

桜上水団地・マンション建替え事業についての報告

1、マンション建替えとは？

概念（3階以上・鉄筋コンクリート・集合住宅）レジデンス・邸の呼び名
わが国マンション概要 建替え問題の見通し 諸外国の建替え等

2、桜上水団地について（別紙・地図参照）

新宿から京王線 13分 急行停車駅 徒歩 3分 世田谷区界限賞受賞
約 14515 坪（旧三井牧場跡地）に 4階建て（一部 5階建て）17棟（404戸）点在

3、建替えの必要性

耐震基準 NG 給排水・ガス管老朽化 EV無し・設置困難 天井低し UT旧式
高齢者の足腰 若年層のニーズ 大規模補修と建替えの比較

4、建替え運動の展開

1986年・6人女性の声明 建替検討開始を呼びかけ→2015年・建替完成入居予定
理事会・専門委員会での作業 大規模修繕・増築との比較検討 耐震診断
コンサル・事業協力企業（デベゼネコン）の選定

5、建替え案の策定

約 14121 坪に 6～14階建て 8棟（878戸）免震構造 駐車場地下化 共用棟 2棟
緑地確保 70㎡等価交換・引越仮住居費用 500万円 住戸・駐車場・駐輪場選定

6、建替え決議と裁判闘争

全体（所有者・議決権）の 5分の 4以上 各棟（所有者・議決権）の 3分の 2以上
建替組合設立認可差止・取消の行政訴訟（反対派 15名・17戸）
反対者の主張（時期尚早・環境保全・部分建替え・賛成派横暴・決議無効）

7、建替組合設立と立ち退き問題

法人格を持った組合 資金調達 デベゼネコンとの契約
開発申請（一団地認定解除・地区計画・建築確認申請）
区分所有権の買取請求 反対者への立退請求訴訟 引越大作戦
裁判闘争・一審判決・職権和解（14人16戸）・1人1戸の断行仮処分

8、着工後の課題

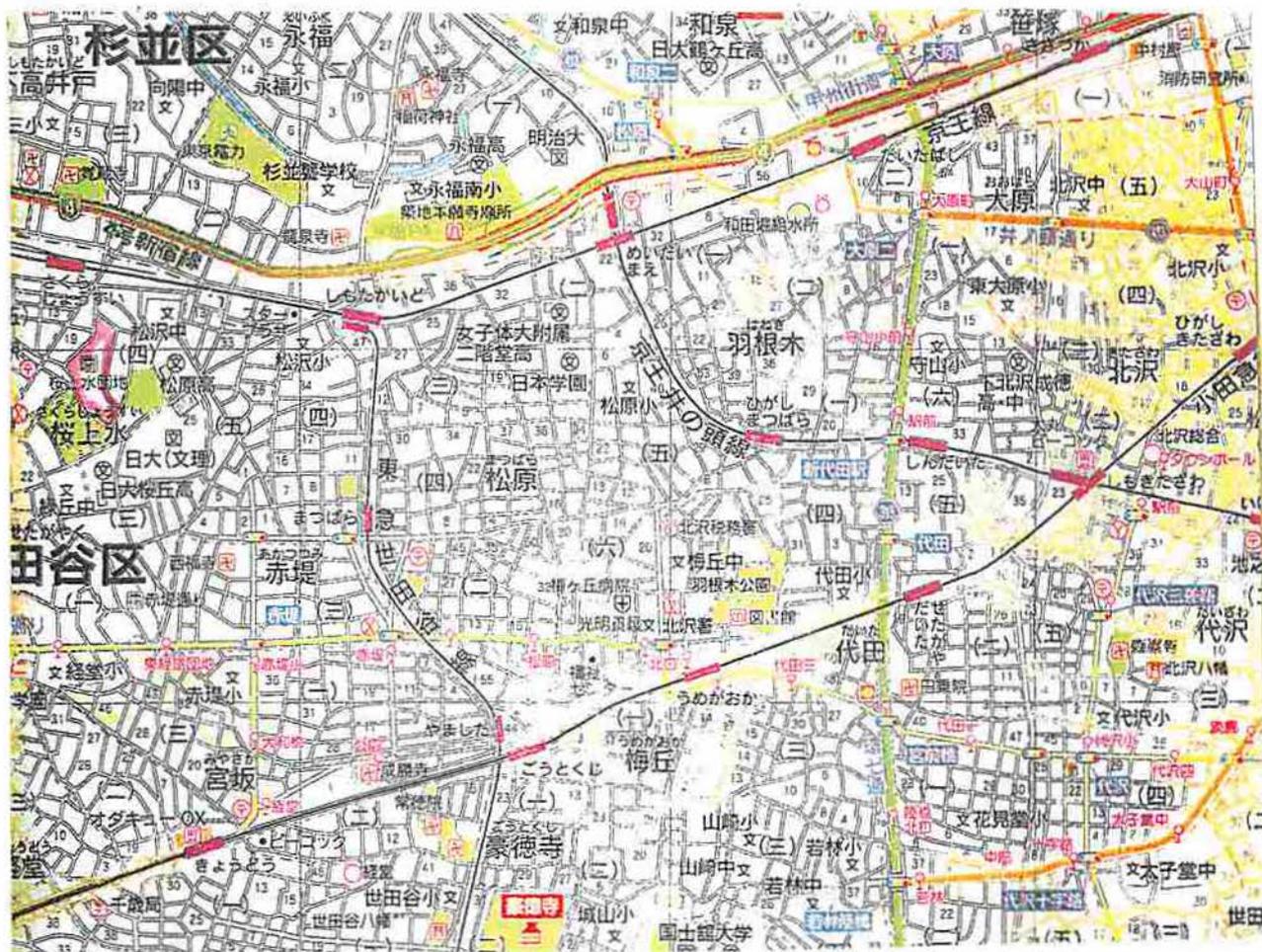
住戸毎仕様セレクト・オプション 工事過程チェック 組合員への広報・交流活動
新管理体制準備→管理組合同規約案 ペット・共用棟使用細則
駐車場・駐輪場の抽選と使用細則 町内会との関係 他

