

# 再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル

国土交通省

平成30年3月



—目次—

はじめに	1
第Ⅰ編 制度概要と活用イメージ	
Ⅰ－1. 制度改正の概要	2
(1) 背景	2
(2) 改正の概要(共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し)	2
Ⅰ－2. 制度改正の活用パターン	6
(1) 想定される活用パターン	6
(2) 団地型マンション再生への市街地再開発事業の活用イメージ	7
第Ⅱ編 団地型マンション再生に市街地再開発事業を適用する上での実務上の留意点	
Ⅱ－1. 市街地再開発事業を活用して団地型マンション再生を行う場合のフローとポイント	12
Ⅱ－2. 初動期の進め方と留意点	13
(1) 初動期における行政との協議	14
(2) 検討体制	15
(3) 初動期における資金の拠出	17
(4) 再生手法の選択	17
(5) 再生手法の決定	18
Ⅱ－3. 再生手法決定後の進め方と留意点	19
(1) 推進組織	20
(2) 合意形成に関する留意点	20
(3) 計画作成に関する留意点	20
Ⅱ－4. 事業実施段階における留意点	21
(1) 従前権利の確定に関する留意点	22
(2) 権利変換に関する留意点	22
(3) 補償に関する留意点	23
(4) 合意形成に関する留意点	24
(5) 借家人への配慮に関する留意点	24
(6) 再生後の建物に関する留意点	25



## はじめに

第190回国会において、都市再開発法の改正を含む「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が成立し、平成28年6月7日に公布、同9月1日に施行された(平成28年法律第72号)。

この法律は、①都市の国際競争力、防災機能の強化、②コンパクトで賑わいのあるまちづくり、③住宅団地の再生を柱としており、市街地再開発事業についても、地域の実情に応じた柔軟な市街地整備に対応できるよう、所要の措置を講じている。市街地再開発事業に係る主な改正項目は以下のとおり。

- ① 市街地再開発事業の施行区域の拡充等
- ② 個別利用区制度の創設
- ③ 共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し
- ④ 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例
- ⑤ 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則の拡充
- ⑥ 施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則
- ⑦ 誘導施設に係る保留床等公募の特例

本マニュアルでは、③の制度改正を踏まえ、いわゆる「住宅団地」の再生において市街地再開発事業を適用する際の参考とするため、第Ⅰ編で今般の制度改正の概要と活用イメージ、第Ⅱ編として事業の検討段階等における留意点について記載している。

※本マニュアルでは、改正後の都市再開発法を「再開発法」又は単に「法」という。また、本マニュアルで参照する再開発法の条文は、改正後の条文としている。

※本マニュアルでは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「円滑化法」という。また、「建物の区分所有等に関する法律」を「区分所有法」という。

本マニュアルは団地型マンションの再生に主体的に取り組む管理組合やこれを支援するコンサルタント等が、関係する事業者や地方公共団体とともに再生手法を検討するにあたり参照することを想定している。なお、市街地再開発事業及びマンション建替え事業の合意形成・事業手法等の観点からは、別途、以下のガイドライン・マニュアルがあるため、あわせて参照されたい。

名称	概要
団地型マンション再生マニュアル	団地型マンションで建替え又は改修による再生を検討する際の合意形成の手順や実施計画における実務等、及び、団地生活の活性化に関する内容、その他留意点について解説している。
マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル	マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説している。
機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル	各種の土地建物一体型の市街地整備手法の特徴を比較・整理し、まちづくりの課題に応じてどの手法を活用することが有効かつ効果的かについて解説している。
マンション建替え実務マニュアル	マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説している。

## 第 I 編 制度概要と活用イメージ

### I-1. 制度改正の概要

#### (1) 背景

従来、組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合における組合員数の算定にあたっては、都市再開発法第20条第2項の規定により、施行地区内の宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなすこととされていたため、この数人が共有する一筆の宅地のみを施行地区として事業を施行する場合には、組合員は合計で1名のみとなっていた。法第37条の規定により、組合員は各一個の議決権を有することとされているが、上記の場合には議決権が全部で一個のみとなることから、議決権の行使を通じた組合運営に際して不合理が生じるとの課題があった。

このため、今般、法第20条第2項にただし書きを追加し、組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合において、宅地の共有者のみが組合の組合員となっている場合に、各共有者をそれぞれ別々の組合員として取り扱うこととされた。

《参照》都市再開発法(昭和44年法律第38号)

(組合員)

第20条 組合が施行する第一種市街地再開発事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。

2 宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。ただし、当該宅地の共有者(参加組合員がある場合にあつては、参加組合員を含む。)のみが組合の組合員となっている場合は、この限りでない。

#### (2) 改正の概要(共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し)

宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなすことについて、当該宅地の共有者(参加組合員がある場合にあつては、参加組合員を含む。)のみが組合の組合員となっている場合は、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱う(区分所有の従前住戸が数人で共有されている場合には、円滑化法と同様に、当該共有者数人を一人の組合員とみなす。)こととされた(法第20条第2項ただし書き)。なお、法第20条第1項及び第2項は、組合設立後における組合員数の算定方法を規定するものであり、組合設立時に必要な同意者数の算定については、これまでと同様、法第14条第2項において準用する法第7条の2第5項の規定によることとなる(詳細は p.12を参照)。

従来、団地型マンションの再生は主として区分所有法第70条に基づく一括建替え決議に基づく建替えや円滑化法に基づくマンション建替え事業により実施されてきたが、今般、団地型マンションにおいて各共有者をそれぞれ別の組合員として扱うことが可能となったことで、市街地再開発事業として地域のまちづくりの課題解決と一体で実施する可能性が広がった。

なお、「団地型マンション再生マニュアル(平成22年7月、国土交通省)」p. 5に記載する団地関係と今般の法改正の適用範囲の考え方は次頁以降のとおり。

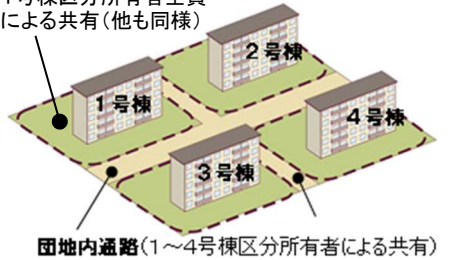
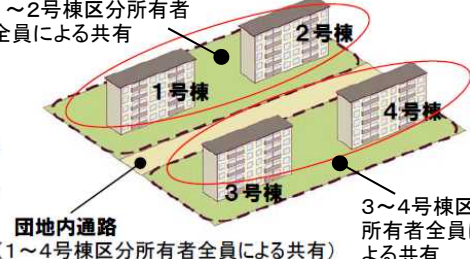
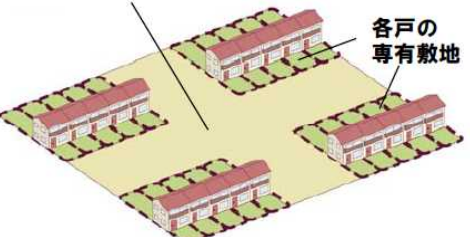
■ 法第20条第2項ただし書きの適用対象となる団地

〈凡例〉 - - - - : 土地の共有関係    ..... : 施行区域

団地の所有形態	イメージ図	制度改正の適用の考え方
<p><b>①一般的な団地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一筆の土地に複数棟が存在</li> <li>・全棟が区分所有建物</li> <li>・土地の全部を全ての区分所有者が共有</li> </ul>	<p>複数の建物が存在</p> <p>主として区分所有建物の住宅(マンション)である</p>  <p>土地又は付属施設が共有</p>	<p><b>適用対象</b></p>
<p><b>②区分所有建物と区分所有以外の建物が混在している団地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一筆の土地に複数棟が存在</li> <li>・区分所有建物と区分所有建物以外の建物(賃貸棟等)が混在</li> <li>・土地の全部を全ての区分所有者及び区分所有以外の建物所有者が共有</li> </ul>	<p>区分所有建物</p> <p>社宅、賃貸住宅など</p> <p>1号棟 2号棟 3号棟 4号棟</p>  <p>1~3号棟区分所有者全員及び4号棟(賃貸棟)所有者による共有</p>	<p><b>適用対象</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・なお、本パターンは区分所有法第70条に基づく一括建替え決議の対象外であり、市街地再開発事業によらず建替えを行おうとする場合には原則として全員同意を要する</li> </ul>
<p><b>③複数筆の土地を区分所有者が共有する団地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数筆の土地が存在しそれぞれの土地の上に区分所有建物が存在</li> <li>・各土地を全棟の区分所有者が同じ持分割合で共有する</li> </ul>	<p>1~4号棟区分所有者全員による共有</p> <p>1号棟 2号棟 3号棟 4号棟</p>  <p>区分所有者による共有以外の土地</p> <p>1~4号棟区分所有者全員による共有</p>	<p><b>適用対象</b></p>
<p><b>④規約敷地を共有する団地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一筆の土地に複数の区分所有建物が存在</li> <li>・区分所有建物の存する土地以外に規約に定められた敷地(駐車場等)が存在</li> <li>・敷地全体(法定敷地及び規約敷地)を全ての区分所有者が共有</li> </ul>	<p>法定敷地</p> <p>1~3号棟区分所有者全員による共有</p> <p>1号棟 2号棟 3号棟</p>  <p>規約敷地</p> <p>1~3号棟区分所有者全員による共有</p>	<p><b>適用対象</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規約敷地を団地管理組合法人が所有する場合には適用対象外</li> </ul>

