

2005年11月27日

各 位

株式会社大京  
執行役広報部長 落合 英治

## 神奈川県初！「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく建替え事業 上作延第三住宅マンション（川崎市）

- 11月27日（日）起工式を開催 -

株式会社大京（東京都渋谷区、社長：田代正明）では、川崎市高津区上作延の「上作延第三住宅」（総戸数48戸、2棟・各地上4階建て）を、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づくマンション建替え事業における組合施行の参加組合員として、事業推進協力および権利関係調整等を行い、建替えを行うこととなりました。

「上作延第三住宅」は、神奈川県住宅供給公社が分譲し、1966年12月に竣工した築39年の分譲マンションです。同マンションの管理組合は、2002年に施行された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を機に、組合施行による「建替え決議」に向けての建替え計画の検討を開始。2005年1月に同管理組合からの認可申請に基づき「建替え組合の設立認可」があり、同年2月に建替え組合設立の総会が開催され、事業協力者に当社が選出されるに至りました。

その後、2005年7月には「事業計画変更認可」、同年9月には「権利変換計画認可」され、いよいよ11月27日（日）に新たなマンションの起工式が行われる運びとなりました。

なお、これまでの当社建替え実績には、大阪府住宅協会（当時）の「北畠住宅」を「ライオンズマンション北畠」（大阪市阿倍野区、住戸数31戸、1989年竣工）に、岡山県住宅供給公社の「上中野団地」を「ライオンズマンション上中野」（岡山県岡山市、住戸数59戸、1996年竣工）に、日本住宅公団（当時）の「鳥飼住宅」を「ライオンズガーデンシティ鳥飼」（福岡市城南区、住戸数201戸、1998年竣工）にした3件があります。

### 1. 建替え事業までの経緯

1966年12月	神奈川県住宅供給公社が分譲した「上作延第三住宅」が竣工
2002年6月	マンションの老朽化による問題が認識されはじめ、管理組合総会において建替え組合準備委員会設立が承認される。
2002年12月	「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」施行
2003年	管理組合による建替え構想の策定と、建替えか修繕・改修かを検討 事業協力者を選定 建替え計画の検討 事業計画の検討 非賛成者への対応、関係官公庁との協議
2004年3月	事業手法を「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」による組合施行とし、「建替え決議」に向けて組合員の合意形成をおこなう。
2004年7月25日	一括建替え決議の成立が承認される
2004年8月	組合設立の総会にて、定款および事業計画を定める
2005年1月27日	建替え組合設立認可

2005年 2月 6日	組合設立総会が開催され、参加組合員として大京が選出される
2005年 7月 4日	事業計画変更認可
2005年 9月 2日	権利変換計画認可及び公告
2005年 9月 8日	権利変換期日
2005年 9月 12日	既存マンション解体工事開始
2005年 10月 21日	建築確認下付
2005年 11月 27日	起工式
2006年 10月 16日	竣工引渡し(予定)
2006年 12月	建替え組合解散認可(予定)

建替えによる新しいマンションは、「ライオンズ溝の口(仮称)」(総戸数91戸、地上5階建て)となり、このうち41戸については、従前の「上作延第三住宅」に居住されていた方の所有分となります。また、残り50戸については、当社が分譲マンションとして1月下旬ごろに販売を開始する予定です。

## 2. 建築概要

- ・ 所 在：神奈川県川崎市高津区上作延 650 番 13 (登記簿)
- ・ 所 在 地：神奈川県川崎市高津区上作延 650 番地 13 (住居表示)
- ・ 交 通：東急田園都市「梶が谷」駅より徒歩 11 分
- ・ 地域・地区：第一種中高層住居専用地域、準防火地域
- ・ 建 ぺ い 率：70%
- ・ 容 積 率：200%
- ・ 敷 地 面 積：3,614.66 m<sup>2</sup> (実測)
- ・ 建 築 面 積：2,061.69 m<sup>2</sup>
- ・ 建 築 延 面 積：8,110.09 m<sup>2</sup>
- ・ 構 造・規 模：鉄筋コンクリート造、地上 5 階建て、共同住宅
- ・ 総 戸 数：91 戸 (住居 91 戸)
- ・ 販 売 戸 数：50 戸 (住居 50 戸)
- ・ 着 工 日：2005 年 12 月 1 日 (予定)
- ・ 上 棟 日：2006 年 7 月 10 日 (予定)
- ・ 竣 工 日：2006 年 10 月 16 日 (予定)
- ・ 入居開始日：2006 年 10 月 23 日 (予定)
- ・ 事 業 主：上作延第三住宅マンション建替組合
- ・ 参 加 組 合 員：株式会社大京
- ・ 売 主：株式会社大京
- ・ 設 計・工 事 監 理：西松建設株式会社
- ・ 施 工：西松建設株式会社

3 .「上作延第三住宅（従前）」の外観写真



4 .「ライオンズ溝の口（仮称）」の外観パース



## 5. 「ライオンズ溝の口(仮称)」の建設地



### 上作延第三住宅マンション建替組合 概要

- ・所在地：神奈川県川崎市下作延 657 番地 7 木所ハイツ 201 号
- ・代表者：理事長 鈴木 啓之

### 株式会社大京 会社概要

- ・本社：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-13
- ・代表者：代表執行役社長 田代 正明
- ・設立：1964 年 12 月
- ・資本金：269 億 9,992 万円
- ・事業内容：マンション分譲事業 他

この件に関するお問い合わせ先

株式会社大京 広報部（奥山・関山）：03-3475-3802