

【マンション再生支援事業】
平塚町住宅マンション建替事業 概要

2019年4月23日
東京都住宅供給公社

1 建物概要（現在）

住 宅 名	平塚町住宅		所 在 地	品川区旗の台6-31-4
構 造	RC造、地上4階建		棟 数・戸 数	1棟・23戸
竣工年度	昭和34年		登記床面積	約46㎡/戸
建物概要	敷 地 面 積	1,829㎡		
	延べ床面積	1,299㎡		
	建 ぺ い 率	約19%	法定建ぺい率	50%
	容 積 率	約71%	法定容積率	100%
敷地概要	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		
	地 域 地 区	第一種高度地区（絶対高さ10m）、準防火地域		



（現マンション）

2 施行再建マンション（計画）

計画概要	構 造	RC造・地下1階地上3階建	総 戸 数	38戸
	住 戸 面 積	平均59㎡/戸		
	延べ床面積	約2,779㎡		
	建 ぺ い 率	約46%	法定建ぺい率	50%
	容 積 率	約99%	法定容積率	100%
	駐 車 台 数	8台（機械式6台、平置2台）		

【建替えイメージ】



※上記、イメージパースは、今後変更となる場合があります。

3 主な経緯

2007年6月	管理組合内に再生検討委員会を設置し、再生検討を開始
2016年1月	建替え推進決議可決
2016年11月	「東京建物株式会社」を事業協力者に選定
2018年4月	建替え決議可決（全員賛成）
2018年10月	平塚町住宅マンション建替組合設立認可
2019年3月	権利変換計画認可
2019年4月	解体工事着工

《今後の予定》

2019年9月	本体工事着工
2020年11月	竣工および住戸引渡し

4 公社の業務内容

第1段階 マンション再生の検討段階

2005年9月	・マンション再生の進め方について管理組合理事に説明を行い、簡易的なボリュームチェックを実施 ・組合員向けの勉強会の実施を提案
---------	---

第2段階 再生方針の合意形成をご支援

2007年3月 ～2009年12月	・組合員のマンション再生の理解を高めるため、平塚町住宅の現状、建替え事業の仕組み、修繕と建替えの比較についての勉強会を実施 ・ワークショップ（意見交換会）を開催し、組合員の意向を確認しながら再生方針を検討 ・建物状況調査および長期修繕計画の見直しを実施
2014年7月 ～2015年10月	・建替え、リノベーションについての勉強会を実施 ・組合員への個別面談による意向確認や疑問点の解消を行い、建替え推進決議可決を支援

第3段階 事業協力者の選定支援

2016年 2月～12月	・事業協力者選定に係る募集要項、選定基準の作成支援 ・応募者からの提案内容の解説・二次審査会（各社からのプレゼンテーション）を開催し、事業協力者の選定を支援
-----------------	---

第4段階 建替え決議までの支援

2017年1月 ～2018年3月	・事業条件について事業協力者と調整 ・組合員への個別面談による意向確認や疑問点の解消を行い、建替え決議可決を支援
---------------------	---

第5段階 解体工事着工までの支援

2018年5月 ～2019年4月	・取得希望住戸の調整や住戸明渡しに関する調整（日程や引越し先）などの組合員からの相談や要望への対応を行い、円滑な事業推進を支援
---------------------	---

【受託予定】第6段階 建替組合解散認可までの支援

2019年5月～	・管理規約作成に向けた支援 ・組合員からの相談や要望への対応を行い、建替事業完了までを支援
----------	--