資料5－2

町田山崎住宅マンション建替事業の経緯

091110 株式会社 都市研 究 所

◎ 建替えを巡る行政の動き

平成9年「団地建替え検討会」設立(市)

平成9年 「まちづくり委員会」の容認

・委員会構成員:助役2名、建設部、企画部、都市開発部、福祉部等全ての部長
・山一は150%の容積率での建て替えを容認

平成10年 「一団地」将来見直し計画調査(町田市)

・平成10年6月 町田市,公団,公社による調査報告書
・分譲住宅は「一団地」に馴染まない
・分譲部分のみで意思決定ができる必要性
・分譲住宅の建替が具体化した段階で区域除外することが望ましい
・市は、方針転換し総合設計制度適用による木曾山崎の容積率

平成12年4月1日 地方分権一括法施行

平成12年 都市計画法改正

平成13年4月 国土交通省「都市計画運用指針」

・地区計画活用の奨励と「一団地」の廃止

平成13年「木曾山崎全域の将来のまちの姿」市計審配布

・住宅戸数密度現状維持(130戸／ha)

平成13年12月東京都「一団地の住宅施設」の都市計画見直し指針

平成14年6月町田市「地区計画」を都市計画決定することを条件に「一団地の住宅施設」の廃止

平成14年末「マンション建替え等の円滑化に関する法律」

(マンション建替え円滑化法)の制定

平成15年 マンション建替事業を容易にする「改正建物の区分所有に関する法律」の制定

平成16年4月平成用途地域見直し 施行

・建物絶対高さ規制 31m(10階)
・最低宅地面積規制(120㎡／戸)

平成16年4月 第1回山一連絡会 発足

平成16年6月30日 都、市協議結果の提案

・地区計画は、木曾山崎全域で。ただし、公団と公社毎に地区計画以外は凍結型地区計画または段階的、漸進的地区計画となろう。(2地区以上の細分化は考えていない
・山一地区の容積率は、3-3-36沿いは路線準住居(200%)その他は100%

平成16年10月7日市本議会で「山一建替」推進の報告

・「決算特別委員会」審査の結果平成16年度以降で「山崎一街区の建替計画を促進されたい(予算措置)」との委員長報告
◎ H16.12.7市議会、佐藤常雄議員がやまいち建替事業について、建替え事業応援のための一般質問
◎ H16. 12.17 牧田助役との協議で、助役がやまいち建替事業の推進を行政計画に位置付けるとの約束

◎ H17.6.市との協議において、都計課より都と協議し従来計画とと相違し、やまいちエリアは容積150%その他は100%とする地区計画協議を行ったとの報告 (誘導容積型地区計画)

平成18年10月 町田市都市計画審議会

◎山一地区＋忠生5小跡地+周辺地区と地区計画

平成18年12月7日 都市計画審議会

●一団地の変更、忠5小と山崎一街区の全域からの区域除外

平成18年5月21日 建替え組合 都知事認可申請

平成18年12月7日 建替組合設立 都知事認可告示(公告)

平成19年1月25日 円滑化法55条登記申請【権変開始の登記】

平成19年7月5日【権変認可日】、11日【認可期日】

平成19年7月24日 円滑化法74条登記申請【権変登記】

平成20年1月28日 円滑化法 区分建物の滅失登記

平成20年6月30日、7月15日確認申請認可

平成21年9月28日円滑化法82条登記申請

平成21年10月1日 住宅瑕疵担保履行法施行

◎町田山崎住宅マンション建替事業の流れ

〜平成10年

平成元年 ユートピア計画案 町田市に提出

平成2年5月 建替え論議発生

平成6年 建替え問題を提起 (通常総会) A

通常総会後賛否アンケート調査実施 同意率95.3%

平成7年 建替え調査費計上 環境整備費費目(通常総会)
建替えプロジェクトチーム発足 市に対し 用途地域変更の申出書
建替えプロジェクトチーム発足
平成10年 コンサルタント指名 (臨時総会)
市まちづくり委員会において、山一について、150%の容積率での建替えの容認の報告

平成11年

平成11年1月 コンサル選定 B

● 高層・高密度指向案

	中高層案	高層＋超高層	中高層＋超高層案
変換率	90.82%	70.71%	91.41%
容積率	149.90%	225.00%	286.30%
エリア	山一のみ	山一のみ	忠生5一体

・東京都総合設計制度許可要領(都住マス重点供給区域内許可)
・公開空地確保に応じて、高さ・容積・北側斜線の規制撤廃
・市「一団地」見直し調査に基づく

平成12年

平成12年3月 第1回報告書提出 建替希望者率87.0%(対300戸)