■ 法第20条第2項ただし書きの適用対象とならない団地

〈凡例〉 - - - - : 土地の所有関係

団地の所有形態	イメージ図	制度改正の適用の考え方
<p>⑤各棟の区分所有者のみで共有する土地等の他に、複数棟の区分所有者で共有する土地等がある団地</p> <p>・複数筆の土地において各棟の敷地を各棟区分所有者が共有</p> <p>・共同で使用する通路や施設などを全棟の区分所有者で共有</p>	 <p>1号棟区分所有者全員による共有(他も同様)</p> <p>団地内通路(1~4号棟区分所有者による共有)</p>	<p><b>適用対象外</b></p> <p>・各棟の区分所有者全員をもってそれぞれ一の組合員とみなされる</p> <p>※左図の場合、組合員数は4となる</p>
<p>⑥複数の団地で共有している土地等がある団地</p> <p>・一筆の土地を共有する団地が複数存在し、複数の団地の全区分所有者で、共同で使用する通路等を共有</p>	 <p>1~2号棟区分所有者全員による共有</p> <p>団地内通路(1~4号棟区分所有者全員による共有)</p> <p>3~4号棟区分所有者全員による共有</p>	<p><b>適用対象外</b></p> <p>・各々の団地の区分所有者全員をもってそれぞれ一の組合員とみなされる</p> <p>※左図の場合、組合員数は2となる</p>
<p>⑦各住宅が単独で所有する土地がある団地</p> <p>・縦割り型に区分された建物で各戸が単独に専有敷地を所有</p> <p>・全区分所有者が、共同で使用する土地や附属施設を共有</p>	 <p>団地内通路(全テラスハウス住宅所有者の共有)</p> <p>各戸の専有敷地</p>	<p><b>適用対象外</b></p> <p>・ただし、各住戸は専有敷地を単独で所有しており、各所有者は一の組合員となる</p> <p>※左図の場合、組合員数は20となる</p>

〈注〉上記表については、あくまで再開発法第20条第2項ただし書きの適用関係を示すものであり、施行区域は再開発法第3条各号に該当する必要があることに留意が必要となる。第一種市街地再開発事業の施行区域要件については以下を参照のこと。

- ※ 再開発法第3条に定める第一種市街地再開発事業の施行区域の要件
- 再開発法第七条第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域
  - 次に掲げる条件に該当する土地の区域
    - 一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域<sup>\*</sup>内にあること。
    - 二 当該区域内にある耐火建築物(建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。)で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。
      - イ 地階を除く階数が二以下であるもの
      - ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの
      - ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの



- ニ 建築面積が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画(以下「高度利用地区等に関する都市計画」という。)において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満であるもの
  - ホ 容積率(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。)が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの
  - ヘ 都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設(以下「都市計画施設」という。)である公共施設の整備に伴い除却すべきもの
- 三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。
- 四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

※特定地区計画等区域(再開発法第2条の2第1項第3号)

都市計画法に基づく地区計画、密集市街地における防災街区の整備に関する法律(密集市街地整備法)に基づく防災街区整備地区計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づく沿道地区計画の区域のうち、次に掲げる条件の全てに該当するものを「特定地区計画等区域」という。

- イ. 都市計画法に基づく地区整備計画、密集市街地整備法に基づく特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づく沿道地区整備計画(ロにおいて「地区整備計画等」という。)が定められている区域であること。
- ロ. 地区整備計画等において高度利用地区について定めるべき事項(建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限)が定められていること。
- ハ. 建築基準法に基づく地区計画条例で、ロに規定する事項に関する制限が定められていること。

## I-2. 制度改正の活用パターン

以下、制度改正の概要も踏まえ、団地型マンションの再生における市街地再開発事業の活用パターンを例示する。

### (1) 想定される活用パターン

市街地再開発事業を活用して団地型マンションの再生を図る場合、従来の等価交換事業や円滑化法に基づくマンション建替え事業とは異なり、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、地域のまちづくりの課題解決を一体で行うことが求められ、住宅以外の用途を導入しながら再生を図るケース等が想定される。

市街地再開発事業の活用による団地型マンションの再生が検討され得るパターンの例として、下表のケースを示す(本マニュアルにおける活用パターンや活用イメージはあくまで例示として、各団地型マンションの実情に応じて検討の際の参考とされたい)。

活用パターン	地域課題のイメージ	事業のイメージ
① 団地型マンションの再生とあわせた公益的施設の配置と整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同時期に整備された団地型マンションを含む地域の高齢化が急速に進行し、高齢者福祉施設等の整備の必要性が高い地区</li> <li>・多様な世帯が暮らせる住宅や子育て支援施設等の整備を行いながら地域の多世代交流の拠点として再生するポテンシャルの高い地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地型マンションを建替えて再生することによる良質な住宅の供給と集約化</li> <li>・新たなニーズ(子育て、高齢者福祉等)に対応した公益的施設の整備</li> </ul>
② 団地型マンションの再生による地域レベルでの防災・バリアフリー機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震の切迫性の高い地域において立地する団地型マンションであって、地域で災害時に拠点となるオープンスペースや防災機能の不足が課題となっている地区</li> <li>・居住者の高齢化が急速に進行し、周辺も含めた公共空間等のバリアフリー化が必要となっている地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地型マンションを建替えて再生することによる耐震性の向上と良質な住宅の供給</li> <li>・防災拠点となる公園・広場の整備</li> <li>・公共空間等のバリアフリー化</li> </ul>
③ 地域活力の維持・向上に資する団地型マンションの再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度経済成長期の開発時に一斉入居した居住者の急速な高齢化の進行及び地域コミュニティ施設等の不足による地域活力の低下への対応が課題となっている地区</li> <li>・高経年化した旧耐震基準の住棟によって構成される団地型マンションの防災力が課題となっている地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地型マンションを建替えて再生することによる耐震性の向上と良質な住宅の供給</li> <li>・団地型マンションの敷地内における地域の生活・コミュニティ形成に資する施設の整備</li> </ul>

## (2) 団地型マンション再生への市街地再開発事業の活用イメージ

### ① 団地型マンションの再生とあわせた公益的施設の配置と整備

高経年の団地型マンションを再生する事業にあわせて、社会構造の変化に対応した公益的施設の配置と整備、適切な規模の住宅供給による若年世帯の流入促進等の観点から、地域に不足する都市機能の確保を市街地再開発事業により実施

#### ○活用が考えられる地区

##### 《 団地型マンション及び地域の現況 》

- ・同時期に整備された中高層住宅を中心とする団地型マンションにおいて高齢化が急速に進行し、高齢者向け住宅及び設備、高齢者福祉施設等の整備の必要性が高い。
- ・多様な世帯が暮らせる住宅や子育て支援施設等の整備等、地域の多世代交流の拠点としての再生に向けたポテンシャルが高い。

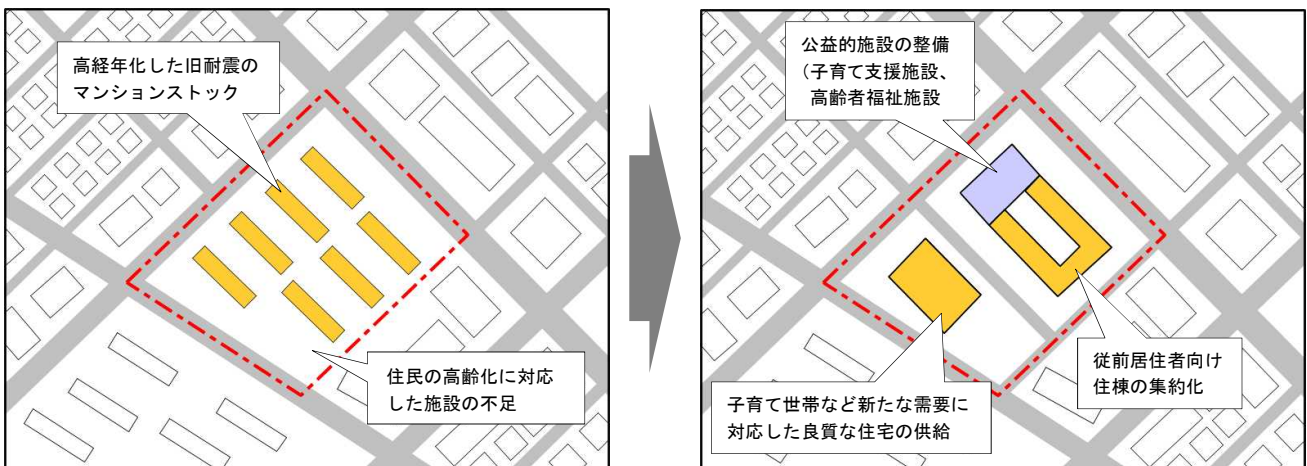
##### 《 地域の位置づけ・周辺環境等 》

- ・開発経緯から、街区や教育・公園等の公共施設、生活利便施設等が計画的に整備されているものの、地区の高齢化を踏まえた高齢者福祉施設等の公共公益施設が不足している。
- ・立地している用途地域に応じた住宅団地の再生の方針が都市計画マスタープラン等において位置づけられている。（例えば第一種中高層住居専用地域の場合、再開発の機運を醸成しつつ、地域に必要な機能の導入と中高層住宅の建替えを含めた住宅団地の再生を図るべき地域として位置づけられている。）
- ・地方公共団体の関連計画（子ども・子育て支援事業計画、高齢者保健福祉計画など）において、子育てしやすい居住環境が整備された良質な住宅の供給、高齢者福祉施設の拡大、新たなコミュニティ拠点の創出が必要な機能導入も含めて位置づけられている。

