導入

住戸内や共用部の異常に迅速に対応する、長谷工独自の総合監視システムを導入。万一の非常時には各邸インターホンが警報を発し、監視センターに自動通報され、警備会社が 1 次対応を行い、2 次対応では管理会社から技術者もしくは専任スタッフが駆け付けます。

・大阪市防災力強化マンションに認定（予定）

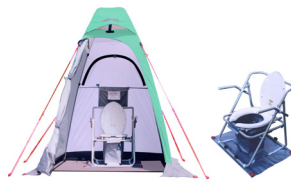
「大阪市防災力強化マンション」認定制度とは、防災力の向上と災害に強い良質なマンションの整備を目的とされています。耐震性・耐火性はもちろん、建物内部の安全性、避難時の安全性、災害に対する備え、防災アクションプランの策定など、数々の基準をクリアしたマンションだけが認定を受けることができます。

・『防災 3 点セット』を装備

万一の災害時に必要不可欠となる、「水・食・トイレ」のライフラインとして「非常用飲料水生成システム」・ベンチが炊き出し用かまどになる「かまどスツール」・「非常用マンホールトイレ（下水道直結トイレ）」の『防災 3 点セット』をマンション内防災倉庫に常備しています。



■非常用飲料水生成システム
（メーカー参考写真）



■非常用マンホールトイレ（下水道直結トイレ）
（メーカー参考写真）



■かまどスツール
（メーカー参考写真）

【エコ・快適】

・長谷工エアネシスの高圧一括受電サービスを採用

高圧電力をマンション全体で一括受電するシステムを採用したことで、専有部の電気料金を 5%程削減することができ、またスマートメーターの採用で電気の「見える化」を実現。電気料金の節約に貢献します。

・同時加入でお得な「プラス J：COM 割」を採用

J：COM ケーブルテレビまたは J：COM インターネットのご加入で電気料金 3%削減となります。

・「複層ガラス」を採用

2 枚のガラスの間に空気を密封し、住戸内の全開口部の断熱性を向上させます。

・「長谷工プレミアムアフターサービス」を導入

従来よりもアフターサービス期間を延長、不具合を点検・修理する定期サービスの実施を増加・延長するなど、マンション建設のプロが建物をチェック・対応します。

・「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」（えらべる）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。

5つのえらべるメニューであなただけのオリジナル空間が割り当てられます。



※長谷工 E-label システムのご利用には、別途費用がかかります。詳しくは担当にお尋ねください。

【「ブランシエラ千林大宮」の物件概要】

所 在 地： 大阪市旭区大宮 4 丁目 8 7 番 2
 交 通： 大阪市営地下鉄谷町線「千林大宮」駅より徒歩 6 分
 大阪市営地下鉄谷町線・今里線「太子橋今市」駅より徒歩 7 分
 総 戸 数： 8 2 戸
 販 売 戸 数： 未定
 敷 地 面 積： 2, 9 6 9. 0 0 m²
 構 造・規 模： 鉄筋コンクリート造 地上 8 階建
 専 有 面 積： 5 0. 0 0 m²～9 0. 3 9 m²
 間 取 り： 2 D K～4 L D K
 価 格： 未定
 施 工： 株式会社長谷工コーポレーション、株式会社森組
 竣 工 予 定： 平成 2 7 年 3 月下旬
 入 居 予 定： 平成 2 7 年 4 月下旬
 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
 管 理 会 社： 株式会社長谷工コミュニティ

5. 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、「大宮第一コーポ建替え事業」を含め首都圏で 14 物件、近畿圏で 13 物件、合わせて 27 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、建替え検討委員会の設立、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

