

2021 年 8 月 27 日

報道関係各位

東京建物株式会社

都心大規模マンション建替事業の先行事例 「Brillia Tower(ブリリアタワー)浜離宮」 8 月 28 日(土) からモデルルームオープン

発展著しい“竹芝”エリアで職住近接の「住」を拡充 ～「緑・海・空」の融合をコンセプトに

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）が参加組合員として参画し、東京都新宿区所在の「イトーピア浜離宮マンション建替組合」（理事長：林 俊幸）と共に進めている「イトーピア浜離宮（以下、旧建物）」の建替事業（以下、本事業）において、建替え後のマンション名称を「Brillia Tower（ブリリアタワー） 浜離宮」（以下、本物件）と決定しました。2021 年 8 月 28 日（土）からモデルルームをオープンし、事前案内会を＜完全予約制＞にて開催いたしますのでお知らせします。

本事業（「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）は、東京都総合設計制度の活用により、容積率制限の緩和（400%→700%）を受け、建替え後は地上 32 階、住戸数 420 戸、店舗 1 区画の免震タワーマンションとなります。竣工は 2023 年 9 月を予定しています。

当社は本物件の保留床部分を取得し、地上 19 階以上の 113 戸を分譲住戸として販売いたします。なお、本物件はすでに物件ホームページを開設しており、これまでに問合せ件数 2,500 件超、モデルルーム事前案内会の予約数が 500 件を超える反響をいただいております。

当社は、今後も本事業を建替組合および権利者の皆様と推進していくとともに、このようなマンション建替えを通じて、安全・安心・快適な住宅の提供と地域の発展に貢献してまいります。

【本物件の特徴】

- （1）旧建物住戸の多くがワンルームで構成されていた都心大規模マンション建替えの先行事例
- （2）山手線「浜松町」駅徒歩 5 分、4 駅 6 路線利用可能な交通利便性に優れた立地
- （3）オフィスや商業施設の開発が進む竹芝エリアに位置し、職住近接の希少な「住」の場所として地域発展にも貢献
- （4）総合設計制度を活用した免震タワーレジデンス



本事業地周辺航空写真



「Brillia Tower 浜離宮」外観イメージ

【本物件の特長】

(1) 旧建物住戸の多くがワンルームで構成されていた都心大規模マンションの建替え

①都心部における大規模なマンション建替えの先行事例の一つ

旧建物は、20 m²台のワンルームの他、40 m²～60 m²台の1LDK～3LDK、店舗2区画で構成された住戸数328戸の大規模マンションでした。本事業は都心大規模マンションの建替えとしては類を見ないケースであり、先行事例の一つとなるものです。

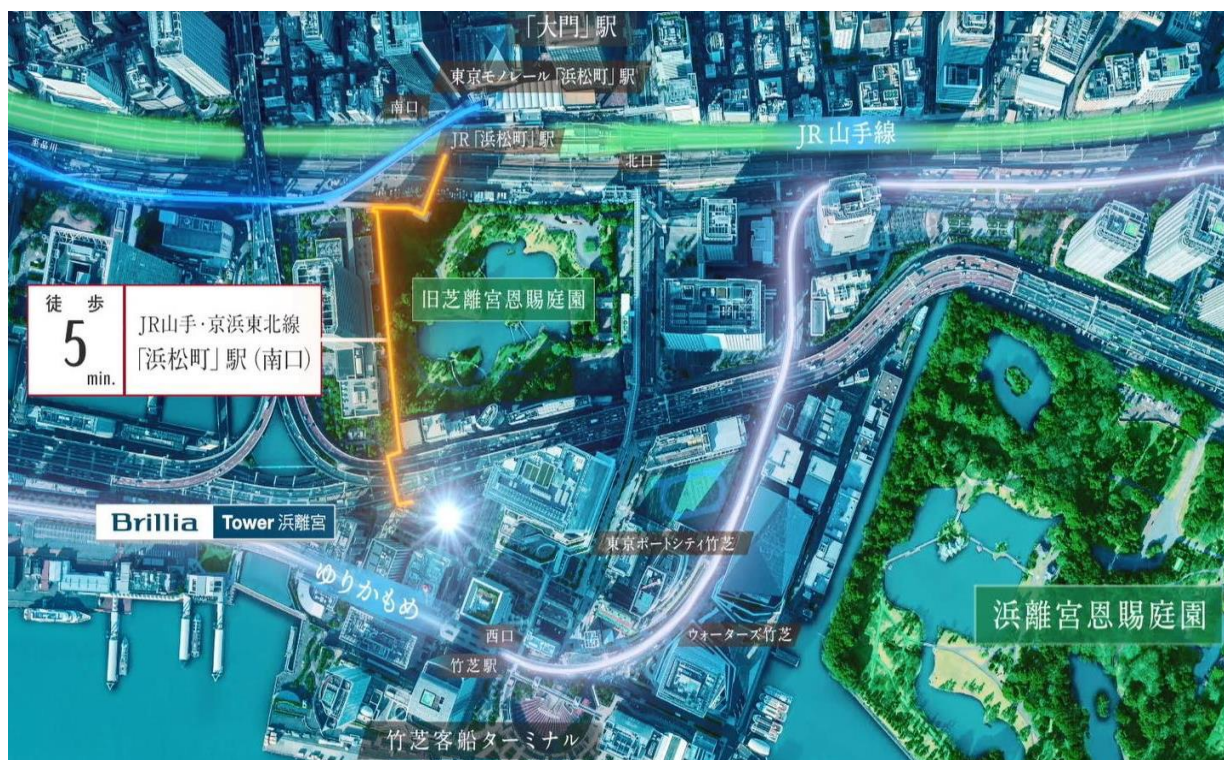
②特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

