

シャトー赤坂 再生・建替え検討の工夫

要除却認定、容積割増、マンションストック長寿命化等モデル事業

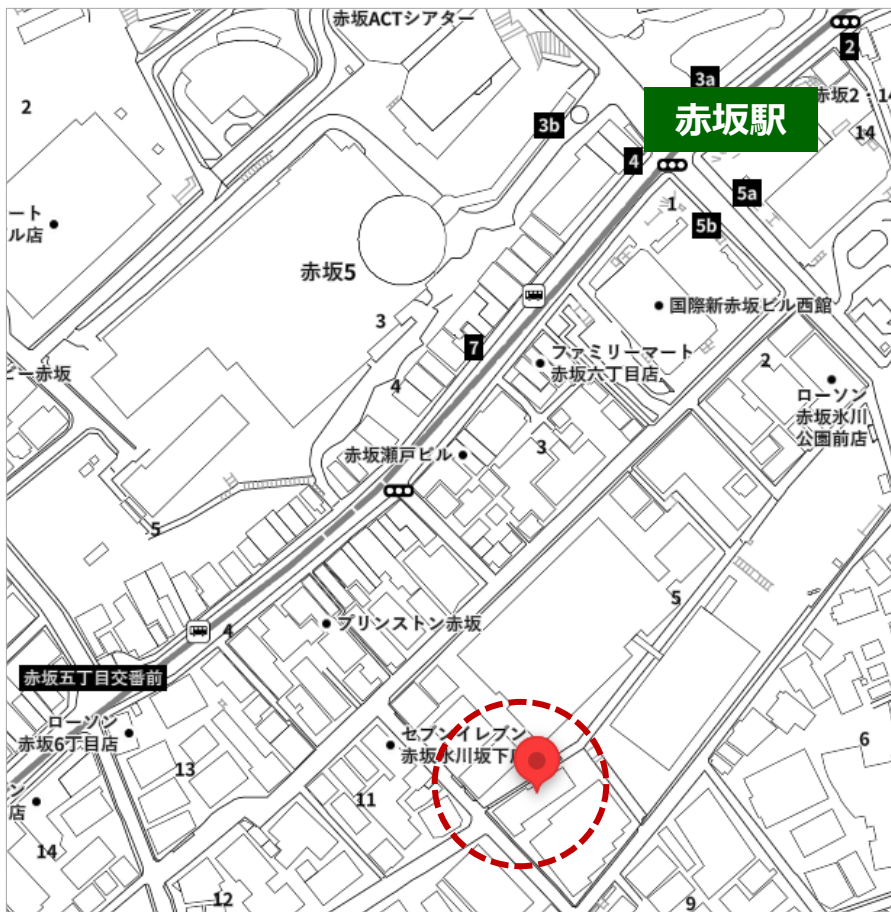
2025年11月

旭化成ホームズ株式会社

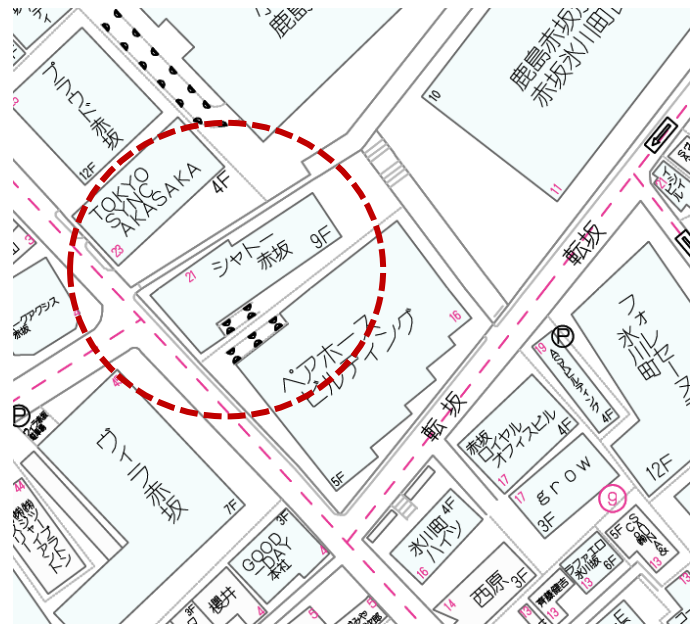
マンション建替え研究所 副所長 花房 奈々

- 概要
- 要除却認定取得までの検討経緯
- 容積許可制度に関する工夫
- マンションストック長寿命化等モデル事業採択

シャトー赤坂建替え 概要



● 千代田線「赤坂」駅 徒歩3分



住所	港区赤坂6-5-21
地名地番	港区赤坂6丁目516番
敷地面積	605.90㎡ (183.28坪)
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率・容積率	60%・400%

シャトー赤坂建替え 概要

全景



築年	1969年（昭和44年）築
階数	地上10階、地下1階
住戸数	46戸 （駐車場・倉庫・1階店舗含む）
床面積	地下1F～地上10F 登記床面積合計 2,814.85㎡

