

## 東尾久八丁目地区（共同化タイプ）

### 1 施行者の名称

事業者 株式会社アーネストワン

### 2 地区の所在地

荒川区東尾久八丁目

### 3 地区の特性・課題

- ・建設地は、都電荒川線及び都営日暮里・舎人ライナーの熊野前駅から北に徒歩2分（150m）に位置している。
- ・木造の戸建て住宅が密集する地域で、接道もおぼつかない建物も散見され、防災等の面からも建替えが必要との声があった。

### 4 経過

平成 14 年 12 月	共同化の検討開始、開発意向の調査訪問開始等
平成 15 年 7 月	合意書・締結書等締結
平成 16 年 4 月	不動産売買契約締結
平成 16 年 5 月	除却工事着手
平成 16 年 6 月	都心共同住宅供給事業の認定、本体工事着手（工事契約締結）
平成 17 年 8 月	入居

### 5 事業協力者等

コンサルタント 坂田建設株式会社

### 6 事業期間

平成 16 年 5 月～平成 17 年 8 月

### 7 地区概要

	整備前	整備後
名 称	—	サンクレイドル東尾久
構 造	木造 2 階建住宅 16 棟	鉄筋コンクリート造
棟 数	鉄骨造 2 階住宅 1 棟	地上 11 階 1 棟
用 途		共同住宅
敷地面積	913.98 m <sup>2</sup>	913.98 m <sup>2</sup>
延べ面積	1,042.94 m <sup>2</sup>	6,208.57 m <sup>2</sup>
竣 工 年	昭和 30 年～昭和 43 年	平成 17 年 8 月

	整備前	整備後
住戸数	17戸	74戸
住戸タイプ		1DK～3LDK

## 8 その他

建替えが必要な理由等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の老朽化が進んでおり、権利関係が複雑であった。</li> <li>・通路が狭く、防災上問題があった。</li> <li>・都市計画道路(尾久橋通り)拡幅のため端切れ地が残った。</li> </ul>
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画敷地の1/3の底地権者から権利関係の整理を依頼された不動産会社がコンサルタントへ相談し、コンサルタントが過去実績例を前提として事業を組み上げた。</li> <li>・コンサルタントが初期の合意形成のリスクを負ったため、デベロッパー（事業者）が初期の合意形成のリスクを負う必要がなかった。</li> <li>・都心共同住宅供給事業の主旨に地権者が賛同し、協力してくれた。</li> </ul>
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	

整備後写真



整備前写真

