

## 東上野五丁目地区（マンション建替えタイプ）

### 1 施行者の名称

事業者 上野下アパートマンション建替組合

### 2 地区の所在地

台東区東上野五丁目

### 3 従前建物の課題

- ・当地区は、銀座線稲荷町駅から北に約50mの位置にあり、近年マンション建設が進んでいる商業地にある。
- ・建設後84年が経過し建物の老朽化、共用設備の陳腐化が進み、耐震性、防犯面等の安全性への不安もあった。
- ・居住者の高齢化が進み建替え時期を早めたい。

### 4 経過

平成21年10月	管理組合設立
平成23年1月	建替え推進決議可決
平成23年3月	建替えコンサルティング業務委託
平成23年10月	事業協力協定書締結
平成24年4月	建替え決議可決
平成24年10月	建替組合設立認可
平成25年5月	権利変換計画認可
平成25年5月	解体工事着手
平成25年8月	本体工事着手
平成27年10月	入居

### 5 事業協力者等

コンサルタント (株)UG 都市建築

### 6 事業期間

平成25年5月～平成27年10月

### 7 地区概要

	整備前（施行マンション）	整備後（施行再建マンション）
名称	同潤会上野下アパート一、二号館	ザ・パークハウス上野

構造 棟数 用途	鉄筋コンクリート造地上4階 2棟 共同住宅・店舗・集会場	鉄筋コンクリート造地上14階 地下1階 1棟 共同住宅・店舗・集会場
敷地面積	1,147.63㎡（登記簿）	1,147.82㎡（実測）
延べ面積	一号館 556.80㎡ 二号館 1,537.19㎡ 計 2,093.99㎡	8,483.79㎡
竣工年	昭和4年4月	平成27年10月
住戸数	一号館12戸二号館59戸、計71戸	128戸
住戸タイプ	1～2K	1R～3LDK

## 8 その他

団地内の建替え承認決議等	区分所有法第62条による5分の4以上の多数で決議成立 区分所有法第69条による4分の3以上の多数で決議成立
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地利用権の持分割合と専有面積の多寡との関係が均衡していないため合意可能な評価基準がまとまらなかったが、現況評価方法で合意に至った。</li> <li>・管理組合がなく管理費の徴収がないため活動資金が不足していたが、管理規約を制定、管理組合を発足し合意形成に向けた活動を始めた。</li> <li>・従前住戸面積と同規模の建替えでは台東区条例等の住戸基準を満たさないため、条例等の基準を満たすように設計した。</li> </ul>
補助事業	優良建築物等整備事業、東京都都市居住再生促進事業
隣接施行敷地	無
保留敷地	無

整備前写真



整備後写真