日本住宅公団桜上水団地 1965年 → 桜上水ガーデンズ 2015年 半世紀後の再生

桜上水団地・建替事業年表

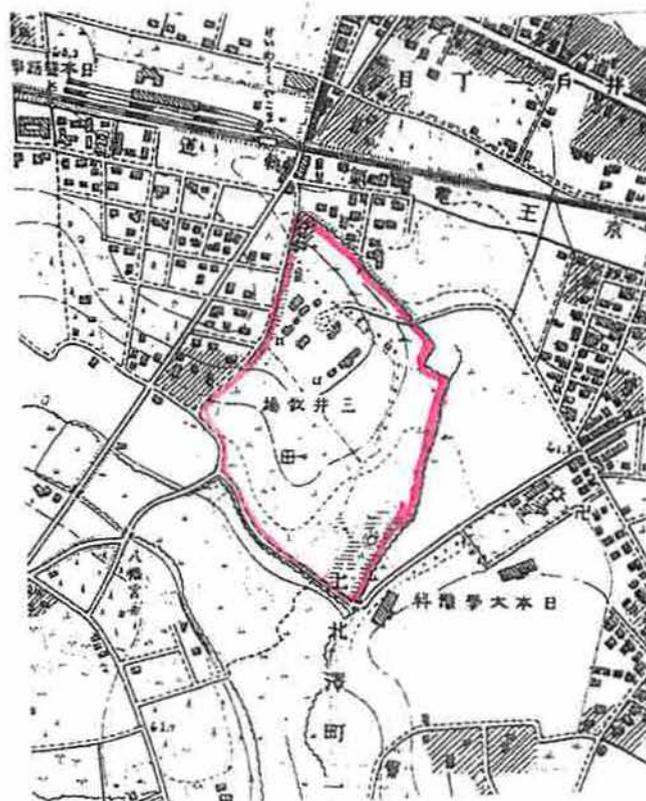
年	動き	内容	備考	社会の動き	
1965年	昭和40年	日本住宅公団・新築分譲	404戸入居	17棟・4～5階建 EVなし	64年・東京五輪 65年・米軍ベトナム北爆開始 66年・中国文化大革命
1986年	昭和61年	団地の建替えを望む会	6名の婦人たち	アピール発表	86年・チェルノブイリ原発大事故発生 86年・中曽根内閣・同日選挙自民圧勝 87年・国鉄民営化・JR発足
1989年	平成元年	団地の将来を考える会・一次	理事会・諮問機関	5名の委員選任	87～89年・竹下→宇野→海部内閣 88年・ソウル五輪 89年・昭和天皇逝去・平成へ
1992年	平成4年	団地の将来を考える会・二次	15名の委員選任	増築・大規模修繕・建替を比較検討	91年・ソ連崩壊 92年・バルセロナ五輪 92年・佐川急便事件 93年・金丸信逮捕 91～93年・宮沢内閣
1994年	平成6年	将来計画推進委員会	15名の委員選任	建替計画について検討を深める	93～95年・細川→羽田→村山内閣 94～01年・村山→橋本→小淵→森内閣 95年・阪神淡路大震災
1998年	平成10年	建替基本計画委員会	21名の委員選任	予算計上 コンサル・日建設計	95年・地下鉄サリン事件 96年・住専破綻処理 アトランタ五輪 97年・拓銀破綻 99年・東海村臨界事故
2001年	平成13年	建替検討委員会	20名の委員選任	耐震診断・	00年・シドニー五輪 00年・ロシア・プーチン大統領就任 01年 NY・WTC 9.11テロ
2002年	平成14年		協力企業・選定	デベ・野村・三井 ゼネコン・大林・清水	01～06年・小泉内閣 00年・白川 01年・野依 02年・小柴・田中 ノーベル賞受賞
2003年	平成15年	建替推進委員会	24名の委員選任	団地一括建替え方式	02年 米英・イラク軍事攻撃 03年 フセイン前イラク大統領拘束 03年 ヒトゲノム解読
2005年	平成17年		70㎡等価交換等	建替・基本構想策定	04年・スマトラ沖大地震 M9.0 04年・アテネ五輪 04年・自衛隊サマワ派遣
