

マンション建替円滑化法個人施行方式に基づくマンション建替え事業

「クレヴィア渋谷富ヶ谷」

2月20日(土)より第1期販売開始

伊藤忠都市開発株式会社(東京都港区、代表取締役社長:松典男)は、東京都渋谷区富ヶ谷二丁目にて開発中の「クレヴィア渋谷富ヶ谷」について、2021年2月20日(土)より販売を開始しましたのでお知らせいたします。本物件は、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩10分、小田急線「代々木八幡」駅徒歩10分に位置しています。渋谷まで徒歩圏の利便性と、閑静な住宅街に位置する良好な住環境に加え、公園に隣接する希少性の高い立地です。

本件は、「マンション建替え等の円滑化に関する法律(以下、「建替え円滑化法」)」による個人施行方式により、当社が個人施行者として行っている建替え事業で、2021年9月の竣工を目指し、開発を行っております。

【第1期1次・2次 販売概要】

- ・販売期間:2021年2月20日(土)～
- ・販売戸数:8戸
- ・販売価格:8,970万円～15,030万円
- ・間取り・専有面積:2LDK～3LDK、53.75㎡～80.23㎡

【反響状況】

- ・資料請求者数:約800件(2021年2月14日時点)
- ・総来場者数:約100組(2020年10月3日～2021年2月14日)

【資料請求者、来場者の特徴】

年代:30代～50代 エリア:渋谷区中心に23区内 家族構成:2～3人家族中心

■本物件のポイント

1. 渋谷エリア至近・アクセスに優れた好立地、公園に隣接した良好な住環境
2. こだわりの素材を用いた重厚感ある建物デザイン
3. 「建替え円滑化法」個人施行方式による建替え事業



外観完成予想イメージ

<本ニュースリリースに関するお問い合わせ>

伊藤忠都市開発(株) 経営企画部/有吉 TEL.03-6811-0221

■「クレヴィア渋谷富ヶ谷」の主な特長

1. 渋谷エリア至近・アクセスに優れた好立地、

公園に隣接した良好な住環境

東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩 10 分、小田急線「代々木八幡」駅徒歩 10 分とアクセスに優れた場所に位置しています。富ヶ谷は、松濤・神山町・上原など名だたる邸宅街に囲まれたエリアで、渋谷に徒歩圏内という高い交通利便性と落ち着いた住環境を兼ね備えています。また、本件は、富ヶ谷公園に隣接しており、眺望にも恵まれた希少な物件です。



外観完成予想イメージ

2. こだわりの素材を用いた重厚感ある建物デザイン

建物に使用する素材は、自然の風合いや職人の手仕事感が伝わる素材を選び、“ここにしかない特別感”を感じられるよう、細部に至るまで美と質にこだわってデザインしました。

◆「織部製陶」の外壁タイル

外壁には「織部製陶」のタイルを採用。バルコニーの裏側にも施したタイルは、一枚一枚手仕事で作られているため風合いや色彩に異なる表情が生まれ、色・形ともに味わいがあります。周囲と調和する茶系をベースに、土本来の色を活かした上質なタイルを重ねることで、落ち着いた色合いとなり、重厚感と高級感を演出しました。



バルコニー完成予想図

◆「陶額堂」のガラスアート

エントランスホールは“富ヶ谷らしさ”を表現するアート空間として位置付け、ホテルや教育施設などのアート装飾を多数手がける「陶額堂」のガラスアートを設置。かつて近辺に 3 つの川が流れていた富ヶ谷の地歴と強固な地盤をモチーフとし、ガラスを川の流れに、土台の石を強固な岩盤に見立て、地下に貝の化石層があったことから光の乱反射による水しぶきを表現したりガラスを加工しシェルカットを施すなど、手作りだからこそ出せる風合いにこだわりました。



エントランス完成予想図

3. 「建替え円滑化法」個人施行方式による建替え事業

本件は、「建替え円滑化法」に基づく個人施行方式により、「富ヶ谷スカイマンション」の建替事業を当社が個人施行者として行っている建替事業です。

【建替えの経緯】

「富ヶ谷スカイマンション」は、RC 造・地上 3 階建、総戸数 15 戸のマンションとして 1978 年に竣工しました。旧耐震基準建物であり、本件の着工時・築 42 年が経過し、水漏れやコンクリート劣化などの老朽化問題に加え、エレベーター未設置のため、1 階住戸も含めて階段の利用が必要な形状である等、バリアフリー未対応に対する将来不安等の問題も抱えていました。必要な修繕・補修は行われてきましたが、当社からの提案をきっかけに 2016～2017 年にかけて建替えを含む再生の検討が開始され、「富ヶ谷スカイマンション」管理組合で議論を重ねた結果、将来に向け良好な居住環境とするためには、部分的に修繕を行うよりも建替えることが望ましいとの結論に至りました。

