

金王町住宅

所在地(最寄駅)		東京都渋谷区 (JR 山手線 渋谷駅)	
従前建物建築時期		1956(S31)年 竣工	
		建替え前	建替え後
敷地面積		660.29 m ² (公簿)	659.88 m ² (実測)
延床面積		約 5,043 m ²	約 7,144 m ²
建物形状	階数・棟数	地上 11 階 地下 1 階建 1 棟	地上 17 階 地下 2 階建 1 棟
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	住戸 81 戸 (別途、店舗等 6 区画)	住戸 124 戸、店舗 1 区画
	間取り(EV 有無)	2 K (EV 有)	1 K、1 DK、1 LDK
	各戸専有面積	約 30 m ² ～約 35 m ² ・平均約 33 m ²	約 25 m ² ～約 82 m ² ・平均 37 m ²
建替え決議等		区分所有法第 62 条にもとづく建替え決議	
事業手法		マンション建替法によるマンション建替事業 (組合施行)	
仮住居の確保方法		事業協力者による斡旋ほか なお都営住宅の利用申請はしたものの対象住宅が郊外であったため、結果的には利用者なし	
補助制度等の利用状況		特になし	
建替えを必要とした理由		耐震性不足、給排水管の老朽化 (漏水、錆水)、バルコニーなく二方向避難不能等	
特徴等		<p>①借地権マンションの建替え</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地上権割合の協議決定 →管理組合理事と底地権者との交渉を繰り返し、合意に至る ・権利変換計画上の取り扱い →建替組合が底地権を買取り権利変換。施行再建マンションの敷地利用権を所有権とした。従前底地権者に保留床の一部を優先譲渡 (定款に規定) することで対応 <p>②売渡し請求の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え不参加者 1 名に対して →円滑化法 15 条売渡し請求を実施 (平成 17 年 9 月) →不動産明渡仮処分命令の申立て (平成 17 年 10 月)、代金受領が拒否されたため全額供託 →7 回目の審尋 (平成 17 年 11 月) にて和解、明渡し完了 (平成 17 年 11 月) <p>③借家人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・81 戸のうち 28 戸が賃貸 →基本的には事前に定期借家契約にて新規契約を奨励。個別に合意解約もしくは定期借家契約の期限満了により明渡しを進めた →1 件については訴訟・強制執行により明渡し <p>④現地事務所</p> <ul style="list-style-type: none"> →事業協力者が施行マンションの一室を賃借し現地事務所を開設。高齢単身者等を中心とした区分所有者への情報伝達、広報活動において効果的に活用 	
建替えの経緯		1989 (H 元) 年頃～ 自治会にて建替え検討を開始 2000 (H12) 年 3 月 「金王高桑ビル管理組合」設立 2002 (H14) 年 春 「開発準備委員会」発足、平成 15 年春に「建替準備委員会」として改組 2003 (H15) 年 12 月 「建替推進決議」事業協力者として新日鉄都市開発を選定 2004 (H16) 年 12 月 「建替え決議」成立 2005 (H17) 年 8 月 「建替組合」設立 12 月 「権利変換計画」認可、解体着工 2006 (H18) 年 4 月 本体工事着工 2008 (H20) 年 2 月 工事完了	
コンサルタント 事業協力者等		コンサルタント (株) UG 都市建築、新日鉄都市開発 (株) (現 日鉄興和不動産 (株)) 事務局代行 新日鉄都市開発 (株) (現 日鉄興和不動産 (株)) 参加組員 新日鉄都市開発 (株) (現 日鉄興和不動産 (株)) 設計・施工 安藤建設 (株) (現 (株) 安藤・間)	

金王町住宅

【建替え前】



【建替え後】

