

本リリースは、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、重工クラブ、鉄鋼研究会に同時配信しております。

2010年11月15日

報道関係 各位

株式会社新日鉄都市開発

渋谷駅徒歩2分、渋谷駅東口地区地区計画エリア内での大規模複合再開発事業
「美竹ビルマンション建替事業」（東京都渋谷区）権利変換計画認可・着工について
 ～総戸数196戸の住宅と事務所、店舗の大規模複合マンションへの建替え～

株式会社新日鉄都市開発（本社：東京都中央区日本橋、代表取締役社長：正賀 晃、以下、「新日鉄都市開発」）が参加組合員として参画している「美竹ビルマンション建替え事業」において、権利者全員同意により東京都に申請しておりました「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく権利変換計画が、本日11月15日、東京都知事より認可されましたのでお知らせいたします。

建設地は、渋谷区渋谷一丁目、東京メトロ半蔵門線・副都心線「渋谷」駅から徒歩2分という希少性の高い立地にあり、2007年9月に都市計画決定がなされた渋谷駅東口地区地区計画のエリア内に位置し、建物計画は同地区計画を活用したものとなっています。

本事業は、現「美竹ビル」（住宅40戸+事務所、1959年竣工）の老朽化に伴い建替えが計画され（1999年3月、管理組合設立）、2004年2月に組合が行った事業協力者募集に対し応募提案の内容に関する審査の結果、事業協力者として新日鉄都市開発と株式会社UG都市建築（本社：東京都港区北青山、代表取締役：山下昌彦、以下「UG都市建築」）が選定されました。

本建替えマンションは、196戸の住宅と事務所・店舗を配置した大規模複合開発であり、低層部（1～3階）に事務所・店舗、中高層部（4～17階）に住宅、地下に駐車場を配置した計画となっています。

また、低層部と中高層部の間に免震装置の設置層を設けた「中間階免震構造」を採用、高い耐震性を確保します。

参加組合員である新日鉄都市開発が取得した保留床は、分譲住戸として2011年夏頃に分譲を開始する予定となっています。

設計・監理はUG都市建築、施工は株式会社熊谷組（本社：東京都新宿区津久戸町、社長：大田 弘）が担当し、権利変換認可後の2011年2月より新築工事に着手、2013年2月の竣工を目指します。



【美竹ビル建替えの経緯】

- ・現「美竹ビル」（東京都渋谷区渋谷一丁目15番6号、1959年竣工）は、財団法人東京都住宅協会（現東京都住宅供給公社）が建築した住宅40戸と事務所の複合ビルとして1959年に分譲された。
- ・同ビルは築後51年を経過し、耐震性の問題など安全性や快適性の面でさまざまな問題を抱えていた。従前居住者の居住経験から安心・安全、最新の居住環境への再生を図るため、1999年3月に管理組合を設立。2000年より権利者全員参加による勉強会を経て、2003年6月の総会にて建替え推進決議がなされ、その後、建替え計画委員会を設置、建替え決議を目指した本格的な検討が開始した。
- ・2004年2月、建替え事業の事業協力者を募集し、応募提案の内容に関する審査の結果、株式会社新日鉄都市開発、株式会社UG都市建築が事業協力者として選定。
- ・管理組合は事業協力者ととも事業計画の検討を進め、2008年9月の総会にて全員賛成により建替え決議が成立。その後の検討を経て、2009年4月に東京都より美竹ビルマンション建替組合の設立が認可・公告された。
- ・施設計画、事業計画の詳細な検討を経て、2010年9月、建替組合臨時総会において、権利変換計画が全員賛成により可決され、本日の東京都知事による認可に至った。



現「美竹ビル」外観

【建替えマンションの特徴】

- ・低層部（事務所・店舗）と中高層部（住宅）の間に、免震装置の設置層を設けた「中間階免震構造」を採用。
- ・住宅および事務所・店舗に附帯する駐車場・設備室等については、所有区分・動線等を極力分離することを基本とした建物計画としている。
- ・住宅計画は、中高層部に配置し、中廊下形式を採用。南面中央部2箇所吹き抜け（ライトスリット）を設け、採光・通風面などの居住性の向上とともに、印象的な外観の創出を図った。また、各階のライトスリットに面する位置には共用空間を配置することで、くつろぎを感じられる空間創出を図っている。

