

国土交通省住宅局市街地建築課	資料4
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第4回 平成30年6月8日（金）	

## 団地型マンションの再生に向けた法制度に関する課題と提言

2018.6.8 千葉大学 小林秀樹

郊外立地が多い団地型マンションでは、建替えが困難であることを踏まえて、以下の再生計画が検討されている。これに関する法制度上の課題及び提言を紹介する。

### 1. 団地再生のための改修・処分等の推進について → 参考資料1・2

- 1) 共用部分の変更に係る特別多数決議（現在 3/4 以上）の要件について  
団地に「福祉施設等」を導入しようとする決議が、賛成7割で否決（参考資料1）  
古い団地では、共用部分の変更では、決議に参加しない、参加できない区分所有者が1割程度存在する（入院、相続、法人所有等）。現行法では反対票になる。  
→ 3/4 を 2/3 に緩和。または、一定の手続きを経て決議不参加者を母数から除く
- 2) 共用部分の処分を多数決で可能にする制度の創設  
敷地の一部を福祉業者やコンビニに定期借地する、規約共用部分を購入する、等
- 3) リモデリング（専有部分の変更を伴う改修）制度の創設  
特別多数決でリモデリングを決議できる制度。1室増築やバルコニーの室内化等

### 2. 団地再生に向けた敷地分割制度の必要性

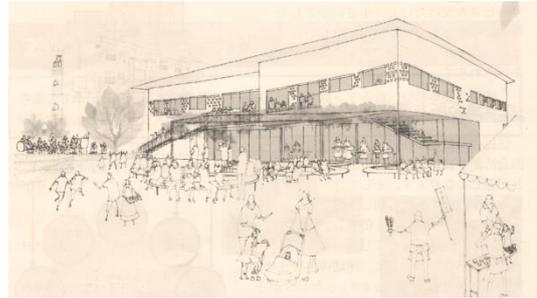
- 1) 新棟建設を実現するための敷地分割の有効性 → 参考資料3  
中層団地でのエレベーター増設が困難なことを踏まえて、団地内住み替えの推進が団地再生に有効である。そのために、団地内の敷地に高齢者住宅を新設する計画例がある。しかし、専有部分の区画が増えることになるため、現行法では対応困難。  
→ 特別の影響を与えないことを条件として敷地を特別多数決で分筆する制度  
この場合の「特別の影響」とは、接道条件を満たさなくなる等のケースを想定
- 2) ブロック毎の建替え・再生事業推進のための敷地分割制度の必要性 → 参考資料4  
敷地分割できれば、棟毎あるいはブロック毎に建替え・再生事業を推進しやすい。  
敷地分割により各敷地の価値が異なる場合は、金銭調整を行うことを想定する。

### 3. マンション解消制度（特別多数決による区分所有関係の解消決議）の創設 → 参考資料5

- 1) 老朽・管理不全マンション、需要減の郊外団地において建替え困難な場合が存在する  
→ 現在、被災マンション、耐震性に劣るマンションを対象としている区分所有関係の解消制度について、老朽・管理不全マンションに適用できるように拡張。
- 2) 団地型マンションにおける解消制度のあり方  
→ 郊外団地では、解消による一戸建住宅地への転換も選択肢として重要。しかし、団地型では、棟ごとに解消しても敷地処分の課題が残る。このため、「一括解消決議」及び「棟別解消決議と敷地分割決議」が必要になる。この場合は、一団地認定の範囲変更も合わせて行うことが必要になる。以上

## 参考資料1 郊外団地における福祉施設導入計画（共用部分の変更について）

- ・団地の高齢化を受けて高齢者福祉施設導入を計画
- ・子育て支援施設を併設し多数が賛同する見込み
- ・専門家に発注して建替え計画案を作成
- ・棟別の小集会所を重ねて計画意義の浸透をはかる
- ・2012年7月に臨時総会の議案とする



