

マンション建替え円滑化法にもとづくマンション建替え事業 「恵比寿フラワーホームマンション建替え事業」 着工 ～築 52 年、地上 12 階のマンションを地上 15 階の分譲マンションへ～

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹）は、事業協力者として権利者様と共に事業を推進しております「恵比寿フラワーホームマンション建替え事業（以下、本プロジェクト）」が、2023年5月14日に着工いたしましたので、お知らせいたします。

「恵比寿フラワーホーム（以下、「従前建物」）」は、東京メトロ日比谷線・JR「恵比寿」駅徒歩2分と、交通利便性の高い場所に位置している、地上12階建、総戸数34戸（その他一部店舗区画あり）、築52年の借地権付区分所有マンションです。マンション建替え円滑化法により、建替え後は地上15階地下1階建、総戸数81戸の分譲マンションとし、2025年の竣工を予定しています。今回の建替えにより、地域の防災性や景観等の向上に寄与し、周辺エリアの更なる発展に貢献することを目指しています。

今後も当社住宅事業のブランドコンセプト「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で末永くお住まいいただける街づくりを推進することで、持続可能な社会の実現・SDGsへ貢献してまいります。



建替え前



建替え後（完成予想CG）

※今後変更となる可能性がございます。

本プロジェクトの特長

1. 建替組合設立後、借地権付区分所有マンションを所有権化した上で、マンション建替え円滑化法に則り事業を推進。
2. 隣接地所有者様と共同で高経年建物の再生を検討し、隣接地を本プロジェクトの隣接施行敷地に設定。
3. 希少な恵比寿駅前の好立地にて、総戸数81戸の分譲マンションに建替え。

■本プロジェクトの背景

従前建物は1971年に建設され（築52年）、給排水管その他設備の老朽化に伴い修繕費がかさむことや、旧耐震基準で設計されていることから耐震性不足の懸念などがありました。また、従前建物の借地権の契約期限が近くなることでマンションの今後の在り方を検討する時期が到来しておりました。一方、底地権者様は借地関係の解消と隣接地を含む共有資産の分割を希望されており、権利者様の中で長年検討を重ねられてきました。その結果、新たに建物を整備することで快適な居住環境を確保し、将来に渡って資産の維持・保全を図る方針を策定、建替えを行うことが必要との結論にいたり、2021年3月に建替え決議が成立しました。

■これまでの経緯と今後のスケジュール

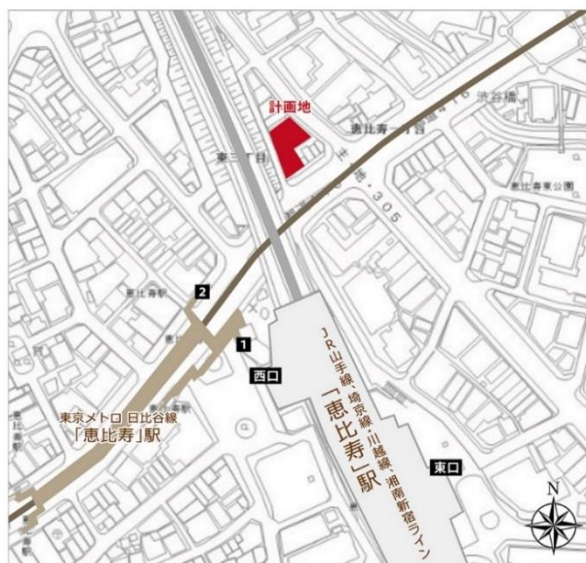
2019年10月	： 建替え推進決議（当社が事業協力者として参画）
2021年3月	： 建替え決議
2021年9月	： 建替組合設立
2022年8月	： 解体工事着工
2022年10月	： 権利変換計画認可
2023年5月	： 本体工事着工
2025年	： 竣工（予定）

■本プロジェクト概要

	建替え前	建替え後
所在地	渋谷区東三丁目1番地12（地番）	渋谷区東三丁目1番地12（地番） 渋谷区東三丁目1番1、1番3（地番）
敷地面積	514㎡	651.75㎡
容積率	664%	684.9%
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階建	鉄筋コンクリート造 地上15階、地下1階建
住戸数	34戸（その他一部店舗区画あり）	81戸（その他一部店舗区画あり）

※今後変更となる可能性がございます。

■位置図



■当社の建替え事業における取り組みについて

当社は、首都圏を中心にマンション建替え事業や敷地売却事業^{※1}を通じて、社会的に解決が急務である老朽化建物の対策に取り組んでいます。マンション一棟での建替えや大規模な団地建替え、隣地を取り込んだ共同建替え等、各マンションが有する様々な課題に対し、権利者様と共に解決を図りながら事業を推進しております。

本プロジェクトにおいても、多数の建替え事業や敷地売却事業で培ったノウハウや、三井不動産グループの総合力を結集して推進しております。容積率の最大化を図るため「容積率の緩和特例制度」の活用提案、権利者様への代替物件の斡旋や建替え後のマンションの再取得等、権利者様にとってより良い再生事業となるよう取り組んでおります。

今後も、お客様のニーズに寄り添った建替え事業や敷地売却事業を通じて、社会課題の解決を目指してまいります。

【参考】「三井不動産レジデンシャルのマンション再生」について <https://www.mfr.co.jp/saisei/>

※1：「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、マンションの敷地を一括して買受人に売却する制度。

■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらにも加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcrojpc/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後の暮らしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいと暮らしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

※なお、本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における 1 つの目標に貢献しています。

目標 11 住み続けられるまちづくりを

