

2025 年 6 月 18 日

各位

東京建物株式会社

「マンション建替え法」に基づく建替え事業 「Brillia 西馬込」6 月 18 日エントリー開始

都営浅草線「西馬込」駅徒歩 1 分、店舗一体の建替えで地域の生活利便性向上にも貢献

東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役 社長執行役員：小澤 克人、以下「東京建物」）が参加組合員として参画し、「ハイツ西馬込マンション建替組合」（理事長：佐藤 保之）とともに進めてきた「ハイツ西馬込マンション建替事業（以下「本事業」）」において、新たに誕生する新築分譲マンション「Brillia 西馬込」（以下「本物件」）のエントリー受付を 6 月 18 日（水）に開始しましたので、お知らせします。



ハイツ西馬込（2022 年撮影）



「Brillia 西馬込」外観イメージ

本物件は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替え法」）」を活用し、本事業の施行再建マンションとして新たに誕生する地上 13 階建て総戸数 79 戸の分譲マンションです。幅広い層の居住者に対応した約 50 ㎡～約 92 ㎡、1LDK～4LDK の多彩なプランをそろえるほか、敷地内には「スーパーマーケット文化堂」が併設し、本物件の入居者のみならず近隣住民の生活利便性向上にも貢献します。

なお、本事業は大田区が初めて認可権者となるマンション建替え法に基づく建替え事業であり、容積緩和も同法に基づき許可（約 262%→約 355%）を受けています。

● 本事業の経緯

本物件の従前建物である「ハイツ西馬込」は解体工事に着手した 2024 年時点で築 43 年が経過しており、建物・設備の老朽化と住民の高齢化への対応が課題となっていました。2011 年に実施した建物耐震診断では耐震性の不足が判明した一方で、本物件の西側道路（国道 1 号線、第二京浜）は災害時の緊急輸送において防災拠点と相互につながり緊急輸送道路でもあることから地域防災の観点でも建替えの必要性が認識され、2022 年 8 月 7 日に開催された建替え決議集会において、総区分所有者数 31 件の全員合意をもって建替え決議が可決されました。

※ 関連リリース：「ハイツ西馬込」建替え決議可決 <https://pdf.irpocket.com/C8804/xNh6/XdLM/ytMS.pdf>

● 本事業の歩み

2013 年 3 月	耐震診断結果より耐震性が不足していることが判明
2015 年 7 月	再生検討委員会の発足とコンサルタント会社の採用をハイツ西馬込管理組合総会にて決議
2017 年 12 月	事業協力者として東京建物が参画
2019 年 7 月	ハイツ西馬込管理組合総会にて要除去認定決議が可決
2022 年 8 月	ハイツ西馬込管理組合建替え決議集会にて建替え決議が可決
2023 年 4 月	ハイツ西馬込マンション建替組合設立
2023 年 11 月	権利変換計画認可
2024 年 2 月	ハイツ西馬込解体工事着工
2025 年 2 月	Brillia 西馬込本体工事着工
2027 年 9 月	Brillia 西馬込竣工（予定）

● 本事業の概要

	建替え前	建替え後
名称	ハイツ西馬込	Brillia 西馬込
所在地	東京都大田区南馬込五丁目 53 番 1（地番）	
交通	都営地下鉄浅草線「西馬込」駅徒歩 1 分	
敷地面積	約 1,616 m ²	
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上 7 階地下 1 階建	鉄筋コンクリート造・地上 13 階地下 1 階建
総専有面積	約 3,250 m ²	約 5,591 m ² （店舗含む）
建物用途	共同住宅、店舗	共同住宅、店舗
高さ	約 26m	約 41m
住戸数	31 戸（他に店舗 1 区画）	79 戸（他に店舗 1 区画） ※販売対象外住戸を含む
専有面積	55.4 m ² ～69.11 m ²	約 50 m ² ～約 92 m ²
設計	株式会社企画設計事務所オルト	株式会社入江三宅設計事務所
施工	佐藤工業株式会社	京王建設横浜株式会社
竣工	1980 年	2027 年 9 月中旬（予定）
公式サイト	—	https://bn1.brillia.com/



「Brillia 西馬込」 エントランス外観イメージ

● 位置図



● 参考：東京建物のマンション建替え事業の取組み

築年数が経過したマンションでは、建物の老朽化による耐震性や防犯面の不安に加え、住民の高齢化による理事会の担い手不足など、建物と居住者の「二つの老い」が問題となっています。また、国土交通省の調査では築 40 年以上のマンションストック数は 2023 年末時点で約 136.9 万戸ですが、2043 年には約 3.4 倍の約 463.8 万戸になると推計※されており、今後急速に増加する老朽化マンションの再生は喫緊の課題です。

東京建物では、日本最大のマンション建替えプロジェクト（2013 年竣工当時）である「Brillia 多摩ニュータウン」を皮切りに、東京 23 区内最大級の大型団地の一括建替え事業「Brillia City 石神井公園 ATLAS」（2021 年竣工）や都心における大規模マンション建替え事業「Brillia Tower 浜離宮」（2023 年竣工）など、さまざまなマンションの建替え事業に取り組んでまいりました。今後もお客様と社会が求める課題の解決に積極的に取り組み、持続可能なまちづくりを進めてまいります。

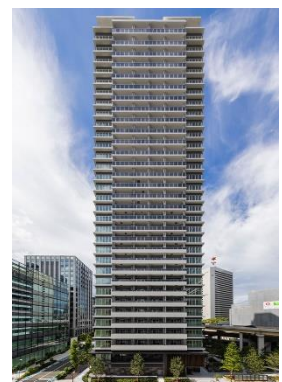
※ 出典：国土交通省資料「築 40 年以上の分譲マンション数の推移（2023（令和 5）年末現在）」



Brillia 多摩ニュータウン



Brillia City 石神井公園 ATLAS



Brillia Tower 浜離宮

東京建物の主なマンション建替え事業例

物件名	所在地	竣工	総戸数（建替え前）
Brillia 多摩ニュータウン	東京都多摩市	2013 年	1,249 戸（640 戸）
レジデンス百道	福岡県福岡市	2015 年	232 戸（130 戸）
Brillia City 千里津雲台	大阪府吹田市	2019 年	202 戸（96 戸）
Brillia 旗の台	東京都品川区	2020 年	38 戸（23 戸）
Brillia City 石神井公園 ATLAS	東京都練馬区	2023 年	844 戸（490 戸）
Brillia Tower 浜離宮	東京都港区	2023 年	420 戸（328 戸）
Brillia 二番町	東京都千代田区	2026 年（予定）	106 戸（57 戸）

以上