#### ○具体的な活用例（イメージ）

##### 《 団地型マンションの再生の方向性 》

- ・高経年化したマンションストックの建替えによる居住性向上とあわせて、子育て世代向け住宅など、立地に応じた適切な戸数規模等の住宅供給を図ることにより多世代交流を進める。
- ・従前居住者向け住棟を集約整備するとともに、集約化に伴い生み出された土地を活用して、地域に不足する高齢者福祉施設や、若年世帯の流入促進を図るための良質な住宅及び子育て支援施設の整備を行う。



- ・市街地再開発事業の都市計画の前提となる、高度利用地区、特定地区計画等区域又は特定用途誘導地区への位置づけを行うとともに、市街地再開発事業に関する都市計画において主要用途として子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備に関する事項の位置づけを行う。（このほか、地区計画において建築物の整備の方針として子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備に関する位置づけを行うことも考えられる。）
- ・一団の住宅施設に関する都市計画又は建築基準法に基づく一団地認定等の定めがあり、これらが事業の支障となる場合には必要な見直しを行う。（p.15 参照）

## ②団地型マンションの再生による地域レベルでの防災・バリアフリー機能の向上

大規模地震が想定されるエリアにおける地域レベルでの防災上の課題や、高齢化が進むエリアにおける移動の円滑化等への対応を図る観点から、団地型マンションの再生とあわせた地域の防災性・バリアフリー性に関する機能向上を市街地再開発事業により実施

### ○活用が考えられる地区

#### ≪団地型マンション及び地域の現況≫

- ・大規模地震の切迫性の高い地域に立地し、地域で災害時に拠点となるオープンスペースや防災機能の不足が課題となっている。
- ・居住者の高齢化が急速に進行し、周辺も含めた公共空間等のバリアフリー化が必要となっている。

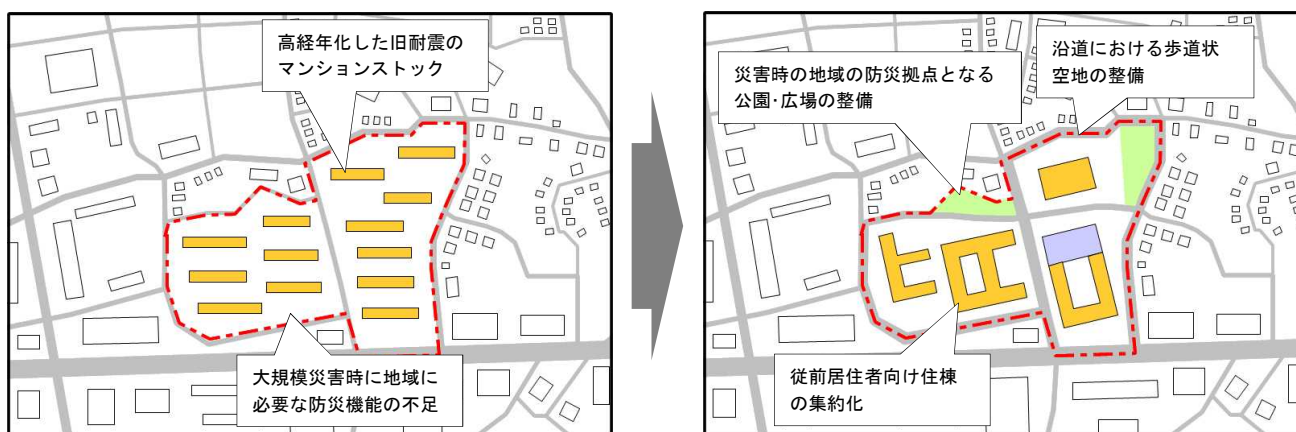
#### ≪地域の位置づけ・周辺環境等≫

- ・都市再開発の方針・都市計画マスタープランにおいて、再開発の機運を醸成しつつ地域の防災力向上と良好な市街地整備を進めるエリアとして位置づけられている。
- ・大規模地震の被害想定を踏まえ、地方公共団体の地域防災計画において当該団地を含む防災上の役割について大規模救出活動拠点等の確保が課題として位置づけられている。

### ○具体的な活用例(イメージ)

#### ≪団地型マンションの再生の方向性≫

- ・従前居住者向けも含む住棟を集約整備するとともに、災害時の地域の防災拠点となる公園・広場を整備し、必要な防災機能(備蓄倉庫・耐震性貯水槽等)を確保する。
- ・団地周辺及び沿道における歩道上空地の確保等により、避難経路の確保や高齢化に対応した公共空間等のバリアフリー化を進める。



- ・市街地再開発事業の都市計画の前提となる、高度利用地区、特定地区計画等区域又は特定用途誘導地区への位置づけを行うとともに、市街地再開発事業に関する都市計画において公共施設の整備又は建築敷地の整備に関する計画として地域の防災拠点となる公園・広場を位置づける。(このほか、地区計画において地区施設の整備の方針として防災拠点整備に関する事項の位置づけ等を行い、適切な位置・規模の公園・広場等の整備や沿道における歩道状空地の整備を行うことも考えられる。)
- ・一団の住宅施設に関する都市計画又は建築基準法に基づく一団地認定等の定めがあり、これらが事業の支障となる場合には必要な見直しを行う。(p.15 参照)

### ③地域活力の維持・向上に資する団地型マンションの再生

交流・にぎわいの場の不足による地域コミュニティの衰退に対応して、団地型マンションの再生を契機とした地域の生活・コミュニティ形成に資する施設整備を市街地再開発事業により実施

#### ○活用が考えられる地区

##### 《団地型マンション及び地域の現況》

- ・高度経済成長期の開発時に一斉入居した居住者の急速な高齢化の進行及び地域コミュニティ施設等の不足による地域活力の低下への対応が課題となっている。
- ・高経年化した旧耐震基準の住棟によって構成される団地型マンションの防災性向上が課題となっている。

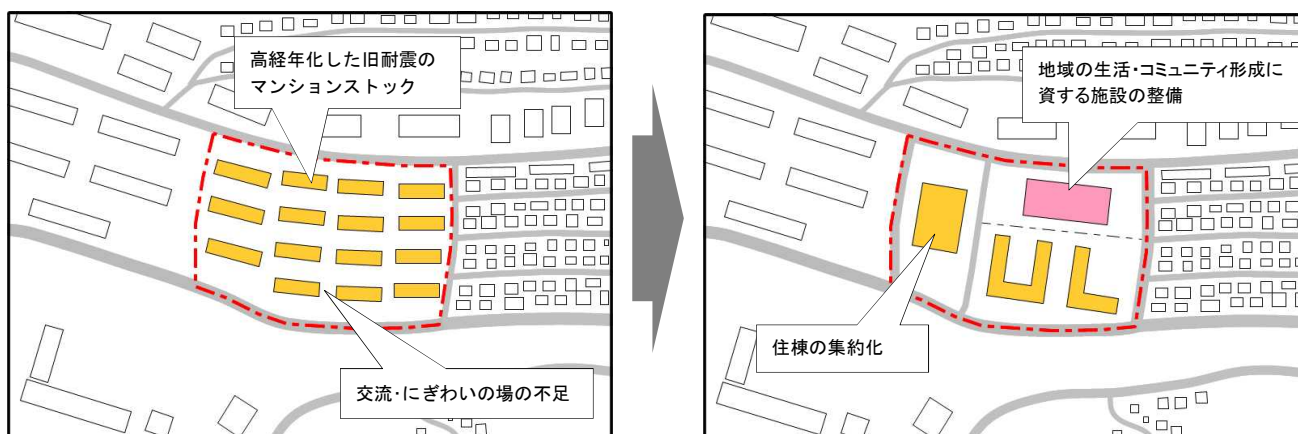
##### 《地域の位置づけ・周辺環境等》

- ・都市計画マスタープランや立地適正化計画において近隣の日常サービスを提供し、地域活動の中心となる生活拠点として位置づけられている。
- ・周辺も含む広域的な住宅団地(ニュータウン等)の包括的な再生計画において「再生を促進する重点な地区」として位置づけられている。

#### ○具体的な活用例(イメージ)

##### 《団地型マンションの再生の方向性》

- ・住棟を集約するとともに、集約化に伴い生み出された土地を活用して、団地型マンションの敷地内に地域の生活・コミュニティ形成に資する施設(福祉施設・医療施設・子育て支援施設・教育施設・文化施設・商業施設・行政施設等)の整備を行う。
- ・地域の生活・コミュニティ形成に資する施設を整備することにより、若年世帯等の流入の促進と地域の交流・にぎわいの場の創出及び魅力向上を図る。



- ・市街地再開発事業の都市計画の前提となる、高度利用地区、特定地区計画等区域又は特定用途誘導地区への位置づけを行うとともに、市街地再開発事業に関する都市計画において主要用途として地域の生活・コミュニティ形成に資する施設に関する事項の位置づけを行う。(このほか、地区計画において建築物の整備の方針として地域の生活・コミュニティ形成に資する施設の整備に関する位置づけを行うことも考えられる。)
- ・当該施設が立地適正化計画における誘導施設である場合には、特定用途誘導地区としての位置づけを行う。
- ・一団の住宅施設に関する都市計画又は建築基準法に基づく一団地認定等の定めがあり、これらが事業の支障となる場合には必要な見直しを行う。(p.15 参照)
- ・地域の生活・コミュニティ形成に資する施設の用途・規模により、住居系の用途地域に立地している区域で新たに店舗等の用途を導入する場合に、規模によっては用途地域の変更が必要となる場合等も想定される。

