

御影石野住宅マンション建替え事業 (アトラス御影山手)

✿ 竣工記念 ✿



Before 御影石野住宅

After

ATLAS
アトラス御影山手



南東面



北面



2024年8月

御影石野住宅建替事業実施組合
旭化成不動産レジデンス株式会社
近鉄不動産株式会社

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」には対応していませんでした。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。

これまでの修繕・建替えの検討の経過

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「株式会社ユーデーコンサルタンツ」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㈱・近鉄不動産㈱グループを選定
2020年12月	建替え決議
2021年7月	解体工事着工
2022年5月	新マンション建築工事着工
2024年8月	竣工

写真で振り返る事業のあゆみ

① 替え基本構想説明会（2018年12月）



② 建替え決議集会（2020年12月）



③ 建屋の解体工事着手（2021年9月）



④ 安全祈願祭（2022年4月）



従前マンション（御影石野住宅）

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	3,799.01㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上5階/地下1階
延床面積	3,904.96㎡
住宅戸数	50戸
駐車場	駐車場 25台
事業者	兵庫県住宅供給公社
竣工年月日	1972年1月

従前写真



従後マンション（アトラス御影山手）

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㎡
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㎡ 建ぺい率 59.17%
延床面積	8,557.48㎡ 容積率 172.15%
住宅戸数	70戸
駐車場など	駐車場 47台 自転車置場 98台 バイク置場 8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

竣工写真



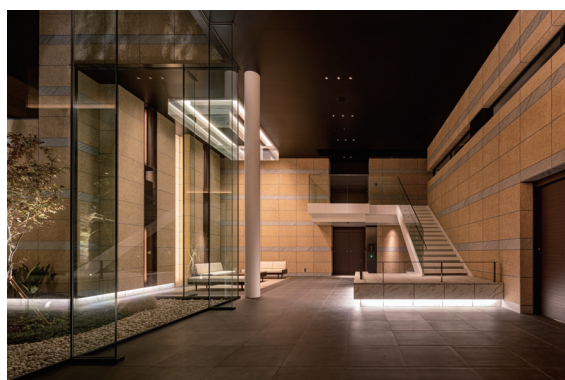
エントランス外観



北面



サブエントランス(夜景)



グランドロビー(夜景)



南面