

東京急行電鉄株式会社 正会員 松本 芳彦

1. はじめに

東京急行電鉄株式会社が主体となつて開発を進めている多摩田園都市は、東京都心から西南 15~35 Km の地域にあって、東側は国鉄南武線に接し、北側及び西側は、小田急線に、また南側は、東京急行東横線にそれぞれ囲まれた 4,200 名の地域に新線を敷設し、沿線を組合施行による区画整理方式によつて、新住居都市を建設している。(図-1)

この開発地域は、4つのブロックに分断し、行政区域は第1ブロックが川崎市、第2、3ブロックは横浜市、第4ブロックは東京都町田市と神奈川県大和市からなっており、各ブロック共計 100 万人として平均 10 万人、全体で 40 万人が予定しており、将来は広島・仙台等の地方中核都市に相当する規模となるものである。

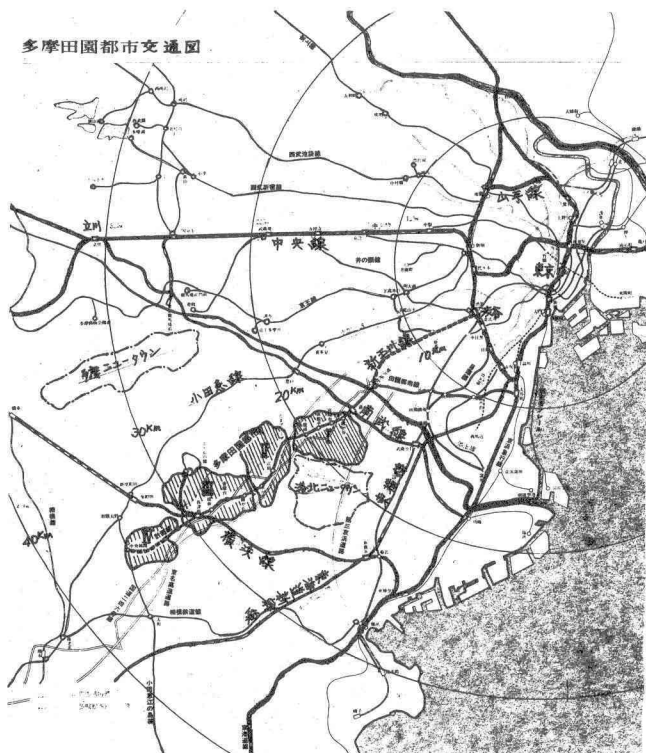


図-1 多摩田園都市の位置。

そこで本報告は、多摩田園都市の区画整理事業によつて、一次開発された地元所有者の土地を地上権対価方式によつて二次開発を進めている事例についての考察を述べる。

2. 地上権対価方式のシステム。

まずこのシステムの具体的な内容については、

- 1) 土地所有者が、ビルを建設するため、地上権を東京急行に売り渡す。
- 2) 東京急行は、譲り受けた時点で、計画したビルの着工をする。
- 3) ビルが完成した時点で、東京急行が地主に対して、譲り受けた地上権の対価として、ビルの一部(店舗または住宅)を譲り渡す。
- 4) 東京急行は土地所有者への還元譲渡部分を除いた残りの部分を地上権付分譲住宅として、一般に販売する。
- 5) 購入希望者には、銀行が行っている長期(20年)の住宅ローンの便宜を図る。

この分譲住宅は、快適な居住性に重点を置いて、日照、通風、プライバシー等、細かな配慮をし

た設計をし、3DK、4DKタイプのものが中心となる。

以上のような考え方で造られた複合ビルは、居住者はもちろん、ビル周辺の居住者に対しても、日常生活に必要な買物、用事、連絡の便益を提供する施設として大きな役割を果たしている。

また店舗または住宅を地上権の対価として譲り受けた土地所有者は、ここから得る安定収入はもちろん将来店舗を更地と同様に考え方で譲渡することもできる。

3. 実例

以上のシステムにより実例を述べると、

東京急行田園都市線市尾駅前の土地所有者4名が土地の一体利用を計画し、ここに地上権を設定し、東京急行はこの地上権を譲り受ける。

この土地は、南側が駅前の幹線道路に面し、北側が国道246号線に接して、交通至便な場所であると共に南傾斜という点で住宅環境としての立地条件も恵まれているところからこの場所に、市が尾駅駅前の中心施設である市が尾プラザビル（店舗 施設付共同住宅）写真-1を計画した。

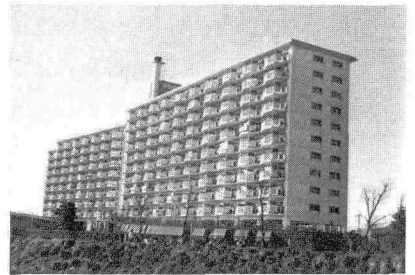


写真-1

建物の内容は、鉄筋コンクリート構造で、地下1階、地上12階建て、地下1階が駐車場、プール用更衣室、1階が店舗、施設等、2階がコミュニティーガーデン、コミュニティーホール、住宅、2階から12階までが、179戸の住宅が収用されている。

その他エレベーターは3基で、構造的には3層構造と非常にユニークな建物であり、屋外にはプールを設備し、これは住人の日常のコミュニティーの場として、大いに活用されている。

この建物の内、土地所有者は、1階の一部店舗を地上権の対価として所有し、この店舗を賃貸することによる収入は、4名の土地所有者が、各々地上権を設定した土地の面積比で配分することになっている。

1). 土地所有者 4名

2). 建物の敷地

区分	面積	比率
A	2,419	45
B	1,202	22
C	1,271	24
D	501	9
計	5,393 ^{m²}	100%

3). 建物の構造: 鉄筋コンクリート構造 地下1階、地上12階建て

店舗、施設付共同住宅

建築面積 3,665.69^{m²}

延面積 22,320.42^m²

住宅戸数 179戸

4. 建物利用状況

区分	利用	面積	摘 要
地主分	店舗	1,923.24	1戸
分譲分	住宅	15,252.50	2戸～12戸 179戸
共用		5,144.68	B1F:駐車場 2戸、エントランスホール
計		22,320.42 ^m ²	

4. 現状までのしゅん工実績

行政区	建 築 所	延 面 積	住 戸 数	摘 要
川崎市	5	31,061	407	地上権付一般分譲住宅
横浜市	12	98,316	1,110	“
計	17	129,377 ^m ²	1,517	

5. 地上権対価方式によるメリット

- 1) 土地所有者は自己資金の負担がなく、地上権の対価として、ビルの一部が還元され、これを賃貸することにより、安定した収入が得られる。
- 2) テナントは事業主体である東京急行に任せられた心配がない。
- 3) 従来の農業経営に比較して約5～6倍の収入があり、しかも農業に従事する余力が省ける。
- 4) 当該ビルの居住者並びに周辺の居住者に対して、日常生活に必要な買物等で大きな役割を果たしている。
- 5) 地上権付分譲住宅として、一般の分譲住宅より低廉な価格で供給できる。

6. 今後の方策

以上述べた地上権対価方式による土地利用計画については、一応現段階では成功しており、他の土地所有者からの要望件数も数多くあるが、最近特に中高層住宅による建設予定地周辺からの日照権の問題等から今後は立地条件等慎重に検討した上で、本計画を進めなくてはならない。

以 上