

報道関係者各位

2020 年 9 月 16 日
野村不動産株式会社
旭化成不動産レジデンス株式会社

**渋谷区初の「マンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度」を利用
「秀和青山レジデンス」マンション建替組合設立のお知らせ**

― 築 56 年 渋谷区の「除却の必要性に係る認定」を受け 26 階建てのタワーマンションへ建替 ―

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/代表取締役社長：宮嶋 誠一、以下当社）・旭化成不動産レジデンス株式会社（本社：東京都千代田区/代表取締役社長：兒玉 芳樹）は、東京都渋谷区にて推進中の「秀和青山レジデンス」マンション建替組合設立について、渋谷区の認可を受け、マンション建替組合が設立されましたので、お知らせいたします。

1. 「秀和青山レジデンス」建替事業の経緯について

「秀和青山レジデンス」は、マンション黎明期のヴィンテージマンションとして知られる秀和レジデンスシリーズ第 1 号物件であり、1964 年（昭和 39 年）に著名な建築家・芦原義信氏の設計により建てられた地上 8 階建ての分譲マンションです。現在では、築後 56 年が経ち、建物の老朽化や耐震性の不足などの問題を抱え、2014 年頃から建替の検討が開始されました。建物は、設備配管の劣化・漏水、断熱・遮音性の不良など、修繕改修では抜本的な改善が困難なほど、老朽化が進行しており、住民の安全性を確保すべく、早急な解決が望まれておりました。このような状況の中、当社と旭化成不動産レジデンスは、2017 年に事業協力者として参画し、「早期建替の実現」に向けて事業推進活動を進めてまいりました。

2. 渋谷区初の「マンション建替法に基づく容積率の特例緩和制度」を活用

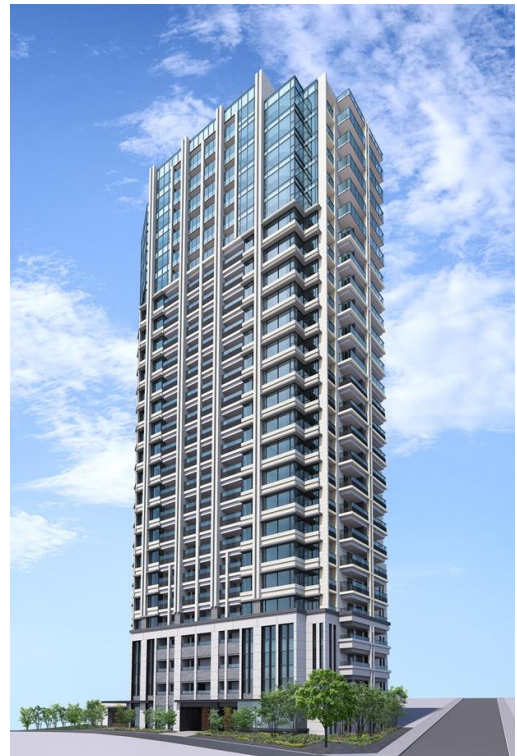
本制度は、「除却の必要性に係る認定」（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替で、新しいマンション計画において、公開空地・地域防災・環境貢献などの総合的な配慮がなされ、市街地環境の整備改善に資するものについて特定行政庁が許可した場合に、容積率が緩和される制度です。

「秀和青山レジデンス」は、十分な緑化を施した 2 つの広場状空地や歩道状空地（幅 2.0m）を設け、地域の安全性・快適性を高め、地域の街並み整備に寄与する計画により、本年 1 月 20 日に「マンション建替法容積率許可」を取得しました。これにより、都市計画上の容積率 500% から 655.40% へ、約 155% 割り増すことが可能となりました。

3. 2 社の役割と事業進捗について

当社と旭化成不動産レジデンスは、2017 年 5 月に事業協力者として選定されて以降、管理組合と共に建替計画の検討を開始し、設計に係る行政協議や、全権利者との合意形成活動を着実に進めてまいりました。そして、本年 1 月 25 日に「秀和青山レジデンス」の建替決議が可決承認され、この度、権利者全員参加による建替組合が設立されました。