再生検討の理由

- 築年数の経過に伴う設備等の劣化
- 旧耐震基準
- 修繕箇所が増加、等

検討経緯

- 2018年頃から検討開始
- コロナ禍で中断、2023年から勉強会等開始
- 2025年9月末、建替え決議成立

建替え計画案のポイント

- バリアフリー不適合で要除却認定
- 中庭空地等を設け、容積割増活用
- 長寿命化補助金の申請・採択

シャトー赤坂建替え 概要

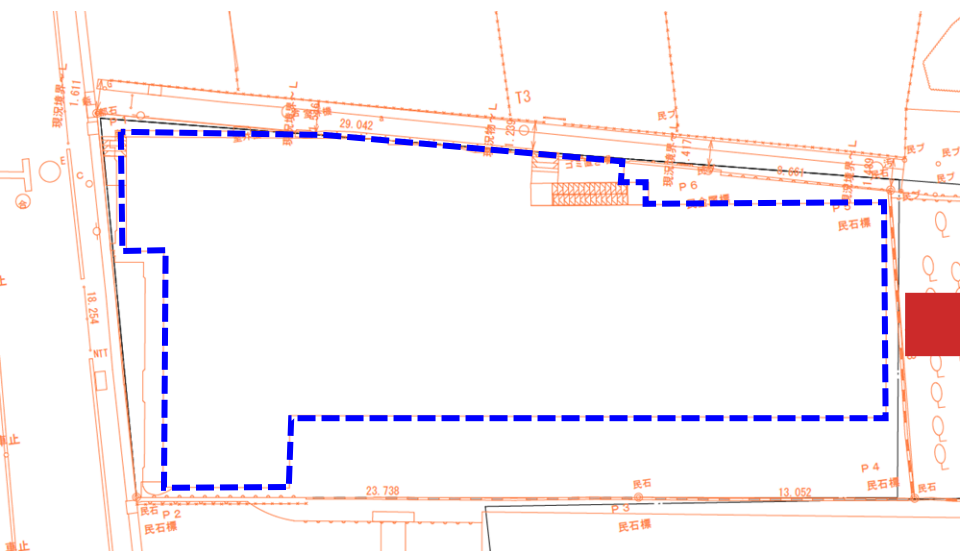
計画案概要

従前建物

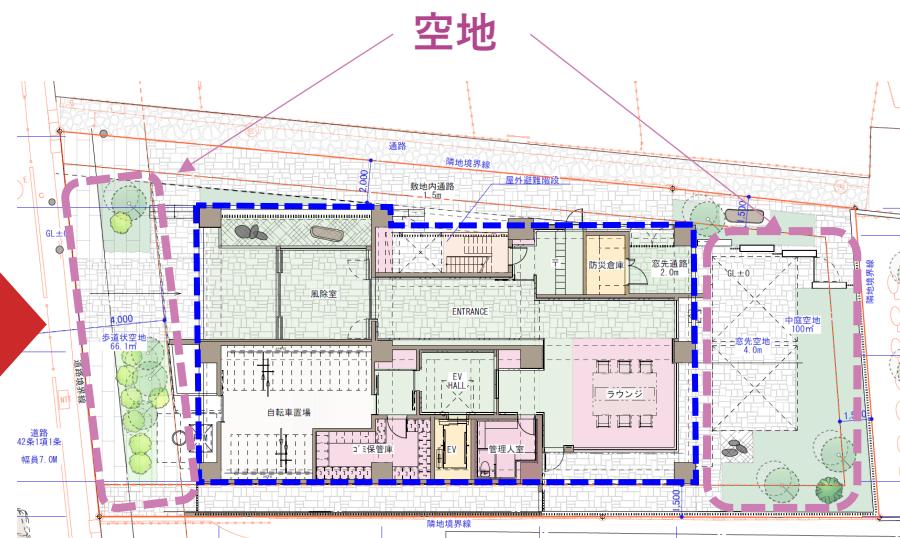
再建建物

延床面積	約3,165㎡	約3,630㎡
専有面積	約2,360㎡	約2,920㎡
階数	地上10階・地下1階	地上14階
住戸数	46戸	56戸