《参考》市街地再開発事業とマンション建替え事業の違い

団地型マンションの再生はこれまで、区分所有法第70条に基づく一括建替え決議を行った上で、任意の等価交換事業や円滑化法に基づくマンション建替え事業として実施されることが多く、市街地再開発事業を適用する場合には当該団地型マンションの隣接地と一体で施行する等の事例がある。

市街地再開発事業による団地型マンションの建替えと従来の一括建替え決議による建替えとの制度上最も大きな違いは、地方公共団体が都市計画等で事業を定めることにあり、市街地再開発事業も念頭に置いた再生を検討する場合には、早期の段階から行政との協議を開始する必要がある。

従来の手法とはさまざまな違いがあることを踏まえ、地域の実情や区分所有者等の意向も踏まえて適切な事業手法を選択することが望まれることから、市街地再開発事業とマンション建替え事業についての制度上の主な違いを下表に示す。

	第一種市街地再開発事業 (再開発法)	マンション建替え事業 (円滑化法)
①施行者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人施行者(再開発法第2章第1節)</li> <li>・市街地再開発組合(再開発法第2章第1節の2)</li> <li>・再開発会社(再開発法第2条の2第3項)</li> <li>・地方公共団体、都市再生機構 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人施行者(円滑化法第5条第2項)</li> <li>・マンション建替組合(円滑化法第5条第1項)</li> </ul>
②事業への同意	<p>②以降は組合施行の場合に関する比較</p> <p><b>組合施行の場合</b></p> <p>宅地所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上、同意者の宅地地積及び借地地積の合計が総地積及び借地総地積の3分の2以上(再開発法第14条第1項)</p>	<p><b>一括建替決議</b></p> <p>団地内建物区分所有者及び土地の持分の割合の各5分の4以上の多数に加えて、団地内建物ごとに区分所有者の3分の2以上の者であって、議決権<sup>※1</sup>の合計の3分の2以上の議決権を有する者の賛成(区分所有法第70条第1項)</p> <p>※1 規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合</p>
③反対区分所有者への対応	(転出を希望する旨の申出を行わない場合は)組合員に含まれ、権利変換の対象	反対区分所有者は売渡し請求により転出し、全員合意の状態で行う(区分所有法第63条、円滑化法第15条)

<p>④事業推進についての同意・決議</p>	<p><b>組合設立</b>  宅地所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上、同意者の宅地地積及び借地地積の合計が総地積及び借地総地積の3分の2以上(再開発法第7条の2第5項、第14条第2項)</p> <p><b>権利変換計画</b>  総組合員の過半数の出席、出席者の議決権<sup>※2</sup>の過半数(再開発法第32条)</p> <p>※2 定款に特別の定めがある場合を除き、組合員は各1個の議決権</p>	<p><b>組合設立</b>  建替え合意者及び議決権<sup>※3</sup>の4分の3以上(円滑化法第9条第2項)</p> <p><b>権利変換計画</b>  組合員の議決権<sup>※4</sup>及び持分割合の各5分の4以上(円滑化法第30条第3項)</p> <p>※3 規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合</p> <p>※4 定款に特別の定めがある場合を除き、組合員は各1個の議決権</p>
<p>⑤借家人等の同意</p>	<p><b>組合施行の場合</b>  ・組合施行の場合には借家人等の同意に関する規定なし(借家権の取得を希望しない旨の申し出を行う場合を除き権利変換対象)(再開発法第71条第3項、第77条第5項)</p> <p>・組合施行の場合には抵当権者の同意に関する規定なし</p>	<p><b>個人施行</b>  事業計画について組合員以外の権利者(借家人、抵当権者等)の同意が必要<sup>※5</sup>(円滑化法第45条第2項)</p> <p><b>組合施行・個人施行共通</b>  権利変換計画について組合員以外の権利者(借家人、抵当権者等)の同意が必要<sup>※5</sup>(円滑化法第57条第2項)</p> <p>※5 抵当権者等の同意が得られない場合は、同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に損害を与えないようにするための措置を記載した書面の提出で代替可能(円滑化法第57条第3項)</p>
<p>⑥権利変換の対象</p>	<p>・借地権マンションの底地権者も権利変換対象(但し、法第20条ただし書きの対象にはならない)</p>	<p>・借地権マンションの場合の底地権者は権利変換対象とならず、事業外で借地関係を事前に解消することが一般的</p>
<p>⑦権利変換手法</p>	<p>・等価交換  ・全員同意型(法110条型)  ・地上権非設定型(法111条型)</p>	<p>・左記の定めなし</p>
<p>⑧行政による事業代行等</p>	<p>・行政代執行(再開発法第98条)  ・(個人施行、再開発会社施行の場合)事業代行(再開発法第112条、第118条の30)</p>	<p>・左記の定めなし</p>
<p>⑨支援制度(社会資本整備総合交付金)</p>	<p>・市街地再開発事業</p>	<p>・優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)</p>

上記を踏まえると、実務的には例えば以下のようなケースで市街地再開発事業を活用した団地型マンションの再生が検討され得る。

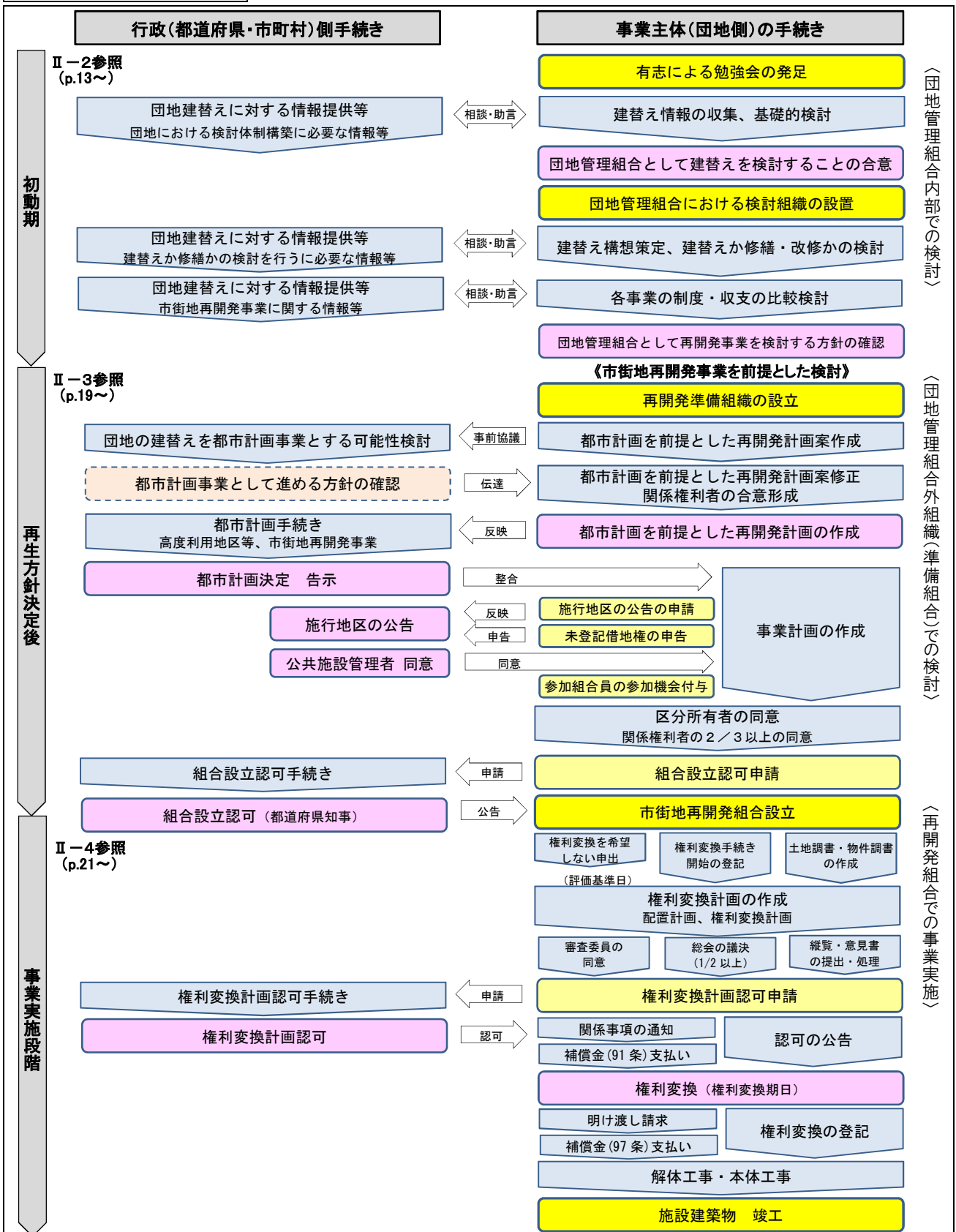
○団地型マンション内に非区分所有建物を含む場合や複雑な権利形態であること等により、区分所有法第70条に基づく一括建替え決議の対象とならない場合

