

2022年5月16日
旭化成不動産レジデンス株式会社
近鉄不動産株式会社

御影石野住宅(神戸市東灘区)マンション建替え事業 「全部譲渡型 等価交換方式」による事業として着工

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：兒玉 芳樹）と近鉄不動産株式会社（本社：大阪市天王寺区、取締役社長：倉橋 孝壽）は御影石野住宅 マンション建替えの事業協力者として参加し、この度2022年5月に開発工事に着手いたしましたことをご知らせいたします。

本事業は、区分所有法第62条に定める建物の建替え事業であり、当建物敷地に事業者が、新たに再建建物を建築いたします。また、本事業は、「全部譲渡型 等価交換方式」による事業として行います。

■建替えに至った背景

御影石野住宅（以下、「本住宅」という。）は、地上5階建の共同住宅で、昭和47年に竣工し、築後49年を経過、建築基準法による「新耐震設計」には対応しておりませんでした。近年、築年数の関係から建物の老朽化の進行が著しく、居住環境、防火・避難安全性、耐震性において改善が必要な状況でした。今後の建物の維持・補修には大規模な修繕および相当な修繕費が発生することが予想されます。更に、本住宅には共用部分にエレベーターがなく、専有部分、玄関、水周り及びバルコニーの段差など、バリアフリーの問題、防犯性や通信設備の向上等、居住性の改善のニーズも高い状況にあることなどの課題がありました。

こうした状況を踏まえ、本住宅の住民が、今後も安全・快適に生活するために、「大規模修繕」と「建替え」の二つの方向で検討した結果、建替えを行うことといたしました。

■従前建物

構造	鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階
敷地面積	3,837.86 m ²
規模	延床面積 3,904.96 m ² （容積対象）
竣工年月日	1972年1月
分譲主体	兵庫県住宅供給公社

■計画概要 本計画概要については、今後の事業の進捗状況及び経済状況の変動等により若干の変更の可能性があります。

主要用途	共同住宅
建設地	神戸市東灘区御影山手1丁目289番1(地番)・1番(住居表示)
敷地面積	3,735.92 m ²
地域地区容積率/建ぺい率	第一種中高層住居専用地域 200%/60% (角地緩和により80%)
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上6階/地下1階
建築面積	2,210.35 m ²
延床面積	8,567.80 m ² (容積対象延床面積 6,432.06 m ²)
住宅戸数	72戸
駐車場など	駐車場47台 自転車置場111台
事業者	旭化成不動産レジデンス株式会社 近鉄不動産株式会社
コンサルタント・設計・監理	株式会社ユーデーコンサルタンツ
施工	大日本土木株式会社

■従前の建物



■完成予想図



■これまでの修繕・建替えの検討の経過・今後の予定

2017年11月	「建替え及び大規模修繕に関する検討委員会」の設置
2018年5月	再生に関するコンサルタントとして「株式会社ユードーコンサルタンツ」の選定
2018年6月	住環境・生活環境に関するアンケートの実施
2019年3月	管理組合臨時総会で「再生方針決議（建替え推進決議）」
2019年10月	事業協力者として旭化成不動産レジデンス(株)・近鉄不動産(株)グループを選定
2020年12月	建替え決議
2022年5月	開発工事着工
2022年8月	建物着工予定
2024年4月	竣工予定

■案内図



<本件問い合わせ先>

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
 旭化成ホームズ株式会社 広報室
 (電話)03-6899-3010 (FAX)03-6899-3400 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp