

## 社会

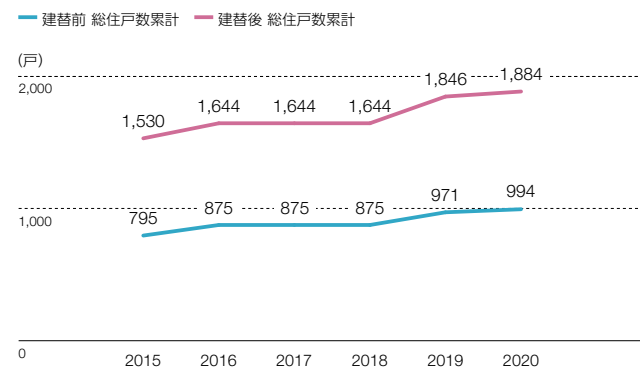
# 不動産ストックの再生・活用

### 方針・考え方

戦後、日本各地につくられ高度成長を支えた「集合住宅」は、建設から数十年を経て老朽化が進んでおり、建替えが必要な時期を迎えています。かつて集合住宅には多くの子育て世代が住んでいましたが、現在は住人の高齢化と減少が進んでおり、高齢者の孤独死が発生する場所となっています。また、建替えとともに、地域住民をつなぐコミュニティの再生も大きな課題です。

当社グループは、集合住宅やビル等の既存ストックを更新するとともに、これからの時代に対応した新しい価値を生み出し、地域コミュニティの再生に貢献しています。

### 集合住宅の再生状況



📄 (データ集)不動産ストックの再生・活用の指標と実績 P.72

🏠 東京建物のマンション建替え

### 集合住宅の再生

#### ■ 石神井公園団地マンション建替事業

都内で最大級かつ最も古い団地の一つである石神井公園団地では、建物・設備の老朽化と住民の高齢化が進んでいたことから、10年超の検討の末に建替えを決定し、2020年に建物の解体を開始しました。当社は事業協力者として、住民の皆様の「団地のコミュニティを継続したい」という要望を叶える施設計画などでサポートしています。2023年に8棟844戸のマンションへの建替事業を通じ、多世代が安心して暮らせるまちづくりを実現します。

#### ≫ 事業の特長

- 1 マンション建替え円滑化法活用による都内最大級の一括建替事業
- 2 全棟南向きの住棟配置や緑化計画
- 3 コミュニティを新たなマンションにも活かし続ける施設計画



解体工事の様子

事業概要	建替前	建替後
	石神井公園団地マンション	未定
所在地	東京都練馬区上石神井三丁目	
建築時期	1967年	2023年9月
敷地面積	42,365m <sup>2</sup>	37,730m <sup>2</sup>
基準建ぺい率	60%	60%
許容容積率	200%	200%
延床面積	31,358m <sup>2</sup>	68,413m <sup>2</sup>
棟数	全9棟、5階建	全8棟、8階建
住戸数	490戸	844戸
住戸面積	平均56m <sup>2</sup>	65~70m <sup>2</sup> 台前半中心予定
間取り	3DK~3LDK	1LDK~4LDK

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営/労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

> 不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証

## 社会

### 不動産ストックの再生・活用

#### ■ 浜離宮マンション(イトーピア浜離宮)建替えプロジェクト

JR浜松町駅近くに建つ「イトーピア浜離宮」は、老朽化や耐震性などの問題が顕在化し、建替えが急務となっていました。約8割の権利者がマンションに住んでいない外住者という事情から合意形成が困難ななか、2015年に建替えが決定しました。当社は2016年より事業協力者として関与し、2020年9月に本体建築工事に着手しました。2023年の「Brillia Tower 浜離宮」としての完成を目指し、引き続き組合理事会および権利者の皆様とともに事業を推進します。

#### ≫ 事業の特長

- 1 住戸の多くがワンルームの都心大規模マンション建替え
- 2 オフィス・商業施設開発が進むエリアで希少な「住」の場所として地域発展に貢献
- 3 安らぎを感じる緑地空間の創出と子育て支援施設の導入



建替後完成予想図

事業概要	建替前	建替後
	イトーピア浜離宮	Brillia Tower 浜離宮
所在地	東京都港区海岸一丁目	
建築時期	1979年	2023年9月
敷地面積	2,820m <sup>2</sup>	2,820m <sup>2</sup>
基準建ぺい率	60%	60%
許容容積率	400%	700%
延床面積	11,193m <sup>2</sup>	29,590m <sup>2</sup>
棟数	全1棟、14階建	全1棟、32階建
住戸数	328戸	420戸
住戸面積	平均26m <sup>2</sup> 台	25～80m <sup>2</sup> 台
間取り	1R～3LDK	1R～3LDK


#### 当社のマンション建替事業における実績

多摩ニュータウン「諏訪2丁目住宅」建替事業 (「Brillia 多摩ニュータウン」として再生)	
	所在地 東京都多摩市諏訪二丁目
	建替後戸数 1,249戸(従前640戸)
	竣工 2013年10月

40年以上の歴史ある多摩ニュータウンの再生事業で、建替え事業として日本最大級。住宅の老朽化、住民の高齢化から建替えを決定し、緑地等の生活環境を維持しつつ多世代コミュニティに生まれ変わった。

千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業 (「Brillia City 千里津雲台」として再生)	
	所在地 大阪府吹田市津雲台三丁目
	建替後戸数 202戸(従前96戸)
	竣工 2019年11月

竣工から約50年が経過し、建物老朽化等の問題から建替えを決定。住民の方々を中心に関係者が様々な検討を重ねて事業を推進。

「平塚町住宅」建替えプロジェクト (「Brillia 旗の台」として再生)	
	所在地 東京都品川区旗の台六丁目
	建替後戸数 38戸(従前23戸)
	竣工 2020年11月

竣工から約60年経ち、建物・設備の老朽化により所有者の総意で建替えを決定。品川区で初めてマンション建替え円滑化法を適用。希少な第一種低層住居専用地域内の建替えで、通風・採光、バリアフリー、防犯に配慮しながら、景観にも調和する低層マンションとなった。

企業理念、グループ概要、目次、編集方針

マネジメント

トップメッセージ

ESG経営

東京建物グループのマテリアリティ

特集

環境

環境マネジメント

サステナビリティファイナンス

グリーンビルディングに関する外部評価・認証

気候変動への対応

汚染防止と資源循環

水資源

生物多様性

自然災害対策

社会

ダイバーシティ&インクルージョン

ワークライフバランス

人材投資・育成

健康経営／労働安全衛生

人権の尊重

品質・お客様満足の向上

> 不動産ストックの再生・活用

地域社会への貢献

ガバナンス

コーポレート・ガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

サプライチェーンマネジメント

データ集

第三者保証