

2020年11月13日

報道関係各位

東京建物株式会社

## 都心近接・低層住宅エリアでの建替事業、38戸のマンションとして再生 「平塚町住宅マンション建替事業《Brillia 旗の台》」竣工 ～品川区初のマンション建替え円滑化法適用～

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：野村 均／以下、当社）は、東京都品川区旗の台6丁目所在の《平塚町住宅》マンション（1959年竣工、鉄筋コンクリート造地上4階建て、住戸数23戸／以下、旧建物）において、事業協力者・参加組合員としてマンション建替組合（理事長：大越 伸二氏）と共に推進してきました建替事業（以下、本事業）が、この度竣工いたしましたのでお知らせいたします。

本事業地は「旗の台6丁目」にあり、東急大井町線「旗の台」駅徒歩7分、同「北千束」駅徒歩7分に位置しています。旗の台6丁目は、渋沢栄一らが立ち上げた住宅地開発会社によって開発された高級住宅地の一部で、周辺は緑も多く、戸建てや低層住宅が広がる住宅エリアでありながらも、JR「品川」駅まで4キロ圏内、同「渋谷」駅まで5キロ圏内にある都心近接地です。

本事業は、品川区初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施行であり、法令上の制限が最も厳しい第一種低層住居専用地域内での建替えのケースとして、都内でも数少ない事例※となります。

今般、鉄筋コンクリート造地上3階地下1階建、総戸数38戸の新たなマンション「Brillia 旗の台」（以下、現建物）に生まれ変わり、権利者住戸以外の住戸は当社が来春に分譲する予定です。

※令和2年3月までに東京都で組合設立認可をされた事例65件のうち、低層マンション（地上3階建て以下）への建替えは本事業のみ（東京都マンションポータルサイト「マンション建替法に基づく建替え事業事例一覧」より）



左: 完成した現建物外観  
下: 建替え前の建物外観



### 【本事業の特長】

1. 事業の特長
  - ・品川区初となるマンション建替え円滑化法を適用
  - ・都内有数の住宅地で第一種低層住居専用地域内（第一種高度地区）にあるマンションの建替事業。余剰容積を活用し、旧建物の1.5倍以上の戸数を確保した低層マンションに再生。
2. 現建物の特長
  - ・グレード感があり街並みに調和する建物外観とし、エリアの景観維持向上にも寄与。また、敷地の形状や特性を活かした住棟配置により、通風、採光にも配慮した建物計画。
  - ・高齢者等に配慮したバリアフリー計画（主要共用部での段差解消等）や防犯や地震等の災害に備えた設備・サービス（各住戸までのトリプル・セキュリティシステム、防災備蓄倉庫）の導入。



敷地南東側からの現建物外観



エントランス

【現建物竣工までの経緯】

- ・2016年1月 建替え推進決議可決、建替え計画委員会設置
- ・2016年11月 事業協力者選定
- ・2018年4月 建替え決議
- ・2018年10月 建替組合設立
- ・2019年3月 権利変換計画認可
- ・2019年4月 既存建物解体着手
- ・2019年9月 新築工事着工

【本事業概要】

	建替え前	建替え後
名称	平塚町住宅マンション建替事業	
所在地	東京都品川区旗の台六丁目31番4（住居表示）	
交通	東急大井町線・池上線「旗の台」駅徒歩7分、東急大井町線「北千束」駅徒歩7分 東急目黒線「洗足」駅徒歩9分	
敷地面積	1,829.49㎡	
指定容積率	100%	
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造地上4階	鉄筋コンクリート造地上3階/地下1階
延床面積	1,334.7㎡	2,794.99㎡
高さ	12m	10m
間取り/専有面積	3DK/平均46㎡台	Studio~3LDK/32㎡台~74㎡台
住戸数	23戸	38戸（地権者住戸を含む）
施工	—	大末建設株式会社
竣工	1959年（昭和34年）7月	2020年11月13日

【位置図】



## 【当社のマンション建替事業の取組み】

近年、マンションの老朽化が社会問題としてクローズアップされています。特に築年数の古いマンションでは、耐震性や防犯面の不安、エレベーターの不設置などが、深刻な問題を抱えている建物も少なくありません。

当社では、三大都市圏を中心にマンションの建替え事業を通じてこのような老朽化建物の再生に取り組んでいます。複数棟からなる大規模団地の建替え、都心や都心近郊のマンション1棟の建替え、隣接地を取り込んだ建替え、本事業のような低層住宅エリアでの建替えなど、様々なケースの建替事業を権利者の皆様とともに推進しています。

当社は今後もマンションの建替えなど、お客様と社会が求める課題の解決に積極的に取り組み、サステナブルな社会の実現を目指し、持続可能なまちづくりを進めてまいります。

## ＜建替事業の主な取組み事例＞

### ①現在推進中の事例

#### ■浜離宮マンション(イトーピア浜離宮)建替事業

- ・都心大規模マンション1棟の建替え
- ・所在地：東京都港区海岸1丁目
- ・建替え後戸数：420戸（従前328戸）
- ・着工：2020年9月
- ・竣工：2023年9月予定



建替え後の外観イメージ

#### ■石神井公園団地建替事業

- ・都心近郊大規模団地の一括建替え
- ・所在地：東京都練馬区
- ・建替え後戸数：844戸（従前490戸）
- ・既存建物解体着手：2020年10月
- ・竣工：2023年9月予定



既存建物解体直前の団地内

### ②完成入居済み事例

#### ■多摩ニュータウン・諏訪2丁目住宅建替事業 (Brillia 多摩ニュータウン)

- ・多摩ニュータウン初で日本最大級となる団地建替事業
- ・所在地：東京都多摩市諏訪2丁目
- ・建替え後戸数：1249戸（従前640戸）
- ・竣工：2013年10月



建替え前



建替え後

### ■千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業 (Brillia City 千里津雲台/共同事業)

- ・大阪千里ニュータウン内での団地建替事業、吹田市初のマンション建替え円滑化法を適用
- ・所在地：大阪府吹田市津雲台3丁目
- ・建替え後戸数：202戸（従前96戸）
- ・竣工：2019年11月



### ■ハイツ駒込マンション建替事業 (Brillia 駒込六義園)

- ・都心マンション1棟の建替え
- ・所在地：東京都文京区本駒込6丁目
- ・建替え後戸数：49戸（従前25戸）
- ・竣工：2014年7月



### ■小金井コーポラスマンション建替事業 (Brillia 小金井桜町)

- ・都心近郊の数棟のマンションの一括建替え
- ・所在地：東京都小金井市桜町2丁目
- ・建替え後戸数：114戸（従前80戸）
- ・竣工：2016年4月



### ■福岡・藤崎住宅マンション建替事業 (レジデンス百道/共同事業)

- ・福岡都心近郊マンションの建替え
- ・所在地：福岡県福岡市早良区百道2丁目
- ・建替え後戸数：232戸（従前130戸）
- ・竣工：2015年2月



以上