

西麻布四丁目区（共同化タイプ）

1 施行者の名称

事業者 西麻布CO-HOUSE建設組合

2 地区の所在地

港区西麻布四丁目

3 地区の特性・課題

- ・建設地は、東京メトロ日比谷線広尾駅から約 1.2km に位置し、日赤通り商店街に面する一角で、借地上に木造住宅や店舗併用住宅が建ち並び、建物の老朽化も進んでいた。
- ・個別建替えには、費用の問題や借地・底地といった権利関係の複雑さが障害となっていた。

4 経過

平成 15 年 1 月	共同建替えに関する勉強会を開催
平成 15 年 12 月	地権者によるみんなの西麻布計画建設準備組合を設立
平成 16 年 4 月	コーポラティブ方式による参加者の募集開始 都心共同住宅供給事業の認定
平成 16 年 8 月	西麻布CO-HOUSE建設組合の設立
平成 16 年 8 月	除却工事着手
平成 16 年 10 月	本体工事着手
平成 17 年 12 月	竣工・引き渡し

5 事業協力者等

コンサルタント NPO 都市住宅とまちづくり研究会

6 事業期間

平成 16 年 8 月～平成 17 年 12 月

7 地区概要

	整備前	整備後
名 称	西麻布四丁目地区	西麻布CO-HOUSE
構 造	木造 2 階建住宅 2 棟	鉄筋コンクリート造
棟 数	木造 2 階建店舗併用住宅 3 棟	地上 8 階地下 1 階建 1 棟
用 途		共同住宅、店舗

	整備前	整備後
敷地面積	586.76 m ²	579.14 m ²
延べ面積	506.92 m ²	1,999.32 m ²
竣工年	不明	平成17年
住戸数	5戸	21戸
住戸タイプ	専用住宅、店舗併用住宅	1LDK～3LDK

8 その他

建替えが必要な理由等	建物の老朽化が進んでいるが、権利関係が複雑であり、個別の建替えが進まない状況にあった。
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 底地権者から相談を受けた NPO が、底地・借地の権利関係を整理しつつ、従前の地権者らが住み、また営業を続けられる方法として、コーポラティブハウスと共同建替えを組み合わせた事業計画を提案。 ・ 地権者らで、みんなの西麻布計画建設準備組合を設立して、その場所に住むことを希望する新規参加者13世帯を募り、一緒に建設組合を設立して事業を行った。
補助制度	都心共同住宅供給事業、東京都都市居住再生促進事業
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者が住みなれた土地に住み続ける、商売を続けることを大前提とする事業として組み立てた。 ・ 若年層の夫婦や子育て世帯を中心に、定住世帯の増加につながった。 ・ 日赤通り商店街側には店舗を設けることで、商店街の連続性に配慮した。

整備前写真



整備後写真

