

## 団地型マンション再生の課題

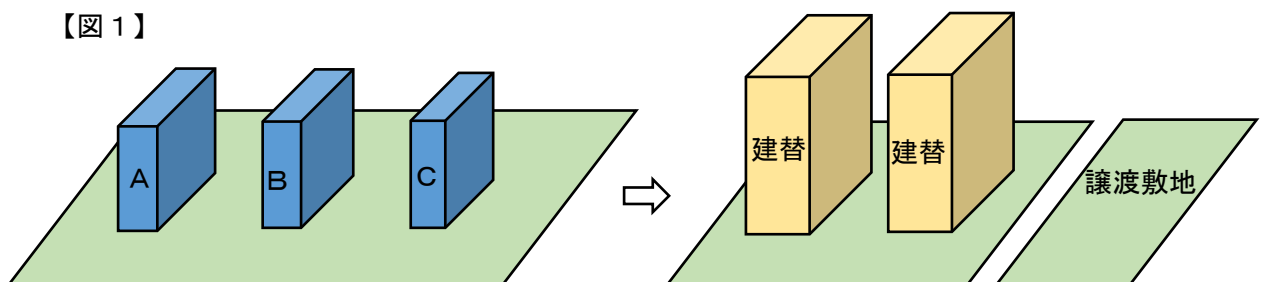
### I. 郊外型大規模団地の再生

- ・立地に恵まれ、戸数規模も大きくなければ、建替後の保留床（\*1）は需要に合うので、建替えによる還元率（\*2）は高くなり（1に近い率となる）、費用負担なく、もしくは少ない費用負担で建替えが成立する可能性が高い。
  - \*1) 建替え費用を回収するために作るマンション、もしくは戸建住宅の床。以下こう呼ぶ。
  - \*2) 無償で取得できる専有床面積／従前の専有床面積
- ・しかし郊外立地で（そもそもマンション需要が弱い）、大規模（費用を回収しようとするれば保留床も多くなる）の場合には、還元率が小さくなり（例えば 0.5 に近くなる）、費用負担が大きくなり合意形成は困難になる。
- ・このままでは、郊外の大規模団地は区分所有者も高齢化し、それにつれて管理組合の活動能力も低下し、建替えもできないまま老朽化し、将来大量の空き家を抱えた不良住宅団地となりかねず、その場合の社会コストは膨大になる。
- ・郊外であることと大規模であることにより、具体には以下のような課題が生じてくる。

#### 1. 保留床が需要規模を超える

##### ①保留床として一度に数百戸の新築マンションが完成しても需要がない

- ・敷地を分割してディベロッパーに譲渡して、時間をかけて順次建設して供給してもらう方法がある。



上記は単純なモデルであるが、これが1000戸を超える場合を想定してほしい。

- ・その場合、ディベロッパーは敷地を取得したとしても、そもそも保留床価格が安いのに加え、資金が寝ることになる（利息負担が発生）のと、将来マーケットに対するリスクがあるので、安い価格でしか敷地を買い取ることができない。つまり、還元率が下がる。

## ②一団地認定の認定区域の変更が必要

- ・分譲マンション用地としてディベロッパーに敷地を譲渡する場合、従前の団地が建築基準法（以下建基法）86条の一団地認定を受けていれば、ディベロッパーに譲渡する敷地を分割する必要があるが、それには一団地認定の認定区域の変更が必要になる。それにはまず建基法86条の5により「認定の取消し」を特定行政庁に申請して認定の取消しがなされ、その後新たな範囲での新規の認定が必要となるが、取消し申請の条件として土地について所有権又は借地権者「全員の合意」が必要になる。
- ・つまり、一団地認定を受けている団地では、建替え決議は4/5の「多数決」でできるのに、行政法の縛りにより実質的（マーケットとの関係で敷地の変更が必要になる場合）には「全員の合意」が必要になる。
- ・全員の合意を実現するためには、現実的には「一括建替え」により、反対者に対する売渡請求を経て、全員が建替え賛成者になるしか方法がない。
- ・しかし、還元率が低い団地では費用負担が大きくなり、全員の合意形成は困難という堂々巡りになる（一括建替えは、経済的負担能力の低い区分所有者に全体が左右される）。また、大規模である場合には区分所有者の数が増えることはそれだけ困難の度合いが増す。

