

## 蒲田 4 - 1 地区（共同化タイプ）

### 1 施行者の名称

事業者 東邦ハウジング株式会社

### 2 地区の所在地

大田区蒲田四丁目

### 3 地区の特性・課題

- ・当地区は京急蒲田駅から約 250m の距離にあり、京浜蒲田商店街（あすと）に面する地区である。当地区を含め、京急蒲田西口エリアでは、区が京急線連続立体交差事業を契機としたまちづくりに取り組んでいた。
- ・当地区は、従前、比較的小規模建築敷地により構成され、既存建物の老朽化、低未利用地が顕著にみられた。また、この中で商店街に面する建物は、50 年間の借地権契約を満了しようとしていた長屋形式の共同住居併用店舗であり、この地権者のほとんどが、当地区での居住の継続を望んでいた。

### 4 経過

平成 18 年 10 月	共同化の検討開始（権利者検討組織：蒲田 4-1 街区 Next50 設立）
平成 21 年 8 月	蒲田 4-1 街区 Next50 と各権利者との事業推進に関する合意
平成 22 年 3 月～	事業者と各権利者との土地売買契約及び等価交換協定書締結
平成 23 年 3 月	都心共同住宅事業計画の認定
平成 22 年 7 月	除却工事着手（工事契約締結 6 月）
平成 23 年 4 月～	等価交換契約締結
平成 23 年 6 月	本体工事着手（工事契約締結 5 月）
平成 25 年 5 月	本体工事竣工引渡し 入居

### 5 事業協力者等

コンサルタント 株式会社都市環境計画研究所

### 6 事業期間

平成 22 年 6 月～平成 25 年 5 月

### 7 地区概要

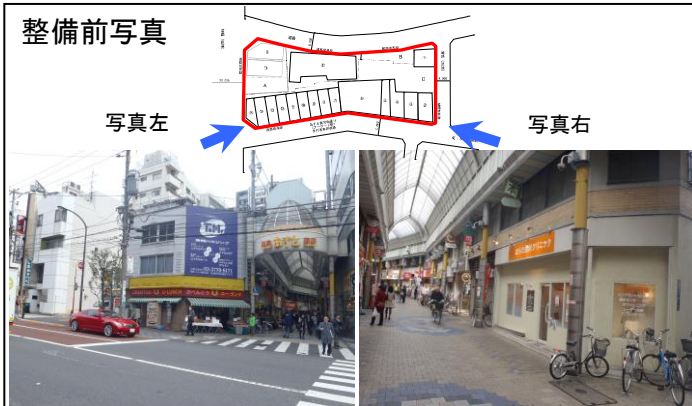
	整備前	整備後
名 称	—	エクセルダイア蒲田ネクスト

	整備前	整備後
構造 棟数 用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄筋コンクリート造 3 階建 店舗・住宅（長屋） 2 棟</li> <li>鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建 共同住宅 1 棟</li> <li>鉄筋コンクリート造 4 階建 店舗・住宅 2 棟</li> <li>鉄骨造 3 階建 1 棟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄筋コンクリート造 地上 14 階 1 棟</li> <li>共同住宅（1 階は店舗）</li> </ul>
敷地面積	1,644.18 m <sup>2</sup>	1,644.18 m <sup>2</sup>
延べ面積	3,454.79 m <sup>2</sup>	10,669.95 m <sup>2</sup>
竣工年	昭和 35 年～54 年	平成 25 年 5 月
住戸数	戸建 15 戸 共同住宅 28 戸（1 棟）	140 戸
住戸タイプ		1K～3LDK

## 8 その他

建替が必要な理由等	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区南側に商店街アーケードがあるため、街区単位の開発でないと建替えが進まない。</li> <li>土地所有者と借地権者間の借地契約終了時期が迫っていた。</li> <li>建物の老朽化が進んでおり、地震等防災面で問題がある。</li> </ul>
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の土地を所有していたデベロッパーと各権利者間で、初期の段階から共同建替の必要性を共有していた。</li> <li>地元の状況を熟知しているコンサルタントが、可能還元床面積等の詳細条件に関する説明を地権者個々に行った。</li> <li>権利者検討組織（蒲田 4-1 街区 Next50）に対し、初期段階から、行政より支援・協力を得ることができた。</li> </ul>
補助制度	都心共同住宅供給事業、21 世紀都市居住緊急促進事業 東京都都市居住再生促進事業
その他	地区計画制度の活用（街並み誘導型）

整備前写真



整備後写真

