

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」建替え事業の完了及び入居の開始について

板橋区において初となる「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え事業が、向原地区において実施された。

本事業は、築52年が経過した建築物の老朽化による居住環境の低下が顕著であり、耐震性が不十分であった全6棟からなる団地を、居住者自らがマンション建替組合を設立し、住環境が良好となるよう建替えたものである。

この建物は令和6年5月に竣工し、マンション管理組合が設立され、旧マンションの居住者が新マンションへの入居を開始する。

建替え後の戸数は、246戸のマンションから500戸のマンションへと倍増し、増えた戸数は建替組合員以外の一般向けに分譲した。マンションを新規購入した入居者は、令和6年8月頃から入居を開始し、令和6年末には満室となる予定である。

1 マンション建替えの概要

	建替え前	建替え後	
		グラントコート	フロントコート
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㎡	35,098.20㎡	5,896.65㎡
		40,994.85㎡	
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 マンション建替え事業の経緯

- ・令和2年10月30日 向原第二住宅団地マンション建替組合設立認可
- ・令和3年6月9日 権利変換計画認可
- ・令和5年4月5日 マンション管理規約認可
- ・令和6年5月中旬 建物竣工及び建替組合員の入居開始

<建替え現地>



3 高経年化する分譲マンションの現状

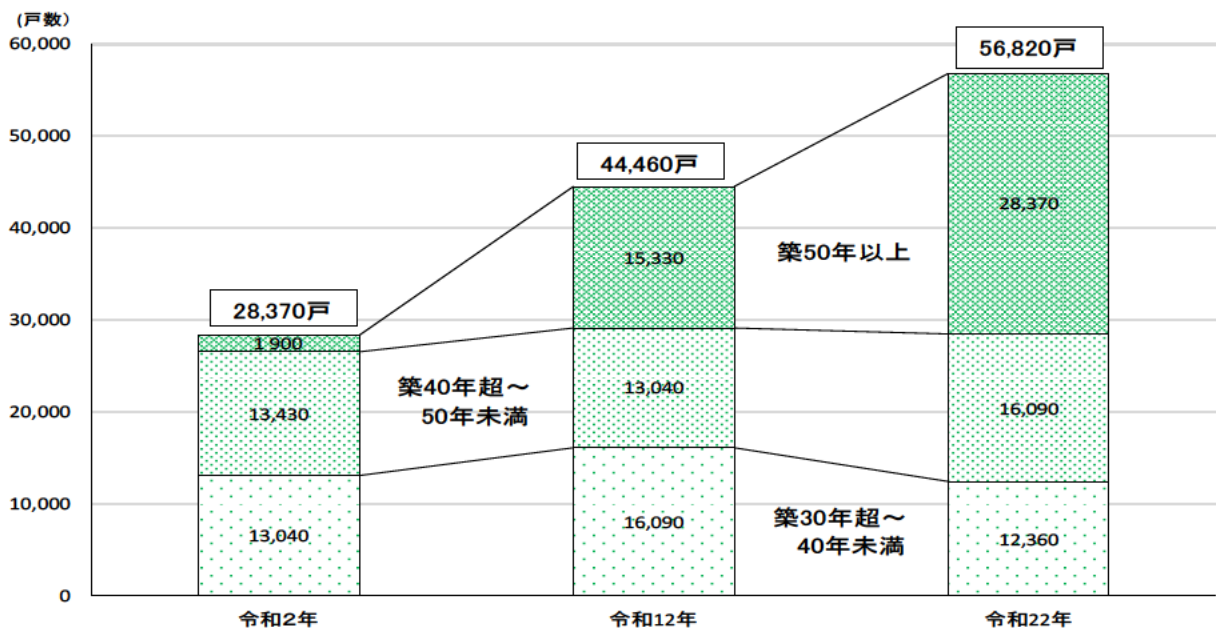
板橋区内には約1,800棟（約65,000戸）の分譲マンションがあり、約15万人が暮らしていると見込まれるが、一方で分譲マンションの高経年化とそこに暮らす居住者の高齢化がみられ、二つの老いが同時に進行している。

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約3分の1になるとみられており、令和22年には半数が築50年以上となると予想される。

（板橋区内で最も築年数が古い分譲マンションは1964年2月築で築60年となる。）

「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の基本的な考え方である「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。

<分譲マンションの高経年化>



（H30住宅・土地統計調査による）