結果は、約70%の賛成が得られたが否決された。

内訳 賛成（委任状含む）：約70% 反対：約10% 無投票：約20%  
 無投票のうち約10%は、消極的反対。10%は、理事が手を尽くしても無反応。

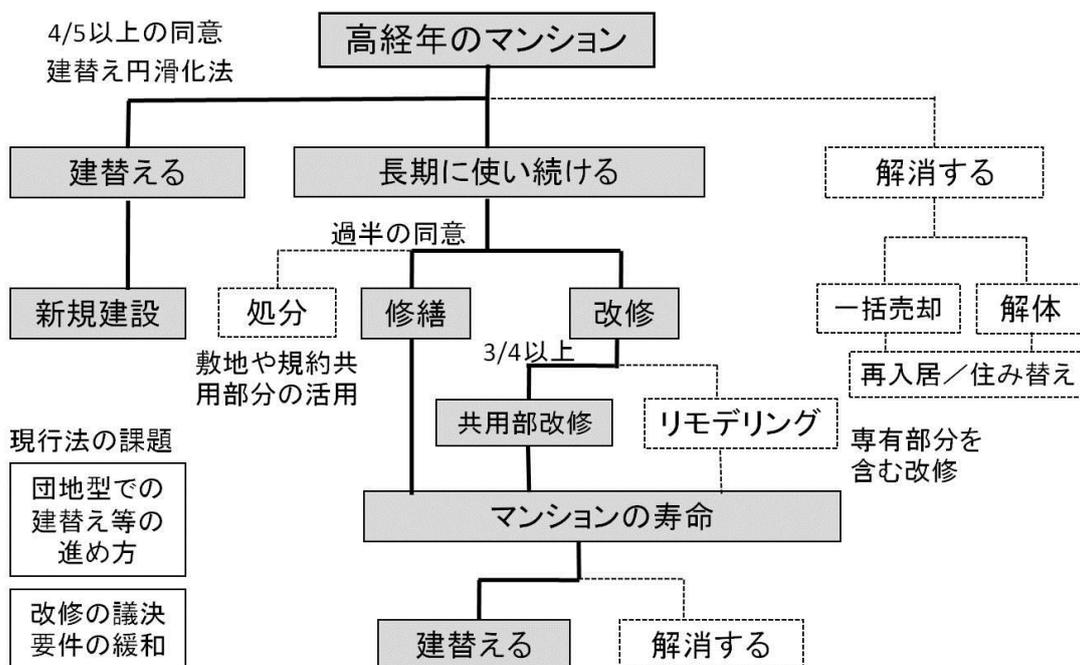
無反応者の存在（この例では約10%）により、3/4以上という数値は極めて高いハードルになっている。古い団地では、入院、相続、団体所有、遠隔地等で、無反応者が一定数存在する。このため関心が高い建替えよりも、共用部分の変更の方が実質的に難しいことがある。

このため、古い団地の再生の推進にあたり、決議要件の見直しが必要である。

## 参考資料2 高経年マンションにおいて必要となる制度関連の対策

団地型への対応、改修の決議要件の検討、その他の課題も重要である。

白い枠の制度は整備されていない（処分、リモデリング、一般老朽マンションの解消）  
 一般老朽マンションの解消は、参考資料5に紹介する。



## 団地において特別多数決による敷地分割制度創設が望まれる計画例

いずれも、敷地分割しても建築関連規制（接道・斜線・日影等）で問題は生じない例である。

### 参考資料3 高齢者住宅の新設に伴い敷地分割が求められる例

ポンプ室跡地に高齢者住宅を事業者が建設。

団地内住み替えにより、エレベーター増設無でも団地に住み続けられる。

団地所有者に対するアンケートで支持が多かった案。

エレベーター増設は費用が高額になり合意は困難。



専有部分を有する新棟の建築であり、現行法では全員同意が求められる。このため、特別多数決による敷地分割制度があると団地再生事業の推進が容易になる。

注）現行法でできる仕組み（共用部分として扱う他）も検討しているが、共用部分では管理組合のリスクが大きく合意困難。一方、事業者が費用負担する場合は敷地分割の要請がある。

