

住宅団地再生に関わる現行制度

1-1. 団地再生（建替え、改修、修繕）手続きに係る区分所有法上の規定

建替え 区法第70条、69条

一括建替え決議(区法第70条)

- 団地管理組合の集会における、
①団地内の区分所有者及び議決権(その割合は敷地の共有持分による)の各4/5以上の決議
+
②各棟の区分所有者数及び議決権の各2/3以上の決議

なお、一括建替え決議は、下記の3条件を満たす団地で適用可能である
(3条件を満たさない団地には適用できない)
-1 団地内建物の全てが区分所有建物であること
-2 団地内建物の敷地が区分所有者の共有に属していること
-3 団地管理組合で全棟一括の管理規約が定められていること

建替え決議+建替え承認決議(区法第69条)

- ①建替える棟の区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議
+
②団地管理組合の集会における、議決権(その割合は特定建物(=建替える棟)の敷地の共有持分による)の3/4以上の決議(承認決議)

なお、建替え決議+建替え承認決議は、下記の2条件を満たす団地で適用可能である
(2条件を満たさない団地には適用できない)
-1 団地内建物の全て又は一部が区分所有建物であること
-2 建替えを実施しようとしている建物の所在する土地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること

改修(住棟の改修)

区法第17条 共用部分の変更*

代表的パターンの例示

棟別管理組合が各棟を管理している場合

棟別管理組合の集会における、区分所有者及び議決権の各3/4以上の決議

団地管理組合が全ての棟を管理している場合

団地管理組合の集会における、区分所有者及び議決権の各3/4以上の決議

*形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更の場合

修繕(住棟の修繕)

区法第18条 共用部分の管理*

代表的パターンの例示

棟別管理組合が各棟を管理している場合

棟別管理組合の集会における、区分所有者及び議決権の各過半数の決議

団地管理組合が全ての棟を管理している場合

団地管理組合の集会における、区分所有者及び議決権の各過半数の決議

*形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更の場合

1-2 マンション建替法によるマンション建替事業

建替え決議(区分所有法)後、

- ①事業主体となるマンション建替組合を設立
※デベロッパーもマンション建替組合に参加(参加組合員)
②権利変換計画に基づき、従前マンションの区分所有権、担保権、借家権を再建マンションに移行(権利変換)

1-3 団地再生に係る都市計画・建築規制

一団地の総合的設計制度(建基法86条)

制度の概要

数棟からなる一団の建物を建設する場合、その位置及び構造の安全上・防火上・衛生上支障がないと認められる建築物については、接道義務・容積率制限・建ぺい率制限・日影規制等を同一敷地内にあるものとみなして適用する

*実績: 17,539件 (H24.3末時点)

認定等の手続き

新規認定及び認定取消しの場合、対象区域内の土地所有者及び借地権者の全員同意が必要

*認定区域の変更の場合、認定取消し及び変更後の区域で新規認定となるため、関係権利者全員の同意が必要

*建替えの場合、関係権利者の同意は不要だが、申請に係る建築物の計画に関する説明措置が必要

都市計画法「一団地の住宅施設」

制度の概要

都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図るため、都市計画に一団地の住宅施設(50戸以上の集団住宅及び附帯する通路その他施設)を定めることができる(土地収用の対象事業)

*実績: 237地区、3,736ha、262,640戸 (H24.3末時点)

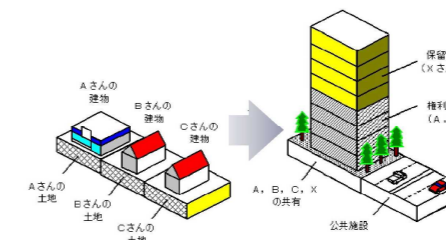
一団地の住宅施設の廃止、地区計画への移行

都市計画運用指針(H18.11改正)において、「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うえで、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」と位置付け

1-4. 現行の市街地整備における面的事業整備制度の例

市街地再開発事業

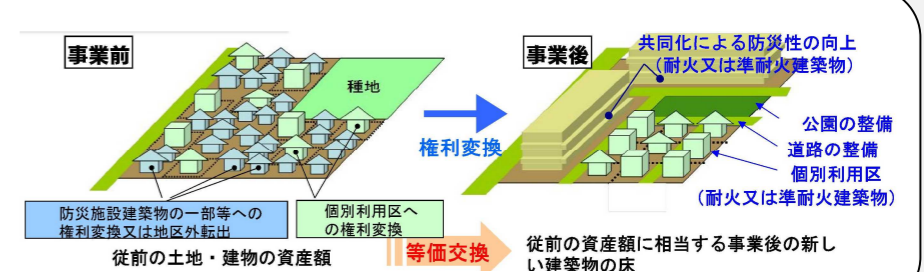
市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う



- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に権利変換により、置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

防災街区整備事業

密集市街地において、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認め、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う



住宅地区改良事業

不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進する

