

2017 年 6 月 20 日

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」
マンション建替組合設立認可のお知らせ
～築44年 総戸数500戸の団地を 1,009戸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、以下野村不動産）・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、以下コスモスイニシア）・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 範明、以下長谷工コーポレーション）は、三社が推進中である「若潮ハイツマンション建替え事業」（千葉県千葉市）のマンション建替組合設立について、6月1日に千葉市長より認可を受け、6月18日に建替組合設立総会が開催されましたのでお知らせいたします。

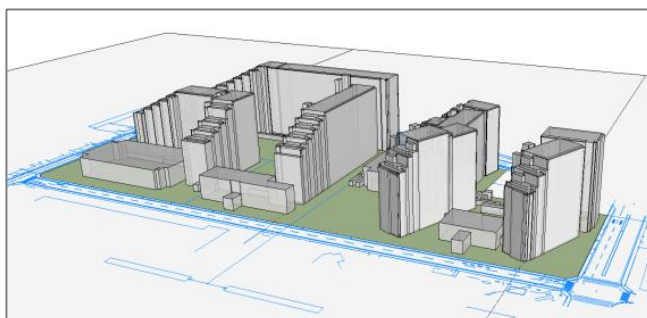
「若潮ハイツ」は、1973年に若潮国体の選手村として整備された全13棟・500戸の団地を、全1,009戸の2計画・計9棟のマンション（うち分譲 総戸数約860戸を予定）に建替える「マンション建替え事業」で、千葉県内における同事業として最大規模となります。

1. 本事業について

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著しくなるとともに、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年には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、2015年にコスモスイニシアが本事業に事業参画し、その後、2016年12月に「若潮ハイツ」の一括建替え決議が成立しました。

本事業は、敷地を A 敷地・B 敷地の 2 つに分け、空室の多い A 敷地のエリアを先行して工事することで、ほとんどの所有者が工事中も住み続けられ、1 回の引越しで新マンションへ転居できる計画（次ページ「3. 建替え事業の手順」参照）となります。その工夫により、所有者の多数の賛成が得られ、速やかな一括建替え決議の成立につながりました。



左：現地写真、右：建替え後のイメージ

2. 三社の役割

野村不動産、コスモスイニシアおよび長谷工コーポレーション（以下三社）は、この度の組合設立認可を受け、A敷地事業の保留床を取得する参加組合員（※1）として参画することになりました。また三社は、A敷地の先行工事中に、所有者が継続居住するB敷地を建替組合から買受け、分譲事業を行う事業者となります。

3. 建替え事業の手順

本計画においては、敷地を「A敷地」・「B敷地」に二分。A敷地では三社が保留床を取得する「マンション建替え事業」を行います。B敷地については三社が若潮ハイツマンション建替組合から買受け、分譲事業を行います。

① 従前建物解体ならびに新築工事

敷地を「A敷地」・「B敷地」に二分。A敷地内にある9号棟の所有者のみ、B敷地内の空住戸に引越し。

その後、A敷地の空室棟と3・4・9号棟の解体及び新築工事を実施。

工事期間中、5～8・12・13号棟の所有者は継続してB敷地内で居住可能。

※図内、1～4・10・11号棟（黄色部分）は、全棟空室



② A敷地マンション竣工・入居

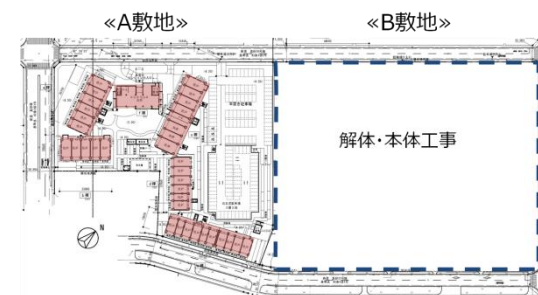
A敷地内にマンションが竣工。B敷地内に居住していた地権者は、A敷地のマンションに引越し。

※A敷地のマンションの一部（三社が取得した保留床）は分譲住宅とし、マンション購入者が入居。



③ B敷地内建物解体

所有者が引越し、全棟空室になったB敷地の建物を三社が解体。その後、分譲マンションの建設工事を実施。



④ B敷地内マンション竣工・入居

B敷地内に分譲マンションが竣工。同マンションの購入者が入居。



4. 施行地区



〈現況写真〉



5.計画概要

事業名称	若潮ハイツマンション建替え事業			
施行区域	千葉県千葉市美浜区真砂二丁目 14-3			
施行者名称	若潮ハイツマンション建替組合			
施行地区面積	約 11,272 坪 (37,265 m ²) A 敷地 : 約 13,957 m ² 、B 敷地 : 約 23,308 m ²			
交通	A 敷地 : JR 京葉線「検見川浜」駅 徒歩 10 分 B 敷地 : 同駅 徒歩 11 分			
施設概要		全 体	A 敷 地 事 業	B 敷 地 事 業
	建 築 敷 地 面 積	約 37,266 m ²	約 13,957 m ²	約 23,309 m ²
	建 築 面 積	約 15,215 m ²	約 6,049 m ²	約 9,166 m ²
	延 床 面 積	約 99,582 m ²	約 38,866 m ²	約 60,716 m ²
	建 蔽 率	約 40%	約 43%	約 39%
	容 積 率	199.99%		
	構 造 ・ 規 模	RC 造地上 14 階 1,009 戸 (予定)	RC 造地上 14 階 397 戸	RC 造地上 14 階 612 戸 (予定)
事業関係者	事業コンサルタント	株式会社長谷工コーポレーション		
	参 加 組 合 員	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・監理	株式会社長谷工コーポレーション		
	施工協力者	株式会社長谷工コーポレーション		

脚注

※1 参加組合員とは

マンションの建替え等の円滑化に関する法（平成14年法律第78号、最終改正平成26年法律第80号）第17条に規定されている組合員のこと、建替え合意者である組合員の他、組合が施行するマンション建替え事業に参加することを希望し、かつそれに必要な資力及び信用を有する者であって、定款で定められもの。

具体的には、組合員が取得する部分以外の区画（保留床）を取得する組合員のことを参加組合員といい、区画（保留床）の取得費用は建替え事業の事業費の一部に充当され、参加組合員が取得した区画（保留床）は参加組合員にあたるデベロッパーが分譲・保有します。

ご参考／三社が参画・推進中の主な建替え事業

【野村不動産】

- 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「ブ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「ブラウド府中セントラル」として竣工予定
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

【コスモスイニシア】

- 川崎富士見町団地建替え事業（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「コスモ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） 2012 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】

- 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「プ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」として竣工予定
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