

夢いっぱい

図書館からホテルまで
再開発ビルは都市機能とやすらぎに満ちて

EEFY



町田市立中央図書館
町田市立中央図書館
町田市立中央図書館

原町田三丁目地区市街地再開発組合

再開発事業の完成を祝して



町田市長

寺田 和雄

原町田三丁目地区市街地再開発事業の竣工にあたり、一言お祝いの言葉を申し上げます。

本事業は、市施行の2.1haの再開発事業に引き続き組合施行による事業として、昭和56年以来、種々検討・研究を重ねてまいりました。町田市も組合員の一人として事業に参画し、権利者の皆様方とともに準備組合の設立、本組合への移行と順調に進められてきました。この事業は原町田中心市街地における旧駅周辺の活性化と新しい町田の顔として文化・教養・憩いの場としての市立の図書館とホテルを併設した施設で、中心市街地の二核構想の一角を担うもので、商業活動また、市民の文化向上を図るうえで大きな期待をもちるところでございます。

市といたしましては、本事業に引き続き周辺地区の再開発事業に積極的に取り組みたいと考えておりますので皆様方のより一層のご支援をお願いいたします。

おわりに本事業を完成された再開発組合の皆様をはじめ、周辺地域の方々、また関係者各位のご努力、ご協力に深く感謝いたしますとともに皆様方のますますのご繁栄を心より祈念し、お祝いのあいさついたします。



原町田三丁目地区市街地再開発組合理事長

三沢 孝義

当組合の事業でございます再開発ビルの竣工をここに無事迎えることができ、関係者各位の温かいご支援、ご協力に対し深く感謝申し上げます。

この事業は、昭和56年に市当局より再開発事業を進めるための組織作りのお話がありまして、関係者が集まり何回かの会合をもち「ただ単に道路を作るより面的な開発を考えてみよう」と意見の一致を見ることができました。その後、市の積極的な指導のもとに組織が結成され、研究会、準備組合、本組合へと事業の実現に向けて一歩ずつ進んでまいりました。

今、振り返りますと再開発事業の気運が高まったのは、テナントが選定されたことと区域の都市計画決定がなされたことで、権利者は、「もう後戻りはできない」と気持ちを一つに団結し邁進してきたことが考えられます。しかし、本日を迎えるまでには、幾多の険しい山や谷があったことは申すまでもありません。私をはじめ組合員の皆様には感無量なるものがあると思います。

また、工事の期間中、近隣の皆様には多大なご迷惑をおかけいたしましたことを深くおわび申し上げますとともに、ご協力いただいた方々に心からお礼申し上げ、なお一層のご支援ご鞭撻をお願い申し上げます。

MACHIDA

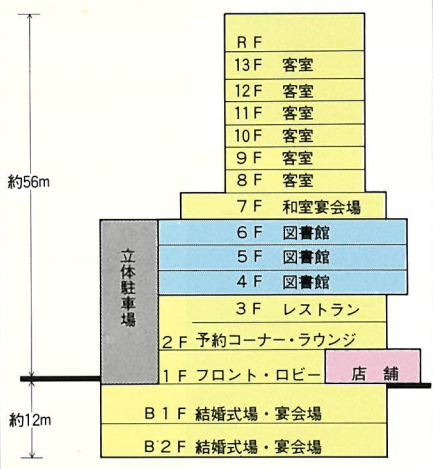


NEW FACE

HARAMACHIDA REDEVELOPED BUILDINGS



施設建築物使用形態



ELICY
ELICY

阿田市立中央図書館 PUBLIC LIBRARY

HOTEL THE ELICY
阿田市立中央図書館

本館ビル

心のふれあい大切に

1 3F エントランス・ロビー
広場・店舗・レストラン



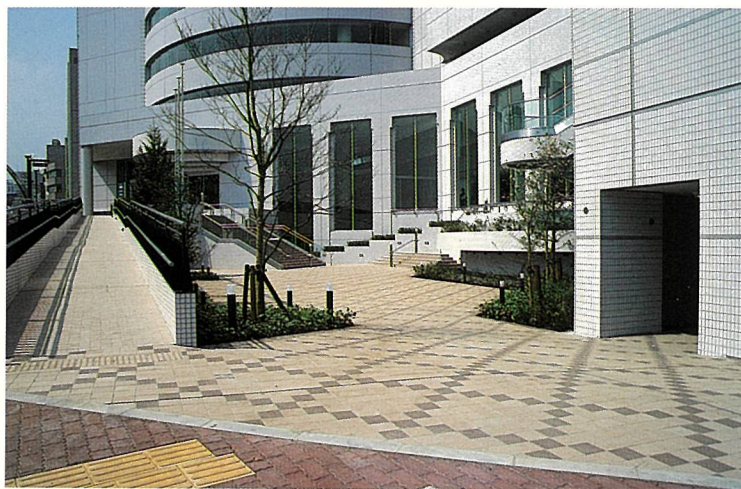
2階エントランス・ロビー



北側入口と店舗



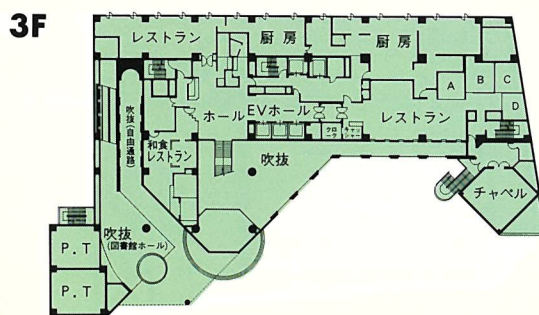
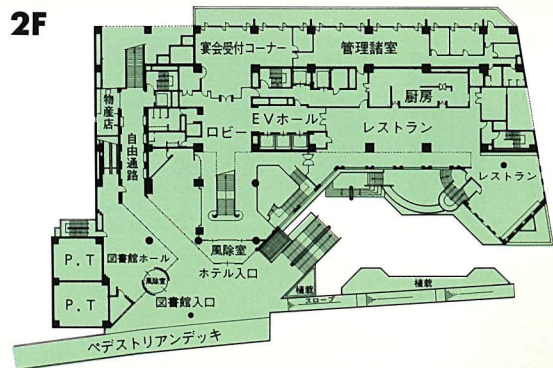
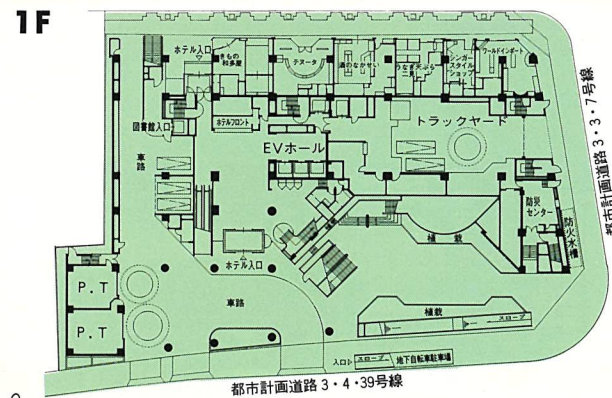
レストラン



広場とカラー舗装された歩道



図書館入口



エントランス・ロビーは街の一部です。落ち着いた雰囲気の中にも街の刺激が漂い、活気が肌で感じられる、——そんなふうであつたらいいな、と思います。1階商店街に面したフレッシュなショッピング・ゾーン。そしてグルメ派も納得のレストラン街が2・3階に続きます。家族そろってのお食事や、友だちとの楽しいショッピングに夢中になれるフロアです。

幸せな2人の出発点

B1・B2F 結婚式場



大宴会場

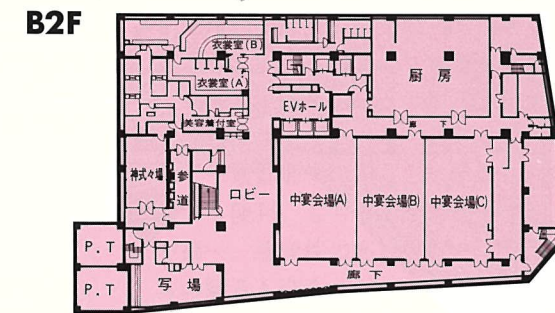
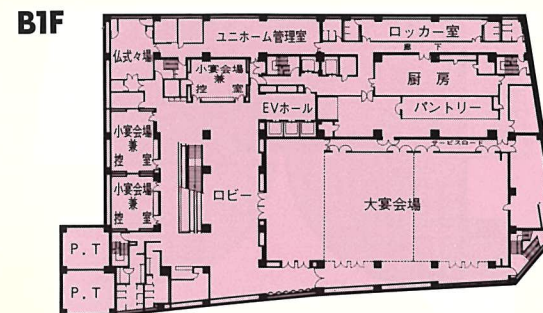
地下1・2階は結婚式場。幸せな2人の門出にふさわしい、晴れやかで厳かな空気に包まれたフロアです。“永遠の愛”を誓うカップルにとって、最高のメモリアル・プレイスとなるように、隅々まで心配りが行き届いた設計になっています。



