

2024年7月10日

関電不動産開発株式会社

「シエリアタワー南麻布」開発計画について

- ・当社分譲マンションブランド「シエリア」、首都圏初のタワーマンション^{※1}
- ・南麻布アドレス初^{※2}のタワーマンション



関電不動産開発株式会社（本社：大阪市北区、代表取締役社長：福本 恵美）（以下、当社）は、当社分譲マンションブランド「シエリア」で首都圏初となるタワーマンション「シエリアタワー南麻布」（以下、本物件）を開発いたします。本物件は、市街地環境の整備改善を図ることで絶対高さ制限の特例に関する基準を満たし、地上27階建・全121戸の東京都港区南麻布アドレス初のタワーマンションとして誕生します。

また当社は、関西電力グループのデベロッパーとして、エネルギーをはじめとするさまざまなリソースを活用し、「ゼロカーボン電気」×「オール電化^{※3}」×「タワーマンション」を組み合わせることで、首都圏初^{※4}の「実質CO2ゼロ」タワーマンションを実現します。

本物件の特長

- 先駆けとなるサステナビリティを意識した取り組み … 【添付資料①参照】
 - ①首都圏初、「実質CO2ゼロ」タワーマンション
 - ②安心なレジリエンス機能
 - ③生物多様性の保全
 - ④充実したEV充電設備
 - ⑤ライフスタイル変化に対応しやすいスケルトン・インフィル住宅
- 絶対高さ制限緩和による南麻布初のタワーマンション … 【添付資料②参照】

※1:タワーマンションとは、階高20階以上のマンションを指します。

※2:1995年以降の東京都港区南麻布アドレスで販売された新築分譲マンション41物件のうち、本物件は初めてのタワーマンションとなります。（エムアールシー調べ。2024年5月現在）。

※3:電気給湯機「エコキュート」と「IHクッキングヒーター」（据え付けて使用する電磁誘導加熱調理器）を採用し、家庭内で用いる全てのエネルギーを電気に統一した仕様を指します。

※4:1995年以降、東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県で販売された新築分譲マンション25,103物件のうち、本物件は初めての実質CO2ゼロのタワーマンションとなります。（エムアールシー調べ。2023年9月現在）。

■ 本物件概要

物件名称:	シエリアタワー南麻布
所在地:	東京都港区南麻布三丁目145番3 (地番)
交通:	東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅徒歩9分
構造・規模:	鉄筋コンクリート造 (制振構造)・地上27階
総戸数:	121戸
用途地域:	商業地域・第二種中高層住居専用地域
地域・地区:	都市計画区域内 (市街化区域)
敷地面積:	2,467.70㎡
土地権利:	所有権
建築面積:	742.41㎡
建築延床面積:	15,642.24㎡
間取り:	1LDK~3LDK
住居専用面積:	42.94㎡~ 174.19㎡
販売時期:	2024年12月 (予定)
竣工時期:	2026年9月 (予定)
引渡時期:	2026年9月 (予定)
設計:	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所
監理:	株式会社竹中工務店東京監理一級建築士事務所
施工:	株式会社竹中工務店 東京本店

■ 本物件外観^{※5}



■ 本物件位置図



※5:掲載の完成予想CGは、計画中の図面を基に描き起こしたもので、施工上の都合または行政官庁の指導などにより、外観、外構、仕上、形状、植栽などを変更する場合があります。植栽は特定の季節や入居時の状態を想定して描かれたものではありません。また周辺の建物等一部省略しており、実際とは異なります。

■ 添付資料

添付①「先駆けとなるサステナビリティを意識した取り組み」

添付②「絶対高さ制限緩和による『南麻布初』のタワーマンション」

添付③「本物件のコンセプト『ART of LIFE～人生に、選びし景色だけ～』「シエリア
の目指す心地よい暮らしを追求したサービス」

■ 本ニュースリリース配付先

国土交通記者会、大阪建設記者クラブ、五月会記者クラブ

以 上

■ 先駆けとなるサステナビリティを意識した取り組み

当社は、関西電力グループの一員として「関西電力グループ環境方針」に基づき環境問題への取り組みの継続的な推進に努めています。そのなかで本物件は、環境法令等の遵守、気候変動への対応、地域環境の保全、生物多様性の保全などにトータルに取り組んだ、「首都圏初」の独自性のあるタワーマンションとして誕生します。

