資料５－１

町田山崎団地の建替え

平成 26 年 9 月 10 日

東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウルタワー6 階
株式会社　都市研　究　所
TEL 03-6907-0737　　FAXf 03-6907*0736

建替え事例 町田山崎団地の施行前後の概要

『一団地』の概要

・一団地指定時期：昭和 41 年都市計画決定
・施行主体：日本住宅公団、東京と住宅供給公社
・敷地面積：約 150 ha
・住宅戸数：8,982 戸
・『一団地の規制』：建蔽率 20%、容積率 50%
・旧空地地区指定：第 2 種空地地区（容積率 30%）が指定されていた。
・現況都市計画：第 1 種中高層住居専用地域、
　建蔽率 50%、指定容積率　100%、第 2 種高度地区
・『一団地』都市計画変更「区域除外対象エリア」：建替えに当って
　当該施行マンション地区および隣接小学校跡地

施行マンションの概要

立　地　：小田急線「新宿駅」から 40 分、バス 15 分
敷地面積：約 2.8ha（27,700 ㎡）
入居時期：昭和 43 年
建替え対象住宅戸数：旧公団分譲住宅 300 戸
現況住戸：全3DK タイプ、専有床面積：47.8 ㎡／戸
現況住棟：5 階建て階段室型住棟 9 棟および管理・集会所 1 棟の 10 棟

施行再建マンションの概要

・敷地面積：1.5ha
・住棟計画：10 階建 2 棟、片廊下式　鉄筋コンクリート造
・住宅計画：305 戸　13 タイプ（30 ㎡～80 ㎡）
・権利床戸数 265 戸、保留床戸数 40 戸
・容積率：148%

12.東・南　面　外　観（1,3 号棟）

町田山崎団地建替え推進における隘路

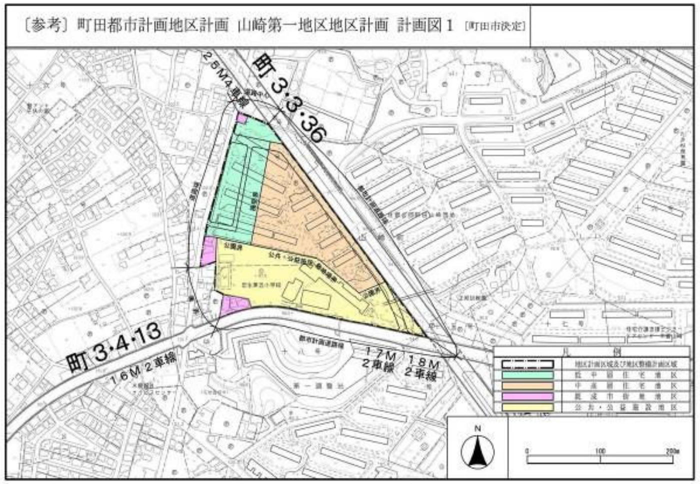
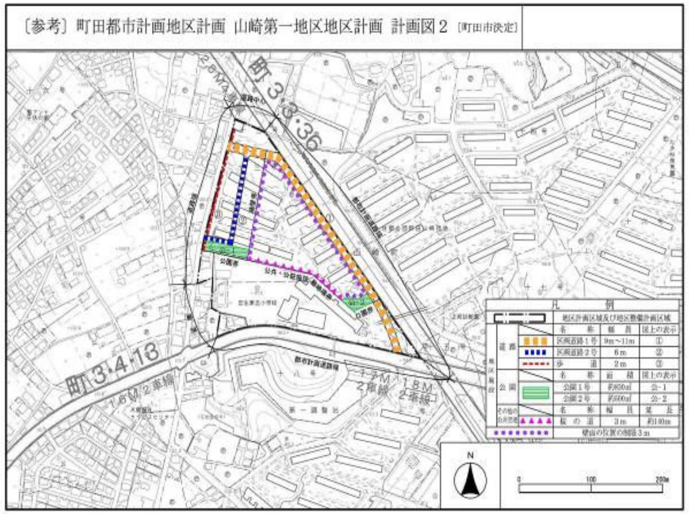
①自立建替えの課題

②事業資金調達の課題（コンサルの役割）

③保留地処分方式による建替え

④都市計画「一団地」変更の課題

⑤合意形成と行政協力への誘導

⑥自己負担金減少のためのコンサルの役割

町田都市計画　山崎第一地区 地区計画