中宴会場



式場



市民みんなの知恵袋

4 6F 市立中央図書館



図書館メインカウンター



こどものひろば



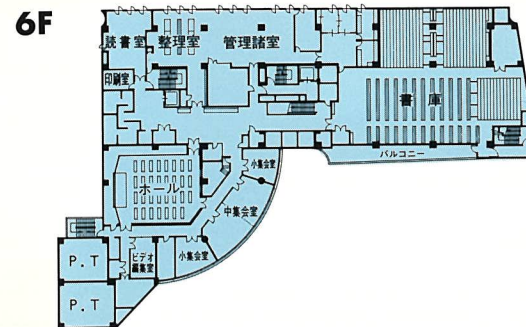
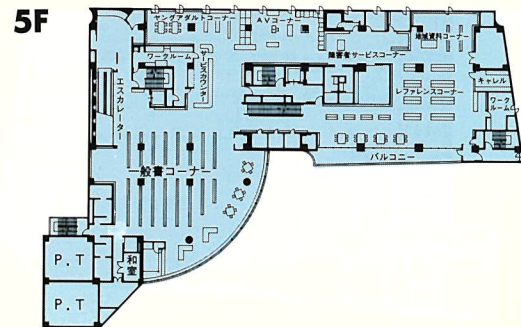
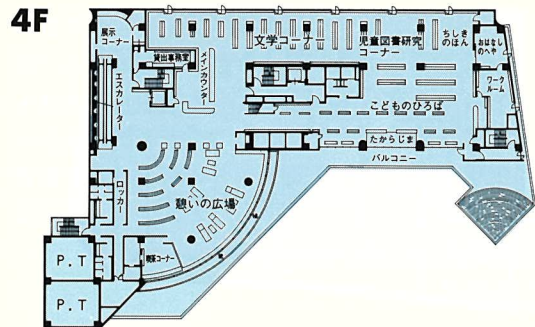
障害者サービスコーナー



AVコーナー



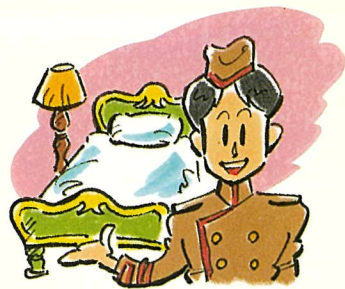
おはなしのへや



図書館という緑に囲まれた静かな場所を連想しますが、再開発ビルの4階から6階の3フロアを占めているのが市立中央図書館。駅やバスターミナルから近いので、買い物ついでや通勤通学の際などに手軽に利用でき、とても便利。もちろん図書館ですから静けさが第一。遮音性の高い設計ですので、外部からの騒音も完全にシャットアウト。森の中のような静寂に包まれています。

街の灯を眺めながら

7 13F ホテル・和風宴会場



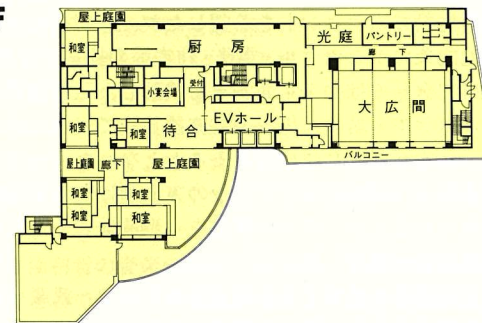
ホテル客室(スーパーリア・ツイン・ルーム)



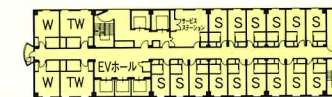
ホテル客室(ツイン・ルーム)

J R横浜線、小田急線の2つの「町田駅」へは歩いて5、6分の距離ですから、ビジネスには最適です。7階は落ち着いた雰囲気のと風宴会場。客室は8階から13階までの6フロアにわたり、全部で100室。高層ですので地上の騒音も届かず、静かにゆったりとくつろぐことができます。チラチラと揺れている街の灯や、丹沢連山の姿など、窓からの眺めもまた格別です。

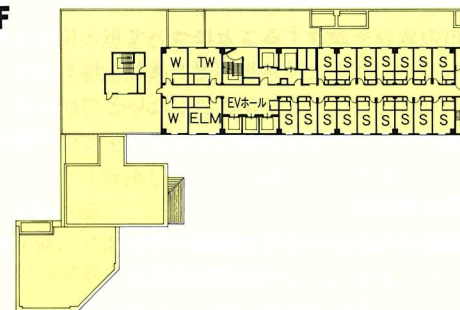
7F



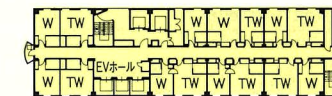
10F



8F



12F



9-11F



13F



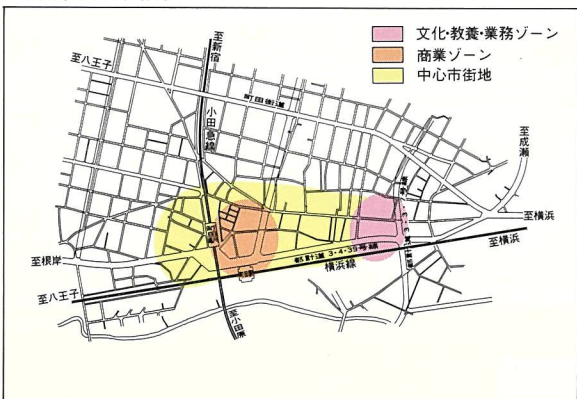
■原町田三丁目地区第一種市街地再開発事業の概要

町田市は東京都の南端、都心から30kmの距離に位置し、横浜線と小田急線の交差する北東部分が市の中心部となっている。

昭和45年に中心市街地の将来あるべき姿を想定した計画（マスタープラン）を作成し、市施行の再開発事業に取り組み、昭和55年に2.1haの区域の整備を完了した。また、JR横浜線は複線化計画が具体化され、それにより駅転移及び再開発事業と合わせた新駅舎建設が行われた。この事業により、都市機能の充実と都市空間が確保され、町田市の表玄関としての役割を担うとともに、商業面では近隣都市の中心であり、新宿・横浜に遜色のない商業都市として生まれ変わった。

当再開発事業区域は、町田市商業の発祥の地として古くから「二・六の市」として栄えた場所であるが、明治41年の横浜線の開通、昭和2年の小田急線の開業、市施行の再開発とあわせて駅転移により商業核は小田急側に移り、何らかの形で活性化を図らなければならない地区であった。市では、小田急側の商業核に対抗できるように旧駅周辺の整備に重点を置き、町田ターミナルプラザの建設と周辺地区の再開発事業に積極的に取り組み、文化性・教養性の高い核作りを推進した。

■事業化計画図



●地元の組織化

昭和56年、市は都市計画道路の整備とあわせ面的な開発をするため、地元権利者との協議に入った。東京都施行の都市計画道路は横浜線と立体交差となるため、市施行の道路は現況より約3.6m、ビルの高さで約1階分高くなってしまふ。このため、地元権利者に再開発事業の可能性について打診をした。これを受けて地元では、再開発事業についての勉強と、この地区に出店するテナントの意向を調査するための組織として「再開発研究会」を結成した。この研究会は3つのグループからなり、一街区の真ん中にある既存のビルについての種々の検討が行われた。その結果、できることなら既存のビルを壊して

も一街区の整備を図るということで意見の一致を見て、テナントの選定にあたった。

●テナントの選定

「研究会」では、再開発事業のキープポイントとなるテナントを探すための「テナント部会」を設け、大手のデベロッパーに対し意向の打診を行った。地元権利者は、商業施設でのテナントを希望したが、大店法のからみと立地的条件からホテル・業務・住宅等の提案がなされた。「研究会」では約1年間各案を検討し、三菱商事の提案するホテル・結婚式場＋公益施設として何か行政の施設を入れる案をより詰めてみる事となった。

また、「研究会」はテナントの方向づけがある程度明確になったことで、さらに事業を一步前進させるため「準備組合」へ移行した。

三菱商事の提案する結婚式場ホテルは、武蔵小杉に本社を置く「小杉会館」の経営となるが、同社は八王子・厚木に支店があり町田はその三角点の中心にあたるため何としても出店したいとの意志は固かった。しかし、ホテルとして容積が一杯のビルは利用しきれず、既存のビルを取り壊した上では事業として採算が成り立たないため、再開発区域は既存のビルを除いた区域となった。また、市の施設を設置することについて市と協議を重ねたところ、市には中央図書館構想があり、権利者の方々の了解が得られるならばぜひ建設したいとの回答を得た。準備組合では、全国でも例のないホテルと図書館の同居したビル設計に入った。

●都市計画決定

準備組合ではビルの基本構想がまとまり、基本設計も完了したことから、「小杉会館」の賃貸条件等の提示を受け、一人ひとりの権利者に対し「モデル権利変換」の提示とあわせて都市計画決定することの承諾を得、0.7haの区域についての都市計画決定を申請した。

■都市計画の決定

昭和61年3月17日 東京都知事決定

名称		原町田三丁目地区第一種市街地再開発事業	
施行区域面積		約0.7ha	
公共施設の配置及び規模	道路	幹線街路 町3・3・7号線 原町田川崎線	幅員 0-18m (18m) 延長 約70m
	道路	幹線街路 町3・4・39号線 原町田根岸線	幅員 20m (20m) 延長 約140m
	区画街路	主・地47号線 八王子町田線	幅員 3m (6m) 延長 約60m
	建築物	主要用途 高層部ホテル 中、低層部 図書館 店舗	建築物の高さの制限 高層部60mを限度とする 中低層部33mを限度とする 高度利用地区の制限内容 最高限度 最低限度 壁面の位置の制限
建築物の整備	街区番号	1	容積率 60/10 建ぺい率 10/10 容積率 20/10 建築面積 200㎡
	街区番号	1	容積率 60/10 建ぺい率 10/10 容積率 20/10 建築面積 200㎡
建築敷地の整備	街区番号	1	壁面の位置の制限 3m
建築物の整備	街区番号	1	容積率 60/10 建ぺい率 10/10 容積率 20/10 建築面積 200㎡
建築物の整備	街区番号	1	壁面の位置の制限 3m
建築物の整備	街区番号	1	容積率 60/10 建ぺい率 10/10 容積率 20/10 建築面積 200㎡
建築物の整備	街区番号	1	壁面の位置の制限 3m

備考: 計画地盤面は、T.P.(東京湾中等潮位)+88.2m、町田市総合設計許可基準適用、駐車場約80台

幅員の()は全幅員

■高度利用地区の決定

昭和61年3月17日 町田市決定

地区名	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
原町田三丁目地区	約1.0ha	60/10以下	10/10以下	20/10以下	200㎡以上	壁面線 3m

●権利調整

市街地再開発事業の特色は、権利者が自分の資産を「権利変換」により新しいビルに置き換えるか、あるいは資産を処分するかを自分の意志によって選択できることである。このため、権利者が将来の生活設計を立てる上での判断基準となるところの数字を提示しなければならない。再開発事業を進める上では、この段階が一番の山場ではないかと思料された。

まず各権利者の資産の確認であるが、土地の価額については第三者である不動産鑑定士により公正な値が求められる。また建物の推定再建費は事務的に求められる。土地にかかわる権利については古くからの賃貸関係や過去のいろいろな欄がついてまわり、当事者間ではなかなか話がつきにくいところである。施行者としては、他市や周辺の事例を参考に土地の借地権割合を7:3(借地人:地主)の標準的な割合で示し、当事者間の話し合いでの解決を求めたところであるが、実際には事務局職員である市職員が間に入り調整した。

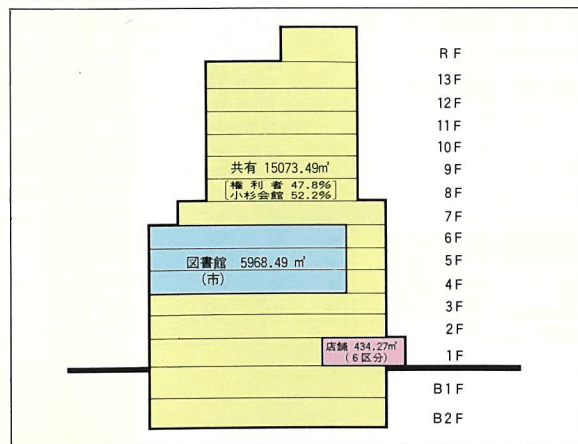
また借家権については、事例として土地価額の20%~借地価額の50%を標準的な割合として、大家と店子の話し合いにより解決した。

●権利変換計画

権利変換は、権利者の同意を得て、施設建築敷地に地上権を設定しない特則型で行うこととした。

所有区分としては、ホテル・結婚式場を1区分、図書館1区分、店舗6区分とし、ホテル・結婚式場部分については権利者と参加組合員である「小杉会館」の共有持分で資産割合により所有することとした。

■建物所有形態



●モデル権利変換の提示

権利調整により各自の資産の確認がなされたことで、各権利者の生活設計を聞きながらモデル権利変換の提示を行った。

* 各自の資産額

* 上記に応じた再開発ビルの取得面積

(店舗を取得した場合・ホテルを取得した場合)

* ホテル床を取得し、小杉会館に賃貸した場合の入店保証金、家賃

* 転出する場合の代替地(面積・金額)

* 地区内居住者で権利変換により床を取得する場合の地区外居住地の手当

以上をワンセットとして個別に面談し、各自の意向を取りまとめた。

また、時期的に土地の価額が上昇気味の時であり、モデル権利変換を修正し再提示した。

●代替地

地区外へ転出する権利者がいることと再開発ビルには住居施設を設けないとの理由から、地区内居住者のために市の協力により地区外へ代替地を確保した。

代替地の処分にあたっては、権利者に不公平が生じないように該当権利者から代替地買受申し込み書を提出してもらい、処分順位の内規を作成した上で慎重に審議し決定した。多少の重複申し込みがあったものの、ほぼ権利者の納得いく線で落ち着いた。

また、事業をスムーズに進めるため事業認可以前ではあったが、準備組合として市内金融機関の協力により融資を受け、代替地取得資金及び住宅建設資金の貸し付けを行って早期移転先の確保に努めた。

●組合設立認可・権利変換計画認可

テナントの選定、権利調整、モデル権利変換、代替地の斡旋等により権利者対応が割合とスムーズに進み、事務的な流れの中で処理ができた。

●おわりに

昭和56年再開発事業をみんなの手でやろうと発意してから10年、ようやくここに事業が完了しようとしております。出来あがった再開発ビルを目の前にして各権利者一人ひとりの胸の中にはいろいろな思いが駆けめぐっているのではないかと思います。誰もが一つの事業をやりとげたという満足感に満ちあふれております。

この事業が成功しましたのも、権利者並びに新たな参加組合員の御協力、さらには行政側からの御指導があったからで、この三者が一つの目標に向かってお互いの立場を尊重し、進んできた賜であると確信しております。

最後に、この事業がまちづくりのきっかけとなり、周辺地区整備に、より一層の拍車がかかることを祈念し、また、多数の皆様方の御協力を深く感謝しお礼申し上げます。

資料

■事業の経過

- | | | | |
|-------------|--|-------------|----------------------------------|
| 昭和56年 8月3日 | D-2街区に研究会発足 | 昭和62年 1月4日 | 事業計画の縦覧開始 |
| 10月5日 | D-1街区に研究会発足 | 2月12日 | 原町田三丁目地区市街地再開発組合の設立認可 |
| 昭和57年 7月 | D街区の測量実施 | 2月17日 | 原町田三丁目地区市街地再開発組合設立総会 |
| 昭和58年 1月25日 | D-1・D-2・タストンの三者一体の研究会発足 | 3月27日 | ㈱小杉会館並びに川合信帆と「組合参加契約書」を締結 |
| 昭和59年 5月12日 | 研究会にテナント部会を設置 | 3月31日 | 町田市と「組合参加契約書」を締結 |
| 6月 | デベロッパーにビル利用形態とテナントについて協力要請 | 3月31日 | 町田市と「公共施設管理者負担金に関する覚書」を締結 |
| 7月4日 | 原町田三丁目地区市街地再開発準備組合設立 | 9月12日 | 権利変換計画の縦覧開始 |
| 8月 | 居住用代替地アンケート調査実施 | 10月22日 | 審査委員の同意 |
| 昭和60年 7月2日 | 再開発ビルの利用形態の方向づけがなされる(三菱商事の提案するホテル+結婚式場と文化施設) | 11月18日 | 権利変換計画認可申請 |
| 9月18日 | 再開発ビル基本構想発注 | 12月4日 | 権利変換計画認可 |
| 10月16日 | 三菱商事(株)と「再開発事業に関する協定書」の締結 | 12月15日 | 権利変換期日 |
| 10月31日 | 不動産・鑑定評価を委託 | 12月16日 | 既存建物解体工事開始 |
| 11月15日 | 地質調査の実施 | 12月24日 | 再開発ビル起工式 |
| 昭和61年 1月29日 | 再開発ビル基本設計発注 | 昭和63年 1月8日 | 再開発ビル工事着工 |
| 2月 | 個別モデル権利変換の提示 | 2月23日 | 原町田三丁目商店会と「工事協定書」調印 |
| 3月17日 | 高度利用地区の決定(町田市決定) | 6月30日 | 井戸枯れ調査開始 |
| 3月17日 | 都市計画の決定(東京都知事決定) | 7月5日 | 事業計画の変更 |
| 3月19日 | ㈱小杉会館と「再開発事業のテナント並びに保留床処分に関する覚書」の調印 | 9月1日 | 電波障害改善対策工事開始 |
| 5月28日 | ㈱小杉会館と「賃貸借条件の決定」の調印 | 12月21日 | 都市計画道路3・4・39(旧2・2・4)号線工事着手 |
| 5月 | 地区内居住者のための住宅建設資金貸付開始 | 平成元年 12月15日 | 権利変換計画の変更認可 |
| 8月29日 | 再開発事業施行区域の公告 | 平成2年 3月9日 | エルムスリー管理株式会社設立 |
| 10月 | 第2回個別モデル権利変換の提示 | 3月31日 | 再開発ビル組合工事完成 |
| 12月24日 | 再開発組合設立認可申請 | 5月24日 | 再開発事業完成 |
| | | 6月1日 | 結婚式場及びホテル部分が「ホテルザ・エルシー町田」としてオープン |
| | | 10月 | 図書館部分が町田市立中央図書館としてオープン(予定) |

■従前地区状況

土地利用		権利者数	
公共用地	1,970㎡	土地所有者	19人
宅地	4,551㎡	土地・建物所有者	9人
計	6,521㎡	建物所有者	1人
		借地権者	6人
		借家権者	10人
		計	45人

用途別建物状況			
区分	戸数	床面積	建築面積
業務施設	5戸	697㎡	418㎡
宿泊施設	1	264	132
専用店舗施設	1	210	70
併用店舗施設	7	1,098	747
住宅施設	2	207	130
その他	6	425	276
計	22戸	2,901㎡	1,773㎡

地域地区	
用途地域	商業地域
高度利用地区	容積率の最高限度 600% 最低限度 200% 建ぺい率の最高限度 100% 建築面積の最低限度 200㎡
防火・準防火	防火地域

■公共施設の整備

都市計画道路		
町3・4・39号線	幅員 20m	延長 138m
原町田根岸線		

ペDESTリアンデッキ(歩行者専用嵩上式通路)		
1号	幅員 3.25m	延長 87m
2号	幅員 2.25m	延長 91m

区画街路		
主要地方道47号線	計画幅員 12m	延長 63m
八王子町田線	(うち6m)	