○長期的に都市計画事業として行政の支援を受けながら安定的に事業を進める意向が強い場合

第Ⅱ編 団地型マンション再生に市街地再開発事業を適用する上での実務上の留意点

Ⅱ-1. 市街地再開発事業を活用して団地型マンション再生を行う場合のフローとポイント

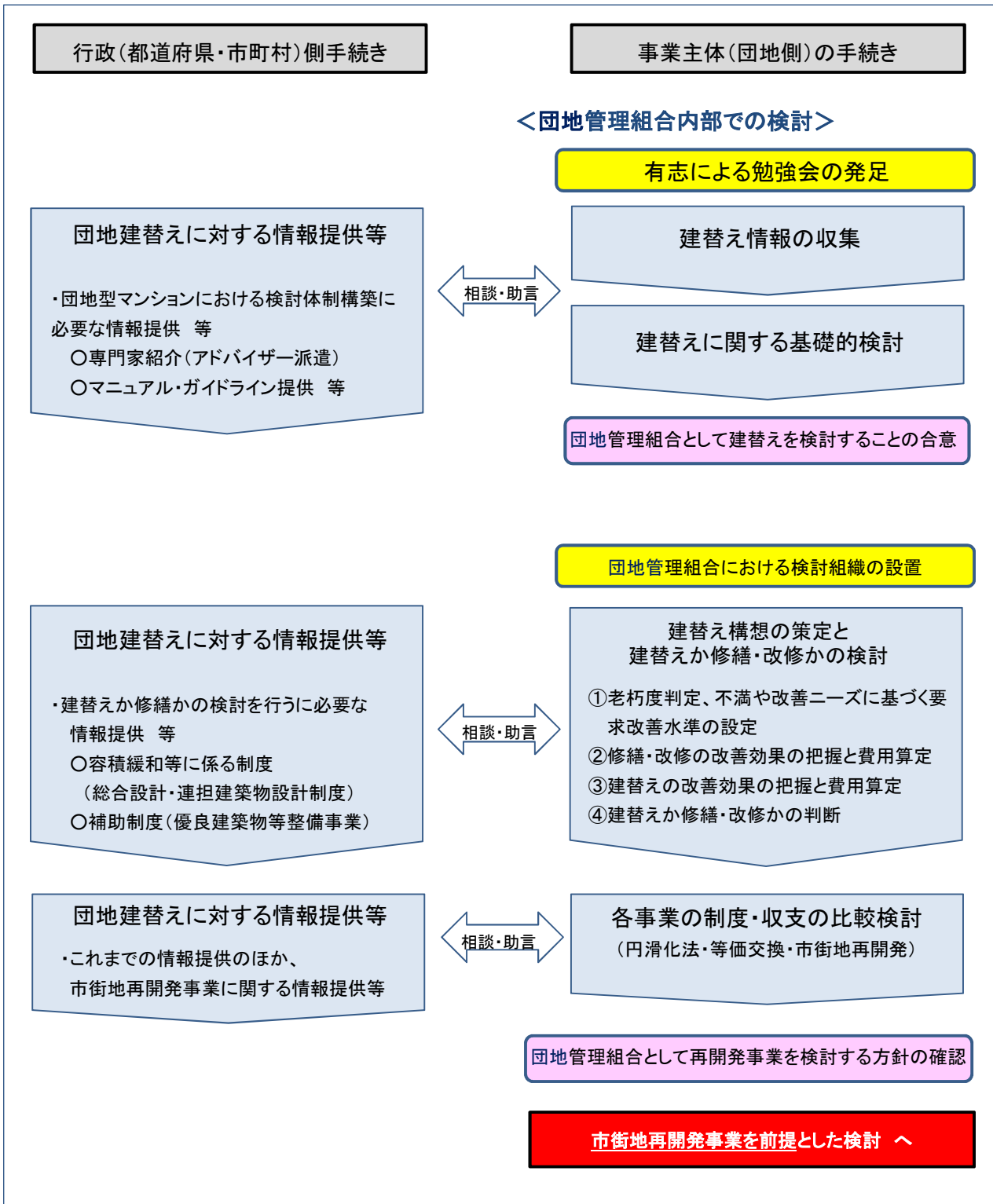
基本的なフロー(全体・概略)





Ⅱ-2. 初動期の進め方と留意点

基本的なフロー



**留意点**

**(1)初動期における行政との協議**

**①上位計画等**

市街地再開発事業も念頭に団地型マンションの再生を図る場合には、初動期の段階から行政との協議を行い、上位計画や関連計画等の位置づけの可能性について調整を行う必要がある(以下、主要な上位計画、関連計画等)。

- ・都市再開発方針(再開発法第2条の3等)
- ・市町村の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)(都市計画法第18条の2)
- ・都道府県住生活基本計画等(住生活基本計画第17条等)
- ・立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条)
- ・中心市街地活性化基本計画(中心市街地活性化法第9条)
- ・公共施設等総合管理計画
- ・都道府県地域防災計画(災害対策基本法第40条)、市町村地域防災計画(同法第42条)
- ・移動等円滑化基本構想(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第25条)
- ・市町村子ども・子育て支援事業計画(子ども・子育て支援法第61条)
- ・高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(老人福祉法、介護保険法)

**②事業の前提となる都市計画の位置づけ**

都市計画については、市街地再開発事業の都市計画の前提となる地域地区等である、高度利用地区、特定地区計画等区域の位置づけ、又は導入用途によっては、立地適正化計画における特定用途誘導地区の位置づけや用途地域の変更等について協議を行う必要がある。

地域地区等	都市計画で定める事項等
高度利用地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の容積率の最高限度及び最低限度</li> <li>※高度利用地区を指定して市街地再開発事業を施行する場合であっても、               <ul style="list-style-type: none"> <li>①容積率の上限を緩和しない場合</li> <li>②法定容積率に対して施設建築物の利用容積率を抑える場合</li> </ul>               などの事例が多くあり、市場性(床ニーズ)が必ずしも高くない地域において団地型マンションの再生を図る場合、このような事例も参照しつつ、地域ニーズに沿った規模の事業とすることが必要となる。             </li> <li>※団地型マンションの再生にあたっては、基準容積率を超えずに高度利用地区を指定することも考えられる。)             </li> <li>・建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>・建築物の建築面積の最低限度</li> <li>・壁面の位置の制限</li> <li>(壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る)</li> </ul>
特定地区計画等区域 (再開発法第2条の2第1項第3号) ・地区計画 ・防災街区整備地区計画 ・沿道整備地区計画	〈特定地区計画等で定める事項〉 <ul style="list-style-type: none"> <li>・名称、位置、面積</li> <li>・地区計画の目標</li> <li>・土地利用の方針</li> <li>・地区施設の整備の方針</li> <li>・建築物等の整備の方針</li> </ul>

	<p>〈地区整備計画等(地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画)で定める事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の容積率の最高限度及び最低限度</li> <li>・建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>・建築物の建築面積の最低限度</li> <li>・壁面の位置の制限 (壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る)</li> <li>・建築基準法に基づく地区計画条例で、上記に規定する事項に関する制限を定める。</li> </ul>
<p>特定用途誘導地区 (都市再生特別措置法第109条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域地区の種類(特別用途地区にあつては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類)、位置及び区域及び面積その他の政令で定める事項</li> <li>・建築物等の誘導すべき用途及びその全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度</li> <li>・当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあつては、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度</li> <li>・当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、建築物の高さの最高限度</li> </ul>
<p>市街地再開発事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の名称、種類、及び施行区域</li> <li>・公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画</li> <li>・住宅建設の目標</li> </ul>

### ③都市計画等に関する現行の位置づけの見直し

団地型マンションの中には、一団地の住宅施設に関する都市計画、建築基準法に基づく一団地認定等の位置づけがある場合があり、これらが事業の支障となる場合がある。この場合には、下表に整理するような考え方にに基づき、必要な対応について行政と協議を行う必要がある。

現行の位置づけ	対応	考え方
<p>一団地の住宅施設 (都市計画法第11条)</p>	<p>廃止を検討</p>	<p>建物の老朽化等により建替えの必要が生じている等、社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなっている場合においては、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい(都市計画運用指針)</p>
<p>一団地認定 (建築基準法第86条第1項等)</p>	<p>特定行政庁の職権による取消し等</p>	<p>建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン等を参照</p>

## (2)検討体制

市街地再開発事業として実施する場合、従来の団地型マンションの建替えで行われてきたような団地管理組合においてその後の決議等を前提に検討を行う方法に加えて、区分所有法に基づく団地管理組合での決議は再開発関連の法令上は位置づけがないため、団地管理組合を中心とした合意形成を経た上で、団地管理組合とは独立した検討体制を組織し団地型マンションの再生を行うことも選択肢として想定される。

団地管理組合において検討を行う場合と、団地管理組合とは独立した組織で検討を行う場合とで、それぞれに優位点及び留意点が存在するため、再生を検討する団地型マンションの実情に応じて、適切な検討組織を選択する必要がある(下表を参照)。

	団地管理組合での検討	団地管理組合とは独立した組織での検討
優位点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初動期の検討に要する資金を、決議を経て管理費・修繕積立金から充当することが可能</li> <li>・必要な事項について団地管理組合で決議を行うことにより、団地全体で方針を共有することができ、将来的な合意形成が図られやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地管理組合の規約や集会の決議とは関係なく検討を進めることが可能</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地管理組合の規約や集会の決議など意思決定について既存のルールの中で実施することに留意が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地管理組合の意向と検討組織の意向に齟齬が生じた場合に、合意形成が困難となることも想定される</li> <li>・意思決定、資金負担等について新たなルールの策定が必要となる</li> </ul>

