INFOR
MATION

報道関係者各位

2020 年 10 月 30 日
野村不動産株式会社

単棟型（非団地型）の建替事業
「ガーデン堀ノ内住宅」マンション建替組合設立のお知らせ

ー杉並区初の「マンション建替え円滑化法」事業ー

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）は、東京都杉並区にて推進しております「ガーデン堀ノ内住宅」マンション建替事業について、杉並区の認可を受け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。

同事業は、杉並区初となる「マンション建替え円滑化法」に基づく建替事業であるとともに、東京都で実施された単棟型の「マンション建替え円滑化法」を用いた建替事業として過去最大（※１）の事業です。

1.「ガーデン堀ノ内住宅」建替事業の経緯

「ガーデン堀ノ内住宅」は、1968 年竣工の東京都住宅供給公社により分譲された地上 11 階建て 238 戸のマンションです。竣工から 50 年余りが過ぎ、耐震強度の不足に加え、コンクリート破片の落下、漏水・排水不良など建物が老朽化しておりました。これらの事態に対応すべく、ガーデン堀ノ内住宅管理組合では、2009 年から建替の検討を進めてまいりました。当社は 2017 年 3 月より事業協力者として参画し、管理組合やコンサルタントの株式会社都市設計連合と共に、設計に係る行政協議や全権利者との合意形成活動など建替に向けた事業協力を行ってまいりました。

昨年 12 月 22 日に「ガーデン堀ノ内住宅」建替決議が成立し、杉並区の認可を受け本年８月に建替組合を発足いたしました。

外観完成予想図（現在計画中であり今後変更となる場合があります。）

※１.従前マンションの規模を示す延床面積の比較で東京都過去最大（耐震偽装による建替えを除く）
出典：東京都マンションポータルサイト「マンション建替法に基づく建替え事業事例一覧」

2.本事業の特徴

1）「マンション建替え円滑化法」を用いた単棟型マンションの建替事業

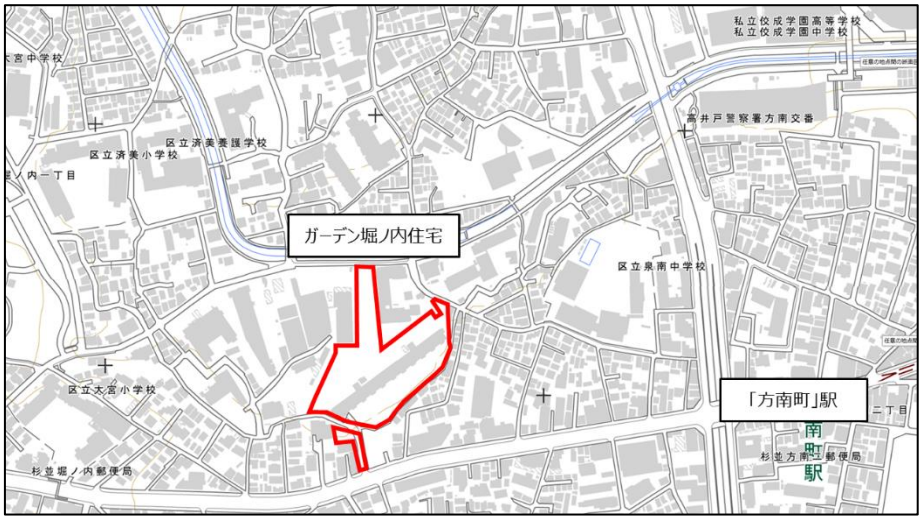
本件は東京都で実施された単棟型の「マンション建替え円滑化法」を用いた建替事業として過去最大の事業となります。一般的に単棟型は団地型と比較し、余剰容積が少なく保留床を多く設けることができないため、経済条件の面で建替が難しいケースが多くなります。本件では様々な建築上の制約がある中で一定の保留床を確保した、東京都において実施例の少ない(※２)建替事業となります。

2）区有通路の高低差解消

敷地南側に区有通路が隣接しておりますが、整備が進んでおらず、従来一部区間が高低差などの要因で通行が寸断されておりました。そこで本事業に合わせ、通行が寸断されている個所にスロープを設置し、高低差を解消することで通り抜けができる通路にいたします。これらの取り組みにより、周辺地域の利便性向上に貢献いたします。

