

宝塚第3コーポラス

所在地(最寄駅)		兵庫県宝塚市 (阪急今津線小林駅)	
従前建物建築時期		1974 (S49) 年 竣工	
		建替え前	建替え後
敷地面積		3,073.51 m ²	3,607.86 m ²
延床面積		7,479.65 m ²	6,016.33 m ²
建物形状	階数・棟数	地上5階建 1棟	地上5階 地下1階建 1棟
	構造	S造	RC造
住戸の状況	総戸数	住戸131戸	住戸73戸
	間取り (EV有無)	3DK (EV有)	2LDK+N~4LDK
	各戸専有面積	32.05 m ² ~53.65 m ² ・平均約41.3 m ²	63.73 m ² ~81.97 m ² ・平均約71.40 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基づくマンション建替事業 (組合施行)	
仮住居の確保方法		各自で確保	
補助制度等の利用状況		優良建築物等整備事業	
建替えを必要とした理由		<p>① 平成7年1月17日に発生した阪神淡路大震災により、建物に甚大な被害を被ったこと</p> <p>② 旧耐震基準の従前建物に回復するだけでも、多大な費用が必要なこと</p> <p>③ 住宅としての機能面について、現在の居住水準に対応できる住戸面積・設備を備えていないこと</p> <p>④ 震災から12年を経過しており、その間の損傷・老朽化の進行が危惧されること</p>	
特徴等		阪神淡路大震災で被災し、居住が困難になったことを契機に建替え決議 (区分所有法による) を行ったものの、一部の区分所有者から建替え決議無効を求める裁判が起こり、7年間にわたり裁判が行われた結果、建替えをできないままの状態が続き、当初の事業協力者も撤退した。管理組合側の勝訴が確定後、新たな事業者の参画を前提に、再度建替え決議が成立し、15年を要して建替えが実現した。	
建替えの経緯		<p>1995 (H7) 年 1月 阪神淡路大震災により甚大な被害、居住困難化</p> <p>1997 (H9) 年 11月 建替え決議 (区分所有法による)</p> <p>その後裁判となり、事業化断念</p> <p>2004 (H16) 年 4月 大阪高裁判決で、管理組合側勝訴が確定</p> <p>2007 (H19) 年 7月 新たな事業計画による建替え決議</p> <p>8月 東急建設(株)と組合参画協定を締結</p> <p>11月 建替組合設立認可</p> <p>12月 解体工事着手</p> <p>2008 (H20) 年 5月 権利変換計画認可</p> <p>2008 (H20) 年 12月 本体工事着手</p> <p>2010 (H22) 年 1月 竣工</p> <p>7月 建替組合の解散</p>	
コンサルタント事業協力者等		<p>コンサルタント (株) 遊空間工房、有限会社プラン まち さと</p> <p>事務局代行 (株) 遊空間工房、有限会社プラン まち さと</p> <p>参加組合員 東急建設 (株)</p> <p>設計・監理 (株) 藏建築設計事務所</p> <p>施工 東急建設 (株)</p>	

宝塚第3コーポラス

建替え前



建替え後