当社は、2016 年頃より積極的に提案を行い、2018 年 3 月に事業協力者として選定され、管理組合との協議や区分所有者との合意形成活動など、建替えに向け推進してまいりました。

2018 年 12 月に建替え円滑化法個人施行による建替えの全員同意がなされ、2019 年 9 月に施行認可、2020 年 3 月に権利変換計画が認可され、2020 年 6 月の新築工事着工に至っております。

なお、当社は、保留床および区分所有者が入居する住戸以外を取得し、分譲事業を行っております。

【建物概要】

	建替え前	建替え後
マンション名	富ヶ谷スカイマンション	クレヴィア渋谷富ヶ谷
所在地	東京都渋谷区富ヶ谷 2 丁目 15 番 16 号 (住居表示)	
交通	東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩 10 分 小田急線「代々木八幡」駅徒歩 10 分 京王井の頭線「駒場東大前」駅徒歩 13 分 JR 山手線「渋谷」駅徒歩 19 分	
敷地面積	758.12 m ²	757.70 m ² (地積更生)
延床面積	1,136.95 m ²	2,832.15 m ² (容積対象外面積 487.74 m ²)
戸数	15 戸	35 戸 (内、事業協力者住戸 13 戸)
駐車場	7 台	13 台
専有面積	約 63 m ² ～約 73 m ²	50.35 m ² ～80.23 m ²
間取り	3LDK	1LDK～3LDK
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上 3 階建	鉄筋コンクリート造・地上 10 階建
竣工年月	1978 年 12 月 (築 42 年)	2021 年 9 月下旬 (予定)
容積率	150%	310%

【事業スケジュール】

2018 年 3 月	当社が事業協力者に内定
2018 年 12 月	円滑化法個人施行による建替え全員同意
2019 年 9 月	施工認可
2020 年 3 月	権利変換計画認可・権利変換期日
2020 年 3 月	解体工事着工
2020 年 6 月	新築工事着工
2021 年 9 月	竣工(予定)
2021 年 11 月	引き渡し(予定)



建替え前の「富ヶ谷スカイマンション」外観

【建替えにあたってのポイント】

- ・当社が得意とする、小・中規模マンション(20～80 戸程度)の建替え実現に向け、個々の区分所有者に寄り添った合意形成を目指した結果、全員合意にて建替えを進めることが出来ました。
- ・マンション建替え円滑化法に基づく個人施行方式による建替え実績を活かし、各区分所有者の個別状況に応じた柔軟な対応をすることで、建替えを進めることが出来ました。

【伊藤忠都市開発のマンション建替え事業の取組み】

当社の建替え事業は、これまでに 8 件の実績があり、マンション建替え円滑化法に基づく個人施行方式としては、本件が 4 件目となります。また、全国初のマンション建替え円滑化法個人施行事業、神奈川県初の同円滑化法個人施行事業や千葉県初の同円滑化法組合施行事業など、マンション建替えのパイオニアとして積極的に取り組んでいます。

昨今の老朽化マンションの増加に伴い、当社では全員同意による建替え実績(8 件中 6 件)を誇る高い合意形成力を活かし、今後もマンション建替え事業に積極的に取り組んでまいります。

【クレヴィア渋谷富ヶ谷 現地案内図】



■ 本物件に関するお問合せ先およびマンションギャラリー

- ・所在地: 東京都渋谷区代々木 2-1-1 新宿メインズタワー20階
- ・アクセス: 都営新宿線・都営大江戸線・京王新線「新宿」駅 A1 出口直結、JR「新宿」駅南口・新南改札徒歩5分
- ・電話番号: 0120-300-631
- ・営業時間: 平日 11:00~20:00、土日祝 10:00~20:00
- ・定休日: 水曜日(祝日除く)
- ・公式 HP: <https://gcv-shinjuku.com/>
- ・物件 HP: <https://itochu-sumai.com/shibuyatomigaya/>



「ギャラリークレヴィア新宿」案内図