



報道関係各位

大和ハウス工業株式会社  
代表取締役社長 芳井敬一  
大阪市北区梅田 3-3-5

■「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を活用した5敷地の共同建替え事業  
「プレミスタワー白金高輪」竣工

大和ハウス工業（本社：大阪市、社長：芳井敬一）は、東京都港区白金高輪一丁目において分譲マンション「プレミスタワー白金高輪」（地上35階建て、総戸数284戸、うち分譲戸数153戸）<sup>※1</sup>を2019年8月より建設してまいりましたが、2022年11月22日に竣工しました。



建替え前



建替え後

「プレミスタワー白金高輪」は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪駅」から徒歩1分の場所に位置する、1970年に建設された「パシフィック高輪マンション」（地上11階地下1階建て、総戸数63戸）と1979年に建設された「トーア第二高輪マンション」（地上11階地下1階建て、総戸数93戸）の2棟の分譲マンションおよび隣接する3敷地<sup>※2</sup>を「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」）」<sup>※3</sup>の活用により建替えた分譲マンションです。

旧耐震基準にて建設された2棟の分譲マンションは、竣工から40年以上経過し、建物の老朽化や耐震性への不安、バリアフリー対応の未整備、所有者の高齢化に伴う空室が目立ち、防災性やセキュリティ面の不安など多くの課題を抱えていました。

そのような中、本事業では総合設計制度<sup>※4</sup>を利用して容積割増<sup>※5</sup>を取得。地権者が中心となり、事業収入の増額と地権者の経済的負担を抑えるため、デベロッパーへ上層階を中心に売却する計画案を基に、マンション再生の在り方について検討を重ねた結果、2016年5月に、両マンションの管理組合総会において区分所有法に基づく「建替え決議」が可決されました。そして、2017年2月に港区より認可を受け、「円滑化法」に基づく建替組合が設立されました。

建替組合が隣接する3敷地の所有者の同意を得て5敷地とし、「より多くの地権者が参加できる権利変換計画」を実現すべく独自の基準を定め合意形成を整え、高齢な区分所有者の一時住まいへの転居や資金的な厳しさなどの様々な課題に対しても、説明会や個別の面談などで対応を重ねた結果、2018年3月に港区より権利変換計画の認可を取得。2019年8月より本体工事を着工し、2022年11月22日に竣工を迎えました。

当社は、高経年マンションの再生を社会課題と捉え、今後も建替え事業や既存物件のバリューアップ等への取り組みを強化してまいります。

※1. 当物件の販売は既に終了しています。

※2. テナントビル、店舗付き分譲マンション、個人宅。

※3. マンションの建替えを円滑に進めるため、2002年12月施行された、区分所有法に基づく建替え決議後の手続きや手法を定めた法律。

※4. 建築基準法で特例的に緩和を認める制度。

※5. 建築基準法による容積率を緩和すること。

## ■事業スケジュール

2010年1月	: 近隣数棟による「共同建替検討委員会」を発足
2010年5月	: 建替え推進決議（パシフィック高輪マンション）
2012年7月	: 建替え推進決議（トーア第二高輪マンション）
2016年5月	: 建替え決議可決（パシフィック高輪マンション・トーア第二高輪マンション）
2017年3月	: 建替組合設立
2018年3月	: 権利変換計画認可
2018年4月	: 権利変換期日
2018年5月	: 解体工事着工
2019年8月	: 本体工事着工
2022年11月22日	: 竣工
2023年1月下旬	: 引き渡し（予定）
2024年3月下旬	: 建替組合解散（予定）

## ■事業の概要

事業名称	: (仮称) 高輪一丁目共同建替計画
施行者名	: 高輪一丁目共同建替計画マンション建替組合
組合員数	: 145名 組合設立時（参加組合員含む）
参加組合員	: 大和ハウス工業株式会社
企画・基本設計	: 株式会社 HOU 一級建築士事務所
円滑化法業務	: 株式会社都市設計連合
設計・監理	: 西松建設株式会社一級建築士事務所 株式会社東急設計コンサルタント
デザイン監修	: 光井純&アソシエーツ建築設計事務所株式会社
施工	: 西松建設株式会社

## ■「(仮称)高輪一丁目共同建替計画」物件概要

### 建替え前

#### 【「パシフィック高輪マンション」概要】

所在地：東京都港区高輪一丁目 107 番 9 他（地番）  
敷地面積：851.08 m<sup>2</sup>  
延床面積：4,332.76 m<sup>2</sup>  
構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上 11 階地下 1 階建て  
専有面積：4,215.65 m<sup>2</sup>  
総戸数：63 戸  
竣工：1970 年  
住戸面積：1LDK (36.78 m<sup>2</sup>) ~2LDK (59.31 m<sup>2</sup>)

#### 【「トーア第二高輪マンション」概要】

所在地：東京都港区高輪一丁目 107 番 1 他（地番）  
敷地面積：1,064.27 m<sup>2</sup>  
延床面積：5,236.24 m<sup>2</sup>  
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上 11 階地下 1 階建て  
専有面積：3,591.87 m<sup>2</sup>  
総戸数：93 戸  
竣工：1979 年  
住戸面積：1LDK (31.37 m<sup>2</sup>) ~2LDK (67.11 m<sup>2</sup>)

#### 【「BROS ビル」概要】

所在地：東京都港区高輪一丁目 109 番 5（地番）  
敷地面積：62.76 m<sup>2</sup>  
構造・規模：鉄骨造地上 8 階建て  
竣工：2002 年

#### 【「高輪魚籃坂ハイツ」(店舗付き分譲マンション)概要】

所在地：東京都港区高輪一丁目 107 番 13 他（地番）  
敷地面積：93.09 m<sup>2</sup>  
構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上 7 階地下 1 階建て  
竣工：1981 年

#### 【「個人宅」概要】

所在地：東京都港区高輪一丁目 107 番 6 他（地番）  
敷地面積：65.24 m<sup>2</sup>  
構造・規模：木造瓦葺 2 階建て  
竣工：1958 年

## 建替え後

### 【「プレミスタワー白金高輪」概要】

所在地：東京都港区高輪一丁目 107 番 1 (地番)  
交通：東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪駅」より徒歩 1 分  
敷地面積：2,047.68 m<sup>2</sup>  
延床面積：29,796.51 m<sup>2</sup>  
構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上 35 階地下 3 階建て  
専有面積：17,825.92 m<sup>2</sup>  
総戸数：284 戸 (店舗 4 件含む)  
竣工：2022 年 11 月 22 日  
住戸面積：1DK (29.73 m<sup>2</sup>) ~3LDK (117.15 m<sup>2</sup>)

### ■マンション建替え事業の主な実績

2016 年 9 月	：「プレミスタ大宮氷川参道」竣工 (埼玉県さいたま市)
2017 年 2 月	：「プレミスタ六甲道」竣工 (兵庫県神戸市)
2020 年 8 月	：「プレミスタ北浦和ブライトフォート」竣工 (埼玉県さいたま市)
2021 年 12 月	：「プレミスタ文京千石」竣工 (東京都文京区)
2022 年 11 月	：「プレミスタ白金高輪」竣工 (東京都港区)

### ■当社のマンション建替事業

URL:<https://www.daiwahouse.co.jp/mansion/tatekae/>

以 上

お問い合わせ先		
広報企画部	東京広報グループ	03 (5214) 2112
	広報グループ	06 (6342) 1381