地下式自転車駐車場

構造	規模	鉄筋コンクリート造
自転車駐車台数	264台	510㎡
	原付 60台	

■施設建築物の整備

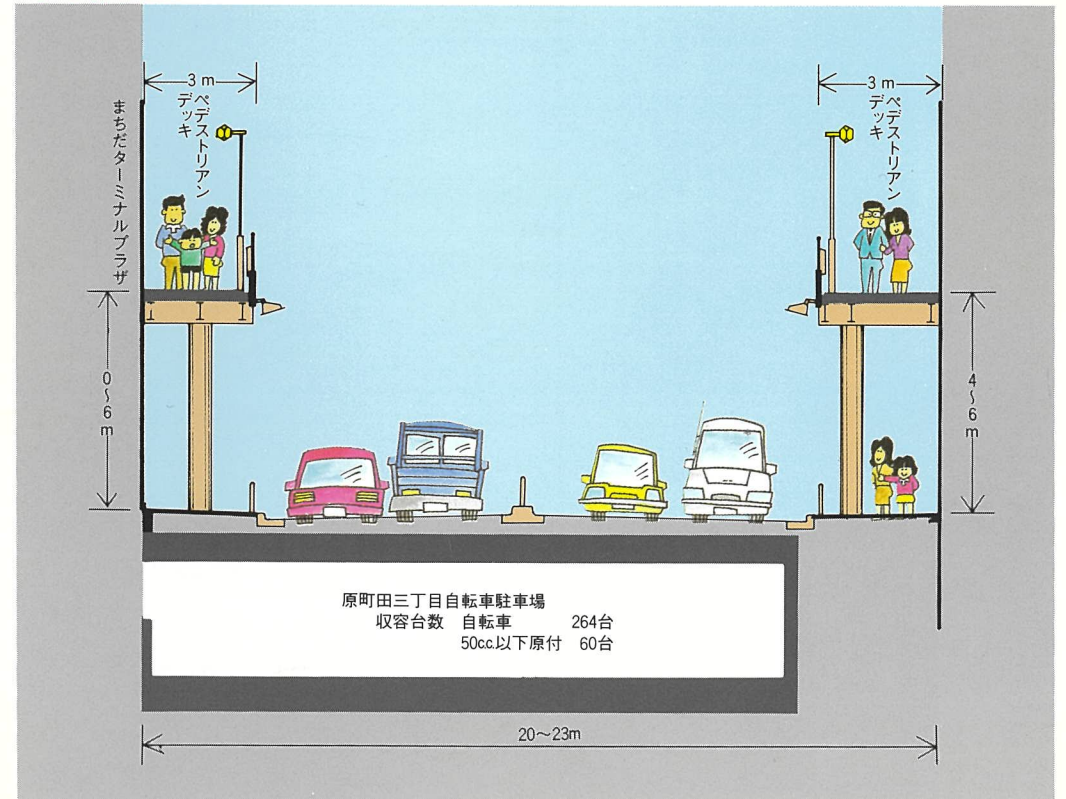
敷地面積	3,607㎡
建築面積	2,708㎡ 建ぺい率 75%
延床面積	22,721㎡ 容積率 597%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造
規模	地上13階・地下2階
主要用途	店舗 1階(中央通り側) ホテル・結婚式場 地下1・2階及び1~3階/7~13階 市立図書館 4・5・6階及び1・2階の一部

■資金計画

収入金		支出金	
国庫補助金	180,400	調査設計計画費	314,560
公共施設管理者負担金	1,307,000	土地整備費	14,120
一般会計補助金	806,000	補償費	1,801,000
市補助金	354,430	用地補償費	1,238,045
参加組合員負担金	5,367,218	建物補償費	383,647
保留床処分金	235,445	その他補償費等	179,308
		工事費	5,950,813
		公共施設工事費	600,000
		建築施設工事費	5,150,000
		その他工事費	200,813
		営繕費	0
		借入金利息	110,000
		事務費	60,000
		その他	0
合計	8,250,493	合計	8,250,493

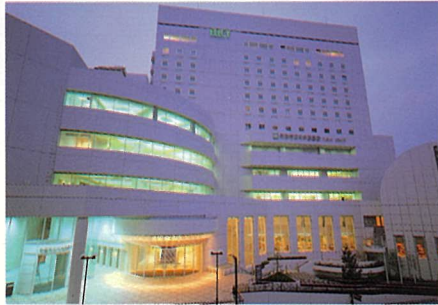


ペDESTリアンデッキ



原町田三丁目自転車駐車場
収容台数 自転車 264台
50cc以下原付 60台

20~23m



発行／原町田三丁目地区市街地再開発組合
発行日／1990年5月
制作／㈱ぎょうせい