

区内初となる「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく
 「向原第二住宅団地」建替え事業の実施について

板橋区においては初となる「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンションの建替事業が、向原地区において実施されている。

本事業は、築52年が経過し建築物の老朽化による居住環境の低下が顕著であるほか、耐震性を充たしていない全6棟からなる団地を、住民自らがマンション建替組合を設立し、住環境が良好な建物に建替えるというものである。

現在、旧マンションから新マンションへの権利変換認可を行い、令和3年7月1日から旧マンションの解体工事が実施され工事着手となる。建替え後は246戸のマンションから500戸のマンションへと戸数が倍増する計画で、新マンションの竣工は令和6年(2024年)5月の予定である。

1 マンション建替えの概要

	建替え前	建替え後	
		A棟	B棟
所在地	板橋区小茂根一丁目1番		
敷地面積	18,312.64㎡		
延べ床面積	14,084.49㎡	33,606.76㎡	5,396.94㎡
		39,003.7㎡	
建ぺい率	13.8%(上限20%)	37.79%(上限50%)	
容積率	64.8%(上限70%)	190.42%(上限200%)	
構造	鉄筋コンクリート造		
	5階	12階	7階
住戸数	246戸	424戸	76戸
		500戸	
住戸の規模	51.06㎡ (全戸同一)	2LDK(50㎡～) 167戸	
		3LDK(65㎡～) 308戸	
		4LDK(85㎡～) 25戸	



2 高経年化する分譲マンションの現状

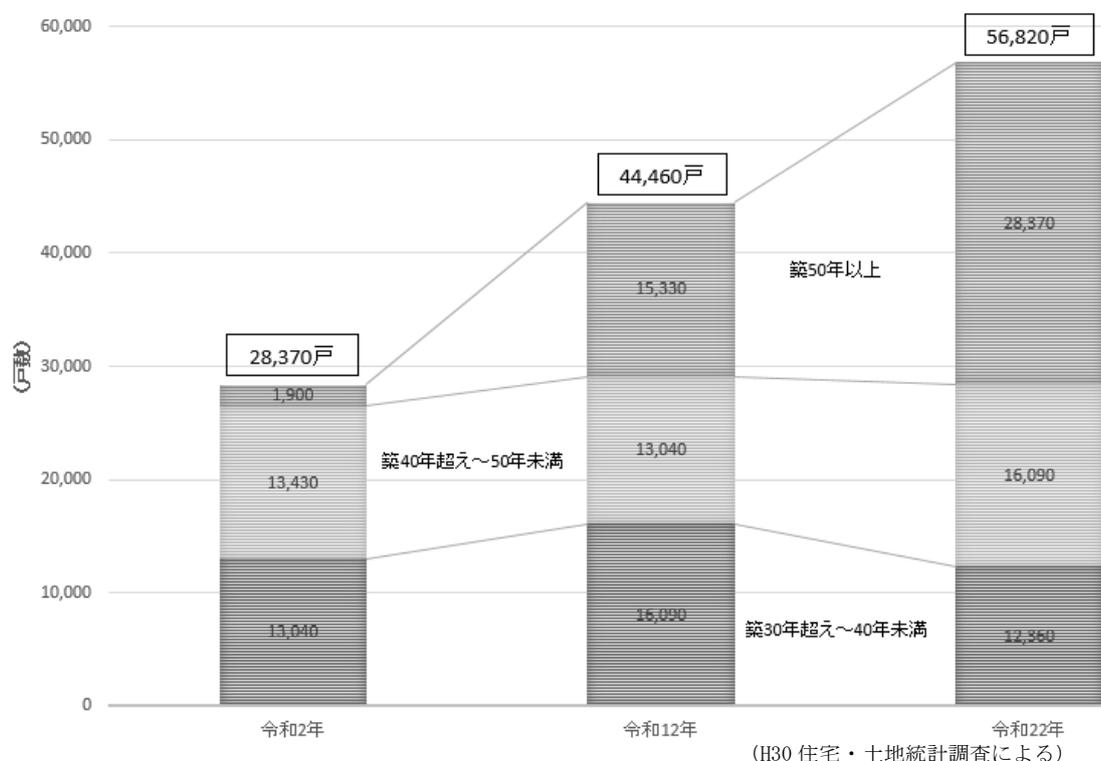
板橋区内には、1,793棟、65,170戸の分譲マンションがあり、150,990人が暮らしているが、一方で、分譲マンションの高経年化と、そこに暮らす区民の高年齢化がみられ、二つの老いが同時に進行している。(数値は、区実態調査及びH30住宅・土地統計調査)

令和12年には築50年以上経過した分譲マンションが全体の3分の1となり、令和22年には区内の分譲マンションの半数が築50年以上となる。

(板橋区内で最も築年数が古い分譲マンション 1964年2月築→築57年)

「ずっと住むなら、板橋区」の実現のため、分譲マンションの長寿命化及び建替え等による再生を推進していく。

① 築30、40、50年を超える分譲マンション数



② 新耐震基準(1981年6月)以前に新築された分譲マンション数

築年数	経過年数	マンション数	戸数
1964年(S39年)	57年	1	12
1965年(S40年)	56年		
1966年(S41年)	55年	1	8
1967年(S42年)	54年	1	48
1968年(S43年)	53年		
1969年(S44年)	52年	22	807
1970年(S45年)	51年	10	595
1971年(S46年)	50年	6	433
1972年(S47年)	49年	42	1,876
1973年(S48年)	48年	32	1,608
1974年(S49年)	47年	20	1,358
1975年(S50年)	46年	29	1,290
1976年(S51年)	45年	33	1,130
1977年(S52年)	44年	36	1,361
1978年(S53年)	43年	49	1,602
1979年(S54年)	42年	50	1,461
1980年(S55年)	41年	60	3,380
合計		392	16,969

(区マンション実態調査による)