

2018年11月2日

報道関係各位

東京建物株式会社

マンション建替え円滑化法を用いた建替え事業 「イトーピア浜離宮」建替え決議可決 ～特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた歩み～

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）が事業協力者として参画し、東京都港区所在の「イトーピア浜離宮」（以下、本物件）管理組合（理事長：林俊幸）と共に進めている本物件の建替え事業において2018年10月21日に開催されたマンション管理組合の臨時総会で区分所有者数及び議決権総数の5分の4以上の賛成をもって建替え決議が可決されましたのでお知らせいたします。

本物件は、敷地規模2,820.88㎡、総戸数328戸（ほか1階店舗2区画）、SRC造地上14階建、1979年（昭和54年）竣工の分譲マンションです。JR「浜松町」駅徒歩5分、ゆりかもめ線「竹芝」駅徒歩1分に位置する等、交通利便性に優れ、本物件西側には旧芝離宮恩賜公園が近接し、東側には湾岸の眺望を享受可能な都立竹芝ふ頭公園が所在する等、生活環境にも優れた立地となっています。

本物件は竣工から39年が経ち、建物・設備の老朽化が進行していました。更に、2006年に建物耐震2次診断調査を実施した結果、耐震性能の不適合箇所が存在が判明しました。以降、本物件理事会では、耐震補強/免震改修/建替えの比較検討を実施する等、再生手法の検討を行い、2015年9月の臨時総会で、建替え推進決議の可決と建替え推進委員会の設置が承認されました。翌年に行われた事業協力者選定を経て、2016年6月の臨時総会にて当社が事業協力者に選任されています。なお、本物件は特定緊急輸送道路沿道建築物(*)の対象であることから、耐震診断と耐震化の状況報告が義務化されており、2006年の耐震診断2次診断調査の結果を受け、本年3月、東京都より「大規模の地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する可能性がある。」とする耐震診断結果を公表されております。

当社は、日本最大級のマンション建替えプロジェクトである、諏訪二丁目住宅建替え事業(Brillia多摩ニュータウン)において共同して取り組んだ、株式会社シティコンサルタンツ及び株式会社松田平田設計と協働し、事業推進における取組体制を提案してまいりました。事業協力者に選定されてから2年以上の歳月を費やし、「最大限の公平性を追求するためには、満足の最大化よりも不満の最小化が重要である」を本物件建替え推進の基本理念とし、実施計画案及び本件建替え決議に係る議案書を定め、今般の建替え決議可決に至りました。

なお、現在、本物件は総合設計制度活用後の容積率700%を前提に、地上32階、総戸数422戸の超高層タワーマンションへの建替えを検討しています。



(建替え後本物件完成予想図)

(*)「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」により、特定緊急輸送道路沿道建築物は耐震診断と耐震化の状況報告が義務化されており、本物件はその対象となります。同条例は、震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路沿いでの建物倒壊、これによる道路閉鎖を防止し、震災の被害最小化と早期復旧を目的に定められた条例であり、本物件の建替えは、社会的・公共的にも大きな意義があります。

【本物件所在エリアの特長】

本物件が所在する JR「浜松町」駅周辺エリアでは、様々な大型開発プロジェクトが進行しています。本物件の北側隣接街区では、国家戦略特区に指定され、都市再生ステップアップ・プロジェクトとして、店舗、オフィスを中心とした企業支援施設等も包含する複合商業施設の建設(地上 40 階/地下 2 階、高さ約 208 m)が進捗中(2020 年 5 月竣工予定)であり、同建物と JR「浜松町」駅を結ぶ歩行者デッキも整備中です。

その他、同エリア内の四季劇場やシーサイドホテル芝弥生等がかつて所在した地では、竹芝ウォーターフロント開発計画が進捗中であり、完成後はホテルやオフィス、商業施設等の複合商業施設が建設されるほか、再び劇場が整備される予定(2020 年春以降順次竣工予定)です。

このように、本物件の建替え事業は、多くの開発が進む一際注目を集めるエリアにあって、変わる浜松町周辺の更なる発展と賑わいの創出に寄与するものと考えています。

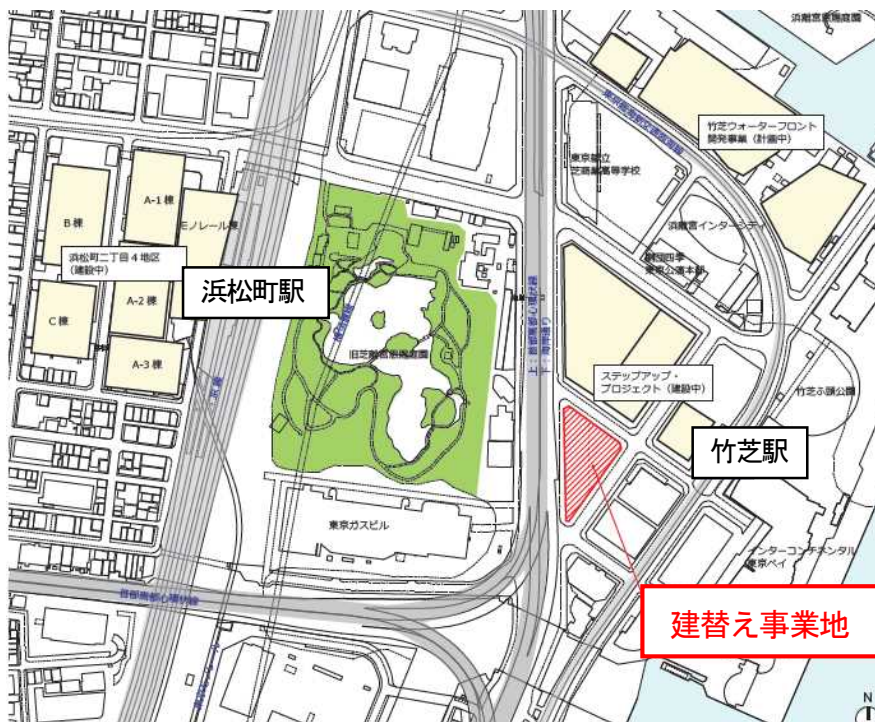
■事業概要(予定)

名称：イトーピア浜離宮建替え計画
所在地：東京都港区海岸一丁目 19 番 1 (地番)
敷地面積：2,820.88 m²
計画容積率：約 700%
階数：地上 32 階/地下 1 階
延床面積：29,875.20 m²
建物用途：共同住宅・店舗・保育園
高さ：118.60m
住戸数：約 422 戸(地権者住戸を含む)
適用制度：東京都総合設計制度(共同住宅建替誘導型)により約 300%の容積増

■スケジュール(今後の予定)

2019 年 2 月末頃 建替組合設立認可(予定)
2019 年 6 月中頃 権利変換計画の決議(予定)
2019 年 7 月初旬 解体工事・本体工事の着手(予定)

【位置図】



以上