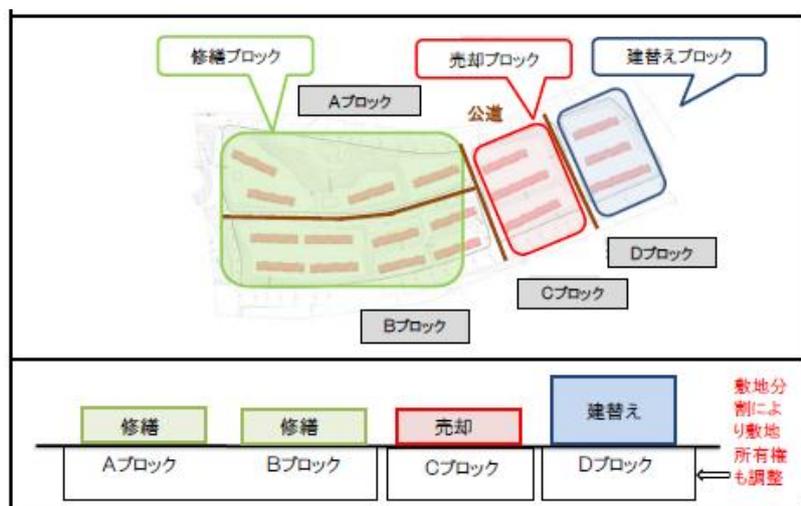
### 参考資料4 ブロック別再生において敷地分割制度の創設が期待される計画例

主要道路沿いのブロックは容積率増により建替える。

奥の公園に近いブロックは修繕して現状維持する。

中間のブロックは売却して事業費を捻出する計画。

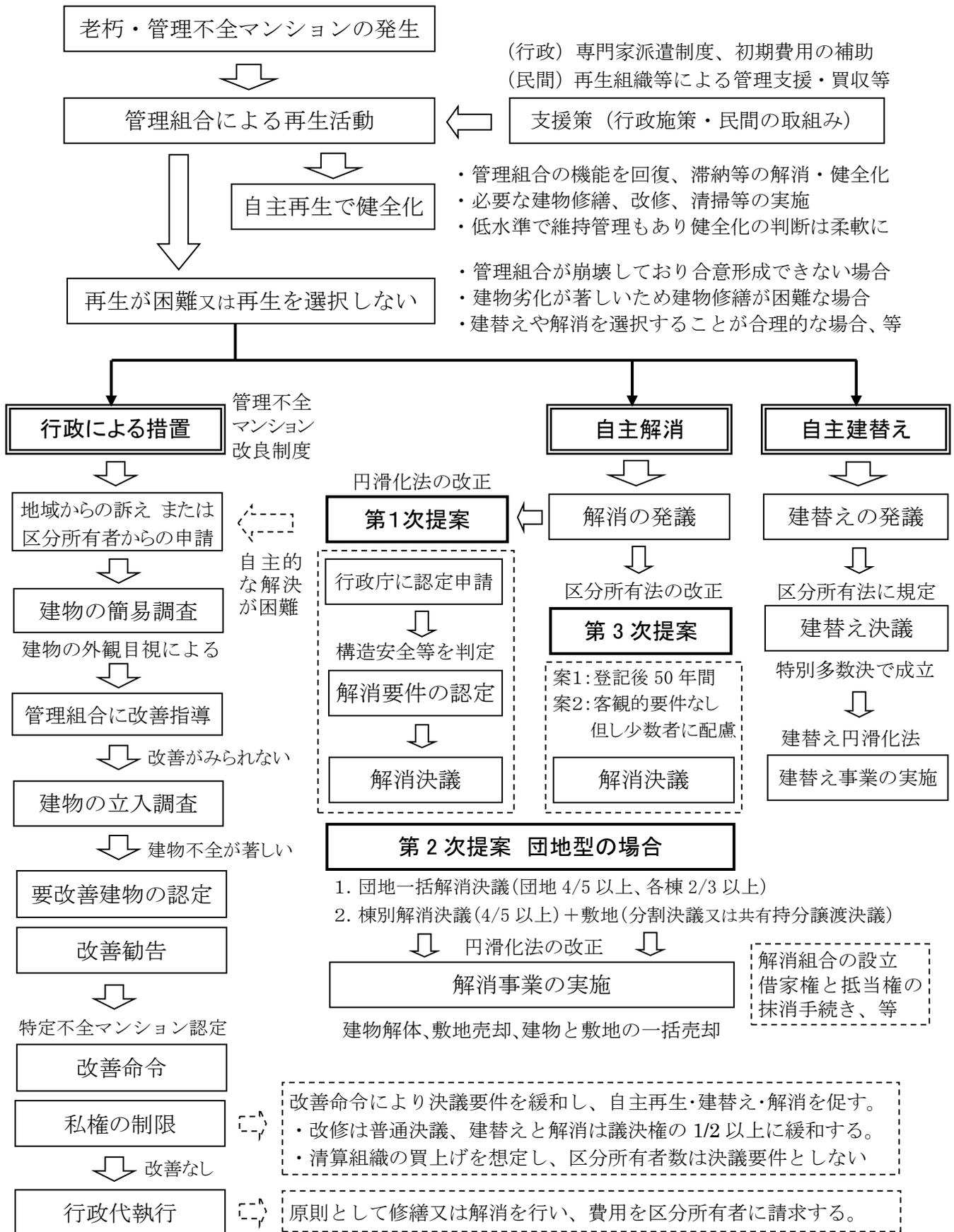
もともと、団地内に道路が通っており、それを踏まえて分割を検討した。敷地分割は建築規制上は問題がない。



