

2025 年 10 月 23 日

各 位

～明和地所初の「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～
～渋谷区許可として初の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく容積率の特例」～

「ハイマート渋谷神泉」マンション建替組合設立のお知らせ

明和地所株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：原田英明）は、東京都渋谷区において事業協力者として権利者の皆様とともに推進中の「ハイマート渋谷神泉マンション建替え事業（以下、「本事業」という。）」において、渋谷区より「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「マンション建替え円滑化法」という。）」に基づくマンション建替組合の設立認可を受け、10 月 18 日に「ハイマート渋谷神泉マンション建替組合」設立総会を開催しましたのでお知らせいたします。本事業は、当社として初となるマンション建替え円滑化法による建替え事業となります。

■「ハイマート渋谷神泉」建替え事業の経緯

1975 年 6 月竣工の「ハイマート渋谷神泉」は、地上 10 階建ての集合住宅で、京王井の頭線「神泉」駅より徒歩 4 分、東急田園都市線・東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅より徒歩 10 分のほか、2 駅 9 路線が徒歩圏に存在する利便性の高い立地に所在します。一方、建物は築後 50 年を経過し、耐震診断による耐震不足の結果に加え設備等の劣化、老朽化にともない居住環境や安全性、耐震性の改善について、長年管理組合で検討がなされていました。このような中、2023 年 9 月に当社が事業協力者に選定され、管理組合及びコンサルタントの株式会社UG都市建築とともに検討を進め、建替え事業の条件向上のため、本マンション東側の隣接地（現在はホテル）と一体敷地での建替え計画とし、土地買収が困難な管理組合に代わり当社が隣接地取得に関する役割を担い、2024 年 12 月に一体敷地での建替え計画を前提とする建替え決議が可決されました。その後、本年 9 月に渋谷区より認可を受け、この度マンション建替組合設立に至りました。

■渋谷区許可として初となる「マンション建替え円滑化法に基づく容積率の特例」を活用

本制度は、「除却の必要性に係る認定（要除却認定）」を受けたマンションの建替えで、建替え後のマンション計画において、公開空地・地域防災・環境貢献等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と特定行政庁が許可した場合に、容積率が緩和されるものです。本事業では、隣接施行敷地と一体敷地となるメリットを最大限活かし、敷地内貫通通路、十分な緑化を施した広場状空地や北側に隣接する区立公園（神泉児童遊園地）との繋がり等を考慮し、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とすることにより、本年 6 月に「マンション建替え円滑化法に基づく容積率の特例」の許可を取得しました。これにより、都市計画上の容積率 500%から約 696%（約 196%）への割増しが可能となりました。なお、渋谷区が許可したマンション建替え円滑化法に基づく容積率の特例は、本事業によるものが初となります。

■建物の状況

	建替え前	建替え後
物件名	ハイマート渋谷神泉	未定
所在地（地番）	東京都渋谷区神泉町 29 番 22 他（地番）	
交通	京王井の頭線「神泉」駅徒歩 4 分、京王井の頭線「渋谷」駅徒歩 7 分、東急東横線・東急田園都市線・東京メトロ半蔵門線・東京メトロ副都心線「渋谷」駅徒歩 10 分、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「渋谷」駅徒歩 14 分、東京メトロ銀座線「渋谷」駅徒歩 16 分 他	
敷地面積	726.65 m ²	861.06 m ² （隣接施行敷地を含む）
容積率	500%	約 693% （渋谷区マンション建替え円滑化法容積率の特例許可による容積緩和）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	鉄筋コンクリート造 地上 21 階地下 1 階建
延床面積	3,678.99 m ²	8,439.54 m ²
戸数	59 戸（住戸 58、店舗 1）	85 戸（住戸 84、店舗 1）
竣工	1975 年 6 月	2030 年予定

* 本計画等に関しては行政協議、構造計画等により今後変更となる場合があります。

■事業概要

事業手法	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく組合施行
参加組員	明和地所株式会社
コンサルタント	株式会社UG都市建築

■これまでの経緯と今後の予定

2019 年 1 月	建替えの発意、有志による建替勉強会の開催
2020 年 2 月	耐震診断の結果、耐震性不足が判明
2023 年 2 月	「建替え推進決議」可決
2023 年 9 月	事業協力者に明和地所株式会社を選定
2023 年 11 月	コンサルタントに株式会社UG都市建築を選定
2024 年 12 月	「建替え決議」可決
2025 年 1 月	渋谷区より「除却の必要性に係る認定」を取得
2025 年 6 月	渋谷区より「マンション建替え円滑化法に基づく容積率の特例許可」を取得
2025 年 9 月	マンション建替組合設立認可
2025 年 10 月	マンション建替組合設立総会
2026 年	権利変換計画認可（予定）
2026 年	従前建物除却（予定）
2027 年	本体着工（予定）

■明和地所グループにおけるマンション再生事業への取り組みについて

当社は、「製・販・管」一貫体制のグループの総合力を活かし、中長期の成長に向けて、2023年4月にマンション建替え事業及び再開発事業を担う「再開発・建替事業部」を新設。さらにマンション再生事業強化の一環で、2025年3月に「明和地所グループマンション再生相談室」を開設し、デベロッパーである当社と当社グループの管理会社である明和地所コミュニティ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：近藤洋介）が連携し、高経年マンションの管理組合が抱える再生問題に対して、ワンストップで対応可能な体制を整備しました。

マンション建替え事業としては、当マンション建替え事業の他、2023年に参画した神奈川県横浜市における「本牧元町共同ビル敷地売却事業（2025年9月マンション敷地売却組合設立済み（※））」等、その他継続協議中の案件を含め、複数のマンション建替え事業等を推進しております。

当社は、これまでに分譲マンション事業で培ったデベロッパーとしての経験とノウハウをもとに、社会課題となっている老朽化マンションの対策の一つとなるマンション建替え事業、敷地売却事業や、木造密集地域の解消やまちの活性化等の対策の一つとなる市街地再開発事業を通じて、これからの時代に対応した新しい価値を生み出し、安心・安全な暮らしが続く住まいの再生を積極的に取り組んでまいります。

※：神奈川県及び横浜市初のマンション敷地売却組合の設立。完遂すれば横浜市初の敷地売却事業。

■「明和地所グループマンション再生相談室」（明和地所株式会社 再開発・建替事業部内）

TEL：03-3462-5276 ／受付時間：9:00～17:00 ／定休日：土曜・日曜・祝日

<https://www.meiwajisyo.co.jp/youchi/tatekae/counselling/>

明和地所グループは住まいに関わる事業を通じて、社会や環境に貢献する企業として成長してまいります。



本リリースは現時点での情報を基に作成されており、変更になる場合があります。

【お問い合わせ窓口】

明和地所株式会社 社長室

電話 03-5489-2888／FAX 03-3780-3101