2006年	平成18年	建替決議・不成立	3棟で不成立	2006年4月16日 全体81.9%賛成	05年・CO2削減 京都議定書発効 05年・郵政民営化選挙で与党大勝 06～07年・第一次安倍内閣
2007年	平成19年	建替決議・不成立	2棟で不成立	2007年12月24日 全体83.9%賛成	07年・参院選挙で民主党躍進 08年・北京五輪 08年・リーマンブラザーズ破綻
2009年	平成21年	建替決議・成立	全棟で成立	2009年9月12日 8棟・878戸 オール免震構造	07～09年・安倍→福田→麻生内閣 09・衆院選挙民主圧勝・鳩山内閣 09～10年・鳩山→菅→野田内閣
2010年	平成22年	建替組合設立	東京都認可	17戸・認可取消・行政訴訟 区分所有権売渡し請求	09年・オバマ米大統領就任 10年・ハイチ テリ大地震 10年・鈴木 根岸ノーベル賞受賞
2011年	平成23年	明渡し訴訟提訴	東京地裁	11年8月末を目途に 大多数の組合員は転居明渡し	11年・東日本大震災 福島原発事故 11年・なでしこジャパンWC優勝 11年・スイス・独・伊 脱原発表明
2012年	平成24年	2012年12月 東京地裁で全面勝訴	2012年10月10日 地裁・職権和解	16戸権利者と和解による立退き 13年5月末までに	12年・第二次安倍内閣成立 12年・カダフィ政権崩壊 12年・ロンドン五輪
2013年	平成25年	東京高裁で全面勝訴 6月取壊し工事・開始 新管理組合規則案作成	被告・最高裁上告 近隣町会と協定	断行仮処分による立退き 2013年3月7日 桜上水ガーデンズ・販売開始	12年・尖閣列島国有化 13年・習近平体制 朴槿恵韓国大統領 13年・20年東京五輪開催決定
2014年	平成26年	内装オプション・契約 工事進捗状況・検収	組合・工事検収	町内会との連携について検討	13年・特定秘密保護法成立 13～14年・集団的自衛権容認の動き 14年・猪瀬都知事辞任 舛添都知事へ
2015年	平成27年	桜上水ガーデンズ 8月完成予定 9月入居予定	全員入居後 新管理組合設立	管理規則・細則(案)の決定	15年・一斉地方選挙 9月第一週から入居開始 16年・リオデジャネイロ五輪