今回の都市再開発事業の改正に基づいて検討することも可能と考えられるが、修繕ブロック（個別利用区）の取り扱い、権利変換について適用可能かは精査することが必要と考えられる。

## 参考資料5 マンションの解消制度と団地型での課題(日本マンション学会解消制度特別研究委員会)

### 老朽・管理不全マンション対策と「解消制度」の提案



解消制度の提案は、第1次から第3次。それと別に管理不全マンション改良制度が提案された。

## 第1次提案 円滑化法改正によるマンション解消制度

**概要** 居住者の生命安全や周辺地域への悪影響等の観点から、区分所有関係の解消が適切（少数反対者の権利に制限を加えることがやむを得ない）と判断されるマンションについて、特定行政庁が解消要件を認定することで、特別多数決による解消決議が成立する。

現行の「建替え等円滑化法」を改正し、認定要件を耐震性以外に拡張する提案である。これにより、建物の安全等の欠如または地域への悪影響を解決することを目的とする。

また、被災マンションにも適用できる解消要件とすることで事業を円滑に進められる。

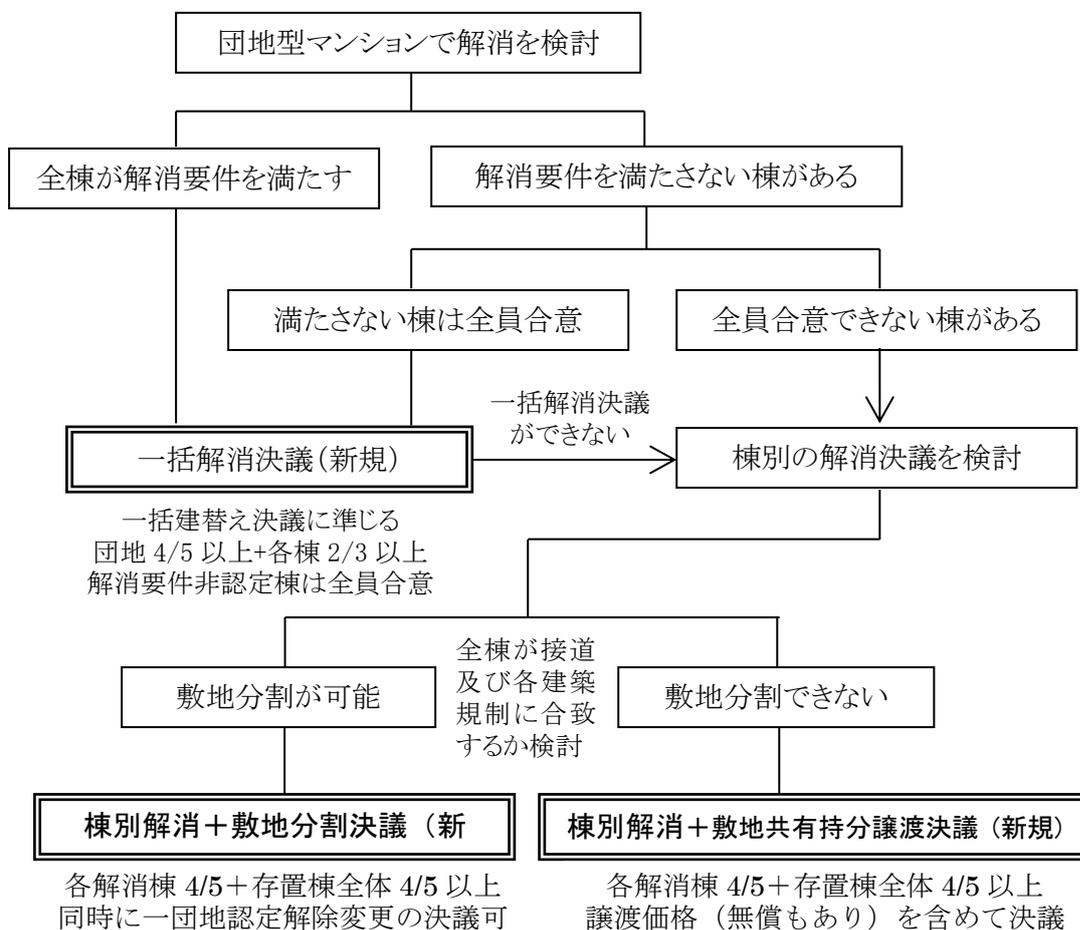


- 解消要件の判定項目を下記の通り耐震性以外に拡張する** （合計 100 点で認定。別表参照）
- ・構造安全性（0～100 点） I S 値 0.6 未満。又はそれに準じる危険性（傾き、沈下、断面欠損等）
  - ・部位別性能（0～80 点） 使用に著しい影響を及ぼす屋根・床・天井・壁等の損傷又は劣化
  - ・防火避難性（0～60 点） 現行法規が求める防火避難の要件を満たさない。（違反建築は 100 点）