◆ 基準容積率400% + 割増約102%



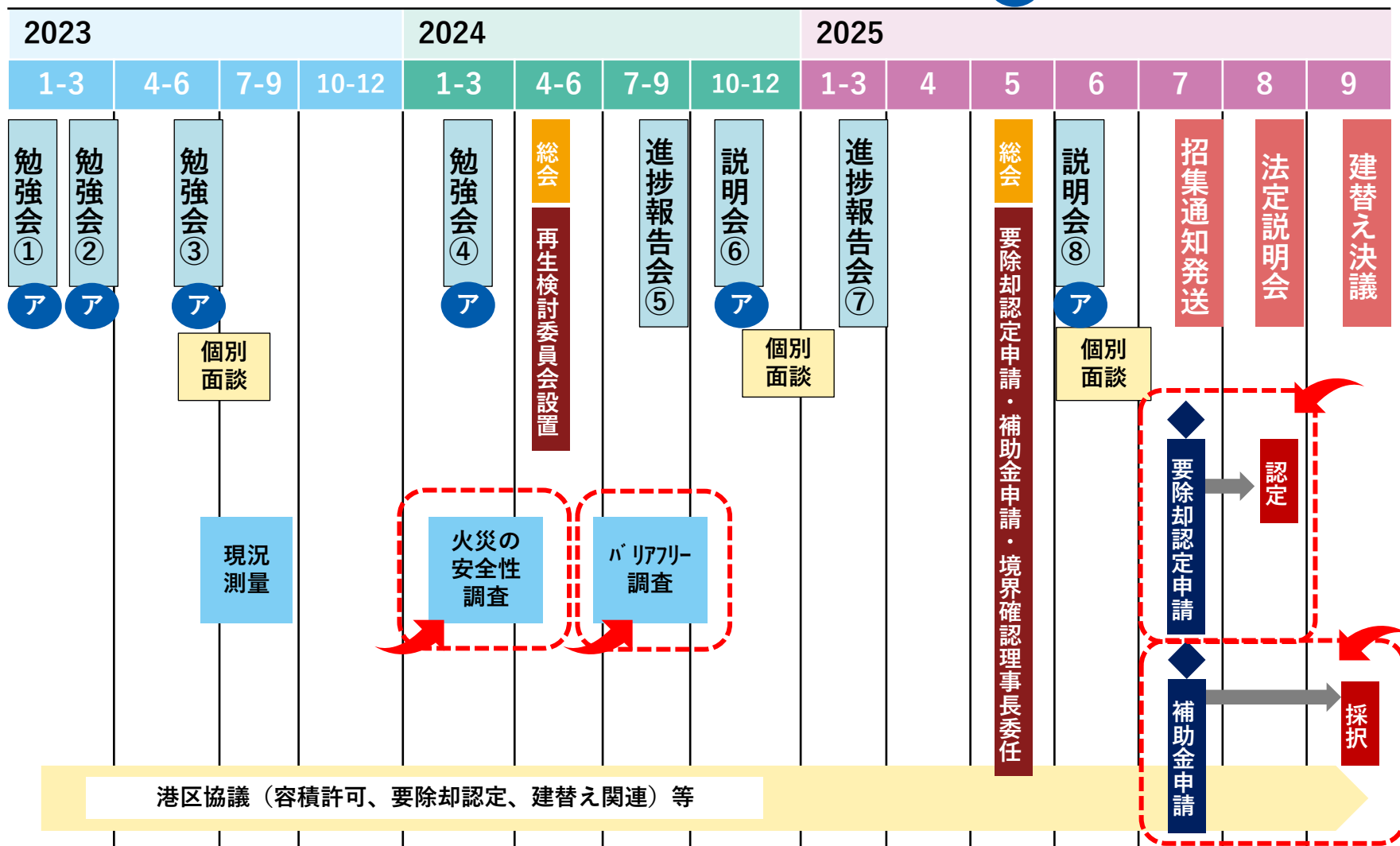
従前建物



再建建物

建替え決議までの検討の流れ

ア …アンケート



要除却認定

- 当初、マンション再生について、維持と建替えを比較検討しました。建替えに関しては容積割増を活用した案を想定しました。そのためには要除却認定が必要となります。

建替え計画案の検討のため、容積率の割増許可制度の活用を検討

そのために…

「要除却認定」を取得する必要がある

そのために…

いずれかの要件を満たす必要（マンション建替円滑化法）

耐震不足

火災の安全性
不足

外壁等の剥落
のおそれ

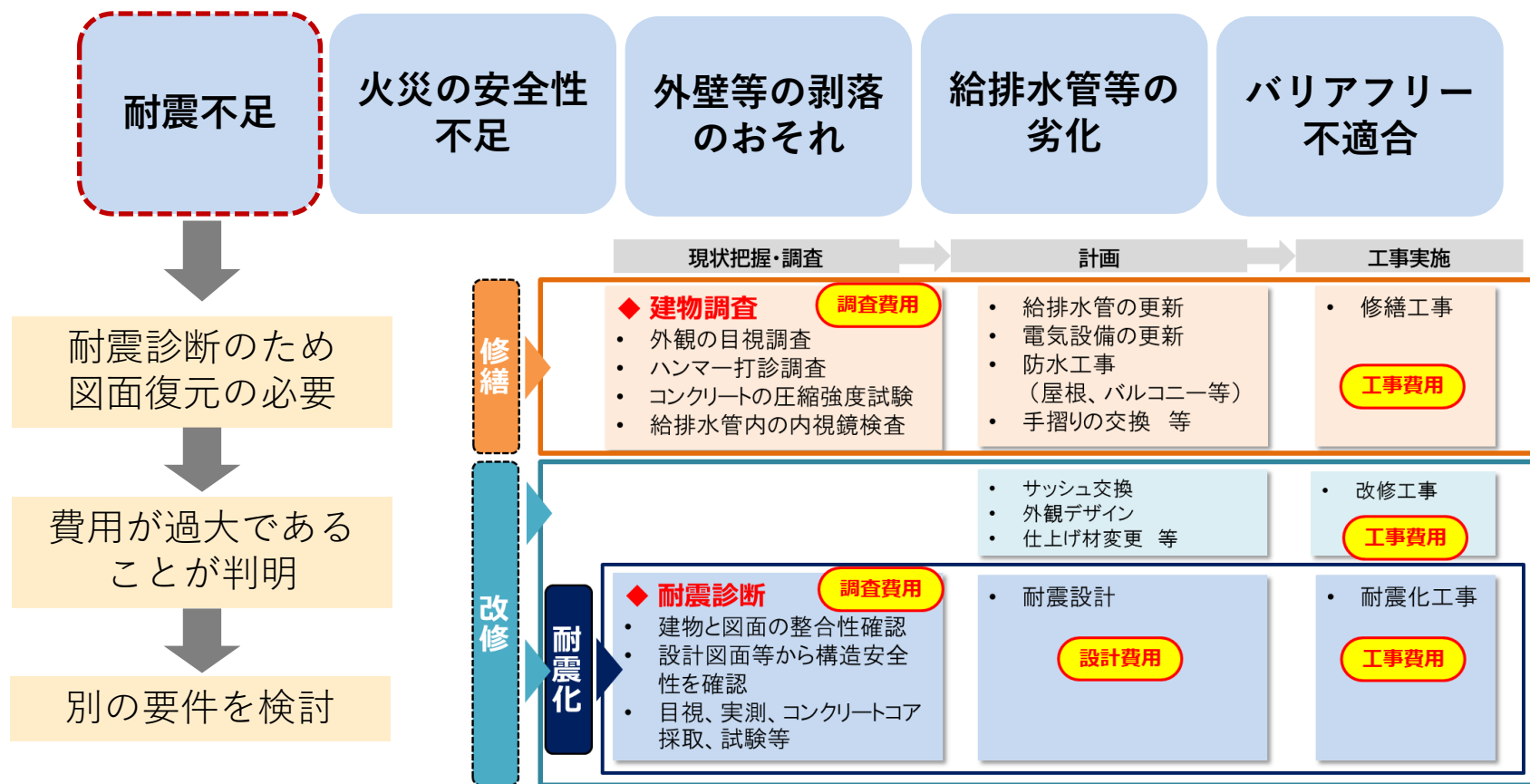
給排水管等の
劣化

バリアフリー
不適合

要除却認定

