



2025年2月28日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社

「下平間第三住宅団地」マンション建替事業 工事着工のお知らせ

－ 苦難を乗り越えての建替え実現。川崎市で当社4事例目の建替え－

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：三輪 正浩）が参加組合員として参画し、下平間第三住宅団地マンション建替組合が施行する「下平間第三住宅団地マンション建替事業（以下「本事業」という）」において、2025年2月28日に着工しましたことをご知らせいたします。



▲建物外観イメージ（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）

■ 建替えの経緯について

下平間第三住宅団地（以下「本物件」という）は、1978年（昭和53年）に竣工した地上5階建て2棟、総戸数90戸の建物です。人気の川崎エリアに位置し、JR南武線「鹿島田」駅から徒歩15分、至近のバス停から「川崎」駅や「武蔵小杉」駅へのアクセスも良好。徒歩圏内にはスーパー、ドラッグストア、幸区役所、市民館、図書館、小学校などがあり、生活利便性の高い立地となっております。

本物件は、川崎市住宅供給公社が分譲した団地型のマンションで、建物の老朽化やインフラ設備の劣化、バリアフリー基準への不適合などさまざまな問題を抱え、築35年を経過した2011年頃から大規模修繕・建替え委員会を設置し、本格的なマンション再生の検討を開始しました。



2012年の建替推進決議を経て、2015年に一括建替え決議を実施しましたが、組合員の合意が得られず成立に至りませんでした。その後、修繕改修と建替えを改めて検討し、最終的には建替え検討の再開に舵を切り、管理組合理事会や建替え推進委員会のメンバーが中心となって建替え機運の醸成や当社が権利者の不安解消に努めるなどの地道な活動が功を奏し、1度目の建替え決議から7年後の2022年に一括建替え決議が可決成立しました。約11年の建替え検討期間を要する苦難を経験しながらも、その後は順調に建替え計画の策定を推し進め、2023年6月にマンション建替組合を設立、2024年3月に権利変換計画が認可されました。

建替え後は、地上11階と7階建ての2棟からなる総戸数147戸のマンションへ生まれ変わります。

なお、本事業は、当社が関わるマンション建替え事業における川崎市内の4事例目[※]となります。

※事例目：ヴィルクレール二子多摩川（北見方住宅・等価交換方式）、2事例目：クリエ川崎（「川崎」駅北口地区第二街区10番地地区・組合施行方式）、3事例目：リビング宮崎台（宮崎台カメラ・組合施行方式）

■ 物件概要

	建替え前	建替え後
所在地	川崎市幸区下平間字池淵耕地 387 番 1（地番）	
施行者	下平間第三住宅団地マンション建替組合	
交通	JR 南武線「鹿島田」駅徒歩 15 分、JR「川崎」駅バス 10 分小向西町下車徒歩 2 分	
規模・構造	RC 造地上 5 階建 2 棟	RC 造地上 11 階建 1 棟、地上 7 階建 1 棟
完成時期	1978 年 1 月	2026 年度（予定）
敷地面積	4,581.10 m ² （登記面積）	4,582.61 m ² （実測面積）
延床面積	2,961,00 m ² （管理規約による）	11,649 m ²
総戸数	住宅 90 戸	住宅 147 戸（非分譲住戸を含む）
参加組合員	日鉄興和不動産株式会社	
コンサルタント	株式会社再開発計画技術	
設計会社	株式会社長谷工コーポレーション	
建築会社	株式会社長谷工コーポレーション	

【これまでの経緯】

2011 年	管理組合理事会諮問機関（大規模修繕・建替え委員会）にて建替え検討開始
2012 年	建替推進決議可決
2013 年	事業協力者選定
2015 年	一括建替え決議（否決）
2016 年	管理組合理事会諮問機関（再生委員会）にて修繕改修検討

日鉄興和不動産株式会社

〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 <http://www.nskre.co.jp>



2017年	建替え意向を受け、管理組合理事会諮問機関（建替え推進委員会）にて建替え検討再開
2022年12月	一括建替え決議（可決）
2023年6月	マンション建替組合設立
2024年3月	権利変換計画認可、建築確認申請取得

