

野沢四丁目地区（共同化タイプ）

1 施行者の名称

事業者 旭化成不動産レジデンス株式会社

2 地区の所在地

世田谷区野沢四丁目

3 地区の特性・課題

- ・当地区は、東急田園都市線駒沢大学駅から東に約 400m に位置し、老朽木造建築物が密集するとともに、接道不良敷地も見受けられ防災上の課題を抱えた地区であった。
- ・骨格防災軸である環状七号線沿道の不燃化、騒音緩衝機能の向上、沿道型サービス産業や都市型住宅の立地を促進が求められていた。
- ・課題解決に向けた話し合いが土地所有者と借地権者により進められ、土地利用の共同化による建替えの再整備について全員合意が得られたため事業が実現した。

4 経過

平成 18 年 4 月	地権者による共同建替えの検討を開始
平成 21 年 8 月	野沢四丁目共同建替え組合を設立
平成 21 年 12 月	旭化成ホームズ(株)（現：旭化成不動産レジデンス(株)）と基本合意書を締結
平成 22 年 5 月	総合設計許可申請
平成 23 年 5 月	解体工事着手
平成 23 年 7 月	本体工事着手
平成 24 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 23 年 7 月～平成 25 年 1 月

7 地区概要

	整備前	整備後
名 称	野沢四丁目地区	アトラス駒沢大学
構 造	木造 2 階建長屋	鉄骨鉄筋コンクリート造
棟 数	4 棟	地上 14 階地下 1 階 1 棟
用 途	木造 2 階建店舗併用住宅 6 棟	共同住宅、店舗

	整備前	整備後
敷地面積	969.29 m ²	951.08 m ²
延べ面積	990.75 m ²	3,850.41 m ²
竣工年	昭和39年～昭和44年	平成24年
住戸数	16戸	55戸
住戸タイプ	店舗併用住宅、長屋等	1LDK～3LDK

8 その他

建替が必要な理由等	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、骨格防災軸としての整備や交通騒音の緩衝機能が求められる地区であったが、従前は、老朽木造建築物が密集するとともに、接道不良敷地も見受けられ、個別の建替えの難しい状況となっており、地区の防災性の向上が望まれた。 ・本事業による共同化が実現することにより、地域の防災性や住環境の向上が図られた。
合意形成など	権利者間で長年にわたり話し合いを重ねてきたが、デベロッパー決定後は、関係者協力の下、スムーズに事業が進捗した。
補助制度	<ul style="list-style-type: none"> ・優良建築物等整備事業 ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業（先導型経過措置） ・東京都都市居住再生促進事業
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度による許可 ・緑化、子育て支援トイレの設置 ・環七沿道に面して店舗を配置することによる賑わいの創出

整備前写真



整備後写真