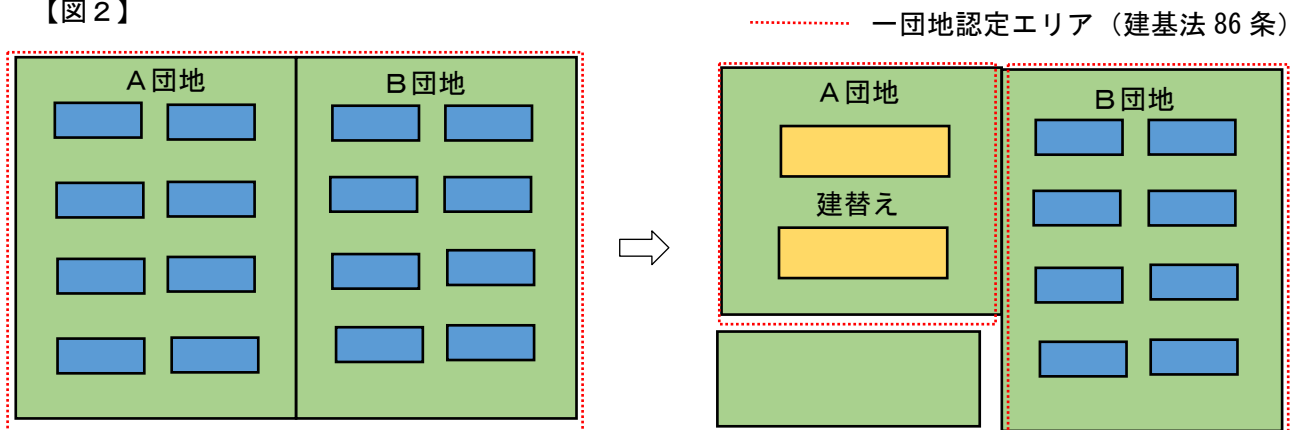
## ③マンション需要がなく戸建住宅用地でなければ売れない場合がある

- ・戸建住宅用地は行政庁基準により一団地認定を受けることができないため、敷地分割が必要。
- ・上記と同様に全員の合意が必要になる。
- ・現実的には「一括建替え」しか方法がないが…、上記と同様の困難がある。

## 2. 隣接する複数の団地が一つの一団地認定敷地である場合が少なくない

- ①隣接するA団地とB団地が一つの一団地認定敷地の場合にA団地だけが建替えを行おうとしても、敷地の分割が必要な場合は、B団地の土地所有者等の全員の合意を取る必要があり、不可能に近くなる。