※高層高密度指向案の断念
・アンケート結果より、建設工期が長く、仮住まい期間が長期化することから、高齢者には耐えられない、行政同意の困難性ということから断念

● 居ながら建替え指向案 C
前高層・高密度案に対するアンケート,意見から
・建設工期短縮、居ながら建替えの要求が強く、山一敷地のみでの居ながら建替とする案の検討に入ることを臨時総会決議。(H.12.11.26)
・山一団地位置によって3案を作成し、C－2案の詳細検討は下表。
・ただし、行政検査、引き渡し、工事中の安全性からの問題点を有している。

	3工区案	2工区案	1工区案
変換率	7.90%	10.50%	13.50%
居ながら希望率	83%	60%	46.60%

平成13年

※居ながら建替え指向案の断念
・厳しい社会経済状況の下、地価下落の影響から現在の住宅の価額と等価で交換できる新しい住宅の広さが極めて小さくなる。(極めて変換率が低い―多額の自己資金が必要)
・郊外団地かつバス便という立地の悪さ、建替事業であること、および「一団地」の廃止のための都市計画スケジュールによる事業見通しの不透明性、からマンション販売ディベロッパーの参画意向取り付けが困難。
以上から、等価交換方式の建替え事業を断念し、それ以外の事業方式の検討が必要となってきた。

平成14年

● 土地一部処分方式建替え―1(山一敷地中央案)
・山一敷地中央案＋住戸プラン(15案)を添えた意識 建替希望者率:82.0%
・第3回アンケート結果は全戸に提示済み D

平成15年

平成15年11月 建替組合準備委員会設立のための 臨時総会決議 E

● 土地一部処分方式―2(山一敷地3-3-36沿い案:準備委員会で決定)

平成16年

・土地処分による建替えの有利性
①土地売却のみの方が多様な用途に対応できるため、購入者の対象が広がる ②住宅供給だと、容積100%ではマンション開発の成立か困難であり、戸建住宅への対応も可能となる
③建替え事業に引きずられることなくとも土地購入者は、自由な事業計画の立案が可能。
・山一敷地位置決定のためのシュミレーション
準備委員会で処分敷地大、工期、負担額等から、山一敷地位置を都計街街路3－3－36沿いを選定(都計街路沿い案)―地5跡地を含む地区計画

『しあわせ20 計 画 』の スタート (スローガン) F

●土地一部処分方式―3(山一敷地3-3-36沿いおよび住戸南面案)
・都、市の意向に沿った、忠5を含まず、山一敷地のみで3-3-36沿い容積を200%、その他地 区容積を100%とした地区計画案(建替え敷地144.5%)

平成16年11月 第3回報告書

・準備委員会に6部会を設置し部会活動開始

◎建替に関する各種テーマについて、一般区分所有者も参加し部会委員も含めた9種類の懇談会を設置し、懇談会活動を開始

◎ 都及び市の協議に基づく、やまいち・保留処分地、・公益施設用地の地区計画案を提示

平成17年

平成17年10月 町田市優良建築物等整備事業補助金交付要綱制定 G

平成18年

平成18年3月 臨時総会

◎規約改正 ・管理集会所の団地共用化手続き開始
・建築補修費積立金の建替え事業への充当

平成18年5月21日 一括建替え決議総会

賛成:272人、非賛成:17人 賛成率94.12% 遅滞なく催告し、2ヶ月以内に権利者は回答

【催告書】による賛成者:15人 結果非賛成:2人 催告期限後2ヶ月以内に売り渡し請求可

●住宅選定 7／22〜9／5、抽選会11/12、最終抽選会12／10 6/12組合設立認可申請

◎都市計画「一団地の住宅施設」の変更による山一地区＋忠生5小地区の「一団地」からの区域除外

平成18年12月23日 建替え組合設立総会 H

◎理事9人、監事2人の選出

平成18年12月23日 第1回理事会

◎理事長、副理事長選出

平成19年

平成19年1月18日 売り渡し請求(2名)

平成19年5月 権利変換(通常)総会 I

6/20【権変認可申請】 1/5【法56条希望しない旨申し出期間】(認可後30日以内 6月遅後撤回

平成19年10月29日最終退去 7〜9月デベ、ゼネ選定 1/18 【売り渡し請求】

平成19年11月29日保留地、保留床売買契約 (認可公告日から2月且決議後1年以内

20年

平成20年1月21日都計法21条開発許可 12/5解体造成工事着工

平成20年7月1日建築工事着工

9/9工事【完了公告】 (9／8工事完了)

21年

平成21年9月28日竣工引渡し J

平成21年12月建替え組合解散総会

組合内学習会

開発業者等が介在する価格交換方式

・・・都市計画法 区分所有法

根拠法

・・・都市計画法 建替円滑化法 改正区分所有法

組合施行

建替組合

・・・民法 建替円滑化法 区分所有法