

2019年4月24日

報道関係各位

東京建物株式会社

品川区初の円滑化法適用によるマンション建替え 「平塚町住宅」マンション建替事業 権利変換計画認可を経て既存建物解体に着手

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」（築60年／以下、本住宅）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）と共に建替事業（以下、本プロジェクト）を推進しています。

本プロジェクトは、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」に基づく組合施行方式による建替事業となり、既に建替組合の認可、権利変換計画の認可を品川区長より受けています。今般、新たに鉄筋コンクリート造地上3階地下1階建、総戸数38戸への建替えに向け、既存建物の解体に着手いたしましたのでお知らせします。

なお、新築工事着工は本年9月を予定し、竣工は2020年秋を目指しています。

本住宅は、1959年（昭和34年）に竣工した分譲マンションで、敷地面積約1,800㎡、現住戸数23戸、鉄筋コンクリート造地上4階建となっています。東急線「旗の台」駅徒歩7分、同「北千束」駅徒歩7分の交通至便な地にあり、周辺は戸建てや低層住宅が広がる閑静な街並みで、緑も多く都内でも希少性の高い住宅エリアとなっています。

竣工から60年経つ本住宅は、耐震性には問題がないものの、建物・設備の老朽化が進行し、将来的な不安要素が増していました。管理組合では本住宅の再生につき、10年以上も前から勉強・検討を重ね、2016年1月に建替え推進決議を可決し建替え計画委員会を発足、同年11月に事業協力者として当社が選定されています。

その後2018年4月に区分所有者全員の賛成で建替え決議が成立、同年10月にマンション建替組合設立認可、2019年3月に権利変換計画が認可され、既存建物の解体に至っています。

当社は、多摩ニュータウンにおいて日本最大級の建替え「ブリリア多摩ニュータウン」（総戸数1249戸）を権利者の皆様と共に実現したほか、様々な建替え事業に取り組んでいます。本プロジェクトにおいても、これまでの経験と知恵を活かし、長年この地に住まれた住民の皆様とともに、時を経ても色あせない価値を次世代に繋ぐ住宅を創造し、安全・安心に暮らせる街づくりを目指してまいります。



建替え後の建物イメージ

【本プロジェクトの主な特長】

1. 事業手法

- ・2002年施行の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく事業スキームを基本。2018年4月の建替え決議を経て、同年10月建替組合を設立。
- ・住宅建設にあたり、現在の余剰容積を活用し、現戸数の1.5倍以上の住宅を建設。当社は権利者が取得する住戸以外を建替組合から取得し、一般分譲予定。

2. 計画の特長

- ・東急大井町線・東急池上線「旗の台」駅、東急大井町線「北千束」駅、東急目黒線「洗足」駅の3駅利用可。旗の台6丁目という都内でも希少性の高い格調ある街並みに位置。街並みと調和しグレード感のある外観と、立地を活かした住棟配置により通風や採光にも配慮した計画。
- ・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、各階段への途切れない手すり設置など）。
- ・安心の防犯対策、地震等の災害に備えた設備・サービスの導入。

【建替えプラン概要】（今後変更される場合があります）

構造規模	鉄筋コンクリート造地上3階地下1階建
延床面積	2,779.46㎡
総戸数	38戸
間取り	1DK～3LDK
専有面積	32㎡～75㎡台（予定）
経緯と今後のスケジュール	
	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 新築工事着工予定
	2020年秋 竣工予定



敷地南側から見た建物完成イメージ

【平塚町住宅概要（建替え前）】

所在	東京都品川区旗の台6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㎡
建物完成	1964年（昭和34年）
構造規模	鉄筋コンクリート造4階建1棟
戸数	23戸（平均専有面積46.44㎡）



平塚町住宅写真(建替え前)

【位置図】



【参考】東京建物のマンション建替え事業実績

■多摩ニュータウン・諏訪2丁目住宅建替え事業（「Brillia 多摩ニュータウン」として分譲済み）

- ・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



■ハイツ駒込マンション建替事業（「Brillia 駒込六義園」として分譲済み）

- ・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24戸）
- ・竣工：2014年7月



■藤崎住宅マンション建替事業（「レジデンス百道」として分譲済み／共同事業）

- ・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



■小金井コーポラスマンション建替え事業（「Brillia 小金井桜町」として分譲済み）

- ・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69戸）
- ・竣工：2016年4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」として分譲中／共同事業）

- ・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12月予定

