

報道関係者各位

2020年11月24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

## 板橋区初のマンション建替法に基づくマンション建替え事業 「向原第二住宅団地」マンション建替組合設立のお知らせ ―地区計画を導入し、500戸のマンションへ建替え―

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）・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、東京都板橋区にて推進中である「向原第二住宅団地」（東京都板橋区）のマンション建替組合設立について板橋区の認可を受け、11月22日に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. 「向原第二住宅団地」建替え事業の経緯について

「向原第二住宅団地」は東京都住宅供給公社により分譲された1969年竣工の団地型分譲住宅(246戸)で、高度経済成長期における東京の住宅不足を解消するため、都心近接の約1.8haという広大な敷地に建設されました。現在では築後50年が経ち、耐震強度の不足に加え、設備配管の劣化・断熱・遮音性の不良など、建物の老朽化の問題を抱え、2005年頃から向原第二住宅団地管理組合法人にて建替えを含む再生の検討が開始されました。

当社と旭化成不動産レジデンスは、2014年8月より事業協力者として参画し、管理組合と共に行政協議や全権利者との合意形成活動など、建替えに向けた事業協力を行ってまいりました。本年4月29日に一括建替え決議が成立し、板橋区の認可を受け、11月22日に「向原第二住宅団地」マンション建替組合が設立されました。

今後は、2021年7月の解体工事着工・2024年夏の竣工を予定しており、建替え後は、「SDGs（エスディーゼー）」を踏まえ環境に配慮し、また地域社会と共にサステナブルな街づくりを実現する500戸(予定)のマンションへと生まれ変わります。



完成予想イメージ(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。)

## 2. 「向原第二住宅団地」建替え計画の特徴

### ① 一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、地区計画を新たに導入

昭和42年に都市計画で定められた「一団地の住宅施設」を活用して建設された向原第二住宅団地は、容積率が70%に設定されていた為、建替えを実現するためには、「一団地の住宅施設」廃止及び新たな地区整備計画への移行を実現し、容積率を周辺エリアと同等レベルまで引き上げることが求められました。

そこで、向原第二住宅団地では、2014年に都市計画提案制度に基づく地区計画案の提案書を板橋区に提出し、約5年にわたる協議の結果、「向原第二住宅地区地区計画」への移行を実現し、容積率が200%にアップしたことにより、駅徒歩5分の立地に、500戸（予定）のマンションへの建替えが実現しました。

### ② 安全・安心な街づくりの実現

#### ■ 災害時の安全性の確保への取り組み

敷地内には「2カ所の大型広場」を設置するほか、地区内の無電柱化により、災害時の安全な避難動線や避難場所を確保することで、周辺地域を含めた「安全・安心」な街づくりを実現します。

特に、無電柱化については、「東京都無電柱化推進計画」に基づき東京都も重点的に推進している施策であり、災害時の安全確保に加え、電気などのライフラインの安定供給・移動しやすい歩行空間の確保・都市景観の向上を図ります。



電柱の無い広場及び建物完成予想イメージ(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。)

#### ■ 緑の潤いある地域環境の形成とユニバーサルデザインの街づくり

向原第二住宅団地が持つ「緑豊かな住環境」をそのまま持続させるべく既存のケヤキ並木を緑地として保存するとともに、敷地内には新たに緑に彩られた「2カ所のポケットパーク(小型広場)」及び「歩道状空地」を設置し沿道緑化に努めることで街全体に緑のネットワークを構築します。また、道路沿いに設置する「歩道状空地」は、高齢者や子どもにとって安全な歩行空間となり、多様な世代が安心して住み続けられる環境を実現します。



既存のケヤキ並木



### ■ 地域貢献施設の設置

敷地内に子育て支援施設(保育園)を設置し、地域社会に貢献できる街づくりを行います。

### ■ CO2削減への取組

太陽光発電システムの採用による再生可能エネルギーの創出・利用、ディスプレイによるゴミの減量化と下水道への負荷の低減など、事業を通じて脱炭素・循環型社会に向けた取り組みを行います。

(SDGs 達成への貢献)



### ③ アフターコロナの新生活様式を見据えた共用部計画

ゲストルーム・キッチンスタジオ等の多彩なマンション内共用施設に加えて、テレワークスペースやインターネットでの打合せを想定した個室ブースを設置した共用施設を計画(予定)。コロナ禍で変貌している「新しい働き方」に対応した次世代にも対応するマンションを実現します。

## 3. 現地案内図



▲向原第二住宅団地外観写真

東京メトロ有楽町・副都心線、西武池袋線、東武東上線「小竹向原」駅から徒歩 5 分の向原第二住宅団地は、都心近接立地でありながら、緑豊かな住環境が広がっております。徒歩ルート(一部)は遊歩道となっており、安全・安心な環境が整っています。



▲春には桜が満開になる駅までの徒歩ルート(遊歩道)



▲向原第二住宅団地外観写真

#### 4. 「向原第二住宅団地」概要

	建替え前	建替え後
所在地	東京都板橋区小茂根一丁目1番（住居表示）	
交通	東京メトロ副都心線・有楽町線「小竹向原」駅より徒歩5分	
敷地面積	18,312.64 m <sup>2</sup>	
延床面積	14,069 m <sup>2</sup>	39,699m <sup>2</sup>
棟・戸数	6棟 246戸	2棟 500戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建	鉄筋コンクリート造 12階建/7階建
竣工年月	1969年5月	2024年8月（予定）
専有面積	約51 m <sup>2</sup>	約50 m <sup>2</sup> ～約91 m <sup>2</sup>

※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	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」によるマンション建替え事業
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	株式会社都市設計連合
設計	株式会社 NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES

#### 5. 建替えスケジュール

- 2013年11月 建替え推進決議が成立
- 2014年8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12月 向原第二住宅地区地区計画が都市計画決定
- 2020年4月 一括建替え決議成立
- 2020年11月 マンション建替組合設立
- 2021年7月 解体工事着工（予定）
- 2024年夏 竣工（予定）

#### 6. 今後の建替え事業について

現状、旧耐震基準(1981年5月31日以前の耐震基準)で建築されたマンション約104万戸(2019年末時点・国土交通省発表分譲マンション戸数)に対して、これまでのマンション建替え実績は254件(工事完了済件数※)に留まっております。国土交通省から示されている「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針(2014年12月10日告示・最終改正2018年3月30日)」においても、建築後相当の年数を経たマンションは今後も急激に増大していくと見込んでおり、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については課題であり、適切な修繕や耐震改修等による既存マンションの有効活用、そして、建替え等の円滑化を図ることは重要であるとされております。

当社と旭化成不動産レジデンスは、これらの社会的な課題・重要性に鑑み、これまで培ってきた様々なノウハウをもとに、権利者・コンサルタント・設計事務所などの事業関係者と協力しながら、マンション建替え事業を積極的に推進してまいります。

※国土交通省発表資料「マンション建替えの実施状況（2020年4月1日時点）」

URL : <https://www.mlit.go.jp/common/001351559.pdf>