桜上水団地・位置図

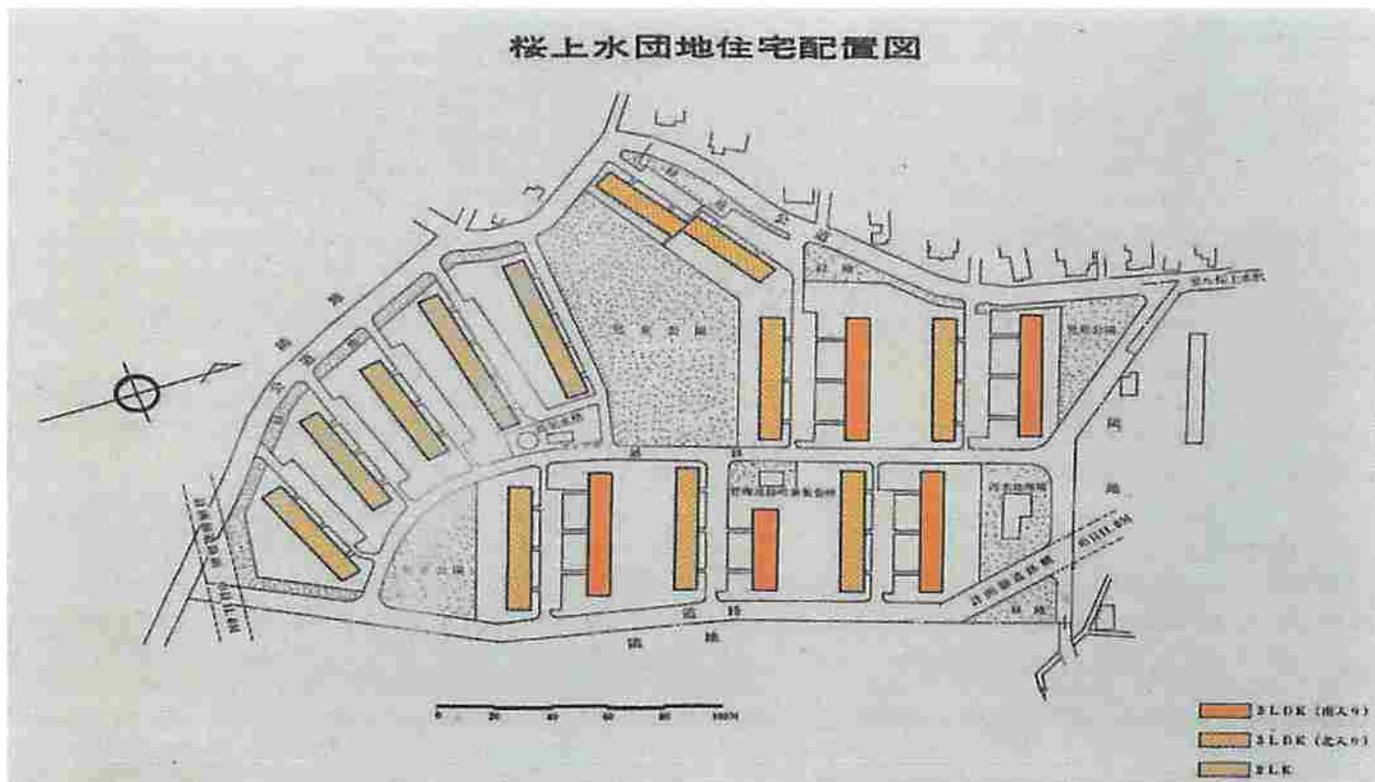


同・拡大図

昭和12年・三井牧場



桜上水団地の従前図(上)・従後図(下)