- まず、耐震不足での検討を行いました。(維持の検討でも必要となるため)

いずれかの要件を満たす必要 (マンション建替円滑化法)



要除却認定

いずれかの要件を満たす必要（マンション建替円滑化法）

耐震不足

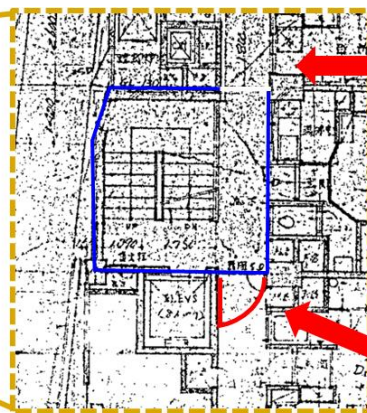
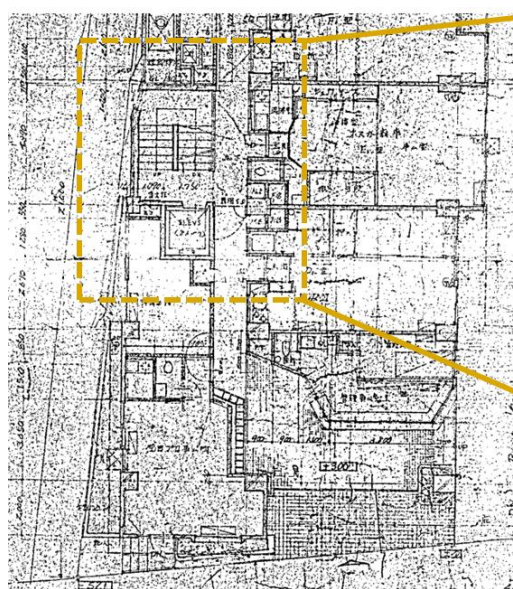
火災の安全性
不足

外壁等の剥落
のおそれ

給排水管等の
劣化

バリアフリー
不適合

調査を実施



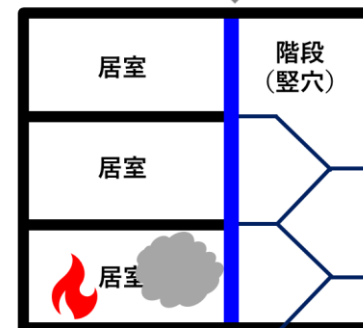
こちら側にドア無し

この青枠が
防火区画。
完全に区画さ
れていないこ
とが不適合。

こちら側にドア有り

防火区画の不適合

区画となる壁
または、防火設備が必要



[イメージ]

