

旭化成不動産レジデンス株式会社

株式会社長谷工不動産

熊本地震による被災マンションとしては 2 例目となる建替え 「グランピアニュースカイ前マンション建替事業」 解体着工のお知らせ

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区／代表取締役 児玉 芳樹)、株式会社長谷工不動産(本社:東京都港区/代表取締役:天野 里司)が参加組合員としてグランピアニュースカイ前マンション建替組合(理事長:中村 達男)とともに進めている「グランピアニュースカイ前マンション建替事業」について 2021 年 5 月に権利変換認可を受け 6 月 1 日に解体着工いたしましたのでお知らせをします。

グランピアニュースカイ前マンションは、1987 年に分譲された築 33 年、地上 11 階、住戸 77 戸、店舗 1 戸のマンションです。建替えを検討するほど築年数は経過していなかったものの、2016 年 4 月に発生した熊本地震により南棟が大きく南側に傾斜。当初はジャッキアップでの復旧も検討されましたが、施工が困難であることなどから断念。外壁タイルには多数の亀裂が生じ、玄関扉の開閉が困難な住戸も出ていたため、このまま放置した場合、居住が困難なだけでなく、外壁タイルの落下など第三者に対して被害・損害を与える恐れがあることなどから建替えを検討することとなりました。

熊本地震によって被災したマンションの建替えとしては、昨年竣工を迎えた旧「上熊本ハイツ」の建替えが 1 例目となります。今回の「グランピアニュースカイ前マンション」がその 2 例目※となります。

建替え検討が本格化するまでに地震発生から 3 年近くの期間を要しました。既に別で住まいを取得しており、再建マンションを取得しない区分所有者も多く、再建への取り組みに消極的になりがちな状況があり、当初から検討の進行に困難を伴うことが予想されておりました。今回、これまでマンション建替えを多く手掛けてきた旭化成不動産レジデンスおよび長谷工不動産が、共に強みを活かして建替組合の皆様と協力をすることで、事業を推進。コロナ禍のただ中にあつた 2020 年 5 月の建替え決議を経て、このたび無事に着工ができました。

建替え後は地上 14 階(1 棟)、住戸 78 戸のマンションとして、2024 年春の竣工を目指します。なお、従前の区分所有者の約 15% が再建マンションを取得する予定です。

※マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替事業

■完成後の外観イメージ



■建替え事業概要

- 所在地：熊本県熊本市中央区西阿弥陀寺町 1-1
- 権利形態：所有権（建替え前区分所有者数：78人）
- 敷地面積：1,218.23 m²
- 事業者：グランピアニュースカイ前マンション建替組合（理事長：中村 達男）
- 事業手法：マンション建替え円滑化法による組合施行
- 参加組合員：旭化成不動産レジデンス（本社：東京都千代田区／代表取締役：兒玉 芳樹）
（株）長谷工不動産（本社：東京都港区／代表取締役：天野 里司）
- アドバイザー：（株）ユーデーコンサルタント（本社：大阪府大阪市中央区／代表取締役：土井 剛）
（株）ラプロス（本社：福岡県福岡市中央区／代表取締役：樋口 繁樹）
- 設計：（株）雅禧建築設計事務所（本社：福岡県福岡市中央区／代表取締役：早田 倫明）
- 施工：（株）福田組（本社：新潟県新潟市中央区／代表取締役：荒明 正紀）

■これまでの経緯と今後のスケジュール

2016(H28)年 4月	熊本地震発生
2016(H28)年 6月	罹災証明（全壊判定）
2019(H31)年 2月	建替え推進決議
2019(R1)年 9月	旭化成不動産レジデンス（株）、（株）長谷工不動産を事業協力者に選定
2020(R2)年 5月	建替え決議
2020(R2)年 8月	マンション建替組合設立認可
2021(R3)年 5月	権利変換認可
2021(R3)年 6月	解体着工
2022(R4)年 4月	本体着工（予定）
2024(R6)年 3月	竣工（予定）

■建替え前：建物写真（被災の状況）

従前建物外観	外壁ひび割れ
外壁ひび割れ	エキスパンションジョイント部破断

■従前・従後の建物概要

		従前	従後(2021年6月時点 予定)
建物名称		グランピアニュースカイ前	未定
竣工年		1987年	2024年3月(予定)
敷地面積		1,218.23 m ²	1,218.23 m ² (実測面積)
売主		マスダ住宅	旭化成不動産レジデンス(株) (株)長谷工不動産
延床面積		4,975.46 m ²	4,846.52 m ² (容積対象面積)
建物 形状	階数・棟数	地上 11 階 1 棟	地上 14 階 1 棟
	構造・設備	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸 の 状況	総戸数	住戸 77 戸/店舗 1 戸	住戸 78 戸/店舗 0 戸
	間取り	2DK~5DK	1LDK~3LDK
	各戸専有面 積	住戸 50.49 m ² ~77.77 m ² 店舗 126.36 m ²	45.00 m ² ~71.75 m ²
建替え決議等		区分所有法第 62 条に基づく建替え決議	

■現状位置図



国土地理院の地理院地図(電子国土WEB)より引用

〈ご参考：旭化成不動産レジデンスのマンション建替え支援について〉

本事業は、通算で当社 39 件目(着工ベース)のマンション建替えとなります。当社では、大型団地、小規模なマンション、店舗・事務所併設マンション、権利関係が複雑、あるいは、床面積が増加しないなど、多種多様なマンション建替えを実現しています。当社のマンション建替え研究所は、類似した条件のマンションで再生を検討される皆様に広くお役立ていただけるよう、HP で事例を紹介するだけでなく、実例集を無償配布しております。

実例集請求 URL: <https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/inquiry/request.html/>

〈ご参考：長谷工グループのマンション建替え支援について〉

長谷工グループでは 1984 年、日本で四番目の建替え事業を手掛けてから、35 年超にわたり 39 件のマンション建替えのお手伝いをさせていただいております。分譲事業を担う長谷工不動産としましては、マンションをつくってきたからこそわかる知見とノウハウ、商品企画力を活かし、管理組合様をグループ力でトータルにサポートしております。

長谷工の建替支援 URL: <https://www.haseko.co.jp/saisei/rebuilding/>