①首都圏初、「実質CO2ゼロ」タワーマンション

「ゼロカーボン電気」×「オール電化」×「タワーマンション」

本物件は、関西電力株式会社が提供する、再生可能エネルギー由来の非化石証書の持つ環境価値を付与した実質CO2フリーのゼロカーボン電気を、関西電力グループのNext Power株式会社が調達し、高圧一括受電方式により提供（NPエコプラン）することで、マンション全体におけるCO2排出量の実質ゼロを実現します。

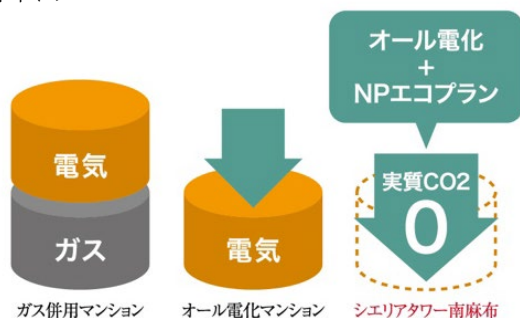
オール電化であることに加え、発電過程においてCO2が排出されないゼロカーボン電気を導入することで、本物件全体におけるCO2排出量の実質ゼロとなります。一切火を使わないオール電化マンションだからこそ、将来にわたり、CO2を排出させない生活を実現します。このゼロカーボン電気かつオール電化のタワーマンションは首都圏初となります。

また本物件は、優れた断熱性能・省エネ性能を備え、ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）認証を取得しています。ゼロカーボンエネルギーのリーディングカンパニーとして、次代の都心居住の在り方をリードしてまいります。

■ゼロカーボン電気（NPエコプラン）



■CO2 排出イメージ



②安心なレジリエンス機能

本物件は災害時や災害後に安心できる暮らしを提供できるよう、レジリエンス機能を各種備えています。非常用発電機（出力：200V 50Hz / 貯蔵：1,950L）を設置することで、停電した際に共用部に72時間給電可能とし、非常時でも最低限の暮らしを守ります。また、発電機を2階の電気室に設置することで浸水リスクにも備えています。

さらに、粘弾性体制振壁を用いた「制振構造」を採用しています。粘弾性体制振壁は、鋼板の間に充填した粘弾性体が鋼板の動きに抵抗することで地震のエネルギーを吸収する装置です。メンテナンスフリーで中小地震から大地震、さらに台風などの風による揺れなど、広範囲に効果を発揮します。

他にも、地域住民向けの「地域防災倉庫」、緊急時にも共用部Wi-Fiを利用できる「災害時SSID」、非常時にはかまどとして機能する「かまどべんち」などを採用し、多面的かつ高いレベルでのレジリエンスクオリティを実現します。

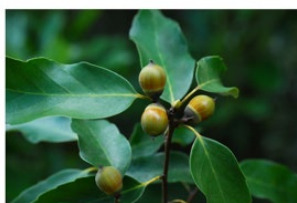
③生物多様性の保全

関西電力グループである当社は、生物多様性の重要性・サプライチェーンにおける生物多様性への影響を認識し、生物多様性の保全に努めています。分譲マンションの「シエリア」では、外構・植栽計画として在来種の草木を中心に構成し、高木から低木、地被類を組み合わせるなど、生物多様性や周辺環境に配慮した開発を推進しています。そのなかで本物件は、敷地2,467.70㎡に対し、19.8%の緑地率を確保（港区条例に基づく本物件の基準緑化率は15.8%）しており、南麻布エリアに古くから生息している在来種を中心に、エコロジカルネットワークを考慮した蝶の吸蜜に良好な植栽・地被の選定（ヤブツバキ、ヒラトツツジ、ツワブキなど）を採用しています。

■南麻布エリアに古くから生息している在来種



シラカシ



アラカシ

■エコロジカルネットワークを考慮した植栽



ヤブツバキ



ヒラトツツジ



ツワブキ

④充実したEV充電設備

東京都の環境確保条例・規制等の改正（2022年12月22日）により、駐車場区画の20%以上のEV充電設備を設置することが義務化され、2025年4月より本制度が施行されます。本物件は本制度施行前に行政協議が完了しているため、EV充電設備の設置義務は課されませんが、本制度の施行に先駆けて、基準以上の設置率である50台中13台（設置率26%）のEV充電設備を設置します。また、来客駐車場のEV充電サービスに関西電力グループの株式会社エネゲートの急速充電設備を採用するなど、グループ力を活かしたソリューションを実現します。

<EV充電設備 設置概要>

- ・機械式駐車場内：49台中12台（約24%）普通充電設備
- ・来客駐車場（平置き）：1台中1台（100%）急速充電設備
（平置きEV充電サービスは株式会社エネゲート（関西電力グループ）の「エコQ電」を採用）