①火災安全性

「防火区画が完全に区画されていないことが不適合」ではなく、【認定基準.7】は、区画を構成する床、壁そのものの耐火性能があるかで判断する。床、壁はコンクリートであり、耐火性能を持つため本件では不適合とは言えない。との見解を受けた。

耐火構造関係 主要構造部 に関するものに限る。

- イ 建築基準法第27条 【耐火建築物としなければならない特殊建築物】
- ロ 建築基準法第61条 【防火地域及び準防火地域内の建築物】
- ハ 建築基準法第62条 【屋根】
- ニ 建築基準法第67条 【特定防災街区整備地区】
- ホ 建築基準法施行令第70条 【柱の防火被覆】

要除却認定認められず

防火区画関係 令112条のうち、過去の法改正により強化された項に限定する。

- イ 建築基準法施行令第112条第4項 【面積区画500㎡】
- ロ 建築基準法施行令第112条第11項 【**縦穴区画**】
- ハ 建築基準法施行令第112条第16項 【スパンドレル】

【認定基準.7】

避難施設等関係 ロからニについては、建築基準法施行令第117条で規定する適用の範囲に限る。

- イ 建築基準法第34条(非常用昇降機に限る) 【非常用昇降機】
- ロ 建築基準法施行令第120条 【直通階段の設置】
- ハ 建築基準法施行令第121条 【二以上の直通階段の設置、重複距離】
- ニ 建築基準法施行令第122条(15階以上の階又は地下3階以下の階に通ずる直通階段で建築基準法施行令第123条第3項の規定による特別避難階段とする必要がある場合に限る。) 【特別避難階段の設置】
- ホ 建築基準法施行令第126条の6 【非常用進入口】

いずれかの要件を満たす必要（マンション建替円滑化法）

耐震不足

火災の安全性
不足

外壁等の剥落
のおそれ

給排水管等の
劣化

バリアフリー
不適合

調査を実施

要除却認定のバリアフリー不適合に関する認定基準

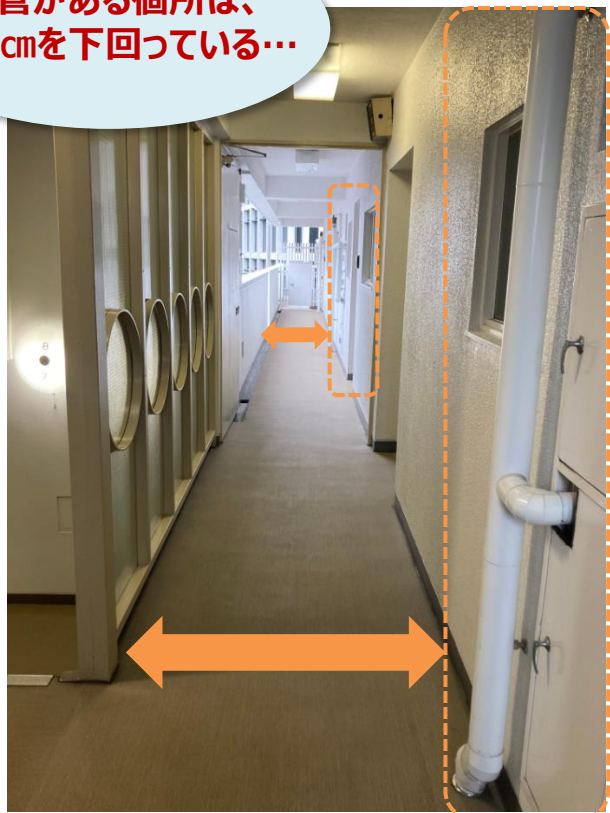
- 対象経路上に、階段・段を設けない
- 対象経路の出入口の幅80cm以上（住戸の玄関幅は75cm以上）
- 対象経路を構成する廊下の幅が120cm以上
- 傾斜路の幅が120cm以上
- 傾斜路の勾配が1/12以下（高さ16cm以下の場合は1/8以下）
- エレベーターのかご・出入口の幅が80cm以上
- エレベーターの乗降ロビーの幅及び奥行きが150cm以上
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律 第14条第3項に基づく条例により義務付けられた基準

要除却認定

不適合

廊下の幅が120cm以上

配管がある個所は、
120cmを下回っている…

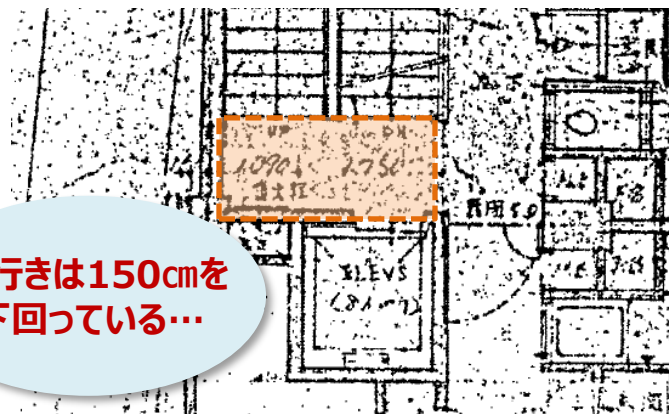


不適合

エレベーターの乗降ロビーの幅
及び奥行きが150cm以上



奥行きは150cmを
下回っている…



要除却認定が認められた

要除却認定

- これら調査を進めながら、建替え計画案に関する説明会や個別面談等を行いながら、建替え検討の合意状況を踏まえ、建替え決議招集通知送付前に、要除却認定申請を提出しました。

