



Daiwa House®  
Group

N e w s R e l e a s e

2026年3月6日

報道関係各位

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

## ■円滑化法 105 条 容積率の特例を活用したマンション建替え事業

### 「セントラル三田ハイツマンション建替組合」設立

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：大友浩嗣、以下：大和ハウス工業）は、株式会社長谷工コーポレーション（以下：長谷工コーポレーション）とともに、事業協力者として参画している、セントラル三田ハイツマンション建替え事業（東京都港区芝）において、3月1日にマンション建替組合（以下、「建替組合」）の設立総会が開催され、「セントラル三田ハイツ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。

なお本事業は、2025年8月に区分所有者全員の合意により、建替え決議が可決され、2026年2月に東京都港区より建替組合設立の認可を取得した事業です。今後当社は参加組合員として、同敷地を利用して新たにマンション建設工事に着手する予定です。



【「セントラル三田ハイツ」外観】



【「セントラル三田ハイツ」エントランス】

「セントラル三田ハイツ」は、JR「田町駅」徒歩7分、都営地下鉄三田線「三田駅」徒歩4分、都営地下鉄浅草線「三田駅」徒歩5分の場所に位置する、鉄筋コンクリート造地上5階建て、総戸数29戸（住宅22戸・店舗等7戸）の複合用途の分譲マンションとして、1980年に竣工しました。

竣工後46年が経過し、建物や設備等の老朽化が進んでいることを受け、「セントラル三田ハイツ管理組合」は、将来に向けたマンションの再生を見据え、2014年より、様々な調査やセミナー等に参加し、情報収集を開始。マンションの再生に関する勉強会を重ねてきました。

そのような中、2020年に実施した耐震診断により耐震不足が発覚し、耐震改修にかかる区分所有者の費用負担が大きくなることを受け、具体的な建替えの検討に着手しました。2021年には再生委員会を設置し、2022年に実施された建替え推進決議を経て、2023年に当社が事業協力者として参画。その後説明会や個別面談を経て、2025年8月に建替え決議が可決されました。

## ■本事業の特徴

本事業は、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」）第 105 条に定められた容積率の特例を活用し、既存容積率の緩和を受けてマンションの建替えを実施する事業です。

対象となる「セントラル三田ハイツ」の敷地は、法定容積率が 500%に設定されているものの、接道状況等の制約により容積率を十分に活用することができず、建替え事業において必要となる保留床の確保が難しい条件にありました。また、「東京都建築安全条例」第 4 条の規定により、建替え後の建物の延床面積または高さについても制限を受ける敷地でした。

そのため、本事業では総合設計制度よりも高い容積率の緩和が可能となる、円滑化法第 105 条（容積率の特例）の認可を港区より取得し、建替え後の建物において一定規模の専有面積（保留床）を確保しました。

## ■事業スケジュール

2019年9月	<ul style="list-style-type: none"><li>・長谷工コーポレーションとアドバイザー覚書を締結</li><li>・勉強会「建替えを考える会」の実施</li></ul>
2020年7月	<ul style="list-style-type: none"><li>・耐震診断実施</li><li>・勉強会「建替えを考える会」の実施、アンケート調査実施</li></ul>
2021年8月	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物再生委員会を設置</li><li>・長谷工コーポレーションと再生方針検討に関するコンサルタント業務委託契約締結</li><li>・地権者意向調査、個別面談を実施</li></ul>
2022年4月	<ul style="list-style-type: none"><li>・建替え推進決議可決</li><li>・建替え推進委員会設置</li></ul>
2023年12月	<ul style="list-style-type: none"><li>・大和ハウス工業と長谷工コーポレーションが事業協力者として選定、参画</li></ul>
2024年1月～	<ul style="list-style-type: none"><li>・建替え決議に向けて建物計画検討、事業計画の検証</li><li>・説明会開催、アンケート調査実施、個別面談実施</li></ul>
2025年8月	<ul style="list-style-type: none"><li>・建替え決議可決</li></ul>
2025年9月	<ul style="list-style-type: none"><li>・長谷工コーポレーションと事業推進コンサルティング業務委託契約締結</li></ul>
2026年2月	<ul style="list-style-type: none"><li>・建替組合設立認可取得</li></ul>
2026年3月	<ul style="list-style-type: none"><li>・建替組合設立総会開催</li></ul>

## ■事業の概要

事業名称	: セントラル三田ハイツマンション建替え事業
事業主	: セントラル三田ハイツマンション建替組合
組合員数	: 29名（組合設立時）
事業手法	: 円滑化法に基づく建替組合施行
参加組合員	: 大和ハウス工業株式会社 株式会社長谷工コーポレーション
事業コンサルティング	: 株式会社長谷工コーポレーション

## ■物件概要

	従前建物（建替え前）	従後建物（建替え後）※
建物名称	セントラル三田ハイツ	未定
所在地	東京都港区芝 5-12-4（住居表示）	
交通	JR「田町駅」徒歩7分 都営地下鉄三田線「三田駅」徒歩4分 都営地下鉄浅草線「三田駅」徒歩5分	
竣工年月	1980年（築46年）	未定
敷地面積	654.14 m <sup>2</sup>	654.14 m <sup>2</sup>
延床面積	1,798.63 m <sup>2</sup>	2,999.96 m <sup>2</sup>
専有面積	1,465.05 m <sup>2</sup> ※登記面積	2,501.19 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上5階建て	鉄筋コンクリート造地上12階建て
総戸数	29戸（住宅22戸・店舗等7戸）	41戸
権利関係	所有権	所有権

※. 従後建物の概要は現時点の計画であり、今後の所管行政との協議や合意形成状況、経済情勢等により変更になる場合があります。

## ■円滑化法を用いた当社のマンション事業の実績

- 2016年9月：「プレミスト大宮氷川参道」竣工（埼玉県さいたま市）
- 2017年2月：「プレミスト六甲道」竣工（兵庫県神戸市）
- 2020年8月：「プレミスト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：「プレミスト文京千石」竣工（東京都文京区）
- 2022年11月：「プレミストタワー白金高輪」竣工（東京都港区）
- 2024年10月：「カルコスビル敷地売却事業」引受（宮城県仙台市）
- 2028年12月：「新金岡C住宅団地建替え事業」竣工予定（大阪市堺市）

## ■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