■機械式駐車場内EV充電サービスのイメージ



⑤ライフスタイル変化に対応しやすいスケルトン・インフィル住宅

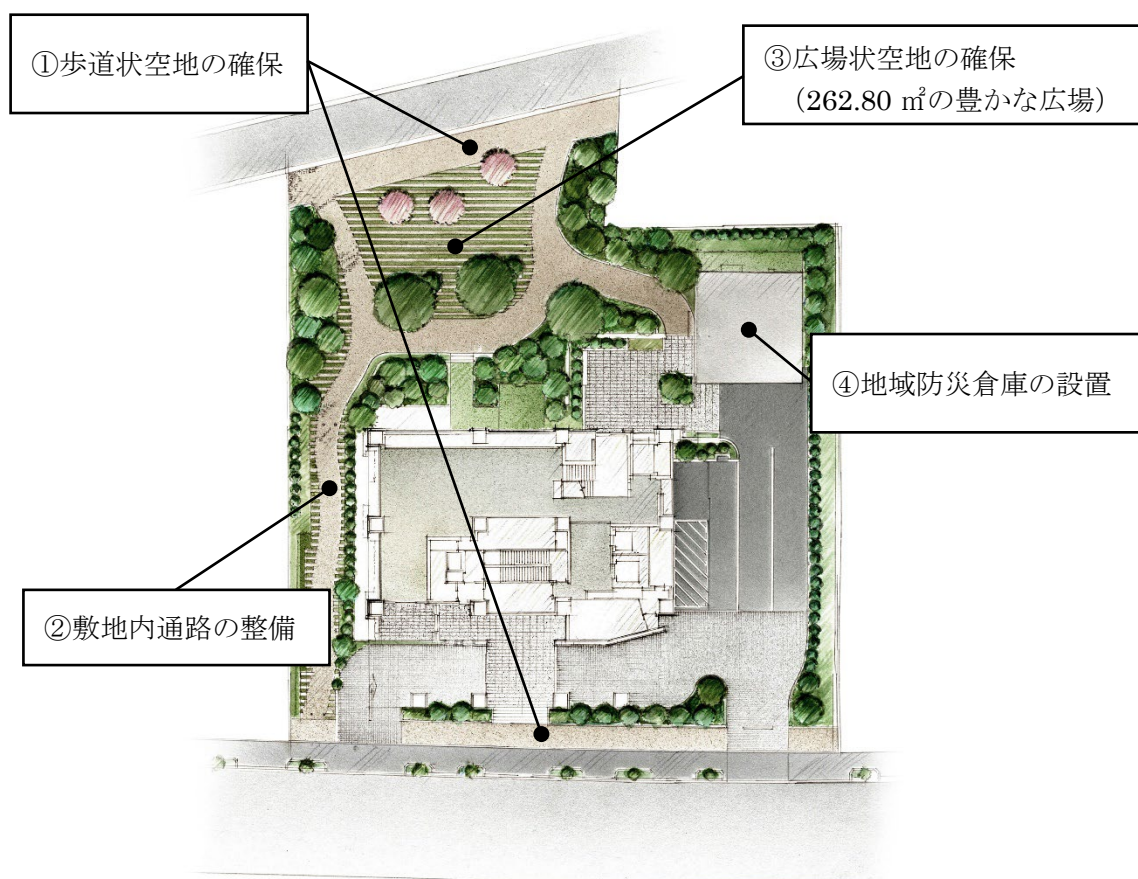
本物件は、構造体などの耐久性の高い部分と比較的容易に変更できる内装・設備とを明確に分離した設計思想「スケルトン・インフィル」を採用しています。スケルトン・インフィル住宅は、内装や設備、間取りが容易に変更できるため、家族構成やライフスタイルの変化にあわせて、レイアウトを柔軟に変更することができます。

このスケルトン・インフィル住宅は、シエリアシリーズでは初の採用となり、世代を超えて住み続けられる住まいづくりを目指してまいります。

■ 絶対高さ制限緩和による「南麻布初」のタワーマンション

本物件が誕生するエリアは、40m以下の絶対高さ制限が定められた高度地区です。そのなかで、①歩道状空地（一般の方が自由に通行・利用できる道路沿いの空地）の確保、②敷地内通路（一般の方が自由に通行・利用できる南北に通り返可能な通路）の整備、③広場状空地（一般の方が自由に通行・利用できる一団の空地）の確保、④地域防災倉庫の設置などの取り組みが、市街地環境の整備改善に寄与し、地域住民の生活環境向上に資すると評価され、絶対高さ制限の特例に係る港区長からの許可により、高さ制限が94.7mまで緩和されました。これにより南麻布アドレスで初のタワーマンションが実現します。

