

国領住宅

所在地(最寄駅)		東京都調布市 (京王線国領駅)	
従前建物建築時期		1964(S39)年 竣工	
		建替え前	建替え後
敷地面積		約 13,216 m ²	約 13,282 m ²
延床面積		約 7,363 m ²	約 32,587 m ²
建物 形状	階数・棟数	地上 4 階 7 棟	地上 14 階 地下 1 階他 計 7 棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸 の状 況	総戸数	144 戸	320 戸
	間取り(EV 有無)	3K、3DK (EV なし)	1LDK～4LDK
	各戸専有面積	約 46 m ² ・約 48 m ²	57.16 m ² ～107.41 m ²
建替え決議等		区分所有法第 70 条に基づく団地一括建替え決議	
事業手法		マンション建替法に基づくマンション建替え事業(組合施行)	
仮住居の確保方法		都営住宅・都市再生機構 賃貸住宅斡旋、民間賃貸住宅	
補助制度等の利用状況		利用なし	
建替えを必要とした理由		設備の老朽化・陳腐化、エレベーターの設置の必要性等のため	
特徴等		<p>1 一団地の住宅施設(都市計画法11条)適用された団地での建替え事例。一団地の住宅施設の規制を廃止し、代わって地区計画・地区整備計画を策定し、良好な居住環境を確保しつつ、指定容積率 200%の下で建替えを実現。</p> <p>2 建替えの検討開始から建替え決議成立まで約 18 年を要して建替えを実現。専有部分の床面積が異なる3Kと3DKの土地持分(登記)が同じになっていたことによる権利差の調整が前期の大きな課題であり、一団地の住宅施設の扱いが後期の大きな課題であった。</p>	
建替えの経緯		<p>1987(S62)年頃 建替えの検討を開始<分譲主の住宅・都市整備公団の協力></p> <p>1991(H3)年 検討の中断</p> <p>1993(H5)年 検討の再開</p> <p>2000(H12)年 公団の分譲撤退により民間事業者を選定</p> <p>2004(H16)年 10月 「国領駅周辺地区 地区計画」の都市計画決定</p> <p>2005(H17)年 7月 団地内の建物の一括建替え決議成立</p> <p>11月 建替組合の設立認可</p> <p>2006(H18)年 3月 権利変換計画認可</p> <p>2008(H20)年 3月 施行再建マンションの完成</p>	
コンサルタント・事業協力者等		<p>参加組合員：旭化成ホームズ(株) (現 旭化成不動産レジデンス㈱)</p> <p>事業協力 設 計：NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES</p> <p>施 工：東急建設(株)</p>	

建替え前



建替え後