  - ・設備の性能（0～40 点） 健康等に著しい影響を及ぼす設備の損傷・劣化、又は法規を満たさない
  - ・居住性能等（0～40 点） 居住性が著しく劣る。梁下寸法、省エネ性能、エレベーター無し等
  - ・地域への影響（0～100 点） 周辺地域に悪影響を及ぼす。外壁落下、悪臭、治安等で総合的に判断

団地型マンションでは、全棟が解消要件を満たす場合と、解消要件を満たさない棟が混在する場合があります。両者を分けて検討する必要があります。なお、本提案は、現行法で成立している被災マンションの解消制度、耐震性に劣るマンションの解消制度において、団地に適用する場合の提案を想定している。

- ☆ 解消決議及び敷地売却が成立すれば、一戸建住宅地への転換等が容易になる。特に郊外団地では、建替えは困難であり、解消による土地利用の変更が必要になる場合がある。
- ☆ 現行法に基づいて、各棟の解消決議を同時に進める方法が整理された。しかし、建替えにおける一括建替え決議と同様な「一括解消決議」があれば手続きが明確になる。
- ☆ 団地内に構造形式が異なる住棟が混在していることがあり、耐震性の解消要件を満たす棟と満たさない棟が混在する団地が現存する。この場合は、現行法では対応できない。

## 第2次提案 団地型マンションにおける解消決議



注) 敷地分割決議と並行して、建築基準法上の一団地認定の解除(範囲変更)が求められる。

注) 敷地共有持分譲渡決議は、現実には買受人を探すのが困難と想定される(団地内であるためマンションを再建することが想定される。この場合は、「建替え決議」の方が適切である)。このため、実際に必要とされるのは、被災や劣化で建物棟を取り壊し、他の敷地共有者に共有持分を無償に近い価格で譲渡するケースと考えられる。