なお、団地管理組合とは独立した組織で検討を行う場合の進め方は通常の市街地再開発事業と同様のため、以下では、団地型マンションの再生において市街地再開発事業を検討する際の特徴である、団地管理組合で検討を行う場合の進め方について記載する。

団地管理組合で検討を行う場合には、発意当初の有志による勉強会等が理事会と連携して基礎的検討を行い、その成果等を踏まえ他の区分所有者に理事会を通じて建替えの必要性等についての提起を行い、団地管理組合としての検討体制を段階的に構築していくというプロセスを着実に進めていくことが重要と考えられる(詳細は「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」参照)。

また、団地管理組合には、各棟の建物の管理方式の違いにより、①一括管理方式と②各棟管理方式があり、検討に際しての合意形成面での違いに留意する必要がある。

### ①全棟を団地管理規約の管理対象としている場合(一括管理方式)

一括管理方式でかつ当該土地の共有者の全てが団地管理組合の構成員である場合は、将来的に設立を目指す市街地再開発組合と構成員が概ね同一となるため、初動期段階から検討及び合意形成・意思決定に関わる体制に連続性があることから、比較的スムーズに合意形成等の熟度を上げていくことが可能となる。

したがって、組合設立認可申請までの法定されていない任意の手続き(再生方針決議、準備組合設立等)について団地総会又は理事会で意思決定を行っていくことが可能であり、市街地再開発組合設立への移行は比較的円滑に進みやすいと考えられる。

### ②全棟を団地管理規約の管理対象としていない場合(各棟管理方式)

各棟管理方式の場合は特に、同じ団地内でも各棟の建設時期(年)、構造・階数、付帯設備(エレベーター等)

や管理状況等が異なるケースがあり得る。このような場合には、団地全体としてのマンション再生の検討・推進に関する合意形成・意思決定を円滑に行う上で支障となる可能性も考えられるため、初動期段階からの検討メンバーの構成等も含め、各棟間の意向等の調整を初動期段階から意識的に進めていくことが重要となる。

### (3)初動期における資金の拠出

これまでの市街地再開発事業においては、初動期段階から事業協力予定者による資金調達等の調整(例：参加組合員予定者による初動期段階での資金負担)がなされている例が多いが、団地型マンションの再生においては、団地管理組合において総会決議により管理費から検討資金を拠出し、又は修繕積立金を取り崩すことにより、初動期の調査・検討のための資金調達を行うことが考えられる。

マンション標準管理規約(団地型)においては、管理組合の業務に建替えに係る合意形成に必要な調査が位置づけられ、集会の議決事項として建替えに係る計画や設計に要する費用を修繕積立金から取り崩すことが定められている(以下、参考規定)。

《参考：「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(団地型)」関連規定》

- |  |
|--|
| (1)団地修繕積立金を取崩し充当できる経費(第28条1項4号)<br>・建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査         |
| (2)各棟修繕積立金を取崩し充当できる経費(第29条1項4号)<br>・建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査         |
| (3)管理組合の業務(第34条1項4号)<br>・建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務              |
| (4)団地総会の議決事項(第50条7項)<br>・建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し |

このような規定が管理規約に明記されていない場合は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による改正を行い、建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務を団地管理組合の業務に位置づけ、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨を明確にしておくことが必要となる。

### (4)再生手法の選択

建替えに関する検討で、建替えと修繕・改修の比較や区分所有者の意向等から、団地全体の建替えを選択(詳細は「マンション建替えか修繕を判断するためのマニュアル」を参照)した場合、次のステップとして、団地管理組合としての建替えの検討へと移行するための意思決定(再生方針決議)を目指すこととなる。

再生方針決議に向けては、複数の再生方法(マンション建替え事業による団地再生、市街地再開発事業による団地再生等)を比較検討の上、当該団地における最適な事業手法を選択することが求められる。そのためには、適格な比較検討及び判断(選択)の流れ及びその手がかりとなる視点・論点についての整理が必要である。

団地型マンションの再生手法の決定に向け、各手法の比較検討を行うこととなるが、それぞれの手法には特色が存在するため、経済状況を含む当該団地の状況、再生のあり方についての区分所有者の意向などの諸条件を踏まえて、適切な再生手法を選択することが必要である。次頁の表では、再生手法の検討に際しての参考として、市街地再開発事業による団地型マンションの再生と、マンション建替え事業による団地型マンションの再生の主な差異を3つの観点から記載する。なお、市街地再開発事業による団地型マンションの再生は組合施行による事業施行を、マンション建替え事業による団地型マンションの再生は、区分所有法に基づく一括建替え決議を行い、円滑

化法に基づく組合を設立しての事業施行を代表的なケースとして想定している。

**市街地再開発事業とマンション建替え事業の再生手法の選択に資する主な視点**

**① 敷地の部分売却**

郊外に立地する団地型マンションの再生においては、地域的にマンション等の床需要が少なく、建替えにあわせて戸建て用地等として敷地を一部売却することにより事業費の確保を検討するケースもある。

細分化された土地の集約を目的とする市街地再開発事業では、このような事業手法をとることは困難である一方で、マンション建替え事業の場合には、権利変換計画において保留敷地を設定した上で売却することが可能であり、戸建て用地等として敷地の一部売却を行うことも可能である。

**② 隣接敷地との一体施行**

団地型マンションの再生において余剰容積があまりないケースや接道・日影の制限が支障となるケースなど、当該団地型マンションの敷地を維持したままの土地の有効活用が難しい場合も想定される。このような場合には、隣接敷地と一体で建替えを行うことにより、より優位な条件で建替えが可能となることが考えられる。

隣接敷地と一体での建替えは、マンション建替え事業の場合は隣接施行敷地との一体での事業推進が可能なのに対して、市街地再開発事業の場合には、施行区域に隣地をとりこむことは可能であるものの、この場合は法第20条第1項ただし書きの適用除外となり、組合員は全ての共有者で一となる点に留意が必要である。

**③ 棟ごとの決議・同意要件の有無**

マンション建替え事業による団地型マンションの再生の場合には、区分所有法に基づく一括建替え決議において、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数に加えて、当該団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者の3分の2以上の者であって規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合の合計の3分の2以上を有する者の賛成も必要とされている。しかしながら、一括建替え決議については、特に戸数が少ない住棟が存在する団地の場合、棟別の要件を満たせないケースもある。

それに対し、市街地再開発事業の場合、団地全体で宅地所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上の同意を得た上で、同意者の宅地地積及び借地地積の合計が総地積及び借地総地積の3分の2以上であれば組合の設立申請が可能である。

**(5)再生手法の決定**

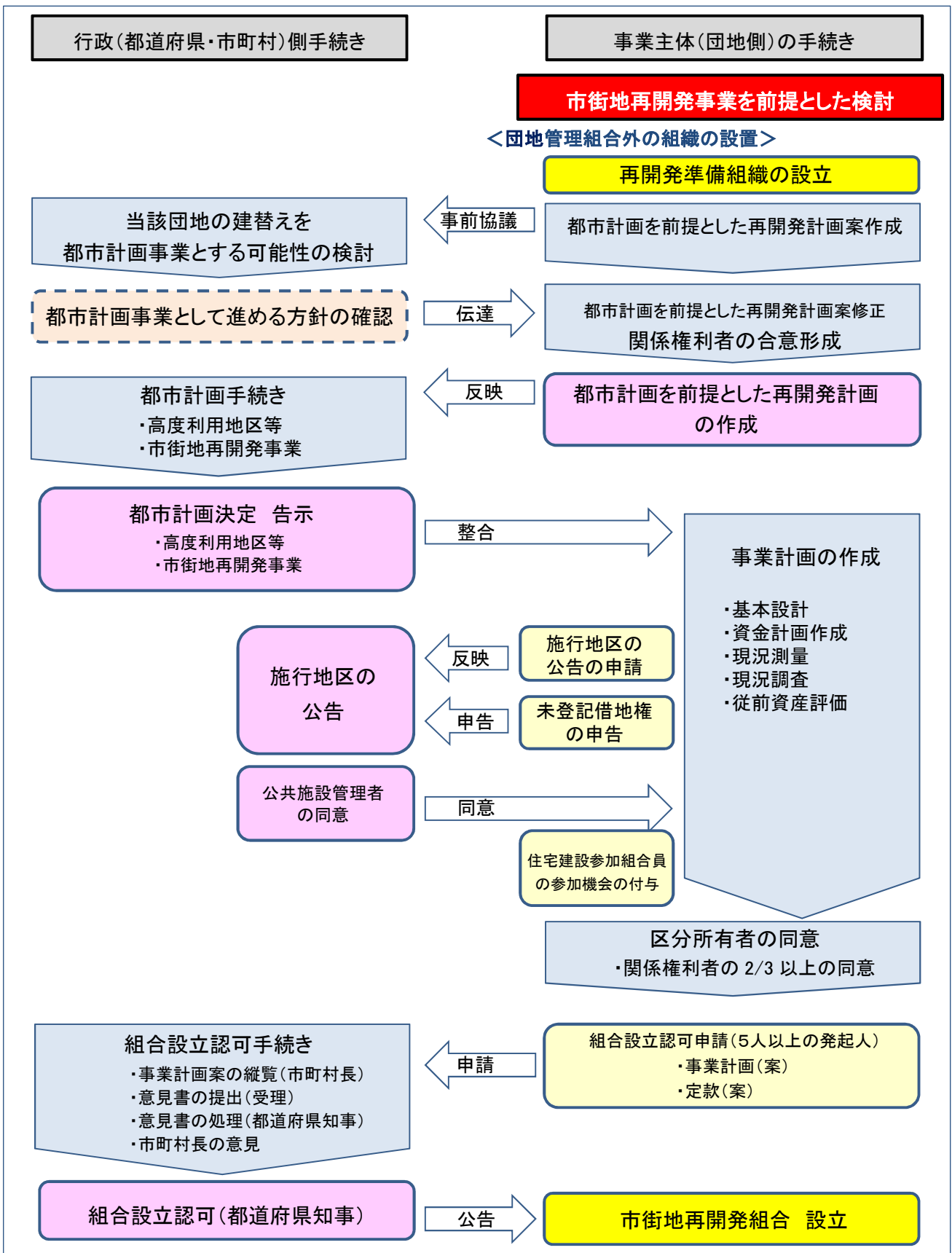
上記のような事業手法の比較検討等を経た上で、通常のマンション建替え事業と同じく団地総会において再生方針の決議を行うこととなる。

