



2024年11月15日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社

借地権から所有権へのマンション建替え
「東京自興ビル・国分マンション」建替組合設立のお知らせ
～マンション建替法に基づく容積率緩和の特例により25階建てのタワーマンションへ～
令和6年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」に採択

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、以下、当社）は、東京都港区にて推進中の、「東京自興ビル・国分マンション建替え計画（以下、本事業）」について、この度、東京都港区の認可を受け、「東京自興ビル・国分マンション建替組合」を設立いたしましたので、お知らせします。

本事業は港区の「除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）」を受けて、東京都の容積率緩和の特例を活用した建替え事業であり、建替え後は地上25階建てのタワーマンションになる計画です。

■ 建替えの経緯について

「東京自興ビル・国分マンション（以下、本物件）」は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩6分に立地し、地上13階建て、住戸79戸と事務所2区画からなる複合用途のマンションとして1968年に完成しました。再生検討は東日本大震災を契機として2011年に開始され、2013年に実施した耐震診断では「地震の振動及び衝撃に対して倒壊または崩壊する可能性が高い」との判定を受けています。当社は、検討初期から建替えのサポートができる体制と実績が評価され2017年に事業協力者として参画し、円滑な建替えを実現する上での多岐にわたる課題解決をサポートしてまいりました。本物件は「原因不明の漏水や赤水の発生等の給排水設備の劣化が深刻」であることおよび修繕積立金不足により高額な耐震補強等への対応が困難であること等の問題も抱えており、これらを抜本的に解決し、「将来にわたり安心安全で快適な居住環境を確保」するためには建替えが望ましいと判断され、2023年12月の建替え決議集会で可決承認。権利者全員参加による建替組合の設立に至りました。

■ 本事業の特徴について

本事業は借地権かつ余剰容積がなく、一般設計手法での建替え計画が困難な状況下において、隣地との共同化により建替え敷地の拡大を行うことに加えて、「東京都のマンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度^{※1}」の許可を取得し都市計画上の指定容積率400%を約620%に割り増すことなどにより、建替え事業条件の改善に努めてまいりました。

この一連の取り組みは先導的再生モデルとして独自性、創意工夫が評価され、国土交通省による令和6年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」として採択されました。

※1 東京都のマンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度：「除却の必要性に係る認定」（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替えで、新しいマンションの計画において公開空地等の整備により防災、環境など総合的に地域への貢献が認められると特定行政庁（港区）が判断した場合に容積率が緩和される。



▲建替え後、外観完成予想CG
※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。



■ 現在の「東京自興ビル・国分マンション」



■ 建替え事業の概要

- ・所在地：東京都港区海岸一丁目 21 番 3、21 番 15、21 番 17（地番）
- ・交通：JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩 6 分
- ・建替事業者：東京自興ビル・国分マンション建替組合
- ・事業手法：マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替組合施行
- ・参加組合員：日鉄興和不動産株式会社

	従前建物（建替え前）	従後建物（建替え後）
建物名称	東京自興ビル・国分マンション	未定
竣工年月	1968 年 1 月	未定
敷地面積	約 1,370 ㎡	約 1,410 ㎡
延床面積	約 6,690 ㎡	約 12,530 ㎡
構造・規模	SRC 造 地上 13 階／耐震構造	RC 造 地上 25 階／制震構造
総戸数	81 戸（住宅 79 戸、事務所 2 区画）	108 戸（住宅 107 戸、事務所 1 区画）
権利	普通借地権/賃借権（旧法）	所有権

※従後建物の計画は今後の諸官庁協議・詳細検討・経済情勢等により変更となる場合があります。



【新しいマンションの建築による主な地域貢献機能の一例】

”街の回遊性向上”に繋がる空地整備

- ・ 主要な歩行者動線の結節点であり、周辺開発の広場に面する敷地西側に広場状空地を設けます。広場状空地にて東西道路を結ぶことで街の賑わいの連続、回遊性向上に貢献する計画とします。



□エリアの回遊性に寄与する空地の設定



□緑のネットワーク形成イメージ

来街者が気軽に利用できる”憩いの広場”を整備

- ”来街者が気軽に立ち寄れる” ”オフィスワーカーが屋外のワークスペースを利用できる”よう、小規模ながら落ち着いて過ごせる、緑豊かな空間づくりを目指します。



□広場状空地のイメージ



■ **日鉄興和不動産のマンション建替え事業への取り組み**

日鉄興和不動産はこれまでに多様な手法を活用し 30 件の建替え（※2）を成功に導いてきました。1986 年に全国初となる純住宅系マンションの建替えを手掛けて以降、業界に先駆けて「建替えの専門部署の設置」「再生コンサルティング体制の整備」など業界を牽引する取り組みを続けています。社会情勢の変化や管理組合さまとの対話を通じて“あったらいいな”をヒントに、これからもマンション建替え分野のリーディングカンパニーとして新たな事業手法や取り組みに挑戦し続けます。

※2：[マンションの建替え等の円滑化に関する法律]に基づく建替組合設立認可実績（2024 年 2 月時点）(株)工業市場研究所調べ

〈本件に関するお問い合わせ先〉

日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当：丹羽（にわ）、吉田

TEL：080-1383-5138 E-Mail：tomoe.niwa@nskcre.co.jp