

山崎団地一街区地区（マンション建替えタイプ）

1 施行者の名称

事業者 町田山崎住宅マンション建替組合

2 地区の所在地

町田市山崎町

3 従前建物の課題

- ・当地区は小田急線・JR 横浜線町田駅からバスで 20 分の場所にあり、昭和 40 年代前半に建設された築 40 年を経過した公団・公社住宅である。
- ・入居者の高齢化や建物、インフラの老朽化（プレイロットの砂場等でガス漏れ）、耐震性、安全性、エレベーターがなく、高齢者が屋外に出る機会が減ることによる健康上の課題とともに、セキュリティへの不安、次世代への優良な資産の継承の課題があった。

4 経過

平成元年	建替えの検討開始
平成 18 年 5 月 21 日	建替え決議成立
平成 18 年 12 月 7 日	建替組合設立認可等
平成 19 年 7 月 5 日	権利変換計画認可
平成 19 年 12 月 5 日	除却工事着手
平成 20 年 7 月 1 日	本体工事着手（工事契約締結）
平成 21 年 9 月 28 日	入居
平成 22 年 1 月 28 日	建替組合解散認可
平成 22 年 5 月 26 日	決算報告承認

5 事業協力者等

コンサルタント 株式会社都市研究所

6 事業期間

平成 18 年 12 月～平成 22 年 1 月

7 地区概要

	整備前	整備後
名称	町田山崎住宅	サンヒルズ町田山崎
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
棟数	地上 5 階 10 棟（管理集会所 1 棟含む）	地上 10 階地下 1 階（地階は雨水貯留槽）
用途	共同住宅	共同住宅

	整備前	整備後
敷地面積	27,700 m ²	14,887.48 m ²
延べ面積	15,399 m ²	20,935.46 m ²
竣工年	昭和43年	平成21年
住戸数	300戸	305戸
住戸タイプ	3DK	1K~4LDK

8 その他

建替え決議	区分所有法第 70 条
合意形成など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階段室型住棟は階段室ごとの原単位コミュニティが存在し、合意形成に活用し、有効であった。 ・ 建替えでは、仮住まいが一番のネックとなるため、5万円/月・戸と2度の引っ越しのため20万円/戸を全参加所帯に支給する事業計画とした。建替え推進に有効だった。 ・ 借入金のない建替えのため、自己負担金の納入への支援が必要だった。 ・ 自前・自主建替えでは、保留地処分は有効で、事業資金の借り入れは必要なかった。 ・ 自前・自主建替えでは、和解金額等で不平等が顕在化すると合意形成が困難となるため、コンサルタントにデベロッパー代替機能が必要。 ・ 地域コミュニティを活用し、友達以上親戚未満の関係が生まれてきた。
補助事業	優良建築物等整備事業、東京都都市居住再生促進事業
隣接施行敷地	—
保留敷地	<ul style="list-style-type: none"> ① 行政が購入し街づくりに活用（公共施設・・・道路として） ② デベロッパーによる戸建て住宅団地の販売
その他	誘導容積型地区計画。都市計画「一団地の住宅施設」からの一部除外の都市計画決定。

整備前写真



整備後写真