※2.令和２年３月までに東京都で組合設立認可をされた事例 65 件のうち、単棟型で従前 100 戸以上の事例は３件（耐震偽装による建替えを除く）
出典：東京都マンションポータルサイト「マンション建替法に基づく建替え事業事例一覧」

3.現地案内図



■ガーデン堀ノ内住宅　南側外観

■ガーデン堀ノ内住宅　北東側外観

4.スケジュール

2009 年度　　「建替検討準備委員会」を設立し、検討を開始
2015 年 3 月　建替推進決議成立
2017 年 3 月　事業協力者として野村不動産株式会社を選定
2019 年 12 月 建替決議成立
2020 年 8 月　マンション建替組合設立
2021 年 4 月　解体工事着工（予定）
2024 年 秋　　竣工（予定）

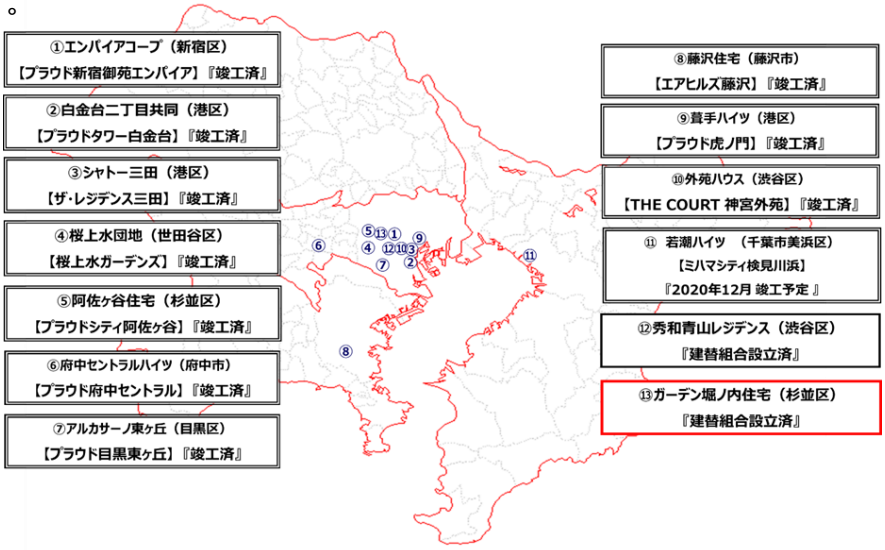
■「ガーデン堀ノ内住宅建替計画」概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都杉並区堀ノ内1丁目８－３（住居表示）	
交通	東京メトロ丸の内線「方南町駅」より徒歩6分	
敷地面積	12,522.91㎡	
延床面積	20,773.76㎡	28,579.30 ㎡
容積率	約167.5%	約202.2%
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造　地上11階	鉄筋コンクリート　造地上14階
戸数	238戸	369戸
専有面積	約65㎡～約66㎡	約53㎡～約108㎡

事業手法	マンション建替え等の円滑化に関する法律によるマンション建替え事業
参加組合員	野村不動産株式会社
コンサルタント	株式会社都市設計連合
設計	株式会社IAO竹田設計

※計画案は今後の諸官庁協議・合意形成・経済情勢等により変更となる場合があります。

5.野村不動産の首都圏におけるマンション建替実績

当社は 2006 年より参画した「エンパイアコープ建替事業」を皮切りに、竣工着工済み案件 11 物件（従前戸数計 1986 戸）、組合設立済み案件 2 物件（従前戸数計 309 戸）、建替え決議済み案件 1 物件（従前戸数計 246 戸）、参画済み案件 10 物件（従前戸数 4287 戸）と数多くの建替事業の推進を続けてまいりました。

今後も当社は、マンション建替等の社会的な課題・重要性に鑑み、これまで培ってきた総合デベロッパーとしての街づくりのノウハウをもとに、権利者、設計事務所、コンサルタントなどの事業関係者と協力しマンション建替事業を積極的に推進してまいります。