2013年4月1日撮影



建替推進運動の足取り

組織名	年月	期間	委員長	メンバー
建替えを望む会	S61年		有志	6名の婦人
桜上水団地の将来を考える会	H元年6月～3年11月	2年5ヵ月	C氏	C氏ほか4名
理事会の諮問機関として発足				
桜上水団地の将来を考える会	H4年6月～6年4月	1年10ヵ月	H氏	H氏ほか14名
大規模修繕・増築・建替えの比較検討開始→中間報告→アンケート実施＝増築は非現実的 建替え/大規模修繕のいずれかを検討→建替え案検討委員会設置を提言				
桜上水団地将来計画推進委員会	H6年10月～9年4月	2年6ヵ月	H氏	H氏ほか14名
H6年9月・管理組合臨時総会で桜上水団建替基本計画委員会設置を決議 H9年4月まで52回の委員会を伺って検討→建替え案・検討結果を理事会に答申 H10年2月・臨時総会で建替え基本計画策定作業開始の決議 H10年5月・通常総会で建替基本計画委員会設置を決議				
桜上水団建替基本計画委員会	H10年6月～13年5月	3年	K氏	K氏ほか20名
H11年5月・通常総会でコンサルタント業務委託費を予算化→コンサルタント募集 →株式会社日建設計を選定→建替基本計画作成に関するアンケート実施 H11年12月・400戸・600戸・800戸の各計画モデル提示して棟別意見交換会開催 H12年5月・70㎡等価交換・630戸案を提案→H13年2月・同670戸案に修正 H13年2月・建替基本計画案の説明会・アンケート実施 同年4月・修繕計画委員会(既存)が耐震診断は必要性を答申→同年5月・耐震診断実施				
桜上水団建替検討委員会	H13年6月～15年7月	2年1ヵ月	K氏	K氏ほか19名
H13年5月・定例総会で団地建替検討委員会の設置を決議→事業協力企業の選定・計画設定条件の再検討 →H14年5月・事業協力企業としてデベロッパー11社中より野村不動産・三井不動産を選定 →同年7月・事業協力企業の要請により大林組・清水建設を協力者として参加了承 H14年10月・修繕計画委員会が耐震診断結果を理事会に答申 同年12月・建替基本計画見直し案(850戸・予備費16億円)の説明会開催 H15年3月・耐震診断報告書(資料除く)を配布 同年4月・建替推進計画原案の説明会と意向調査の実施 同年7月・臨時総会で建替推進決議(87%賛成)				
桜上水団建替推進委員会	H15年8月～20年4月	4年8ヵ月	K氏	K氏ほか22名
H15年8月・建替推進委員会として建替推進事業本格稼働→一団地認定解除のため地区計画に関し 区との協議開始→同年10月委員会事務局開設 H16年6月・地区計画に関する方向性(区と)合意 同年11月・臨時総会で事業計画策定予算を決議 同年12月・(株)再開発評価に鑑定評価依頼 H17年1月・基本設計原案の全体説明会・棟別説明会開催・意向調査実施 同年6月基本設計案(免震構造・半地下駐車場)の全体説明会・棟別説明会開催 H17年～H18年・住戸選定方法の討議 H18年4月・臨時総会で建替え否決→事業計画見直し→ H19年12月・臨時総会で建替え否決→H20年5月・定例総会で委員会の役割終了と デベロッパーへの建替事業計画修正案作成依頼を決議→H21年9月・臨時総会で修正案(878戸)を可決→ H22年1月・反対派が東京都に対して認可差止の行政訴訟→同年7月・都認可下りる→認可無効の訴訟 H22年7月・建替組合設立→H23年7月権利変換計画認可→同年10月・明渡し訴訟提訴 組合として一斉退去・仮住まいへの引越を提起→H23年10月には組合員の92.6%が退去				

	議決権数	各棟要件	H18.4.16		H19.12.24		H21.9.12	
			第一回	過不足	第二回	過不足	第四回	過不足
1号棟	24	16	15	-1	16	0	16	0
2号棟	24	16	19	3	19	3	18	2
3号棟	24	16	19	3	19	3	19	3
4号棟	24	16	13	-3	15	-1	16	0
5号棟	16	11	10	-1	10	-1	11	0
6号棟	20	14	15	1	16	2	16	2
7号棟	32	22	31	9	32	10	32	10
8号棟	32	22	28	6	27	5	27	5
9号棟	24	16	16	0	19	3	18	2
10号棟	24	16	22	6	23	7	24	8
11号棟	24	16	23	7	23	7	23	7
12号棟	24	16	22	6	22	6	22	6
13号棟	24	16	19	3	19	3	19	3
14号棟	24	16	21	5	21	5	21	5
15号棟	24	11	16	5	16	5	16	5
16号棟	16	16	22	6	22	6	22	6
17号棟	24	16	20	4	20	4	20	4
合計	404	272	331	81.93	339	83.91	340	84.16

