

港区の容積率緩和特例制度を活用 『マンション京都白金台建替事業』のマンション建替組合が設立 ～「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事業～

阪急阪神不動産株式会社（本社：大阪市北区、社長：諸富隆一）は、東京都港区の「マンション京都白金台」（総戸数：65戸）において、管理組合（理事長：豊島夕起夫）が進める「マンション京都白金台建替事業」に事業協力者として参画し、港区より容積率の緩和を受けるなど計画を推進してまいりました。この度、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「建替円滑化法」と言います）に基づく認可を受け、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. 建替事業の経緯について

「マンション京都白金台」は、東京都が特定緊急輸送道路に指定する目黒通り沿いに位置しており、地上11階建・総戸数65戸のマンションとして1971年に竣工しました。耐震性の不足に加え、設備配管の劣化・漏水など老朽化が進んでおり、修繕・改修ではしかるべき対処が困難であったため、住民の安全性を確保するには抜本的な解決が急務となっておりました。

このような状況の中、当社は2018年に本管理組合から事業協力者に選定され、「建替の早期実現」に向けて権利者の方々と協働し、また容積率の緩和により事業性の向上に努めるなど、区分所有者との合意形成や事業の推進に取り組んでまいりました。

2. 港区の容積率緩和特例制度を活用

本制度は、「除却の必要性に係る認定^{※1}（耐震性不足の認定）」を受けたマンションの建替計画において、公開空地・地域防災・環境貢献などの総合的な配慮がなされ、市街地環境の整備・改善に資する取組として港区長（特定行政庁）が許可した場合に、容積率の緩和が認められるものです。

この建替計画においては、公開空地（約133㎡の広場状空地と幅員4mの歩道状空地）を設けることにより、地域の安全性や快適性を高めるとともに、街並みの整備にも寄与することから、2020年11月18日に本制度により容積率の緩和（都市計画上の容積率約482%から約598%へ緩和）を受けることとなりました。

※1 除却の必要性に係る認定：建替円滑化法第102条第2項の規定に基づき、管理組合等の申請により、特定行政庁が認定するもの。認定を受けたマンションは、容積率の特例許可の申請等が可能となる。

3. 今後の当社の役割

本建替組合の設立を受け、当社は参加組合員^{※2}として本事業に参画し、本建替組合より保留床を取得したうえで分譲事業を行います。



建替後の外観完成予想図

※2 参加組合員：建替円滑化法第17条に規定される組合員のこと。権利者である組合員が取得する部分以外の区画（保留床）を取得する。保留床の取得費用は建替事業の工事費等に充当され、保留床については参加組合員が分譲・保有する。

4. 建替事業の概要

	建替前	建替後
所在地	東京都港区白金台三丁目16番4号（住居表示）	
交通	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅徒歩4分 JR山手線・東急目黒線・東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「目黒」駅徒歩9分	
敷地面積	902.33 m ² （実測面積）	
延床面積	約5,101 m ²	7,511.28 m ²
規模	地上11階建	地上19階建 地下1階建
総戸数	65戸	72戸
容積率	482.68%	598.98%
竣工年月	1971年7月（築49年）	2025年夏頃（予定）
専有面積	約45 m ² ～約84 m ² （公簿面積）	42.05 m ² ～161.95 m ²

※今後、諸官庁との協議・区分所有者との合意形成・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事業
参加組合員	阪急阪神不動産株式会社
コンサルタント	株式会社都市空間研究所
設計	株式会社奥村組東日本支社一級建築士事務所
施工（予定）	株式会社奥村組

5. 建替スケジュール

2018年2月	建替推進決議が成立
2018年8月	事業協力者として当社を選定
2019年7月	除却の必要性に係る認定を受ける
2020年8月	建替決議が成立
2020年11月	容積率緩和の許可を受ける
2021年5月	マンション建替組合が設立
2021年12月	解体工事着工（予定）
2025年夏頃	竣工（予定）

【現地案内図】



※ この地図は、国土地理院発行の地理院地図（電子国土 Web）を使用したものです。

当社は、近畿圏で大規模団地を含む6件のマンション建替実績を有しており、これまで積み上げてきたノウハウを活かして、今後も首都圏においてマンションの建替事業に積極的に取り組んでまいります。

<首都圏において推進中の建替事業案件>

東京都千代田区1件（着工済）、東京都渋谷区2件、神奈川県川崎市中原区1件

以上