再生方針の決議については区分所有法に定めのない任意の決議であり、団地総会において過半数による普通決議により行われることが一般的であるが、事業手法として市街地再開発事業を採用する場合、その後の組合設立認可申請にあたっては、宅地所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上の同意を得た上で、同意者の宅地地積及び借地地積の合計が総地積及び借地総地積の3分の2である必要があるため、先々の事業進捗に支障がないよう合意形成を進めることに留意する必要がある。

再生方針決議に至る事業手法の検討等の過程において、市街地再開発事業の活用の可能性が高まってきた段階で、当該団地型マンションの再生の都市計画上の位置づけについての行政との協議を本格化する必要がある。この段階においてはこの後の事業を確実に進める観点から、初動期の合意形成を丁寧かつ着実に進めていくことが望ましい。

Ⅱ－3. 再生方針決定後の進め方と留意点

基本的なフロー



## 留意点

### (1)推進組織

団地型マンションにおいて、市街地再開発事業による再生を行う方針が決定した以降は、その前提において都市計画協議や関係権利者の合意形成を進めることとなる。

推進組織としては、団地管理組合の意思決定を経た上で、団地管理組合とは別組織の再開発準備組合等の再開発準備組織を設立することとなり、調査・検討経費については団地管理組合による管理費等とは別途の予算措置が必要となる。

### (2)合意形成に関する留意点

行政側にて都市計画手続きが進むと、計画案の内容が広く一般に伝わるため、あらかじめ丁寧に団地型マンションの関係権利者に計画内容の周知を行っておくことが望ましい。

また、都市計画決定後には、都市計画事業となり、確実に事業を推進する必要があるため、この段階で、できるだけ多くの区分所有者に理解を得た上で計画案の作成を行うことが望ましく、その後の円滑な事業推進のため、団地管理組合の総会で再開発計画の議決を行う等の方法も考えられる。

さらに、高経年の団地型マンションにおける区分所有者には、一般に高齢者等が多く含まれることから、事業計画の作成段階から、説明会の開催や個別説明の実施によって、丁寧に説明を行うことが望ましい。

### (3)計画作成に関する留意点

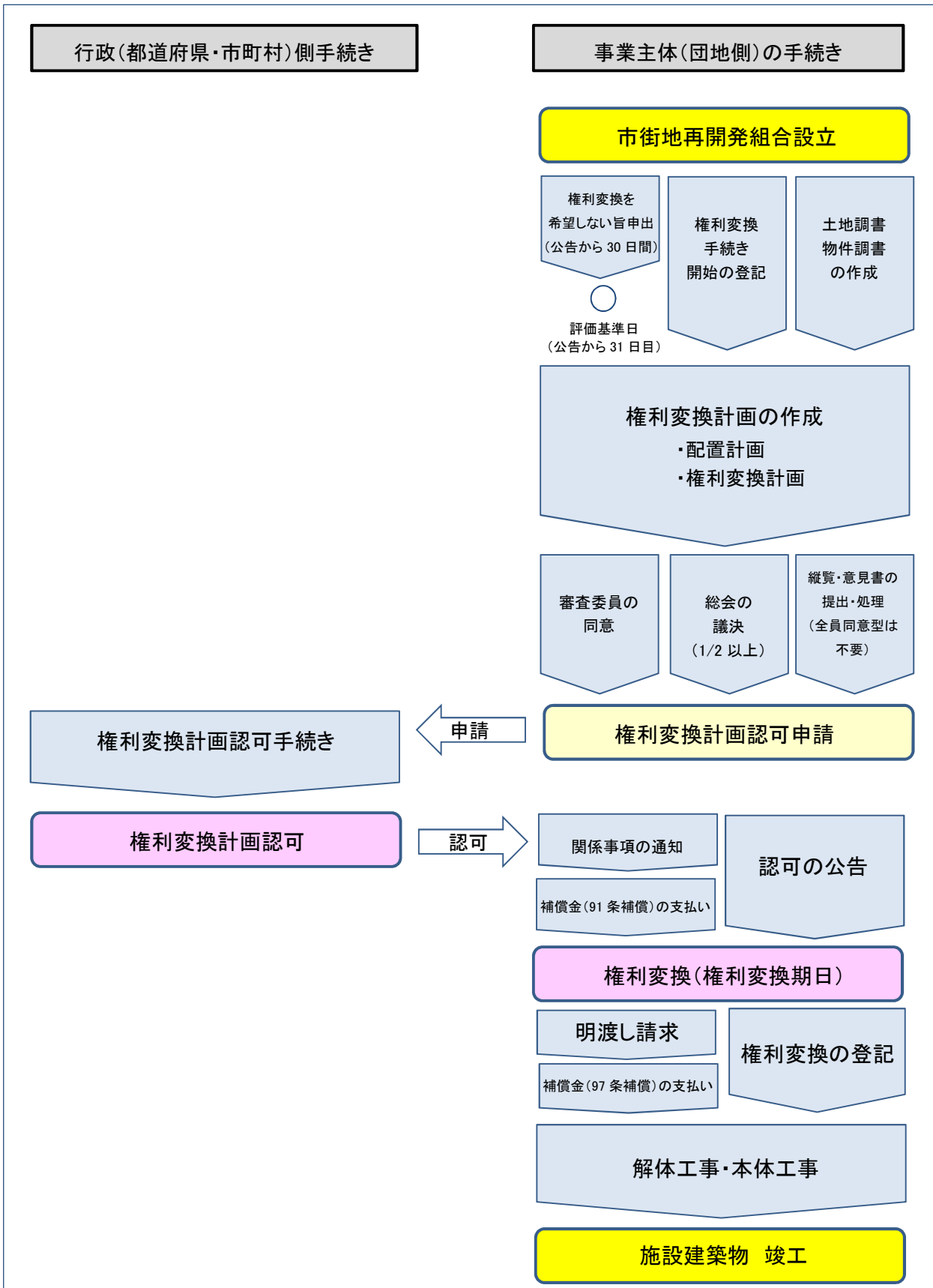
都市計画において導入する機能・用途等を位置づける場合、その機能・用途の導入を確実なものにするための床取得先及び運営先を確保することが求められる。

団地型マンションの立地条件等から、保留床の処分による事業費の確保が限定的な場合も想定されるが、そうした中でも従前権利者の生活再建が実現できるように、コンパクトな住戸の計画や従前権利者向けの住棟の計画等、円滑な合意形成に向け、居住者の特性を勘案しながら柔軟に事業計画を作成する必要がある。



Ⅱ-4. 事業実施段階における留意点

基本的なフロー



## 留意点

事業実施段階(市街地再開発組合設立後)においては、一般的な市街地再開発事業と大きな違いはないものの、権利変換、権利評価及び損失補償等、通常のマンション建替え事業とは異なる点が多く、合意形成等の実務上、留意する必要がある。制度上の主な相違点については p.11～12(《参考》市街地再開発事業とマンション建替え事業の違い)を参照のこと。

### (1)従前権利の確定に関する留意点

権利変換計画の作成のため、施行者は各権利者の従前資産の内容を確定し、評価を行う。そのため、各権利者の従前資産内容の確定は重要なプロセスである。

円滑化法では、従前権利の確定は登記簿によって行うところであるが、市街地再開発事業を適用する場合、従前権利の確定を土地調書、物件調書の作成により行う。

従前資産の算定や土地調書及び物件調書の作成に伴う調査費用(土地調査・評価算定、建物調査・評価算定等)についても、資金計画に見込んでおく必要があるとともに、土地調書及び物件調書の作成には、従前の関係権利者(区分所有者、借家人、抵当権者)の署名押印が必要となる。関係権利者の全てに異議がないときを除き、地方公共団体の立ち合い等を依頼する必要があるため、あらかじめ地方公共団体と相談をしておくことが求められる。

### (2)権利変換に関する留意点

再開発法において、原則型、法110条型(全員同意型)、法111条型(地上権非設定型)の各権利変換手法が位置づけられているが、それぞれの手法ごとに要件・特性が異なるため、十分に理解して検討を進めることが望まれる。

原則型は権利変換後の土地に地上権が設定される所有形態となるため、一般的な団地型マンションの建替えにおいては、法110条型(全員同意型)又は法111条型(地上権非設定型)の適用が多く見込まれる。