※第三回はH21. 3. 21と4. 5に開催したが流会、9. 29に成立。

明渡し訴訟経緯

- ・ H22/10/14 反対者 17 戸に対し建替組合が明渡し訴訟提訴。
(H22/12/17 口頭弁論開始～H24/2 までの間に計 10 回に及ぶ口頭弁論)
- ・ H24/3/23 原告側証人 (決議時・管理組合理事長) 尋問一回目
4/20 原告側証人 (コンサルタント・現地責任者) 尋問二回目
- ・ 6/4 被告側全員対象の和解意向確認 (和解勧奨)
- ・ 6/12 原告和解 (原告代理人の意見書) 提出、
- ・ 6/13 被告弁護団会議
- ・ 6/14 被告弁護士 裁判長面談、
原告弁護士 裁判長面談
- ・ 6/15 原告簡易表現意見書提出
- ・ 6/16 被告協議
- ・ 6/23 原告協議、被告協議
- ・ 7/4 原告協議
- ・ 7/13 原告側証人 (書類不備を指摘された組合員等) 尋問三回目
- ・ 7/13 進行協議
(午後現地視察・桜上水団地管理事務所)
- ・ 7/18 和解期日・・・1回/週で行う。
- ・ 7/24 和解期日
- ・ 8/1 和解前提条件等
- ・ 8/10 原告和解案提出
- ・ 8/22 原告和解案(2) 提出
- ・ 9/3 和解期日 被告意見書
- ・ 9/7 裁判所和解案
- ・ 9/11 和解期日
- ・ 9/23 臨時総会で裁判所和解案原告可決
- ・ 10/1 和解期日 和解案回答日
- ・ 10/10 和解承諾 16 戸、未承諾 1 戸、和解金支払い
- ・ 10/19 口頭弁論・・・人証 1 回、最終弁論日決まる
- ・ 10/31 供託金一部仮差押決定
- ・ 11/09 証人尋問最終 6 名
- ・ 11/27 最終弁論

- ・ 12/27 **一審判決** 完全勝訴
- ・ 12/28 被告控訴

- ・ H25 1/16 強制執行停止決定の通知受領
- ・ 1/18 断行仮処分の申出提出。
- ・ 2/1 断行仮処分申立第1回期日
- ・ 2/12 断行仮処分準備書面・証拠書面提出メ切り
- ・ 2/26 債務者保全異議申立書提出
- ・ 2/27 控訴審結審 証人尋問却下

- ・ 3/7 **断行仮処分保全執行**
- ・ 3/22 保全異議の第1回の審尋期日

- ・ 4/10 **控訴審判決** 控訴棄却・訴訟費用は控訴人の負担とする
上告状兼上告受理申立書
- ・ 4/11 保全異議 第二回期日
- ・ 4/19 被告 H 氏最高裁へ上告申立書提出。
- ・ 4/24 被告 H 氏高等裁判所に強制執行停止決定申立
- ・ 4/25 同上却下

- ・ 5/14 H 氏原告とする損害賠償訴訟を提訴
- ・ 5/17 保全異議申立・東京地方裁判所決定
債権者仮処分 命令申立を却下
- ・ 5/30 東京高裁へ保全抗告申立て
- ・ 9/11 東京高裁、双方審尋、審理終了宣言
- ・ 9/18 処分禁止仮処分申立取り下げ 3-306
- ・ 9/19 保全抗告決定 原判決を取り消す。H25.2.26 の
仮処分決定を認可する。
手続き費用は原審・抗告審
ともに H さん負担とする。
- ・ 9/30 保全抗告決定書、H 氏に受送達

- ・ H26/4/11 **最高裁判所第二小法廷 決定調書**
上告却下 本件を上告審として受理しない。
上告費用及び申立費用は上告人兼申立人 (H 氏) の負担

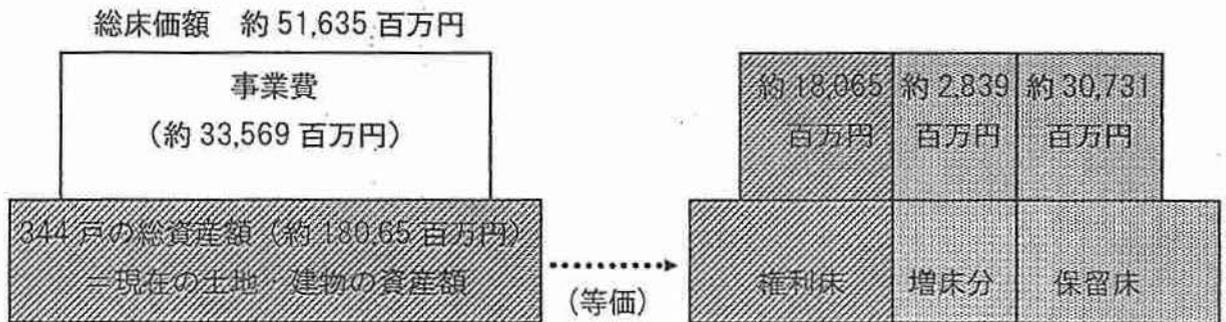
○H 氏原告とする損害賠償訴訟を提訴 5/14

SLAPP 訴訟 (被告: 建替組合 30522, 反訴 30522 阿部満里枝ほか 13 名)

