

■住宅団地再生に係る課題について

★印は単棟型マンションの建替え・改修等にも共通する課題

抽出された課題の分類	プレゼンテーション、ご意見等で提示された課題	提案された解決策等（必ずしも課題との一対一対応はしていない）
1 合意形成に係る課題	<p>(1) 団地特有の特別な権利関係による課題</p> <p>(基本的課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> 一括建替え決議において、各棟の区分所有者数及び議決権の各2/3以上という要件は厳しく、決議の成立は難しい。 <p>(住棟単位での建替えの必要性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 震災による一部住棟の倒壊による建替え等があるため、棟別建替えは、困難であっても必要性はある 一部住棟のみ建替えるのは、日影の影響や容積率の先食い等の問題があり、全体配置を変更せずに建替えるのは困難である 棟別建替えは、所有者の意向にあわせた住戸交換が必要になるため、現実的には困難である。 市街地再開発事業を活用しようとした場合、事業区域内の住棟の一部建替え、一部存置の扱いが課題となる。 <p>(改修等に係るオプションの必要性)</p> <ul style="list-style-type: none"> 全棟建替えができる住宅団地は極めて限定されており、住宅団地再生は、共用部分の修繕・改修、施設導入、リモデリング(専有部分の改修)等も考えないと対応困難 住宅団地が団地の再生について、改修も含めた幅広いオプションの選択について、決める仕組みがない 建替え、改修、修繕等の混在による住宅団地再生は、現行の区分所有法の決議要件や手続きでは困難である。 建替え・改修・売却等の多様なメニューによる再生を行うとしても、何もしない区分所有者ばかりに利益がまわるのであれば、事業は動かない <p>(賃貸住宅等の混在)</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅や社宅など区分所有建物以外のものが混在する場合などは、多数決による一括建替え決議は適用できず、全員同意が必要になる。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業を活用しようとした場合、郊外立地のものが多い住宅団地の再生では高度利用要件の取扱いが課題となる。 大規模な住宅団地の場合、区分所有建物ではない共有物の権利や敷地利用権等が、きちんと整理されていない場合が多い。 <p>(2) 多種・多様な権利者の存在による課題</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模の住宅団地であるほど権利者数が多く合意形成が難しくなり、事業の長期化、それに伴う区分所有者の意欲低下等のリスクがある 民主主義的に多数の権利者の合意形成を積上げていく手法は、住宅団地再生を進める上で現実的ではない。 <p>(3) 単棟のマンションと共通の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> 高経年の住宅団地は管理運営機能も低下しており、合意形成が難しくなる(★) 合意形成できない高経年住宅団地は、市場流通性が失われスラム化する危険がある(★) 追加費用負担できない区分所有者(費用負担困難者)の存在が合意形成上の課題となる(★) 建替えは借家人等の関係権利者の合意形成もできないと困難である(★) 大規模修繕には外部からの出資が困難なため、最も経済負担力の低い区分所有者が賛成できないと事業が止まってしまう(★) 	<p>(基本的な進め方)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な住宅団地を再生するには、住宅団地を区分し段階的に意思決定するプロセスが求められる <p>(改修等のオプション)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替えかそのままかの二者択一ではなく、多様な要望を実現できる事業法が必要である 建替え、改修、売却等の多様なメニューによるミックス再生を自由に選択・決定できる仕組みが望ましい 共用部分の処分やリモデリング(専有部分の改修)を多数決で可能にする制度の創設が必要である(★) <p>(敷地分割)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅団地再生を進めるためには、敷地分割を可能とする制度、住戸交換等の制度が必要である 敷地分割する場合、権利変換により各々の敷地に所有権を移し、土地の共有状態を解消する必要がある <p>(都市計画上の位置づけ)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅団地再生における私法上の問題は置いておき、公法での対応を考える場合には、対象となる区域に係る都市計画決定の可否が課題である 住宅団地再生に公法的な事業を適用するには都市計画決定が必要となり、住宅団地再生を公的に位置付ける視点が必要である <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の意思決定をサポートする事業者や専門家等の育成、専門家等が事業に関わる仕組みづくりが必要である(★)

2 事業資金の確保等にかかる課題	(1) 郊外立地による課題	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外立地の場合には、区分所有者の追加費用負担無しで建替えは困難である(★) ・郊外住宅団地において修繕積立金が潤沢にある場合は少なく、デベロッパーの参画なしの自力建替えは困難である ・郊外住宅団地は魅力が薄くデベロッパーは参画しない ・建替えの成立には団地の規模拡大が不可欠であるが、郊外の需要は低下している ・郊外では分譲マンションの土地評価額が概して最も高く、複合用途にすると事業全体の土地評価額が低下しがちになる(★) 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地再生とデベロッパーの事業が廻る仕組みとワンセットにしないと上手くいかない ・郊外の住宅団地の再生には、規模拡大ではなく付加価値のある開発が必要である ・郊外の住宅団地再生は大規模修繕、敷地分割に拠る戸建導入、棟別自主建替等で戸数を増やさず進めることが必要である ・郊外の住宅団地の再生を市場原理のみで対応するのは困難であり、政策的な対応がないと困難である
	(2) 大規模であることによる課題	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地の場合、保留床を大量に処分しなければ事業成立が困難な場合がある ・大規模団地では長期間建替え費用が確定せずに事業が不安定となる場合がある 	
	(3) 事業手法に係る課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業には、戸建てのほうが需要が強いエリアで、一部の土地を戸建て分譲用として分割処分することにより事業資金を確保する仕組みがない 	
3 建築規制上の課題 (建築基準法第86条の一団地認定の取扱)	<ul style="list-style-type: none"> ・一団地認定の区域の変更を伴う場合には、全員同意が必要となるため、一括建替え決議の決議要件を満たしうる住宅団地でも特別多数決のみでは進まない ・一団地認定の区域が複数の住宅団地に跨る場合、片方の住宅団地の建替え等のために一団地認定の区域を変更しようとしても、建替え等をしない住宅団地の権利者の合意を得ることは難しい ・市街地再開発事業において公共施設整備に伴う敷地の変更がある場合、再開発事業以外の建替えと同様に一団地認定の区域変更の課題が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地の再生にあわせて一団地認定の区域の変更が必要な場合、全員の同意なく行える仕組みが必要である 	
4 その他	<p>(共用施設の変更)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部の変更により施設導入を図ろうとしても、無反応者(決議に参加しない/できない者)の存在により決議要件を満たせず、実質的に困難である <p>(周辺への影響)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替えに伴い、周辺地域との摩擦を誘発するケースも増えつつある(★) ・大規模な住宅団地の再生は、周辺への影響も大きく、まちづくりや公共性への説明が、より一層求められる。 <p>(管理規約)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が単棟型という住宅団地が多く、住宅団地再生に向けて規約改正を要する。 <p>(リスクの理解)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションのライフサイクルに伴うリスクをデベロッパーもユーザーも理解していないことに根本的な問題がある(★) 	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の変更等の決議において、無反応者を母数から外すことが必要と考えられる。 ・住宅団地再生は、行政の地域・都市政策として、住宅団地再生マスタープラン等を策定して取り組む必要がある ・住宅団地の再生を「まちづくり」に視野を広げ、地域課題を解決する多様な機能を導入、活動の促進を図り、にぎわいの維持を図る必要がある ・人口減少社会であり、住宅団地の縮小による再編も住宅団地再生の1つである 	