不適合調査の実施

港区相談

建替え計画案の検討

これらを並行して進め、
調査実施の提案から要除却認定までの期間

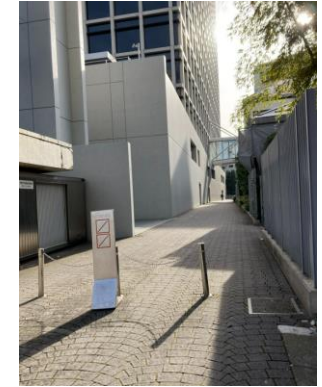
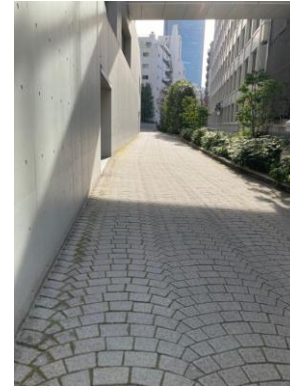
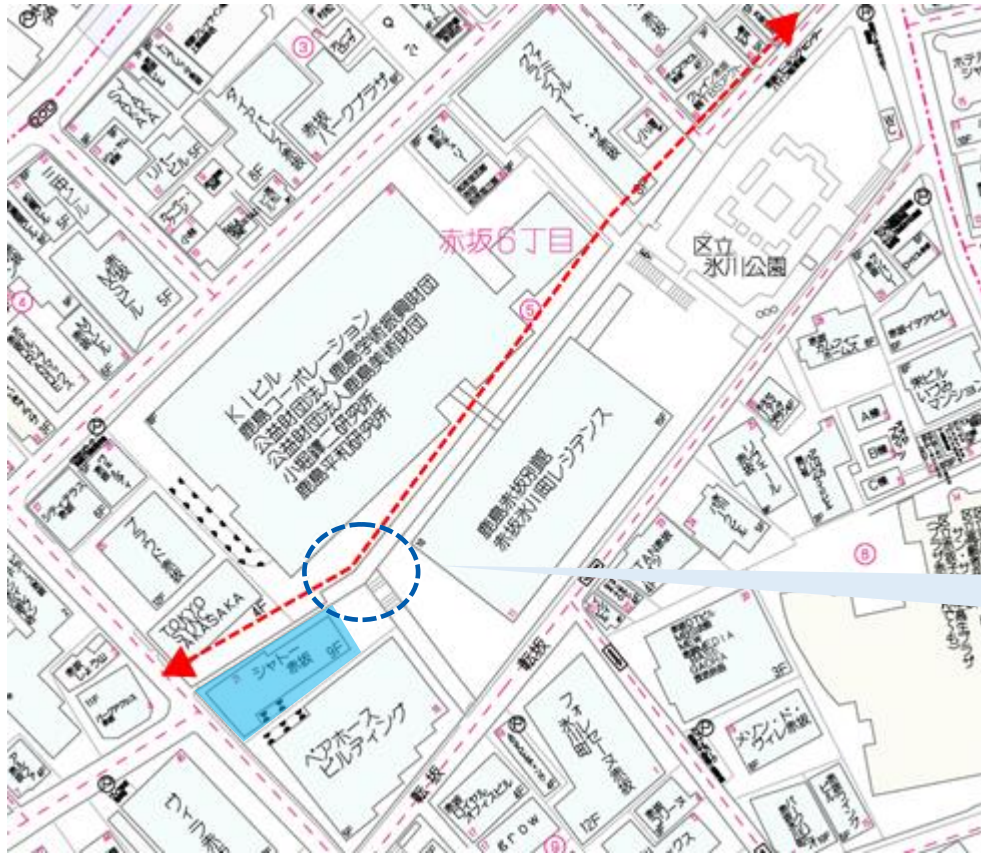
▶ 約1年8か月