■ 桜上水団地マンション建替え事業 床価格と工事費の考え方

1. 事業費設定の考え方

- ・ 建替組合設立時点の事業費設定



$$\begin{aligned} & \text{総床価額} - \text{事業費} = \text{従前資産額} \\ & = \text{約 } 51,635 \text{ 百万円} - \text{約 } 33,569 \text{ 百万円} = \text{約 } 18,065 \text{ 百万円} \\ & \left[\begin{array}{l} \text{権: } 2,480 \text{ 千円/坪; } 20,904 \text{ 百万円} \\ \text{デ: } 2,500 \text{ 千円/坪; } 30,731 \text{ 百万円} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{工事費 } 23,945 \text{ 百万円} \\ \text{引越し仮住居費(500 万円含む)} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} 18,065 \text{ 百万円} \div 344 \text{ 戸} \\ \approx 5,250 \text{ 万円} \rightarrow \text{平均 } 70 \text{ m}^2 \end{array} \right] \end{aligned}$$

※248 万円/坪は市場価格(販売価格)である 310 万円/坪の 8 割で設定

2. 床価格と工事費の見直し 1

- ・ 再開発評価のマーケット分析 = 想定販売価格: 2,840 千円/坪
→ 保留床処分金単価: 2,272 千円/坪 (想定販売価格の 8 割)
→ 権利床設定原価: 2,252 千円/坪 (保留床処分金 - 20 千円)
- ・ nhs の工事費概算 = 232.0 億円 (224.0 億円)

⇒ 従前資産総額: 148,290 百万円 (等価交換面積 63.3 m²)

※ 工事費概算額が 224.0 億円の場合の等価交換面積 66.9 m²

3. 床価格と工事費の見直し 2

- 保留床処分近単価: 2,300 千円/坪 (+28 千円/坪)
(権利床設定原価: 2,280 千円/坪 (保留床処分金単価 - 20 千円))
- 工事費: 220.0 億円

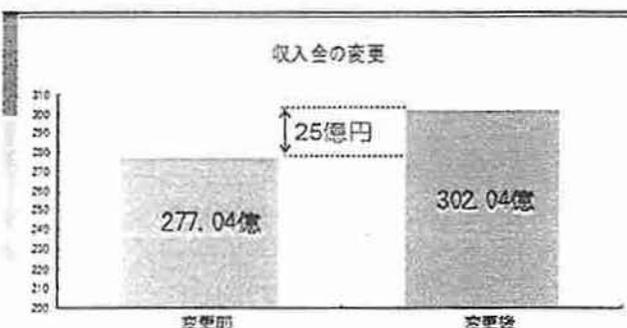
$$\begin{aligned} & \text{総床価額} - \text{事業費} = \text{従前資産額} \\ & = \text{約 } 51,635 \text{ 百万円} - \text{約 } 33,569 \text{ 百万円} = \text{約 } 18,065 \text{ 百万円} \\ & \quad \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ & = \text{約 } 48,214 \text{ 百万円} - \text{約 } 31,606 \text{ 百万円} = \text{約 } 16,608 \text{ 百万円} \\ & \left[\begin{array}{l} \text{権: } 2,280 \text{ 千円/坪; } 19,218 \text{ 百万円} \\ \text{デ: } 2,300 \text{ 千円/坪; } 28,996 \text{ 百万円} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{工事費 } 22,000 \text{ 百万円} \\ \text{引越し仮住居費(500 万円含む)} \\ \text{予備費 } 580 \text{ 百万円(80 百万円プラス)} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} 16,608 \text{ 百万円} \div 344 \text{ 戸} \\ \approx 4,828 \text{ 万円} \rightarrow \text{平均 } 70 \text{ m}^2 \end{array} \right] \end{aligned}$$

* 従前資産額は 70 m² 負担無し の原則を確保できる。

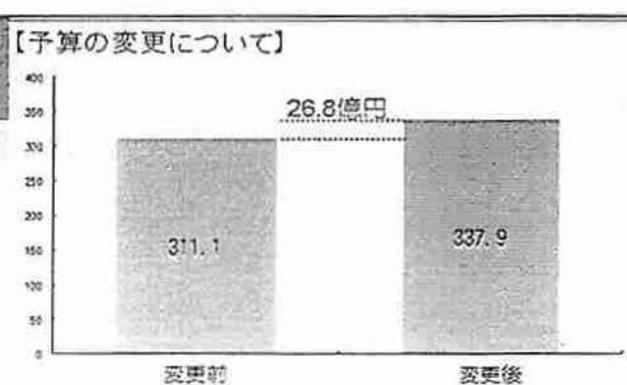
* 予備費 80 百万円 プラスにより、権変転出する方の従前資産額低下分 (約 4.2 百万円) について、19 名分は補填が可能となる。

