



中央区初の円滑化法によるマンション建替え
「浜町ダイヤモンドマンション建替え事業」9月13日着工
～単棟型61戸のマンション、隣地4区画を含めた東京都モデル事業の建替え～

新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：永井 幹人）が参加組合員として参画している「浜町ダイヤモンドマンション建替え事業」（東京都中央区日本橋浜町二丁目）は、9月13日に建築工事に着手いたしました。竣工は2020年6月を予定しています。

本事業は、本年2月26日に全員合意をもって「マンション建替え等の円滑化に関する法律（以下、「円滑化法」という）」に基づく権利変換認可を受けたもので、中央区では円滑化法による初のマンション建替え事業となります。また、2014年8月に東京都マンション建替え共同化モデル事業*に採択された、隣地4区画との共同化建替え事業です。

*東京都マンション建替え共同化モデル事業：容積率制限等により単独敷地での建替えが困難な分譲マンションにおいて、隣接地等との共同化建替えを行おうとする管理組合に対し、初期段階での検討費用を補助するモデル事業（募集期間：2014年5月16日～6月16日）。

【建替えの経緯】

「浜町ダイヤモンドマンション」（1970年竣工）は、都営新宿線「浜町」駅徒歩3分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩7分と、3駅3路線が利用可能。浜町公園の南側エリア、清洲橋通りに面し、当時民間によりSRC造・地上10階建て、総戸数45戸（駐車場・店舗含む）のマンションとして分譲されました。

築46年を経て建物の老朽化が進み、社会的に要求される居住水準を満たすことが難しくなりつつあったことに加え、2011年3月の東日本大震災により、建物の耐震性に対する不安が強まっていました。2014年、当社は同マンションの管理組合より相談を受け、事業協力者として、マンションの再生や建替えに関する検討を開始しました（コンサルタント：株式会社UG都市建築）。同年8月、東京都マンション共同化建替えモデル事業に採択され、隣地との共同化建替え事業の検討を開始。2016年2月には建替え推進決議を可決しました。また、当社協力のもと管理組合は事業計画の検討を進め、2017年3月、建替え決議が可決され、同年7月、浜町ダイヤモンドマンション建替え組合（理事長：荒井 重雄）の設立が認可されました。施設計画、事業計画の詳細な検討を経て、2017年12月、権利変換計画が可決され、2018年2月に東京都中央区による認可を受けました。建替え後は、14階建て、総戸数61戸のマンションに生まれ変わる計画です。



外観完成予想図



【本建替え事業の特徴】

①東京都マンション共同化建替えモデル事業応募、採択された事業

浜町ダイヤモンドマンション建替え事業は、初動期段階で本モデル事業へ応募し、採択されました。

②隣地との共同化で、地区計画*による容積率緩和を生かした建替え事業

マンション単独では地区計画を適用しても容積率は約790%でした。しかし共同化により、敷地面積が300㎡を超え、約840%までの容積緩和が適用できるようになりました。一体化することで、建替え後のマンションの床面積を大きくすることが可能となり、マンション、隣地それぞれ単独で建替えるより、双方にとってメリットを享受することができる事業です。

*人形町・浜町河岸地区地区計画

③東京都中央区で円滑化法に基づく初めての建替え事業

中央区では、等価交換事業としてマンション建替えを行った事例はありますが、円滑化法に基づく事業としては、浜町ダイヤモンドマンション建替事業が初となります。

【今後のスケジュール】

- 新たなマンションの完成は、2020年6月を予定しています。
- 分譲住戸の販売開始は2019年1月を予定しています。

【新日鉄興和不動産の建替え事業の取り組み】

当社は、これまでに17件（竣工済み）の建替え事業を成功させた実績があります。建替え事業においては業界トップクラスで、マンション建替えや再生などに特化する専門の部隊を設け、首都圏のマンション建替え案件を中心に積極的に取り組んでおります。

〈参考：新日鉄興和不動産の建替えプロジェクト事例〉



横浜紅葉坂レジデンス
横浜市西区 総戸数 368戸
2011年11月竣工



テラス渋谷美竹
渋谷区渋谷 総戸数 196戸
2012年12月竣工



ザ・神宮前レジデンス
渋谷区神宮前 総戸数 220戸
2013年4月竣工



《物件概要》

1. 施行マンション（建替え前）の概要

所在地	東京都中央区日本橋浜町 56 番 8
交通	都営新宿線「浜町」駅徒歩 3 分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩 6 分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩 7 分
敷地面積	271.12 m ² （登記簿）
延床面積	2,062.84 m ² （登記簿）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造・10 階建
竣工時期	1970 年 10 月
敷地利用権の種類	所有権
住戸	①戸数：45 戸（駐車場・店舗含む） ②規模：約 16～62 m ² （登記簿） ③間取り：2K～2LDK
隣地 4 区画の概要	戸建 4 区画

2. 施行再建マンション（建替え後）の概要

敷地面積	446.53 m ²
延床面積	4,426.26 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造・14 階建
竣工時期	2020 年 6 月（予定）
敷地利用権の種類	所有権
住戸	①戸数：61 戸 ②規模：40～100 m ² 台 ③間取り：1LDK～4LDK
売主	新日鉄興和不動産株式会社
設計監理	株式会社 UG 都市建築
施工	株式会社川村工営
販売開始時期	2019 年 1 月（予定）

〈本件に関するお問い合わせ先〉

新日鉄興和不動産株式会社 広報室 担当：吉田
電話 080-8438-9224 FAX03-6774-8438