【新日鉄都市開発の建替え事業への取り組み】

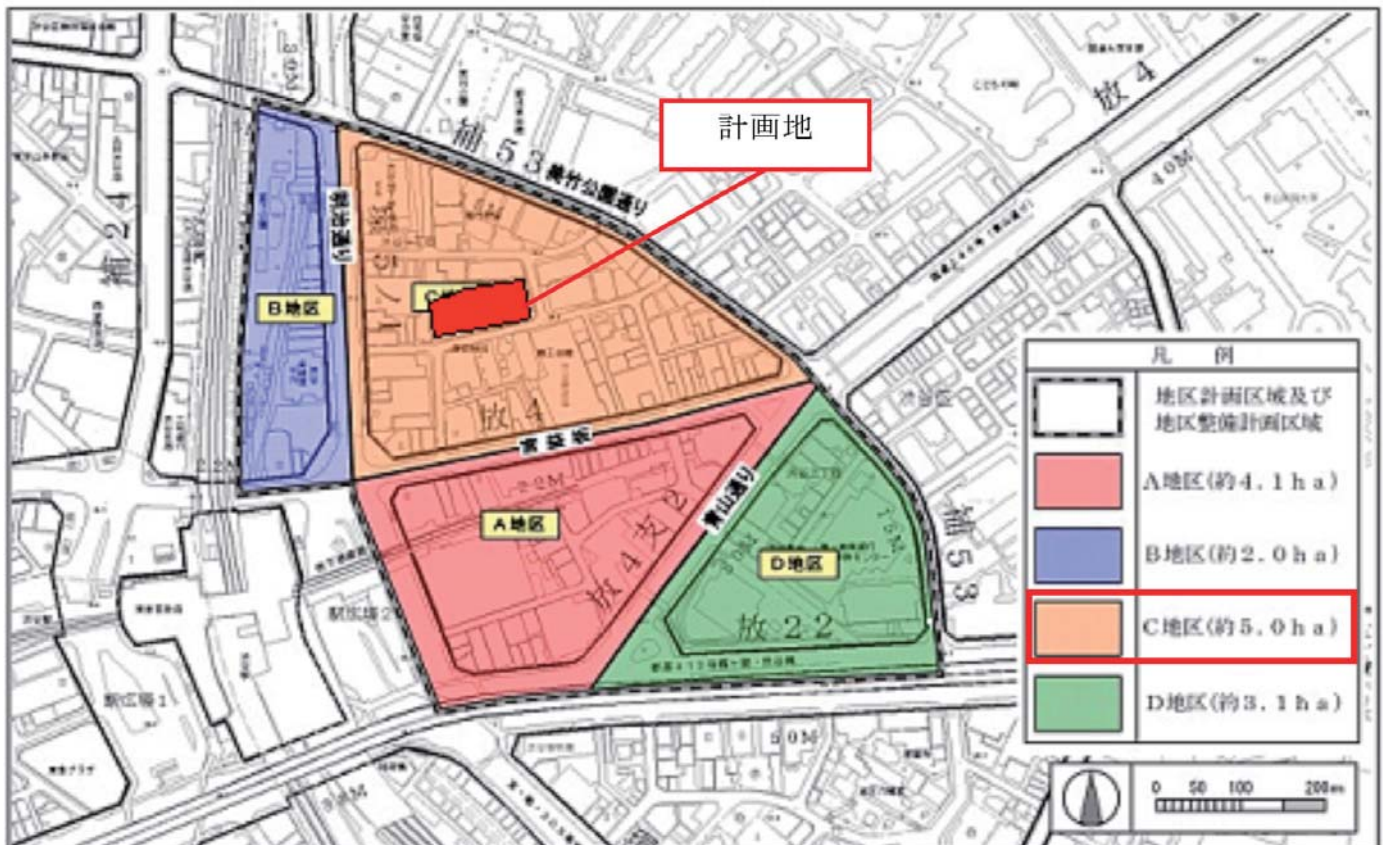
新日鉄都市開発は、これまでに6件の建替え事業を成功させた実績を有しています。現在、神奈川県横浜市で分譲中の「横浜紅葉坂レジデンス」（総戸数368戸）のほか、都内で1件の建替え事業に参加組合員として参画し事業を推進しています。また、今後も首都圏を中心に積極的にマンション建替え案件に取り組んでいきます。

■計画地位置図



■渋谷駅東口地区地区計画

(詳しくは渋谷区のホームページをご覧ください。http://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/machi/shibuya.html)



《物件概要》

1. 施行マンション（建替え前）の概要

- (1) 所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目15番6
- (2) 交通：東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅徒歩2分
東京メトロ副都心線「渋谷」駅徒歩2分
- (3) 敷地面積：約2,640㎡（公簿面積）
- (4) 延べ面積：約5,640㎡
- (5) 構造規模：鉄筋コンクリート造、地上6階建て（下層階1～2階事務所、上層階3～6階住宅）
- (6) 竣工年：1959年（昭和34年）
- (7) 住宅の状況
 - ①住宅の総戸数：40戸
 - ②住宅の専有面積：約58㎡（標準タイプ）
 - ③住戸の間取り：2DK

2. 施行再建マンション（建替え後）の概要

- (1) 延べ面積：約26,720㎡
- (2) 構造規模：鉄筋コンクリート造、地下3階地上17階建
- (3) 竣工予定年月：平成25年2月
- (4) 住宅の状況
 - ①住宅の総戸数：196戸
 - ②住宅の専有面積：約33㎡～約113㎡
 - ③住宅の間取り：1K～3LDK
- (5) 設計・監理：株式会社UG都市建築
- (6) 施工：株式会社熊谷組

3. 保留床の分譲の概要

- (1) 保留床の売主：株式会社新日鉄都市開発
- (2) 販売戸数：129戸（予定）
- (3) 専有面積：約33㎡～約113㎡
- (4) 間取り：1K～3LDK
- (5) 販売開始時期：平成23年夏（予定）

以上

〈本件に関するお問い合わせ先〉
株式会社新日鉄都市開発 住宅事業部
マンション建替推進部 マンション建替推進グループ
担当：大和田、浅見
電話：03-3276-8857
携帯：090-5390-0985（大和田）