

# 都市計画手法を利用した団地型マンションの建替え事例

Hマンション

補助事業主体:株式会社UG都市建築

【エリア】東京都 【竣工年(築年数)】昭和44年(築50年) 【階層】11階建  
【総戸数】約600戸 【単棟型or 団地型】団地型 【大規模修繕実施回数】1回  
【役員数】15人 【自主管理 or 委託】自主管理 【在外区分所有者の割合】約30%

## 課題

### 建物の耐震性不足や老朽化

・旧耐震基準により建築されており、耐震診断(二次診断)の結果、耐震性不足が判明している。加えて、築50年が経過し、建物・設備等の老朽化とそれに伴う不具合(漏水、漏電、ガス漏れ等)も進行しており、早期の再生方針の決定が求められている

### 区分所有者負担が大きく再生に向けた合意形成が困難

・当該物件の修繕・耐震補強は費用負担が大きい  
・建替えは、規定の都市計画(主に日影規制及び高度地区)により基準容積率を消化することが困難  
・総合設計制度についても、空地の確保と日影規制の影響により、容積率の消化が困難  
・修繕・耐震補強、建替えとも区分所有者の経済的負担が大きく、再生に向けた合意形成が困難

## 取組

### 市街地再開発事業の活用に関する検討

・「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」を参考に、当団地において市街地再開発事業を適用する際の法的課題等について検討

### 都市計画の変更に関する検討

・都市計画の変更(日影規制・高度地区の解除等)を想定し、上位計画との整合性、都市開発諸制度の活用可能性、公共貢献のあり方、地元における検討活動や想定スケジュールなどについて検討

### 街区内地権者等との協議

・都市計画の変更(日影規制・高度地区の解除等)を想定し、隣接する関係地権者と継続的に接触、今後の利用予定やまちづくりへの関与の意向等を調査

## 成果

### 再開発事業での建替えに向けた合意形成

・現状、当該地区は上位計画において市街地再開発事業を施行すべき位置づけがなく、明確な地域課題等もない状況であるため、団地を含む地域全体として、まちづくりへの合意形成を図り、行政に提案する手続きを踏むことが必要  
・地域全体でまちづくりへの合意形成を図る上で、団地を含む地域全体の課題や将来の方針に関する共通理解を醸成するため、まちづくり協議会等の地域的な組織体を組成して活動すること等が必要

水平展開  
可能な資料

・H1: 団地再生する上で都市計画の規制を緩和する手法