法111条型(地上権非設定型)の場合、従前評価は、近傍類似の土地、近傍同種の建物等の権利取引価格等を考慮して定める相当の価額とされる。法110条型(全員同意型)の場合にあっても、従前評価及び従後評価について関係権利者間の利害の衡平に十分に考慮を払う必要があるものの、施設建築物の敷地又は建築物に関する権利を自由に定めることが可能となる。実務的には、確実に全員同意を取得できる場合を除き、法111条型(地上権非設定型)を想定して、従前及び従後の評価を行っておくことが望まれる。

### 《参考》円滑化法との比較

円滑化法においては、いわゆる開発法(建替え事業により得られた収入から工事費などの支出を除き残る利益を従前権利者に還元するという評価手法)が用いられている事例が多い。この場合の従前権利評価においては、建物評価を行わず、土地の共有持分割合に応じて、開発利益を還元するという考え方を取るケースもあり、実務上の市街地再開発事業の従前権利評価とは異なる。

特に初動期において両者を再生手法として比較考慮する場合には、このような相違点を踏まえた合意形成が望まれる。

### 《評価手法についての課題》

大規模な団地型マンションにおいては、同じマンション内においても住棟間の立地特性(駅からの距離、眺望、方

位、エレベーターの有無等)が異なるとともに、同じ住棟内でも階・方位・眺望等が異なる。このような住棟間の立地特性や住棟内の位置は、従前の家賃差もしくは空室率として顕在化されるところであるが、それらの効用の差を考慮しつつ合意形成を図ることが必要となる場合もある。

円滑化法においては、従前評価について一律に土地持分割合に応じて評価する以外にも、上記のような効用の差による重みづけを行い、従前資産の評価に差を設ける場合がある。このような点で一般的な市街地再開発事業における評価の考え方とは異なるが、団地型マンションの再生にあたっては各区分所有者の従前権利評価について効用比を加味する等の実情に応じた検討が求められる。

### (3)補償に関する留意点

#### 1) 権利補償

市街地再開発事業、マンション建替え事業のいずれも、権利の変換を希望せず金銭の給付を希望した者に対し、補償金を支払うことが法律上規定されている。

また、この場合に支払う補償金の額についても、市街地再開発事業、マンション建替え事業のいずれも、権利変換計画で定められた従前資産額に物価変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、利息を付したものとされている。

ただし、マンション建替え事業の場合には利息は法定されておらず、権利変換計画で定めることとされているのに対して、市街地再開発事業の場合には、利息が法定されている点に留意が必要である。

#### 2) 損失補償

市街地再開発事業を適用する場合には、地権者や借家人に対して明渡しに伴う損失補償を行うことが法律上規定されているため、当該損失補償額を資金計画に見込んでおく必要がある。当該損失補償の内容や算定基準については、公共用地の取得に伴う損失補償基準に準じて行われることが多い。(ただし、市街地再開発事業での補償は補償期間や、転出の時期、再開発後の資産の内容等が一般的な公共事業とは大きく異なる部分があるため、各施行者で上記基準とは別に独自の基準を定める場合が多い。)

これに対して、円滑化法では、明渡しに伴う損失補償については法律上の規定がなく、各事業の資金計画等において定めることとなる。そのため、損失補償を行わないケースや、移転費用・仮住居・家賃減収等について、一定のルールを定めて行うなど事業ごとにさまざまである。

なお、市街地再開発事業における、用地対策連絡協議会の基準に準じて算出された損失補償額と、マンション建替え事業で行われる任意の損失補償額は金額に差異が生じるため、特に初動期段階から複数の再生手法について並行して検討を進めてきた場合には必要な見直しを検討する必要があることもある。

権利補償、損失補償等に関する各手法の比較

	第一種市街地再開発事業 (再開発法)	マンション建替え事業 (円滑化法)
権利補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画で定めた従前資産額に、評価基準日から権利変換計画認可公告の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗算して算出</li> <li>・権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき年6%の割合により算定した利息相当額を付す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換計画で定めた従前資産額に、評価基準日から権利変換計画認可公告の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗算して算出</li> <li>・権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付す</li> </ul>
損失補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地若しくは物件の引き渡し又は物件の移転により、土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法律上の定めなし</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利補償の価額について権利変換計画への意見書を採択しない旨の通知を受けた場合に、収用委員会に価額の採決を申請することができる。</li> <li>・損失補償の額について協議を行う。明渡しの期限までに協議が成立しない場合は、施行者が定めた補償額を支払わなければならない。施行者が定めた補償額に不服がある場合は、収用委員会に補償額の採決を申請することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係権利者の同意が必要</li> </ul>

(4)合意形成に関する留意点

円滑化法では建替え決議非合意者及び権利変換計画への非賛成者に対しては売渡請求が位置づけられており、基本的に全員合意の状態が形成されるが、市街地再開発事業では、組合設立後に未同意者も含めて区域内の区分所有者は全て組合員となるため、組合設立後も未同意者に配慮を行いながら組合運営を行っていく必要がある。

区分所有者のうち、転出により従後の建物を取得せずに補償を希望する場合、組合設立認可公告後30日以内に、金銭給付の申出書を提出することになる。逆に、金銭給付の申出書が提出されなければ、例えば未同意者であっても権利変換計画により従後の区画を取得することとなるため留意が必要である。特に高経年の団地型マンションにおいては、それぞれの居住者特性も踏まえ、未同意者も含めた十分な説明を行っていく必要がある。

(5)借家人への配慮に関する留意点

高経年の団地型マンションにおいては借家人が多く居住していることが想定され、借家人に対して適時適切に説明を行う等の配慮が求められる。市街地再開発事業の場合には、組合設立後には、借家人も含めて事業内容の

周知義務があり、土地調書及び物件調書に対して署名を取得する必要があることから、都市計画決定の前の段階より、借家人への対応について十分な検討を行っておくことが望まれる。

また、組合設立認可公告後30日以内に、借家人より借家権消滅希望の申出書が提出されない場合は、その借家人の借家権は、権利変換計画において、基本的に従前の区分所有者が所有することとなる従後の区画へ借家権を移行することとなる。区分所有者が転出する場合には、組合の取得する床に借家権を移行させることになるが、その場合、組合は借家権を前提にその床の譲渡先を検討する必要がある。なお、法110条型(全員同意型)の権利変換計画を作成する場合は、権利変換計画について借家人からの同意も必要となる。

借家人が再入居する場合の賃貸借条件については、基本的に区分所有者との協議によるが、工事完了公告までに協議が整わない場合には、区分所有者又は借家人の一方、もしくは双方の申立てにより、再開発組合が裁定を行うこととなる。この場合に賃貸借条件の協議が難航することも考えられ、あらかじめその協議に組合として協力していくことが望まれる。

円滑化法におけるマンション建替え事業との比較では、借家人が権利変換を希望する場合には権利変換計画への位置づけを行う必要がある点は共通であるものの、市街地再開発事業の場合における上記のような借家人への事業内容の周知義務や土地調書、物件調書への借家人の署名は、円滑化法では規定されていない。

## (6)再生後の建物に関する留意点

### 1) 建物の管理

再生前の団地型マンションは、多くの場合は住宅のみで構成されているのに対して、市街地再開発事業による再生を行った後には、住宅以外の用途も含む単独若しくは複数の建物となる事が想定され、建物の管理を行う主体のあり方及び管理の方法が従前と従後で大きく変わることがあり得る。

市街地再開発事業による再生後の建物は基本的には区分所有建物となるため、区分所有法の適用があることには変わりはないが、再生前の団地型マンションの場合には、基本的には住宅居住者のみで管理組合が構成されるのに対して、再生後の建物は、住宅居住者とその他の用途使用者(場合によっては行政)で管理組合を構成することとなり、再生前の管理組合運営とは異なる運営及び建物の管理が求められることに留意が必要である。

### 2) 管理規約の設定

管理規約の設定方法については、通常の区分所有建物と同様に、区分所有者の集会決議や、区分所有者の承諾を得た上で書面又は電磁的方法により定める方法等の他に、市街地再開発事業の施行主体が一定の手続きを経て、知事等の認可により規約を定める方法(再開発法第133条)がある。

規約の内容については、市街地再開発事業による再生後の建物は、一般的には住宅部分、店舗部分のそれぞれの独立性が強いこと、事業実施主体も大規模で管理体制もしっかりしたものとなっていること、個性が強いことから、その実態に応じて個別に対応することが必要である。マンション標準管理規約(複合用途型)は、「低層階に店舗があり、上階に住宅という形態で住宅が主体のもの」を対象としているため、マンション標準管理規約(複合用途型)を参考にして、物件ごとに異なる実情を考慮して管理規約を定めることが望まれる。

また、再生後の建物が複数の建物で構成される場合には、団地内の全ての建物を団地管理組合の管理対象物とする一括管理方式か、団地管理組合は団地共有物の管理のみを行い、各棟の管理は各棟で行う各棟管理方式かを選択する必要がある。一般的には、再生後の建物には住宅以外の用途が含まれることが想定されるため、全棟一括での管理には適さず、各棟管理方式が一般的と考えられる。更に、一つの建物の中に複数の用途

が混在する場合には、一部共用部分の設定及び一部共有部分についての規約の設定などが必要となる場合がある。

### 3) その他の留意点

再生後の建物が複数の建物となる場合には、新たに建築基準法86条などに基づく一団地認定が必要となる場合があるが、市街地再開発事業の進捗とあわせて土地所有者等の同意等に留意して行う必要がある。

以上のように、市街地再開発事業によって団地型マンションの再生を行った場合には、管理の方式が非常に複雑となるため、市街地再開発組合の段階で、再生後の建物の管理のあり方について十分な検討及び合意形成を行う必要がある。