

2023年4月11日
旭化成不動産レジデンス株式会社
株式会社 環境企画設計
株式会社 日建ハウジングシステム
戸田建設株式会社

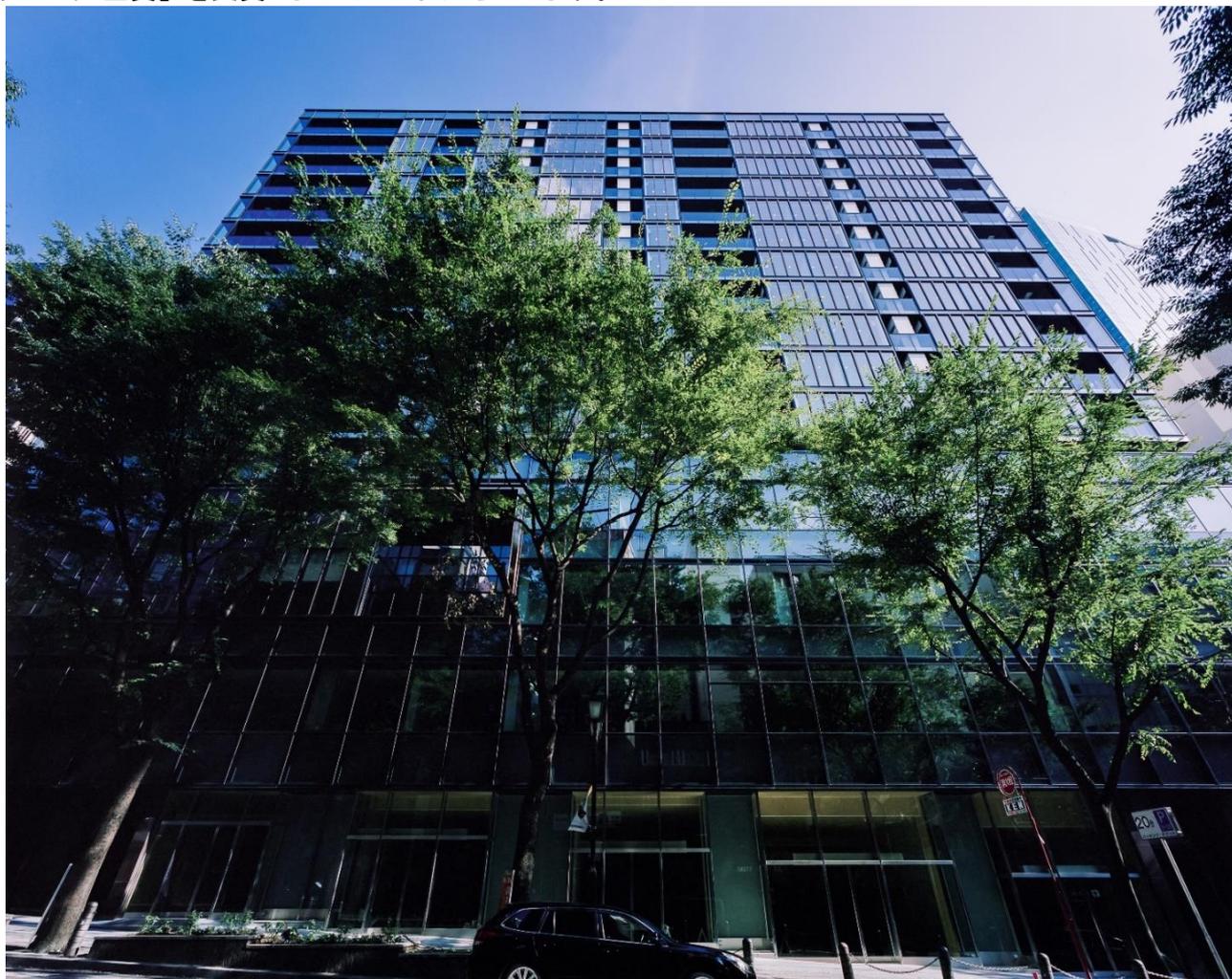
Newsletter



ジャパン・レジリエンス・アワード
2023

第9回ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)2023 「準グランプリ・金賞」受賞 宮益坂ビルディング建替え支援への取組み

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:高橋 謙治)、株式会社 環境企画設計(本社:東京都港区 代表取締役:堀口 浩一)、株式会社 日建ハウジングシステム(本社:東京都文京区 代表取締役社長:宇佐見 博之)、および戸田建設株式会社(本社:東京都中央区 代表取締役社長:大谷 清介)と共に推進してきた「宮益坂ビルディング」建替え事業(以下、「本事業」といいます。))が、一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会主催の「ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)2023」において、「準グランプリ・金賞」を受賞しましたのでお知らせします。



建替え後の外観

■ **ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)とは**

「ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)」は、一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会(所在地:東京都千代田区、会長:広瀬 道明)により、次世代に向けたレジリエンス社会を構築するために全国各地で展開されている“強靱化(レジリエンス)”に関する先進的な活動を発掘・評価し、表彰する制度です。

一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会は、国土強靱化担当大臣私的諮問機関「ナショナル・レジリエンス懇談会」の結果を踏まえ、「国土強靱化基本計画」が円滑に達成されるよう、産、学、官、民のオールジャパンでその叡智を結集し、非常時のみならず平時での戦略的活用の方策を創造することにより、公共投資、民間投資が最大限に相乗効果を発揮し、レジリエンス立国を構築していくことを目的として設立されました。

