

PRESS RELEASE

2026年3月6日

株式会社長谷工コーポレーション

セントラル三田ハイツマンション建替組合設立のお知らせ 容積率の緩和特例(円滑化法 第105条)を活用した建替え事業

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：熊野 聡)は大和ハウス工業株式会社とともに事業協力者として事業参画している「セントラル三田ハイツマンション建替え事業」(以下、「本事業」という)について、2026年2月27日付けで「セントラル三田ハイツマンション建替組合」が港区より建替組合設立認可を受けました。その後、3月1日の建替組合設立総会を経てマンション建替組合が設立されましたのでお知らせいたします。

なお、組合設立を受け、大和ハウス工業株式会社と株式会社長谷工コーポレーションは参加組合員として本事業に事業参画いたします。

1. 本事業の経緯

「セントラル三田ハイツ」は、1980年に竣工いたしました。

都営三田線「三田」駅徒歩4分という利便性が高い立地、瀟洒なタイル張りの外観ながら、築年数を重ねていくなかで建物や設備の老朽化が進み、改修や修繕だけでは生活環境の課題を十分に解決しきれないことが顕在化したため、建替え方向の検討も進んでいきました。

2019年より長谷工コーポレーションがアドバイザーとなり、建替えと修繕の比較検討をする中で実施した耐震診断で耐震性不足が判明し、耐震改修工事により一部住戸の居住性を大幅に損ねることを受け、建替えの検討が本格的に進められました。2021年8月には『建物再生検討委員会』が設置され、長谷工コーポレーションが再生方針検討に関するコンサルタント業務委託契約を締結し、意向調査・個別面談を重ね、2025年8月に全員合意による建替え決議が可決されました。

今後は、権利変換計画認可を経て、本体工事着工に向けて事業を推進して参ります。



※現在の「セントラル三田ハイツ」



2. 本事業の特徴【容積率の緩和特例（円滑化法 105 条）について】

本事業は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」）105 条に定められた容積率の特例を活用し、既存容積率の緩和を受けてマンションの建替えを行う事業です。

「セントラル三田ハイツ」の敷地は、法定容積率が 500%に設定されているものの、接道状況等の制約により容積率を十分に活用することができず、建替え事業において必要な保留床の確保が難しい条件にありました。また、「東京都建築安全条例」により、建替え後建物の計画に制限を受ける敷地でした。

そのため、本事業では円滑化法 105 条の認可を港区より取得し、建替え後の建物において一定規模の専有面積（保留床）を確保しました。

3. 本事業の概要

事業名	セントラル三田ハイツマンション建替え事業	
施行者	セントラル三田ハイツマンション建替組合	
所在	東京都港区芝五丁目 12 番 4 号	
交通	都営地下鉄三田線「三田駅」徒歩 4 分	
参加組合員	大和ハウス工業株式会社・株式会社長谷工コーポレーション	
コンサルタント	株式会社長谷工コーポレーション	
	建替え前	建替え後
敷地面積	654.14 m ²	654.14 m ²
棟・戸数	1 棟・29 戸(住宅 22 戸・事務所等 7 戸)	1 棟・41 戸
構造規模	鉄筋コンクリート造地上 5 階建	鉄筋コンクリート造地上 12 階建
延床面積	1,798.63 m ²	2,999.96 m ²
専有面積	1,465.05 m ²	2,501.19 m ²

4. これまでの経過

2014 年	管理組合が再生に向け、情報収集を開始
2019 年 9 月	長谷工コーポレーションとアドバイザー覚書を締結
2020 年 7 月	耐震診断を実施 耐震性不足が判明
2021 年 8 月	建物再生委員会を設置 長谷工コーポレーションと「再生方針検討に関するコンサルタント業務委託契約」を締結
2022 年 4 月	建替え推進決議可決 建替え推進委員会設置
2023 年 12 月	大和ハウス工業と長谷工コーポレーションが事業協力者として選定、事業参画
2024 年 1 月～	建替え事業に向けた建物計画の検討・事業計画の検証
2025 年 8 月	全員合意による建替え決議が可決
2025 年 9 月	長谷工コーポレーションと「事業推進コンサルティング業務委託契約」を締結
2026 年 2 月	港区より容積率の緩和許可を取得・建替組合設立認可
2026 年	権利変換計画認可(予定)

5. 計画地 位置図・周辺図