本事業地は、特定緊急輸送道路の沿道に当たり、震災時でも建物倒壊による道路通行が遮断されないよう、建築物の耐震化が推奨されています。旧建物は耐震性能不足により、東京都から相当規模の地震の振動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性があると公表されていました。本事業により、建物倒壊やそれに伴う道路閉鎖を防止し、震災の被害最小化と早期復旧を図ります。

(2) 山手線「浜松町」駅徒歩5分、4駅6路線利用可能な交通利便性に優れた立地

本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩5分、東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩5分、ゆりかもめ「竹芝」駅徒歩2分、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩6分の、4駅6路線が利用可能となる交通利便性に優れた立地にあります。

また、本物件から徒歩4分の場所に位置する「竹芝客船ターミナル」からは伊豆諸島へのアクセスも可能です。



本物件周辺俯瞰図

(3) オフィスや商業施設の開発が進む竹芝エリアに位置し、職住近接の希少な「住」の場所として地域発展にも貢献

本物件の位置する竹芝エリアは、「アジアヘッドクォーター特区」※に位置付けられ、複数の大型開発プロジェクトが進行しています。本物件の北側エリアでは、「東京ポートシティ竹芝」「ウォーターズ竹芝」などの大型ビルや大型商業施設が開業しています。また、JR「浜松町」駅と竹芝ふ頭までを結ぶ屋根付きの歩行者用ポートデッキ（全長約500m）も整備中です。

本物件は、この利便性の高いエリアに希少な420戸のマンションとして誕生します。職住近接のまちづくりの「住」の場所として、本物件周辺エリアの賑わい創出や更なる発展に貢献します。

※国際戦略総合特別区域の一つとして、アジア地域の業務統括拠点や研究開発拠点の集積を目指し、東京の中心部に設けた外国企業誘致プロジェクトを進めているエリア

(4) 総合設計制度を活用した免震タワーレジデンス

①緑・海・空の融合をコンセプトとした建物デザインと安らぎを感じる緑地空間の演出

本事業は総合設計制度を活用し、容積率 700%（現 400%）の緩和を受けております。その結果、地上 32 階建、高さ約 117mの免震タワーレジデンスを実現しました。

建物デザインは、空と海、水と緑、歴史性と先進性が融合した「FUSION」をコンセプトとして、基壇部（主に1～2階）はランドスケープと一体に、上層部は遠景で空や海に溶け込む外観を呈する設計となっています。

（基本設計は株式会社松田平田設計が担当）。

また、敷地内に緑豊かな公開空地を確保するなど、地域の皆様も利用可能な安らぎを感じられる緑地空間を創出します。



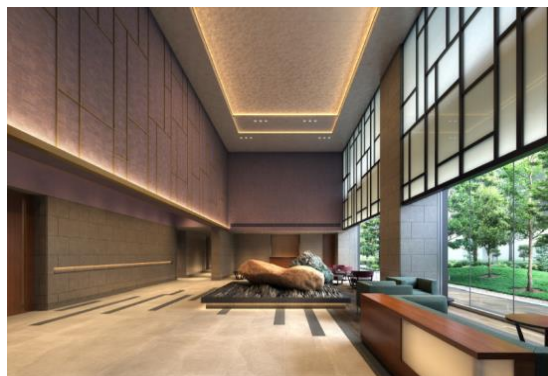
南側ガーデン(公開空地)完成予想図

②邸宅感に溢れたエントランスラウンジ

エントランスの外構デザインは、江戸時代からの庭園が残る現地周辺の雰囲気大切にしながら、落ち着いた色を基調とした風格にあふれる形としています。エントランスラウンジは2層吹抜として優雅に開放的に演出するだけでなく、「旧芝離宮恩賜庭園」や近隣の海の水から想起された現代的な枯山水の流れと一体感のある意匠とし、邸宅感にあふれた迎賓空間を創造します。