【図2】

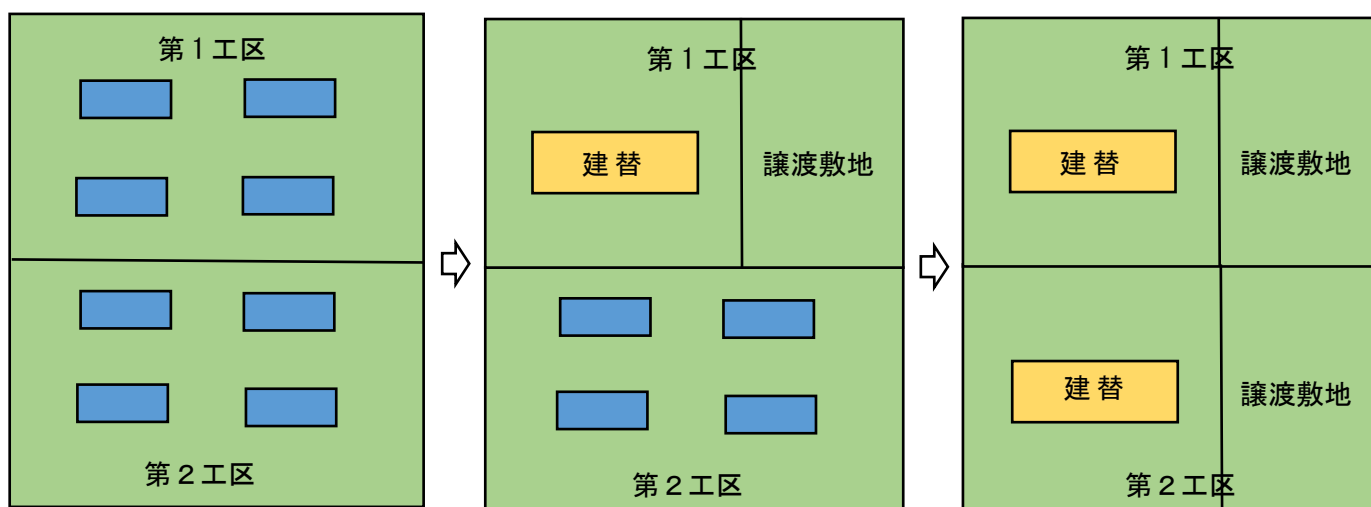


- ・ B団地の中にも建替えを行いたいB団地では建替え決議が成立しなかった場合。
- ・ そもそもB団地の人には関係のないことに対して合意するメリットがない。
- ・ B団地の人の中に自分が合意しなければA団地は建替えができないのなら合意料を要求する人が現れる可能性もある。

### 3. 工区制の問題点

- ①大規模団地を工区制で建替えを行う場合、長期間建替え費用が確定しない場合がある。

【図3】



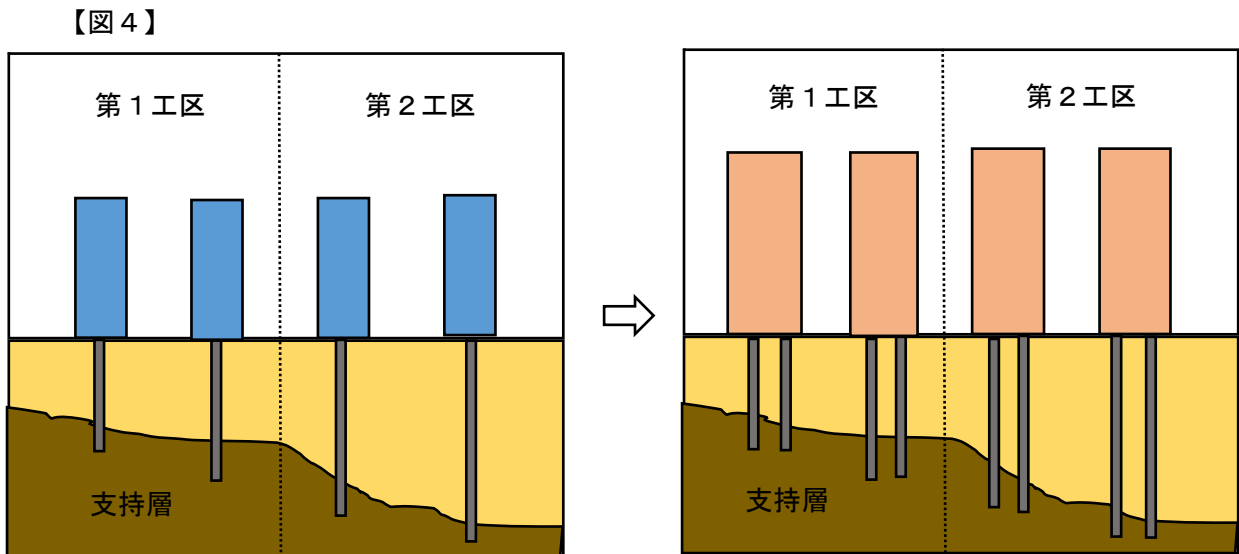
上記は単純なモデルであるが、これが1000戸を超える場合を想定してほしい。

- ・一括建替え決議をしたとしても、大規模団地の場合仮移転住宅を少なくするためや、直接戻りが可能になること、また、マーケットに合う形で敷地譲渡を行っていくために工区制で事業を行う場合が想定される。