N o.	マンション新名称 (従前名称)	所在	役割	事業手法	建替え 竣工年	階数		戸数	
						建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
1	桜丘フラット (千歳桜丘住宅)	東京都 世田谷区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 5 年	4 階	11階 /B1	156戸	226戸
2	ルネ古河若葉 (若葉マンション)	茨城県	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 5 年	5 階	14 階	64戸	164戸
3	パークハイツ小豆沢 (小豆沢団地)	東京都 板橋区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 7 年	5 階	14 階 /B1	135戸	271戸
4	ヒルズ久が原 (久が原グリーンハイツ)	東京都 大田区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 11 年	4 階	15 階 /B1	256戸	447戸
5	リーデンスタワー (鶯谷アパート)	東京都 荒川区	事業協力者	再開発による 法定建替え事業	平成 13 年	3 階	28 階 /B1	95戸	297戸
6	オーベル月島リパージュグラン (月島コーポ)	東京都 中央区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 13 年	4 階	15 階	30戸	126戸
7	オーベルグランディオ萩中 (萩中住宅)	東京都 大田区	事業協力者	一括建替え決議 円滑化法組合施行	平成18年	5階	18階 /B2	368戸	534戸
8	ラヴィータシティ (川崎富士見団地)	川崎市 川崎区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成18年	4階	7階	168戸	252戸
9	パークフロント新都心 (大宮スカイハイツ)	さいたま市 大宮区	事業協力者	建替え決議 円滑化法組合施行	平成18年	5階	5階	24戸	24戸
10	ナイスアーバンスクエア洋光台 (メゾン洋光マンション)	横浜市 磯子区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成21年	6階	7階	40戸	72戸
11	リビオ武蔵野中町 (三鷹第1.2マンション)	東京都 武蔵野市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	平成24年	3階・4階	6階	42戸	53戸
12	フォレスト南町田 (クレストフォルム南町田)	東京都 町田市	事業協力者	全員合意 円滑化法個人施行	平成24年	8階	8階	23戸	23戸
13	オーベル大船 (恒陽大船マンション)	横浜市 栄区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成24年	7階	6階	87戸	70戸
14	ブランシエラ市川行徳 (行徳ファミリア)	千葉県 市川市	事業協力者	建替え決議 等価交換	平成25年 予定	8棟 木造2階	8階	38戸	84戸

[近畿圏] 13 件

No.	マンション新名称 (従前名称)	所在	役割	事業手法	建替え 竣工年	階数		戸数	
						建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
1	パレロワイヤル芦屋翠ヶ丘 (芦屋翠ヶ丘南住宅)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	昭和 59年	3 階	5 階 /B1	12戸	29戸
2	ロイヤル芦屋松浜 (浜芦屋団地)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	昭和 62年	4 階	5 階 /B1	104戸	199戸
3	ロイヤル芦屋翠ヶ丘 (芦屋翠ヶ丘第三住宅)	芦屋市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 2年	4 階 /B1	5 階 /B1	64戸	91戸
4	ディオフェルティ豊中 (久保団地7号棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 7年	3 階	6 階	12戸	32戸
5	セントポリア豊中 壱・貳番館 (久保団地9.10.11号棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 9年	4 階	6 階	72戸	132戸
6	ユニハイム喜連 (喜連団地)	大阪市 平野区	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 9年	4 階	10 階	64戸	123戸
7	セントポリア豊中 参番館 (久保団地 テラス棟)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 11年	2～3階	8 階	16戸	57戸
8	シティーコート曾根東町 (曾根団地)	豊中市	事業協力者	全員合意 等価交換	平成 11年	4 階	12 階	96戸	122戸
9	ガーデンフラッツ豊中旭丘 (旭ヶ丘第二住宅)	豊中市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	平成18年	4 階	12 階	112戸	208戸
10	グランドメゾン住吉本町ネクス (住吉南住宅)	神戸市	事業協力者	一括建替え決議 等価交換	平成21年	2 階	7 階	18戸	46戸
11	グランドメゾン千里中央東丘 (東丘住宅)	豊中市	参加組員	一括建替え決議 円滑化法組合施行	平成24年	4 階	12 階	152戸	246戸
12	アトラス千里山星が丘 (公団星八号)	吹田市	事業協力者	全員合意 等価交換 (区分所有権解消)	平成25年	5 階	6 階	15戸	20戸
13	ブランシエラ千林大宮 (大宮第一コーポ)	大阪市	事業協力者	建替え決議 等価交換	平成27年 予定	7 階	8 階	98戸	82戸

※当社グループ売主物件 首都圏 2 件(No.4,14)、近畿圏 8 件(No.1,2,3,4,9,10,11,13)