グランドエントランス外構完成予想図



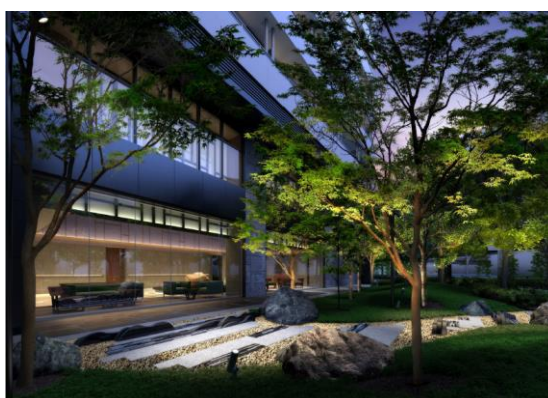
エントランスラウンジ完成予想図

③数々の宿泊施設のデザインを担当した有限会社 東 環境・建築研究所による共用部デザイン監修

エントランスラウンジやビューラウンジ等、主な共用部のデザイン監修は、独創的なテーマを紡ぐ圧倒的非日常ブランド「星のや」の「星のや京都」や「星のや東京」といった高級旅館のデザインを担当した有限会社東 環境・建築研究所を起用しました。また、エントランスラウンジや北西側ガーデンの主な石の意匠と施工は、京都で 170 年以上の歴史を持つ植彌加藤造園株式会社が担当し、高級旅館さながらの非日常感を感じさせる、作りこまれた共用部となっています。



19 階ビューラウンジ完成予想図



北西側ガーデン(公開空地)完成予想図

【本事業の経緯】

「イトーピア浜離宮」マンション（1979 年竣工、地上 14 階建、総住戸数 328 戸、店舗 2 区画）は、築年数の経過による耐震性能の不適合箇所の発覚で再生が急務となっていました。理事会をはじめ、権利者の皆様の長年による努力の結果、2015 年 9 月の臨時総会で、建替え推進決議の可決と建替推進委員会の設置が承認、2016 年 6 月に当社が事業協力者として選任されました。その後 2019 年 11 月に権利変換計画が認可され、2020 年 10 月に本体工事に着手しています。

■本物件概要

名 称：ブリリアタワー浜離宮
所 在 地：東京都港区海岸一丁目 19 番 1（地番）
交 通：JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩 5 分、ゆりかもめ「竹芝」駅徒歩 2 分 他
敷 地 面 積：2,820.88 m²
構造・階数：鉄筋コンクリート造地上 32 階/地下 1 階
延 床 面 積：29,590.35 m²
住 戸 数：420 戸（募集対象外住戸 307 戸、提携企業勤務者優先住戸 3 戸含む、他保育施設 1 区画）
間 取 り：studio（ワンルーム）～3LDK（募集対象外住戸含む）
専 有 面 積：25.13 m²～105.77 m²（募集対象外住戸含む、一部住戸のトランクルーム面積含む）
販 売 価 格：未定
売 主：東京建物株式会社
管 理 会 社：株式会社東京建物アメニティサポート
基本設計/監理：株式会社松田平田設計
実施設計：株式会社松田平田設計・株式会社長谷工コーポレーション
施 工：株式会社長谷工コーポレーション
共用部デザイン監修：有限会社東 環境・建築研究所
建 物 竣 工：2023 年 9 月下旬（予定）
入 居 開 始：2024 年 1 月下旬（予定）

■お客様からのお問い合わせ

「ブリリアタワー浜離宮」ゲストサロン

電話番号：0120-032-115、営業時間：11:00～18:00

定 休 日：水・木曜日・第 2 火曜日（祝日を除く。第 2 火曜日が祝日または祝日明けの場合は第 3 火曜日）

物件HP：<https://hamarikyuu.brillia.com/index.php>



以上

【参考】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、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」、本事業のように「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」、「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

■石神井公園団地建替事業（共同事業）

- ・ 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）
- ・ 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



■平塚町住宅マンション建替事業（Brillia 旗の台）

- ・ 都心近接、低層住宅エリアでの建替え
- ・ 所在地：東京都品川区旗の台6丁目
- ・ 建替え後戸数：38戸（従前 23戸）
- ・ 竣工：2020年11月



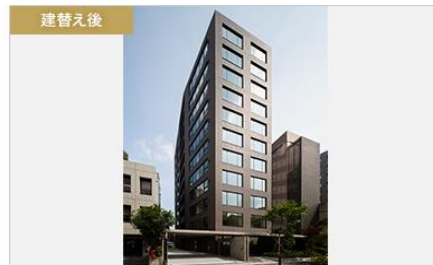
■千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業 (Brillia City 千里津雲台／共同事業)

- ・大阪千里ニュータウン内での団地建替え、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