容積許可の工夫

- マンション建替円滑化法容積許可は、空地を設けるなど地域貢献が必要です。この立地特有の課題解決を鑑み、建物配置を検討しました。



容積許可の工夫



当該通路に繋がる部分は、隣地ビル建設時に整備され、生活通路となっている。

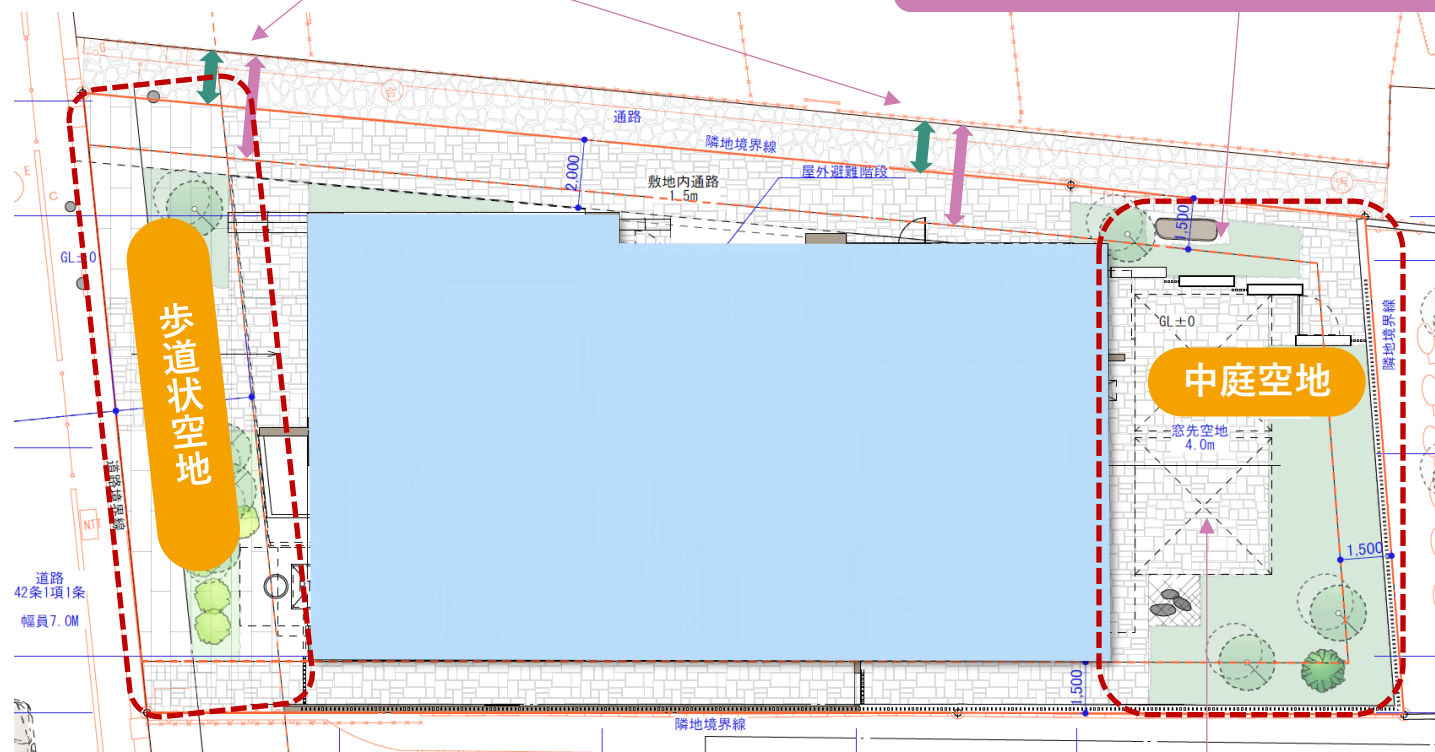
「貫通通路」を検討したが一部拡幅が難しい…
既存の歩行者用通路との接続部が狭くなってしまう



