

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による建替事業 『ジオグランデ白金台』が竣工し、権利床住戸の引渡しが完了しました

阪急阪神不動産株式会社が、参加組合員として推進しました「マンション京都白金台マンション建替事業」（以下「本事業」）の再建建物である『ジオグランデ白金台』が本年7月に竣工し、9月に権利床住戸の引渡しを完了しましたので、お知らせします。

当社では、首都圏において、都心の小規模マンションや郊外の大規模団地の建替事業にも取り組んでおり、マンションの建替および住宅分譲事業で培った知見やノウハウを活かし、区分所有者の皆様へ寄り添った合意形成や事業条件の向上を目指しています。今後も、都市の社会課題である築古マンションの再生に取り組んでまいります。

本事業の詳細は次ページ以降のとおりです。



建替前の建物外観「マンション京都白金台」



竣工建物の外観『ジオグランデ白金台』

■本事業の特徴

1971年竣工の従前建物の分譲マンション「マンション京都白金台」(地上11階建て、総戸数65戸)は、築50年超により耐震性の不足、外装材の表層や設備配管の劣化などの老朽化問題を抱え、長年、建替の検討が進められてきました。当社は2018年に管理組合より事業協力者に選定され、建替組合設立後は参加組合員の立場として、組合員の皆様のご協力をいただきながら、事業の推進を図ってまいりました。

本事業は港区の「マンション建替容積率許可制度」(都市計画上の容積率約482%から約598%へ緩和)と「絶対高さ制限の特例」を適用しています。建替決議前後の期間は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響もあり事業推進が困難な情勢にもなりましたが、管理組合と連携を強化することで、着実な合意形成と行政協議を積み重ね、建替決議可決と特例における認可の取得に成功し、地上19階建ての高層レジデンスへと生まれ変わりました。

■竣工建物『ジオグランデ白金台』の概要

・地上約67m、19階建の高層レジデンス

白金台の新たなシンボルとなるよう、壁面に縦ラインを引き立たせるマリオンを設ける等、タワー感のあるプロポーションが強調されるデザインです。北側の広大な都立自然教育園の先に副都心方面の各地を一望でき、また、南側には白金台の台地上から見下ろす品川・城南方面の景色が広がっています。

・地域環境の整備に資する公開空地の形成

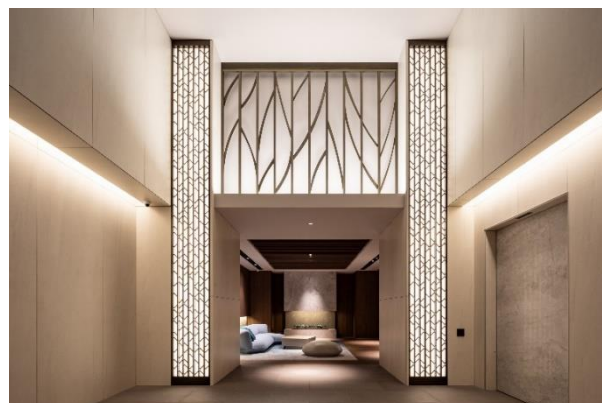
特例活用の要件である公開空地と目の前に広がる自然教育園との連続性を意識して設え、豊かな緑とゆとりある空間を創出。地域貢献を目的とした「シェアサイクルポート」や「かまどベンチ」を整備しています。

・住まう方の心地良さを高める共用空間

エントランスホールは、二層吹き抜けの開放的な空間とし、木立や木々の枝をモチーフとした壁面の装飾金物を設えました。エントランス奥のラウンジは、木目調の素材やマントルピース(暖炉)に見立てたオブジェなどを配することで、人の往来を気にせずゆっくりと利用できる上質でゆとりある空間となるよう工夫しています。



公開空地のエントランス



エントランスホール



ラウンジ



エレベーターホール

■本事業の計画概要

	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	7,501.33 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 %	598.92 %
竣 工 年 月	1971 年 7 月（築 54 年）	2025 年 7 月
専 有 面 積	約 45 m ² ～約 84 m ² （公簿面積）	41.72 m ² ～162.04 m ²

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 ／ 施 工	株式会社奥村組 東日本支社一級建築士事務所／株式会社奥村組

■建替までの経緯について

2018 年	2 月	建替推進決議が成立
	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
	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
	12 月	解体工事着工
2022 年	12 月	新築建物工事着工
2025 年	7 月	竣工
	9 月	権利者住戸引渡し完了

以 上