

2024 年 4 月 22 日

報道関係各位

東商センタービルマンション建替組合
日鉄興和不動産株式会社
東京建物株式会社

東京都スーパー堤防整備事業および総合設計制度を活用

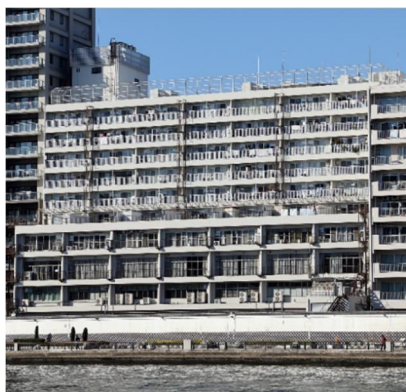
「東商センタービル」マンション建替事業 工事着工のお知らせ

浅草橋エリアのランドマークとなる地上 34 階建て、総戸数 267 戸の免震タワーマンションへ

～令和 4 年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」採択事業～

東商センタービルマンション建替組合（理事長：安倍信行 以下、本組合）と、本組合に参加組合員として参画している日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区/代表取締役社長：三輪 正浩）および東京建物株式会社（本社：東京都中央区/代表取締役 社長執行役員：野村 均）は、本組合が施行する「東商センタービルマンション建替事業」（以下、本事業）が 2024 年 4 月 22 日に着工しましたことを、お知らせいたします。

「東商センタービル（東京都台東区柳橋二丁目、1970 年竣工）」（以下、現建物）は、JR 中央・総武線「浅草橋」駅より徒歩 6 分、都営浅草線「浅草橋」駅より徒歩約 5 分の隅田川沿いに建つ地上 10 階・地下 1 階、事務所、展示場、住宅で構成された複合ビルです。



現建物外観



建替後外観イメージ (CG パース)

■本事業の経緯について

本事業の施行にあたっては、2010 年から現建物の老朽化と耐震不安を解消するために建替え検討を開始し、2018 年の建替推進決議にて事業協力者として日鉄興和不動産株式会社・東京建物株式会社を選定しています。2022 年に建替え決議が可決、2023 年 1 月に本組合の設立が認可され、2023 年 7 月の権利変換計画認可を経て、この度地下解体工事を含む本体工事に着手いたしました。

なお、本事業は国土交通省の令和 4 年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」※¹の採択事業として評価されています。

■本事業の特徴

本事業は総合設計制度^{※2}の活用により、本事業地内にオープンスペースや連続する緑地を確保し、オープンスペースから隅田川テラス（隅田川の両岸に整備された遊歩道）に地域の人々も自由に往来できる貫通通路を設け、回遊性を高めています。また、建物内にはオープンスペース越しに隅田川を望めるにぎわい施設も配置して、地域に開放するなど、地域貢献につながる計画としました。

また、隅田川スーパー堤防整備事業^{※3}と本事業地を一体的に整備し、洪水や大地震に対する安全性と水辺環境の向上を図ることで地域の防災性向上も目指します。



西側道路からの景観イメージ(CG パース)

○総合設計制度の活用

- ・ 容積率約 500%から約 800%への緩和を受け、地上 34 階建て（高さ約 120m）、総戸数 267 戸のタワーマンションを実現。
- ・ にぎわい創出の場となるオープンスペースや緑地を配置することで、景観等を含めた市街地環境も整備。
- ・ 電気室や非常用発電施設は建物 2 階に設置。

○東京都スーパー堤防整備事業への協力

- ・ 本事業と東京都スーパー堤防整備事業との一体推進により、本事業地の地盤を一部かさ上げし、緩傾斜型堤防を整備することで地域の防災性向上に貢献。
- ・ 隅田川テラスと一体となった親水性の高い水辺空間を創出。

○地域貢献機能

- ・ スーパー堤防整備事業との一体整備により災害に対する安全性を高め、親しみやすい水辺環境を提供。
- ・ オープンスペースやにぎわい施設、隅田川テラスへのスムーズな歩行者動線を確保し、地域に開放。
- ・ マンション住民以外の地域住民が利用可能な施設を設置。



隅田川を望むオープンスペース（完成予想図）

■物件概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都台東区柳橋二丁目 4 番 2（地番）	
施行者	東商センタービルマンション建替組合	
交 通	JR「浅草橋」駅徒歩 6 分・都営浅草線「浅草橋」駅徒歩 5 分	
規模・構造	RC 造地下 1 階、地上 10 階	RC 造地下 1 階、地上 34 階
完成時期	1970 年 4 月	2027 年 3 月（予定）
敷地面積	2,403.67 ㎡（公簿面積）	2,366.65 ㎡
総戸数	住宅 91 戸、その他事務所、展示場等	267 戸（非分譲住戸を含む）
参加組合員	日鉄興和不動産株式会社、東京建物株式会社	
コンサルタント	株式会社都市空間研究所	
設計会社	株式会社 IAO 竹田設計、株式会社フジタ	
建築会社	株式会社フジタ	

※今後の諸官庁協議・合意形成・経済情勢等により変更となる場合があります。

■これまでの経過と今後のスケジュール

- 2010 年 建替えを考える会発足
- 2018 年 5 月 建替推進決議可決（事業協力者：日鉄興和不動産株式会社、東京建物株式会社選定）
- 2022 年 4 月 建替え決議可決
- 2023 年 7 月 権利変換計画認可
- 2023 年 10 月 解体工事着工
- 2024 年 4 月 新築工事着工（地下解体含む）
- 2027 年 3 月 竣工（予定）

■現地地図



- ※1 高経年マンションについて、適正な維持管理及び長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生プロジェクトへの支援事業です。
- ※2 敷地内に一定割合以上の公開空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物について、建築基準法の規定による容積率、建築物の高さの制限に関する規定を緩和できる許可制度です。
- ※3 治水や地震対策の強化、土地の有効利用及び河川環境の向上等を目的として、耐震性の向上と水辺利用を図るテラスの整備事業。東京都では大地震等に対する安全性を高め、水辺に親しめる環境が再生されるようコンクリート堤防基礎の強化と壁面の切断、背後地の盛土などを行い、幅の広い緩傾斜型の堤防の整備を進めています。このうち、とりわけ規模の大きいものをスーパー堤防と呼んでいます。

以上