
高経年マンションの建替え問題解決に一石を投じる 全国初^{※1}の団地における容積率緩和^{※2}適用モデルケース 「アトラスシティ千歳烏山グランスイート 杜ノ棟・風ノ棟」竣工 京王線「千歳烏山」駅に248邸の低層大規模マンション誕生

旭化成不動産レジデンス株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長:高橋 謙治)と丸紅都市開発株式会社(東京都千代田区 代表取締役:藏本 清登)が参加組合員として参画し、給田北住宅マンション建替組合の皆様とともに進めてきたマンション建替え事業による再建マンション「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」が2025年7月31日に竣工しますのでお知らせします。本事業は、耐震性不足の老朽マンションの建替えを促進するマンション建替え円滑化法第105条に基づき、団地における容積率緩和が全国で初めて適用された事例となります。



アトラスシティ千歳烏山グランスイート 外観イメージ

※1:国土交通省ヒアリングによる

※2:耐震性不足の老朽マンションの建替え等を促進するため、マンション建替え円滑化法第105条(平成14年6月19日施行)では、同法第102条第1項に基づく耐震性不足による要除却マンションの認定を受けたマンションの建替えにあたり、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとしています。

《本事業のポイント》

- ① 全国初 団地におけるマンション建替え円滑化法第 105 条容積率の緩和適用
- ② 築 51 年、2 棟 7 階建て 171 戸の住宅団地「給田北住宅」の地域と共生する再生事業
- ③ 周囲の低層住宅との景観調和を図った 248 戸の大規模低層マンション
- ④ 広大な敷地(12,000 m²超)を活かした「中庭」を中心とした美しく風格のあるランドスケープ



周辺地域と旧甲州街道を結ぶ貫通通路



ランドスケープの中心となる中庭



緑豊かで敷地に余裕を持たせた配置計画

■「給田北住宅」建替事業の経緯

給田北住宅は 1971 年に建設された 2 棟 7 階建て 171 戸の住宅団地です。給田北住宅管理組合が中心となり約 10 年に亘り建替えに向けた検討・協議を重ね、事業協力者である旭化成不動産レジデンス株式会社及び丸紅都市開発株式会社がコンサルタントの株式会社都市設計連合とともに、住民間の合意形成や事業推進活動を支援してまいりました。従前建物は 7 階建てでしたが、後に最高高さ 10m の「第一種低層住居専用地域*3」へと都市計画が変更となったため、今回はマンション建替え円滑化法第 105 条による容積率緩和を受けたほか、建築基準法第 55 条第 2 項の認定を受け最高高さ 12m への緩和を受け、建物は 4 階建てとして計画しました。この緩和を最大限生かす事で、給田北住宅は敷地にゆとりを持たせながらも多世代が共存する 2 棟 4 階建て 248 戸の低層共同住宅、という希少性の高いマンションへと生まれ変わりました*4。

なお、同法による団地における容積率の緩和は全国初の適用となります。

*3: 杜ノ棟の一部北側敷地は当該敷地面積比 約 3.3% の第一種住居地域が含まれます

*4: 関連レター「建替組合設立」:<https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20220207/index/>

■「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」の設計ポイント

- ・閑静な住宅地の高台に位置する低層共同住宅という希少性を活かし、武蔵野の面影を継承しつつ、「住宅都市」世田谷にふさわしい上質な邸宅を実現
- ・温かみのあるレンガ調のタイルや、アースカラーを基調としたヴィンテージ感のある色調を採用し、自然と調和したプレーリースタイルの建築意匠を表現
- ・敷地内の緑化を最大限に図り、周辺の緑と連続させることで、美しく風格のある都市景観の形成に寄与
- ・住民の憩いと交流の場となる「中庭」をランドスケープの中心に据え、最大 3.8m 幅の歩道状空地など、ゆとりある計画



