

新蒲田住宅

所在地(最寄駅)	東京都大田区 (JR 京浜東北線 蒲田駅)	
従前建物建築時期	1969 (S44) 年 竣工	
	建替え前	建替え後
敷地面積	5,466.88 m ²	5,460.85 m ²
延床面積	約 7,780 m ²	17,393.35 m ²
建物形状	階数・棟数	地上 5 階建 3 棟
	構造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	住戸 134 戸
	間取り(EV 有無)	2DK (EV なし)
	各戸専有面積	44.00 m ² ~48.13 m ² ・平均 46.07 m ²
建替え決議等	区分所有法 62 条の各棟別決議、69 条による全体決議 (建替承認決議)	
事業手法	マンション建替法に基づくマンション建替事業(組合施行)	
仮住居の確保方法	東京都、公社、民間賃貸の斡旋、参加組合員による社宅の一部一括借り	
補助制度等の利用状況	なし	
建替えを必要とした理由	<p>修繕・改修工事を修繕計画に従って実施した場合でも、段差の解消やエレベーターの設置等の修繕・改修工事では改善できないものがあり、10 年を経過すると更にマンションは老朽化し、その後の修繕・改修費用は増大するものと考えられた。また、建替えを行わなかった場合は、耐震補強などの工事は早急な対応が必要であった。</p> <p>一方、建替えを実施した場合は、区分所有者が期待する水準の改善を実現することができ、効率的に建物が通常有すべき効用(例えば、耐震補強やエレベーターの新設など)の確保が可能となる。</p> <p>また、建替えを実施する時期については、時間が経過するほどマンションの価値は下落し、更に居住者が高齢化する(H17.5 現在平均年齢 68 歳)ことにより、一層建替えを実現することが困難になると予想され、建替えを行うのであれば、この時期が適当であると考えた。</p>	
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ●団地型の建替え ●62 条と 69 条による建替え決議 ●仮住戸、引越、メニュー対応、管理規約検討、内覧会、引越などの権利者のサポートを行うための業務を代行する契約を締結 ●敷地南側の区の施設へのアプローチとして歩道状空地を設け、①道路を提供せず②組合で歩道管理を行う前提でマンション敷地として扱うこととした ●権利変換時、隅切りは一部保留敷地としマンション完成時に大田区に移管 	
建替えの経緯	<p>2002 (H14) 年 8 月 東京都住宅公社をコンサルタントに委託し勉強会開始</p> <p>2004 (H16) 年 9 月 事業協力者として新日鉄都市開発 選定</p> <p>12 月 建替え推進決議可決</p> <p>2005 (H17) 年 7 月 建替え決議成立</p> <p>11 月 建替組合設立認可</p> <p>2006 (H18) 年 3 月 権利変換認可</p> <p>4 月 工事着工</p> <p>2007 (H19) 年 12 月 工事竣工</p>	
コンサルタント 事業協力者等	組合コンサル	東京都住宅供給公社 (管理組合推薦)
	事業コンサル	協同組合都市設計連合(現 (株) 都市設計連合 : 事業協力者推薦)
	参加組合員	新日鉄都市開発 (株) (現 日鉄興和不動産 (株))
	設計	協同組合都市設計連合(現 (株) 都市設計連合)
	施工	名工建設 (株)

新蒲田住宅

建替え前



建替え後