■ **本事業について**

宮益坂ビルディングは銀座線渋谷駅と宮益坂通りの間に位置し、建物の老朽化が進み、外壁の剥落により人や交通を危険に晒していたため、建替えの検討を進めていましたがリーマンショックで中断するなど、困難を極めました。再検討では事業コンサルタントの環境企画設計を招き、2011年には旭化成不動産レジデンスが事業協力者に選定され、合意形成・課題解決を進めました。マンション建替円滑化法に基づく組合施行方式による事業で、施行再建マンションは耐震化による都市の安全性向上に加え、ヒカリエデッキと宮益坂通りを繋ぐ都市動線を有し、新たな人の流れと賑わいを生み出す持続可能な住まいを創ることを目指しました。

■ **再生までのあゆみ**

日本初の分譲マンションといわれる宮益坂ビルディングは 1953 年に竣工しました。当時、周辺建物が木造 2 階建てであった中、RC 造 11 階建ての本建物は、「渋谷都市の文化的生活者のための最新設備を持つ日本初ハイグレード分譲マンション」でした。一方で、建替えに当たり、以下のような課題もありました。

- ・ 区分所有法制定前の建物であり専有部と共用部が別登記であったこと
- ・ 底地を東京都が所有する形態であったこと
- ・ 住戸だけでなく、店舗や事務所の区画も多く、権利変換に向けた評価基準の調整が必要

老朽化も著しい中、外部居住の区分所有者が大半を占める状態での合意形成には、長い期間を要しました。

建替え実現の裏には、「必ず建て替える」という区分所有者の強い思いと、半世紀以上という年月をかけて築いた良好なコミュニティの存在がありました。



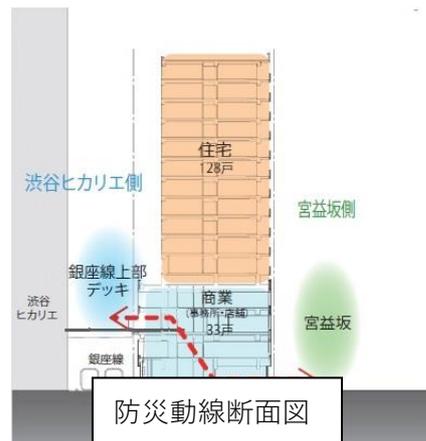
・ **建替えまでの 70 年の経緯**

1953 年	「宮益坂ビルディング」竣工
1990 年	「宮益坂ビルディングを考える会」発足
2007 年	全権利者が東京都より底地権を買い取り 事業コンサルタントに環境企画設計を選定
2008 年	リーマンショックによる建替え計画中断
2011 年	事業協力者に旭化成不動産レジデンス選定
2012 年	改めて建替え決議が成立
2013 年	マンション建替え組合設立
2016 年	権利変換認可・解体工事着手
2017 年	本体工事着手
2020 年	竣工
2021 年	ヒカリエデッキと接続

【左写真】1953 年竣工当時の宮益坂ビルディング
出典: 白根記念渋谷区郷土博物館

■ **防災動線の補強と賑わいの創出**

ヒカリエデッキの新設により、渋谷駅東西の往来がしやすくなりました。さらに、本事業において、同デッキと宮益坂を行き来できるよう、館内の貫通動線を提案することで、災害時の防災動線を確保しました。こうした都市動線の強化によって、新しい人の流れと賑わいを創出しました。



■本事業における合意形成支援の取り組み

旭化成不動産レジデンスは、マンション建替えの実務経験が豊富な担当者が、グループ企業内の戸建請負事業等も含めて培われた合意形成力を活かして、社員自ら区分所有者と対応しました。事業コンサルタントの環境企画設計と共に、全体説明会 13 回、個別相談 5 回、計画変更 7 回にも及ぶ粘り強い合意形成活動を行い、その結果建替え決議では 約 9 割の賛成で成立を果たすことができました。

■社会的課題としての「高経年マンション再生」

2021 年末時点、わが国のマンションストック約 686 万戸のなかで、耐震性に不安のある旧耐震マンションが約 103 万戸存在すると言われていています。これらの耐震性の確保と再生は、都市部の安全対策における喫緊の課題ですが、課題解決の手段のひとつである「建替え」については、2022 年 4 月時点での実現数は 270 件（実施中も合わせて 311 件）に留まっています。この現状の中、旭化成不動産レジデンスはマンション建替えを基幹事業のひとつとして取り組んでおり、支援しているマンション建替えは竣工・着工ベースで 42 件（同年 4 月時点）であり、全国の建替えの約 1/8 を占めています。マンション建替えは、区分所有者の自発的な活動で進められるものですが、実現には専門家のサポートが欠かせません。そこで、2011 年に「マンション建替え研究所」を設立し、マンション建替えに伴う事例や課題に関する情報発信を継続的に行うと共に、検討初期からの相談対応や合意形成を含めたサポートを行うことで、建替えを検討するマンション管理組合を支援しています。

■ 受賞事業所在地



■建替え後の事業物件概要

物件名	宮益坂ビルディング ザ・渋谷レジデンス
所在地	東京都渋谷区渋谷 2 丁目 19-4(地番)
総戸数	総戸数 128 戸(非分譲住戸 65 戸、一般分譲対象外住戸 57 戸)販売中
敷地面積	1,317.34 m ²
建築面積	1,177.37 m ²
延床面積	14,549.93 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造・地上 15 階、地下 2 階建て
建物完成	2020 年 7 月 3 日竣工済み
お引渡し	即引渡可(諸手続き完了後)
売主	旭化成不動産レジデンス株式会社
事業コンサルタント	株式会社 環境企画設計
設計・監理	株式会社 日建ハウジングシステム
施工	戸田建設株式会社

販売 HP はこちらをご覧ください

<https://www.atlas-web.jp/atlas/mansion/miyamasuzaka/index.html>

本件問い合わせ先

旭化成ホームズ株式会社 広報室

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地

TEL 03-6899-3010 FAX 03-6899-3400 j-koho@om.asahi-kasei.co.jp