2021 年 8 月の解体工事着工を予定しており、建替後は、地下 2 階地上 26 階建てのマンションへと生まれ変わります。



※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。

4. 現地案内図



▲周辺に存する金王八幡宮
JR 山手線内側の南東エリアは、商業エリアと文教エリアが融合し古くからの歴史や緑が感じられる希少な住宅地であります。



▲「秀和青山レジデンス」東側外観



▲「秀和青山レジデンス」西側外観

■「秀和青山レジデンス建替え計画」概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目3番10（住居表示）	
交通	東京メトロ「渋谷駅」より徒歩6分、J R山手線「渋谷駅」南口より徒歩9分	
敷地面積	1,926.47 m ²	
延床面積	約 9,457 m ²	19,037.39 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 8 階、地下 1 階	鉄筋コンクリート造 地上 26 階、地下 2 階 免震構造
容積率	不明	655.40%（基準容積率 500%）
竣工年月	1963 年（昭和 38 年）年 6 月	2025（令和 7 年）年 2 月（予定）
専有面積	約 42 m ² ～約 174 m ² （公簿）	約 44 m ² ～約 121 m ²

※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。

事業手法	マンション建替等の円滑化に関する法律によるマンション建替事業
参加組合員	野村不動産株式会社、旭化成不動産レジデンス株式会社
コンサルタント	株式会社再開発計画技術
設計	株式会社 IAO 竹田設計

5. 「秀和青山レジデンス」建替計画の特徴

① 周辺地域との回遊性を高める、ゆとりのある安心安全で快適な歩行者空間の形成

敷地南東側交差点は、街路樹のある八幡通りとの交差点となり、渋谷駅や金王八幡神社等へ多くの歩行者が通過しております。その交差点部分に見通しの良い「広場状空地」や、敷地内に拡幅された「歩道状空地」を設けることによって、誰もが「安心して心地よい」歩行空間を形成し、回遊性を高める街づくりに貢献してまいります。



【現在の敷地南東側】

歩道は狭く、マンション出入口の擁壁もあり、見通しが悪い歩行空間となっている。



【建替後の敷地南東側のパース】（イメージ）

十分な空地を設け「安心して心地よい」歩行空間を確保。

② 街並みに潤いと変化をつくり出す緑化空間の形成

敷地周辺には、金王八幡宮や東福寺などに質の高い緑が存在し、本計画地においても、周辺の緑と一体となった潤いのある緑化空間を形成してまいります。また、敷地北西側の広場状空地には、樹木や季節の草花だけでなく、水盤を設置し、緑陰と水循環による地域環境に寄与する設えを施します。



【現在の敷地北西側】

緑や開かれた空地が無く、環境貢献という面で街並みとの結びつきが希薄な状況。

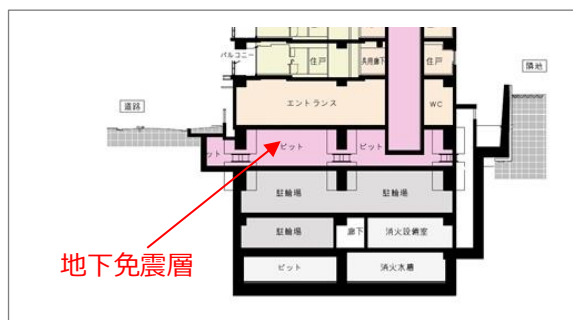


【建替後の敷地北西側のパース】（イメージ）

緑や水盤を設え、潤いのある空間を演出します。

③ 地下免震を採用した「安心・安全」な住まい

建替後も、高品質な住まいをご提供することを重視して、野村不動産と旭化成不動産レジデンスは、事業協力者として参画当初より、「免震構造」のご提案をいたしました。限られた敷地条件の中で、地下免震層を採用することで公開空地を広げる計画となっております。



6. 建替えスケジュール

2016 年 5 月	建替推進決議が成立
2017 年 5 月	事業協力者として、野村不動産、旭化成不動産レジデンスを選定
2019 年 10 月	渋谷区より「除却の必要性に係る認定」取得
2020 年 1 月	建替決議成立 マンション建替法容積率許可
2020 年 8 月	マンション建替組合設立
2021 年 8 月	解体工事着工（予定）
2025 年 春	竣工（予定）