#### i) 発注時期の違いによる工事費の違い

- ・先工区での建替え実行と入居+敷地分割譲渡、その後後工区での建替え実行と入居+敷地分割譲渡を行うと、大規模団地の場合事業終了まで長期間を要することが考えられる。
- ・そうすると、先工区と後工区で発注時期の違いにより工事費が異なり、建替え費用に大きな違いが生じる場合が想定される。

ii) 工区の位置により必要な杭の長さに大きな違いがある場合がある



杭長の違いによる工事費用の違いを模式図として表しているため、日照時間等は無視している。

②その場合、建替え組合は長期間清算を行うことができず、長期間経過後に追加費用の徴収を行なわざるを得ない場合がある。(必ずしも円滑法の清算とは限らない)

- ・清算を避けるために、リスクはすべてディベロッパーに持ってもらう方法がある。  
→その分還元率が下がり、費用負担が増えるため合意形成がより困難になる。
- ・清算を行うとすると、先工区の入居者が転売により入れ替わったときの費用負担についてルールを明確化しておく必要がある。

(例)

- i) 清算時の区分所有者が費用を払う（もしくは払戻金を受け取る）→そのようなことが可能か？未確定の費用負担を約束する売買ができるのか？
- ii) 建替え事業決定時の区分所有者が費用を払う（もしくは払戻金を受け取る）  
→長期間経過後の当該区分所有者の居住地の把握ができるのか？

## II. 棟別建替えについて

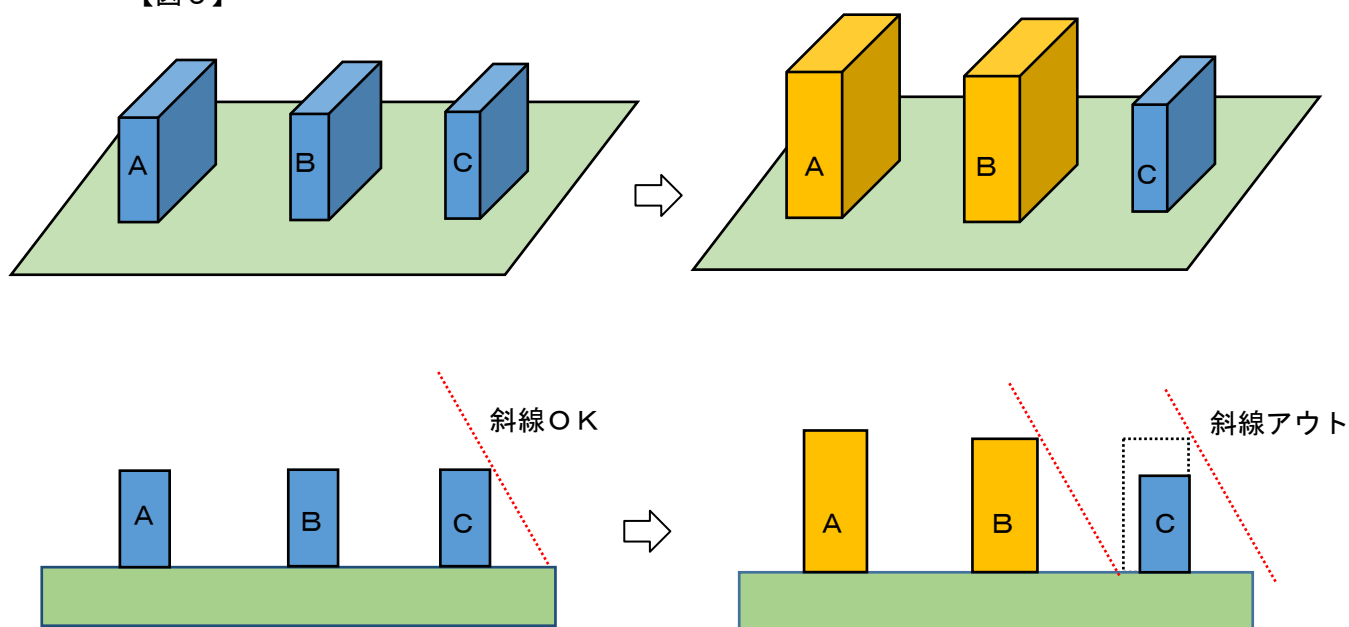
- ・建替えを検討している団地は全体での建替えを目指しているために合意の成立した一部の住棟だけの建替えを認める方向には行かないのが実態。
- ・全体配置を変えずに数棟だけ建替えるのは配置計画上非常に困難。
- ・建替住棟の許容される容積率をどう考えるかも問題として残っている。
- ・しかし、震災による一部住棟の倒壊、耐震改修費用を負担しきれずに一部住棟の建替えを行うことを団地全体に承認してもらうなど、一部住棟の建替えを実施することの必要性はなくなる。
- ・故に全体建替計画に基づく建替えルール（建替えマスタープラン）が必要になるが、どれをどう位置付けるか。法的位置づけがあれば望ましいが…。