【今後の予定】

2025年2月	着工
2027年2月	竣工予定

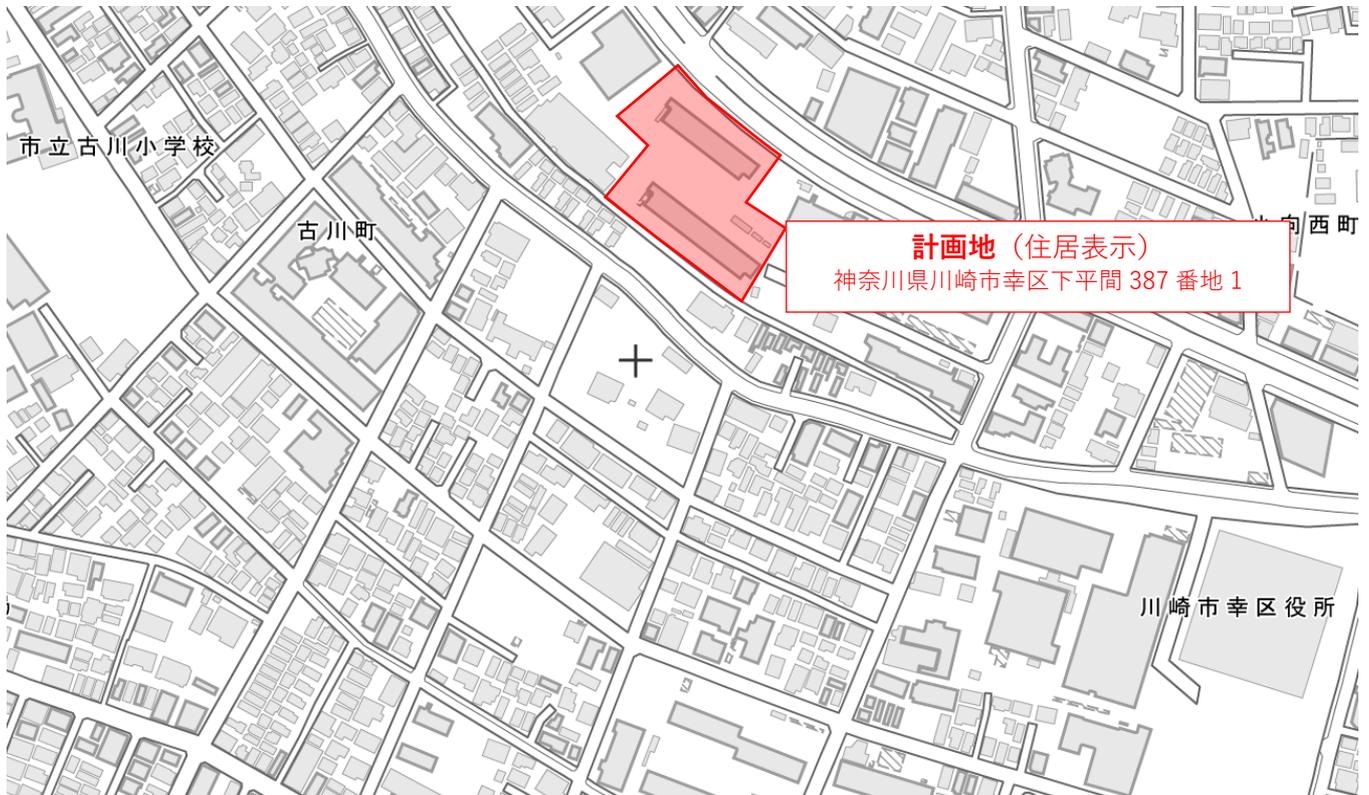
【下平間第三住宅団地マンション建替事業位置図】（国土地理院地図より）

<広域図>





<狭域図>



<本件に関するお問い合わせ先>

日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当：丹羽（にわ）、吉田

電話：080-1383-5138（丹羽携帯） E-Mail：tomoe.niwa@nskre.co.jp

日鉄興和不動産株式会社

〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1 赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表） Fax.03-6774-8328 <http://www.nskre.co.jp>