

## 小山3-6-B地区（共同化タイプ）

### 1 施行者の名称

事業者 小山3-6-B 都心共同住宅供給事業協議会  
三井不動産レジデンシャル株式会社

### 2 地区の所在地

品川区小山三丁目

### 3 地区の特性・課題

- ・当地区は東急目黒線武蔵小山駅から南東に約100mに位置しており、当地区を含む武蔵小山駅周辺地区は、平成16年9月16日に「東京のしゅれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区に指定され、街並み再生方針が策定された。平成17年6月15日に武蔵小山駅東地区地区計画が都市計画決定・告示され、これを受け地元住民が主体となり具体的な地区再開発事業を進めた。
- ・当地区は、その一環として危険な木造密集地域の解消と良好な住環境の形成のため、都心共同住宅供給事業として事業を行った。

### 4 経過

平成13年6月14日	共同化に向け第1回勉強会を開始（権利者20名出席）
平成14年11月14日	「小山3-6-B 都心共同住宅供給事業協議会」を設立（土地所有者・借地権者全員参加）
平成16年9月16日	「東京のしゅれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区に指定され、街並み再生方針が決定
平成17年6月15日	武蔵小山駅東地区地区計画が都市計画決定
平成17年10月18日	武蔵小山駅東地区地区計画に関する企画提案書の一部見直し
平成18年2月10日	建築確認
平成18年2月28日	等価交換契約
平成18年3月22日	都心共同住宅供給事業の認定
平成18年4月	除却工事着手
平成18年7月10日	本体工事着手（工事契約締結）
平成20年8月21日	竣工

### 5 事業協力者等

コンサルタント 株式会社木村建築環境設計

### 6 事業期間

平成18年4月～平成20年8月

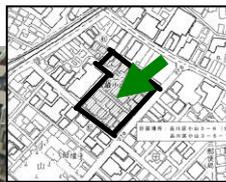
## 7 地区概要

	整備前	整備後
名称	—	パークホームズ武蔵小山
構造	木造平屋建住宅 1棟	鉄筋コンクリート造
棟数	木造2階建店舗・住宅 22棟	地上19階地下1階
用途	RC造4階建店舗・住宅 1棟他1	共同住宅・店舗
敷地面積	3,389.67 m <sup>2</sup>	3,365.22 m <sup>2</sup>
延べ面積	4,243.01 m <sup>2</sup>	23,833.83 m <sup>2</sup>
竣工年	昭和25年～平成11年	平成20年8月
住戸数		278戸
住戸タイプ	—	1LDK～3LDK

## 8 その他

建替が必要な理由等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 細分化された敷地の統合や、行止り道路の付け替え、建物の共同建替などによる街区再編を進めることにより、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上などを図り、魅力ある地域生活拠点の実現が必要。</li> <li>・ 建物の老朽化、権利関係が複雑(借地)、道路が狭く防災上問題がある。</li> </ul>
合意形成など	
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"> <li>・ 開発許可(2項道路の廃止、区道の拡幅)</li> <li>・ 建築基準法第68条の3(容積率・道路斜線の緩和)</li> <li>・ 街並み再生地区、武蔵小山駅東地区地区計画</li> </ul>

整備前写真



整備後写真