## 1. 配置計画上の課題

①「建替え承認決議に係る建替えが当該特定建築以外の建物（当該他の建物）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは」当該他の建物の区分所有者の3/4以上の賛成が必要。（区分所有法第69条5項）

- ・しかし、少なくとも建替えの全体計画を検討しない限り、当該他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすかどうか、もしくはその解決法は分からない。
- ・下記のように、A棟、B棟と順に建ぺい率、容積率を許容範囲内で守りながら棟別建替えをしていくと、一番北側のC棟は北側斜線制限のクリアーができないため、将来A、Bと同様な建替えは不可能な場合がある。→故に全体の建替えが可能な新しい配置計画を策定してその計画に沿った建替えを承認するルール（建替えマスタープラン）が必要。

【図5】



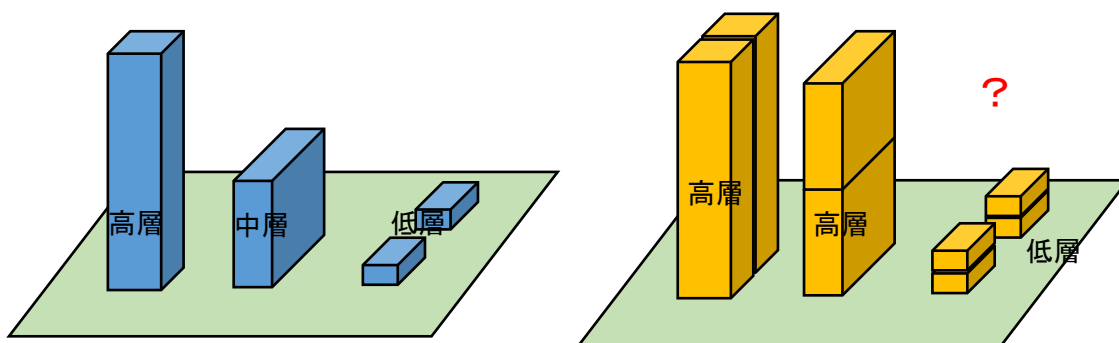
## 2. 許容容積をどう考えるか

①高層・中層・低層のミックス団地（景観形成上は非常に有効な設計手法）の場合

- ・各棟の許容容積を、建替え実施住棟の各住戸の敷地持分の割合の合計で仮想敷地面積を算出して、それに都市計画で定められている法定容積率を乗じて限度を定める方法が提案されている。（「団地型マンション再生マニュアル」平成22年、国交省）
- ・多くの同一形式住棟の平行配置型団地の場合は非常に有効な手法であると思われるが、高層・中層・低層のミックス団地の場合、現実問題として良好な住環境を確保した配置計画は難しい場合が多い。（同マニュアルにも敷地の状況によって異なるため、具体的な検討が必要であることが指摘されている。）