4、着工遅れによる工事費UPに伴う事業計画の変更

	変更前	変更後
建築面積	約20,660㎡	約20,240㎡
延べ床面積	約99,200㎡	約98,860㎡
駐車場	535台	491台 居住者用476台
事業施行期間	H22.4~27.3	H22.7~28.3
建築工事期間 (解体工事含む)	H23.8~25.9	H25.6~27.8



	変更前	変更後
取得住戸面積	39,748㎡	40,454㎡
住戸数	507戸	516戸
負担金額	27,409百万	30,204百万



※ 権利変換決議 (H23.2.12) の反対者住戸の取得 (7戸) についても併せて変更します。

日本全体： 住宅数、世帯数と世帯人員

(単位 住宅数・世帯数・世帯人員 1,000)

区 分	昭和58年	63年	平成5年	10年	15年	20年
住 宅 総 数	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586
# 居 住 世 帯 あり	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598
1住宅当たり居住室数 (室)	4.73	4.86	4.85	4.79	4.77	4.67
1住宅当たり居住室の畳数 (畳) 1)	28.60	30.61	31.41	31.77	32.69	32.70
1住宅当たり延べ面積 (㎡)	85.92	89.29	91.92	92.43	94.85	94.13
世 帯 総 数	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255	49,973
1世帯当たり住宅数 (戸)	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15
総 世 帯 人 員	119,306	122,659	124,607	126,331	127,458	127,519
# 住 宅 に 居 住	116,086	119,543	121,673	123,647	125,074	125,264
1人当たり居住室の畳数 (畳) 1)	8.55	9.55	10.41	11.24	12.17	12.83

「住宅・土地統計調査」(10月1日現在)による。1) 畳を敷いていない居住室も、3.3㎡を2畳の割合で換算。
資料 総務省統計局統計調査部国勢統計課「住宅・土地統計調査報告」

桜上水ガーデンズ団地管理規約 & 付属諸規定・書式集

団地管理規約案 全 91 条・附則 4 条

付属規定

- ① 使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 10 条・附則 1 条
- ② 専有使用部分工事等施工基準案(規約案・第 24 条及び使用細則案・第 1 条 3 項に基づき) 全 5 条・附則 1 条
- ③ ペットの飼育に関する使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 10 条・脚注 1, 2 附則 1 条 別表第一 特定動物の範囲(動物の愛護及び管理に関する法律・施行令より) ペット同行区分エリア図 15 枚
- ④ ペット委員会会則案(ペット使用細則案・第 5 条第 6 項に基づき) 全 20 条・附則 2 条
- ⑤ 共用棟①使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 5 条・附則 1 条
- ⑥ 集会室使用細則(共用棟①使用細則案・第 5 条に基づき) 全 17 条・附則 1 条
- ⑦ 共用棟②使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 5 条・附則 1 条
- ⑧ ゲストルーム使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 16 条・附則 1 条
- ⑨ ライブラリー使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 15 条・附則 1 条
- ⑩ カルチャールーム使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 16 条・附則 1 条
- ⑪ パーティールーム使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 16 条・附則 1 条
- ⑫ キッズコーナー使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 11 条・附則 1 条
- ⑬ 健康促進室使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 16 条・附則 1 条
- ⑭ 音響ルーム使用細則案(共用棟②使用細則案・第 5 条に基づき) 全 16 条・附則 1 条
- ⑮ 駐車場使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 13 条・附則 1 条
- ⑯ 駐車場運用規定(駐車場使用細則案・第 2 条に基づき) 全 2 条・附則 1 条
- ⑰ バイク置場使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 9 条・附則 1 条
- ⑱ 自転車置場使用細則案(規約案・第 19 条に基づく) 全 9 条・附則 1 条

書式集

専用使用部分工事申請書 専用使用部分工事承認書 自転車専有部分持ち込み届出書
重量物搬入・設置届出書 行事・催し物等届出書 トランクルーム鍵預かり証
追加錠等設置届出書 非常・防犯・救急通報機器設置届出書 ペット飼育終了届
集会室使用申込書 ゲストルーム・カルチャールーム・パーティールーム・音響ルーム使
用申込書及び取消届 来客用駐車場使用申込書及び取消届 その他