容積許可の工夫

セットバックにより既存通路を拡大して整備

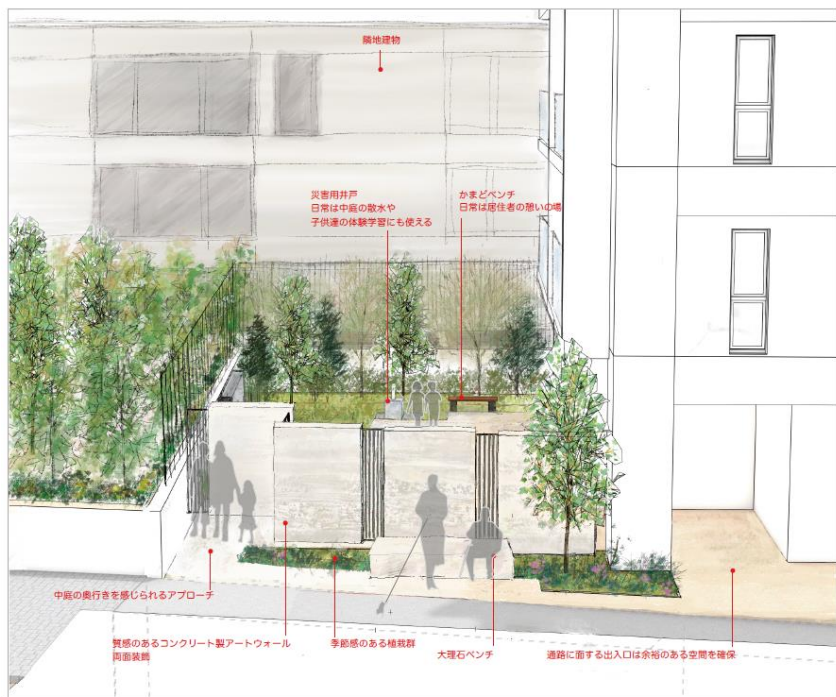
ベンチを設け、憩いのスペースを確保



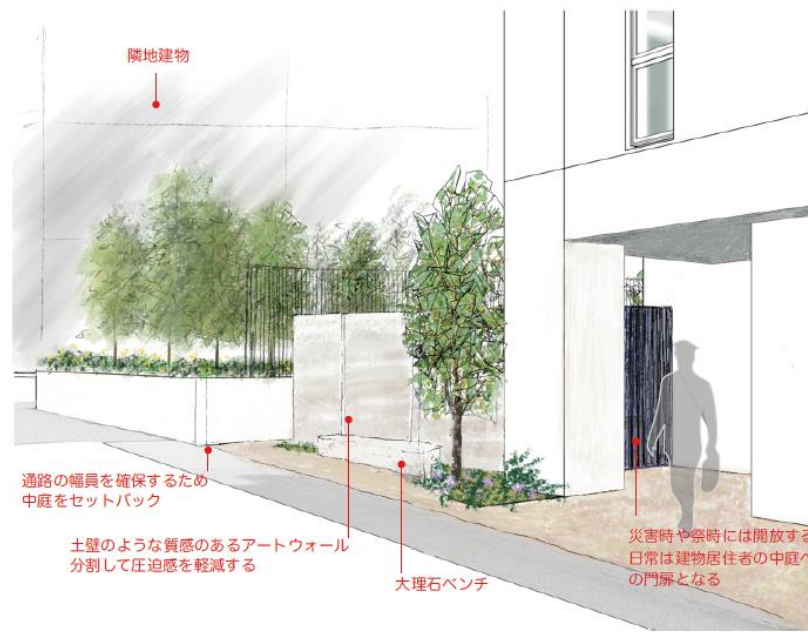
中庭空間は住民のコミュニティスペースや災害時の防災拠点としての位置づけを検討

容積許可の工夫

- マンションの安全性、セキュリティを確保しつつ、地域貢献に寄与する計画案を現在も検討中です。



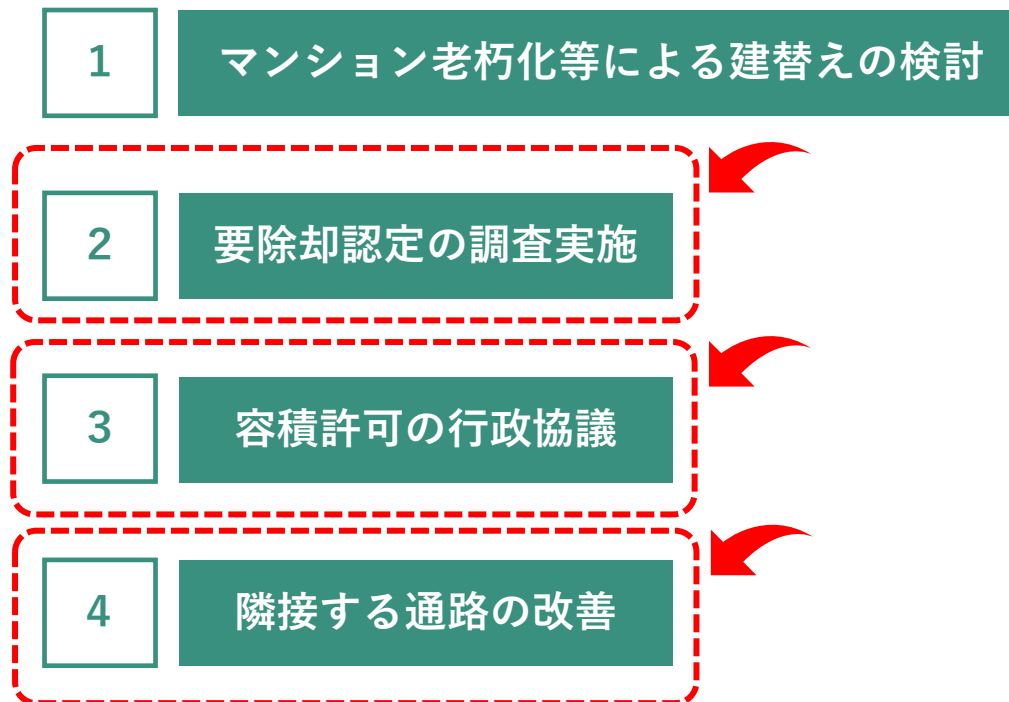
プライバシーを確保しながら交流を促す機能的な中庭の構造



隣地通路側は親しみの持てる明るい開放空間とする

マンションストック長寿命化等モデル事業

- 工事支援として、マンションの再生検討、要除却認定、容積許可に関する経緯等をまとめ、マンションストック長寿命化等モデル事業に応募しました。



- **再生選択肢の比較をしながら方向性を検討**
(説明会、ニュース、個別面談等を通じて情報共有)
- **容積許可を活用する計画案の検討プロセスを説明**
- **WEBを活用し、コミュニケーションを図り理解を深める**
(内部：外部居住者の割合は約 6 : 4)