四季を楽しめる中庭



ヴィンテージ感のある外観



安らげるベンチを設けた公開空地

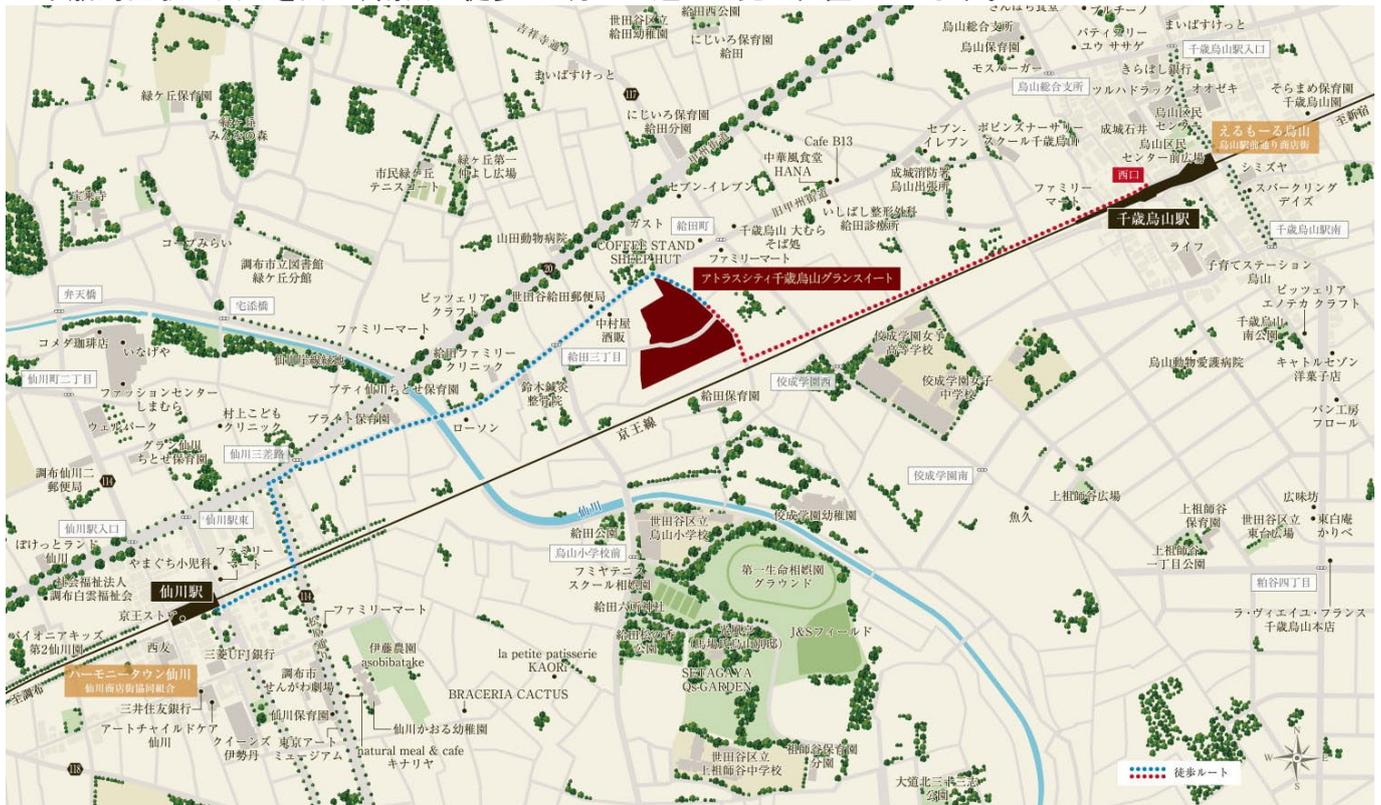
■物件概要：アトラスシティ千歳烏山グランスイート 杜ノ棟・風ノ棟

所在地	東京都世田谷区給田三丁目 9-1(杜ノ棟) 東京都世田谷区給田三丁目 9-2(風ノ棟)
交通	京王電鉄京王線「千歳烏山」駅(西口)徒歩 9 分、「仙川」駅(改札口)徒歩 13 分(杜ノ棟) 京王電鉄京王線「千歳烏山」駅(西口)徒歩 9 分、「仙川」駅(改札口)徒歩 14 分(風ノ棟)
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域(杜ノ棟) 第一種低層住居専用地域(風ノ棟)
地域・地区	準防火地域、第一種高度地区、第二種高度地区(杜ノ棟) 準防火地域、第一種高度地区(風ノ棟)
敷地面積	6,045.35 m ² (売買対象面積)(杜ノ棟) 5,986.93 m ² (売買対象面積)(風ノ棟)
建築面積	3,032.13 m ² (杜ノ棟) 2,930.96 m ² (風ノ棟)
延床面積	10,113.21 m ² (容積対象延床面積 8,298.50 m ²)(杜ノ棟) 10,022.07 m ² (容積対象延床面積 8,392.70 m ²)(風ノ棟)
建ぺい率/ 容積率	50.16% /137.27%(杜ノ棟) 48.96% /140.18%(風ノ棟)
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・地上 4 階 地下 1 階(杜ノ棟) 鉄筋コンクリート造・地上 4 階 地下 1 階(風ノ棟)
総戸数	127 戸(非分譲住戸 56 戸含む)(杜ノ棟) 121 戸(非分譲住戸 48 戸含む)(風ノ棟)
間取り	1LDK~4LDK(杜ノ棟) 2LDK~4LDK(風ノ棟)
建物完成	2025 年 7 月 31 日予定

引渡	2025年9月下旬 予定
管理会社	三菱地所コミュニティ株式会社
売主・販売代理	旭化成不動産レジデンス株式会社・国土交通大臣(7)第5344号・(一社)不動産協会会員・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
売主・販売代理	丸紅都市開発株式会社・国土交通大臣(1)第10893号・(一社)不動産協会会員・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒100-8088 東京都千代田区大手町一丁目4番2号
設計・監理	株式会社 NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES
施工	大末建設株式会社

■案内図

千歳烏山駅の西口を出て、南西に徒歩で9分ほど進んだ先に位置しています。



本件問い合わせ先

旭化成ホームズ株式会社 広報室

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

TEL 03-6899-3010 FAX 03-6899-3400 j-koho@om.asahi-kasei.co.jp