

東日暮里二丁目地区（共同化タイプ）

1 施行者の名称

事業者 藤和不動産株式会社（現：三菱地所レジデンス株式会社）

2 地区の所在地

荒川区東日暮里二丁目

3 地区の特性・課題

- ・当地区は地下鉄日比谷線三ノ輪駅から徒歩約8分（約600m）、JR常磐線三河島駅から徒歩約12分（約900m）、震災復興土地区画整理事業により比較的整然とした街区で構成されている。
- ・北東側の老朽化した三ノ輪アパート（同潤会）、南側の店舗、事務所、住宅を併せて、良質な中高層住宅及び商業施設を建設することにより、居住環境の向上、防災対策の向上を図った。

4 経過

平成10年2月	共同化の検討開始、開発意向の調査訪問開始等
平成18年10月～ 平成21年9月	合意書・締結書等締結、不動産売買契約締結
平成21年9月	除却工事着手
平成21年11月	都心共同住宅供給事業の認定
平成22年1月26日	本体工事着手（工事契約締結）
平成23年3月26日	入居開始

5 事業協力者等

コンサルタント 株式会社ポリテック・エイディディ

6 事業期間

平成21年9月～平成23年3月

7 地区概要

	整備前	整備後
名称	—	BELISTA 東日暮里

	整備前	整備後
構造	木造2階建住宅 2棟	鉄筋コンクリート造
棟数	木造3階建住宅 1棟	地上10階1棟
用途	木造2階建住宅兼店舗 1棟	共同住宅、店舗
	木造3階建住宅兼店舗 1棟	
	鉄筋コンクリート4階建住宅 2棟	
敷地面積	1,183.86 m ²	1,183.86 m ²
延べ面積	1,779.06 m ²	4,120.55 m ²
竣工年	昭和3年(同潤会)、昭和23~52年	平成23年
住戸数	57戸	55戸
住戸タイプ	—	1K~4LDK

8 その他

建替が必要な理由等	<ul style="list-style-type: none"> ・震災復興事業で建設された同潤会アパートであり、エレベーターがなく、激しく建物の老朽化が進んでいた。 ・接道要件などを勘案すると、事業採算性からみて単独での建て替えが難しかった。 ・周辺の敷地の細分化などにより、防災上問題があった。
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化や空き家の増加が見られ、権利関係が複雑で合意形成が難しかった。 ・建替計画の中で、南側の小規模敷地を取り込むことにより、事業採算性の向上を図った。 ・荒川区のコンサルタント派遣などの協力を得ながら、三ノ輪アパートの建替決議を複数回実施した。 ・区への相談から、22年を経て合意形成を行った。
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	隣接地の購入

整備前写真



整備後写真