- ・下図の図6のような場合、各住棟毎に容積率を2倍にしてみると、まともな住棟配置にはならないことが分かる。(なお、従前の高層棟の建ぺい率を従前と同じにすれば巨大な高さの住棟ができるだけである。) →全体の住棟計画を一から検討して、その範囲で建替えなければ現実的な容積率増加は不可能。この場合も、上記1と同様に全体の建替え計画を策定してルール化(建替えマスタープランの策定を)することが必要である。

【図6】



### Ⅲ. 団地再生事業法の創設 (\*3)

#### 1. 一括建替え、棟別建替えの限界

①どちらも基本的には「建替え事業を行うか」「行わないで修繕だけで住みつづけるか」の二者択一しかないところに、基本的問題点がある。

- ・還元率が高くて、費用負担なしに建替えができるところは限られている。
- ・今後は費用負担が発生することを前提に団地型マンションの再生を検討しなければならない。
- ・その場合、様々な理由はあるが、経済的負担能力(もしくは負担意思)の低い区分所有者の数によって実現の可否が決まる建替えではなく、様々な要望を実現することができる方法を法律で整備する方が現実的である。

②団地の区分所有者には様々な事情や希望を抱えた人がいる。

##### i) 建替えたい人

- ・設備等の老朽化により、設備等の更新を行いたいが、本格的な設備更新は建替えでなければ不可能な場合。

例) 洗濯機置き場がないので洗濯機置き場を作りたいが、制約があるため、不便な排水方法にせざるを得ない、または防水パンの置き場を不自然なところにせざるを得ない。

- ・間取り改善にも制約がある。  
例) 在宅介護をせざるを得なくなったが、バリアフリー化ができない。
  - ・住戸リノベーションをしたいが、それに多額の費用をかけるのなら、かけた費用は資産価値にしたい。(単なるリノベーションだと、売却時にはほとんど価格には反映されない場合が多い。) →それならいっそ建替えの方が資産価値が上がる。
  - ・ある程度の経済的余裕があってもう少し広い家に住みたいが、馴染みのあるこの団地に住みつづけたい。
- ii) リノベーションをしたい人
- ・建替えでは多額の費用負担が発生するが、そこまでの負担能力、負担意思はなく、あまり費用をかけないリノベーションで自分にとって快適な住戸ができるのであれば十分。
- iii) 経済的な負担能力のない人
- ・建替えでの費用負担はできないが、馴染みのあるコミュニティーで多くの知り合いのいる団地で暮らし続けたい。
  - ・特に、経済的負担能力のない人は、建替え検討会では「自分は経済的に無理」とは言わずに、計画そのものを非難する人が多い。
- iv) 経済的負担意思のない人
- ・例えば借家になっている人は、多額の経済的負担をしても、その回収に見合うだけの家賃値上げができないため、建替えには賛成しない場合が多い。
- v) 中古住宅を購入した人は残債がある上にさらに費用負担するのは困難な場合がある。
- vi) 建替えの費用負担はできないが、高齢化により階段でのウォークアップはきついため、エレベーターの増築をしてほしいと考えている人。
- vii) 高齢化に伴い、馴染みのある団地に住みながら、団地内に高齢者サービスの施設ができるといいと望んでいる人。  
例) 1階のピロティー部分に高齢者サービス施設や在宅療養支援診療所ができると安心して住みつづけられると考えている人。
- viii) 思い出のある住宅に住み続けたいと考えている高齢者。
- ・子供を育てた住宅
  - ・夫婦で人生を送ってきた住宅 (夫と暮らした住宅)