■ 敷地配置イメージイラスト



<東京都港区／建築物等の整備に関する基準>

	第1段階の緩和（認定）	第2段階の緩和（許可）
① 敷地面積	—	1,000 m ² 以上
② 接道条件	指定容積率 300%以下：幅員 4m以上の道路に敷地外周の 1/8 以上を接道 指定容積率 400%以上：幅員 6m以上の道路に敷地外周の 1/8 以上を接道	幅員 6m以上の道路に敷地外周の 1/8 以上を接道
③ 壁面後退	道路境界からの壁面後退：2m以上 隣地境界からの壁面後退 敷地面積 500 m ² 未満：1m以上 敷地面積 500～1,000 m ² ：1.5m以上 敷地面積 1,000 m ² 以上：2m以上	道路境界からの壁面後退：3m以上 隣地境界からの壁面後退：3m以上
④ 空地面積	指定建ぺい率 60%：空地率 45%以上 指定建ぺい率 80%：空地率 35%以上	空地率 50%以上
⑤ 緑化面積	「港区みどりを守る条例」の「緑化率 a」に 1%を加算した数値以上	「港区みどりを守る条例」の「緑化率 a」に 3%を加算した数値以上
⑥ 接道部の緑化	⑥ ⑨ 幅員 2m以上の接道部の緑地 高木又は中木を 4 割以上	⑥ ⑨ 幅員 3m以上の接道部の緑地 高木又は中木を 5 割以上 緑化延長の規定あり
⑦ 歩道状空地の整備	1 つ以上実施 幅員 2m以上の歩道状空地	2 つ以上実施 幅員 3m以上の歩道状空地
⑧ 貫通通路の整備	幅員 2m以上の屋外貫通通路	幅員 3m以上の屋外貫通通路
⑨ 広場状空地の整備	100 m ² 以上の広場状空地	150 m ² 以上の広場状空地
⑩空地整備の質、計画建築物による周辺配慮	—	市街地環境の向上に寄与しているかどうかを総合的に評価 ・周辺状況による適切な空地整備等（位置・種類・設計内容・住民意見及び配慮等）
緩和数値の上限	指定値の 1.5 倍の高さまで	指定値の 2～2.5 倍の高さまで

認定：条件を満たせば緩和を受けられる

許可：緩和には条件を満たし、近隣行政協議の上、建築審査会での審議が必要



本物件は第2段階の緩和を受け、
約 2.4 倍（94.7m）まで許容

■ 本物件のコンセプト「ART of LIFE～人生に、選びし景色だけ～」

南麻布という歴史ある邸宅地の趣を、空へと重ねた「高層の私邸」として誕生する本物件。自らの感性に合うものだけを選ぶ、本物を知る人たちの“美意識”に応えることを目指し、立地はもちろん、デザイン、グレード、眺望、サービスに至るまでを吟味したタワーマンションです。



■ シェリアの目指す心地よい暮らしを追求したサービス

幸せをデザインするシェリア。時代を超えて快適にお過ごしいただける質の高い空間の創造を目指し、入居者が心地よく快適に過ごせるよう、様々なサービスを導入予定です。

■ ロビーラウンジ完成予想 CG



■ アッパーラウンジ完成予想 CG



① コンシェルジュサービス

ロビーラウンジには、入居者の暮らしをサポートするコンシェルジュサービスを導入予定。従来のカウンター形式ではなくテーブル形式とすることで、つながりのある暮らしを提供します。

② アッパーラウンジ

ロビーラウンジの2階に位置するアッパーラウンジは、入居者専用の共用ラウンジ。大きな窓から降り注ぐ緑に合わせ、BGMにハイレゾ音の自然音源を採用。視覚も聴覚も、ゆったりと快適にお過ごしいただける空間を提供します。

③ 宅配ボックス

1階共用部に加え、各階にも宅配ボックスを設置しており、入居者の利便性の向上のみならず、昨今の社会課題である宅配便の再配達課題に対しドライバーや環境への負荷軽減に貢献します。

※1:本ページ掲載のすべての完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります。雨樋・エアコン室外機・エアコン室内機・給湯器・TVアンテナ・点検口・換気装置等再現されていない設備機器等があります。また、周辺の建物・信号・電柱・電線は、省略または簡略化しております。

※2:本物件の植栽は計画中のものであり変更となる場合があります。また、入居時を想定して描かれたものではありません。葉の色合い・枝ぶり・樹形は想定であり、竣工からの初期の生育期間を経た状態のものを描いております。