### ③「団地再生事業法 (\*3)」創設の必要性

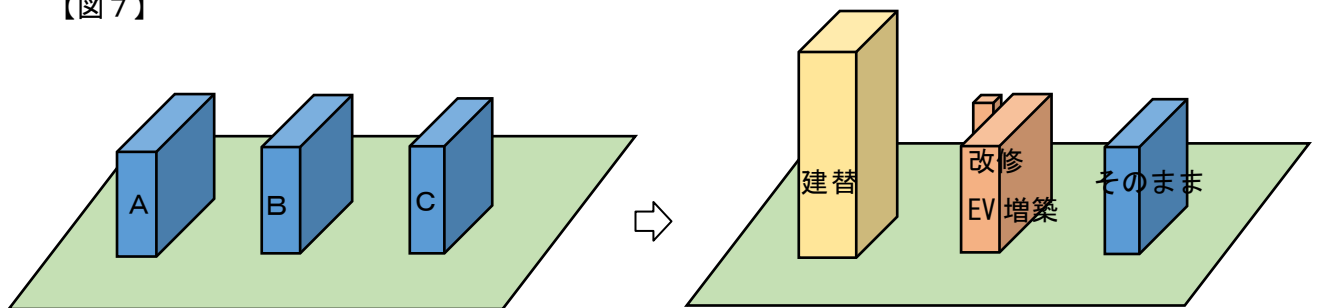
このような多様な事情、希望を持つ人々が暮らす団地を再生するには、建替えかそのままかの二者択一を迫るのではなく、多様な要望を実現できる「団地再生事業法」の創設が必要なのではないか。

\*3) 「団地再生事業法」については、既に長谷川洋氏 (国総研) が提案をしているところであり、本報告の「団地再生事業法」も類似の内容となっている。

## 2. 「団地再生事業法」の創設

### ①団地再生事業法のイメージ

【図7】



- ・ 建替えたい人のためには建替え住棟を作る。
- ・ エレベーター増築や高齢者施設整備のような共用部分の変更を伴う増築には改修棟、または増築棟を作る。
- ・ 住戸リノベーションや、そのままがいい人には、既存住宅を存置する。
- ・ 希望する方式の住戸に移れるように住戸交換を行う。
- ・ 住戸交換に要する費用や仮移転費用は、団地再生事業の費用とする。
- ・ 保留床または敷地譲渡による売却益は従前土地持分に応じて配分する。
- ・ 建替住棟の区分所有者は配分された対価で建設費用の一部を賄う。
- ・ 改修住棟の区分所有者は配分された対価で増築や改修費用の全部または一部を賄う。
- ・ 存置棟の区分所有者は配分された対価で、リノベーションしたい人は専有部分の変更の範囲で自由に行い、何もしない人は対価を受け取るのみ。
- ・ 売渡請求など事業進捗のための制度設計は一括建替えに準ずる。
- ・ 上記の内容を団地全体の特別多数決で決議することができる。

### ②団地再生事業法の課題

- ・ 建替え住棟、改修住棟、存置住棟を所有することとなる区分所有者の調整
  - a. 全体計画の中で、それぞれの希望者に合った住宅の確保を目指す、必ずしも全員の希望が叶うとは限らない場合にどう調整するかが課題である。
  - b. 空き住戸が残った場合に、マーケットに合わない住戸（例えば存置住棟）をどう処分するか。これについては、事業者がリノベーションして価格は安い魅力的な住戸として売り出す方法が考えられる。
- ・ エレベーターの増築のように、従来であればその棟の全員同意が必要であった大規模改修においても、団地全体の特別多数決で事業化できるのは、事業法としての仕組みであると理解することに、問題はないか。
- ・ 保留床譲渡益や敷地譲渡益を全ての区分所有者の敷地持分に応じて配分することの是非。

以上