

資料4

住宅団地再生への市街地再開発事業応用可能性と課題について

1. 市街地再開発事業で建替えを行う場合と  
区分所有法によって建替えを行う場合との実務上の違い

両手法により建替えを行う場合の権利者合意形成に関しての違いを3点程比較する。事業実施のための合意形成については圧倒的に市街地再開発事業の方が推進しやすい。但し、市街地再開発事業においても、できるだけ多くの権利者の（ほぼ全員の）合意形成を図りながら進めている。大きな違いは事業実施に当たって、方針等の決定が行いやすく、節目における事業推進が図られ、中間に位置する権利者の判断を事業実施に賛成しやすい状況にすることができる。

(1) 適用対象団地に関する市街地再開発事業と区分所有法との比較

市街地再開発事業では団地の内容によって適用範囲が左右されることはない。

住宅団地の内容	市街地再開発事業の対象	区分所有法による建替え対象
団地内の棟の全てが区分所有ビル	○	○
団地内に区分所有ビル以外の棟が存する	○	×
団地の一括管理規約が定められていない	○	×

(2) 建替えに関する権利者の同意等条件

区分所有法による権利者の同意については区分所有ビル(建物)の所有者が対象となるのに対して、市街地再開発事業での同意については土地の所有者を対象としている。このことが両手法の進め方の違いに大きく影響している。

建替えに関する権利者の同意条件

	市街地再開発事業の場合 (借地に関しては省略)	区分所有法の場合
一括建替えの場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地が全体で一筆の場合</li> <li>同意した者の数が全体の共有者数の2/3以上及び同意した者の土地の共有持分割合の合計が全体の2/3以上。</li> <li>・複数の土地に分かれている場合</li> <li>人数要件 <math>\Sigma</math> (土地毎の(同意者数/当該土地の共有者数)) / 土地の筆数 が2/3以上。</li> <li>面積要件 <math>\Sigma</math> (土地毎の(同意した者の共有持分×当該土地面積)) / 住宅団地の土地の面積の合計 が2/3以上</li> </ul>	<p>住宅団地全体の区分所有者数の4/5以上及び議決権数の4/5以上の建替え決議</p> <p>且つ各棟毎に賛成した者の数が当該棟の区分所有者数の2/3以上及び賛成した者の議決権数の合計が当該棟の議決権数の2/3以上</p>
一部建替え	<p>同意条件は上記に同じ</p> <p>但し、住宅団地の土地が共有になっている場合は建替え対象以外の棟の区分所有者も土地の共有持分所有者であるため、住宅団地の区分所有者全員が同意対象者となる。</p> <p>又、市街地再開発事業を施行する場合は施行区域内外に土地が亘っている場合は分筆をしなければならぬため、完成後の建物の敷地と既存建物の敷地とが分筆され双方の土地に別棟の所有者が存することとなり、実務的には施行区域内外の土地の所有権の交換が必要となり、結果として全員同意が必要となる。</p> <p>従って、市街地再開発事業での一部建替えは実態として難しい。</p>	<p>当該棟の人数及び議決権数の4/5以上の建替え決議及び団地全体の議決権数の3/4の承認決議</p>

### (3) 未同意者への対応

市街地再開発事業での建替えと区分所有法での建替えでは未同意者への対応も違って来る。市街地再開発事業では未同意者の所有権について一旦価額に置き換えて当事者の同意を得ることなく権利の移動（権利変換）が行える。

市街地再開発事業の場合	区分所有法の場合
<p>権利の移動について、権利をなくし金銭を受領する場合は転出の申し出が必要。転出の申し出を行わない者については強制的に新たな建物及びその敷地に権利の移動（権利変換）を行える）（売り渡し請求は行わない）</p> <p>権利変換後の除却・解体については当該の者に明け渡し請求ができ、明け渡しを行わない者に対しては法的手段での実行が可能。</p> <p>又、借家人についても当該者の同意が得られない場合、強制的に従前の家主の新たな建物部分へ借家権の移行をすることができる。</p>	<p>建替え決議により売り渡し請求ができる。買い取りの結果全員同意と同じとなり建替えを実施。マンション建替え円滑化法においても、権利変換前に建替え反対者に対して売り渡し請求を行う。</p> <p>借家人を含む居住者については、合意により移転等を行う。</p>

## 2. 都市計画事業の市街地再開発事業として住宅団地再生が行われる場合の検討

住宅団地の再生として市街地再開発事業が行われた例としては「同潤会アパート」の例が上げられる。同潤会アパートは市街地に位置し市街地再開発事業としての位置づけができる場所であったが、これから検討を行う住宅団地は郊外地に多く存在し市街地再開発事業として行う場合は都市計画決定の要件に検討課題がある。ここでは都市再開発法の施行地区としての要件等についての課題はあるが、市街地再開発事業が施行できる事として検討する。

尚、位置づけ等については郊外団地周辺の土地利用について変化が見られる地区も多く、その為新たな道路・広場等や地域拠点となる公益施設を団地内において整備することが求められる場合等、公共施設等整備と併せて市街地再開発事業の位置づけを行う等が考えられる。又、郊外での建物を伴う市街地開発事業としては住宅街区整備事業がある。

今回の検討では所有者全員の同意を得ることなく一定割合の同意によって建替えを行う場合の検討を行う。

住宅団地再生の内容として住宅団地全体を一括建替えする場合は、前記合意形成の比較を参照することで、ここでは扱わない。

- ① 住宅団地の既存建物を一部存置させる再生
- ② 団地内に公共施設等を整備し、団地敷地の変更を伴う再生
- ③ 再生に当たって一部戸建分譲の部分を設け、団地継続の部分とその他の部分に分ける再生
- ④ 周辺を含む再生

この他に一般的課題について検討する。

## (1) 住宅団地の既存建物を一部存置する市街地再開発事業の検討

住宅団地全棟を建替える場合は一般的市街地再開発事業の課題と変わらない。住宅団地の一部を残すことについては現状の都市再開発法の解釈を柔軟に行うか法等の一部改正を行う必要がある。

住宅団地の再生で既存建物を一部残す場合、通常反対権利者が居住する建物であることが考えられ、当該建物を権利変換を行うことが考えられ、既存建物の評価等通常の市街地再開発事業とは違う検討が必要となる。

又、市街地再開発事業で既存建物（市街地再開発事業区域内建物）を残した事例もあり、現在の都市再開発法の解釈を柔軟にすれば対応可能とも考えられる。

- ① 都市再開発法では権利者に与える建物については「市街地再開発事業により建築される建物」と規定され、新築されるとは規定されていない。一方、建築されるということは建築基準法によって新築、改築、増築等を行う場合と解釈できる。従って、存置する建物について、建築確認申請が必要となる増築、改築等の行為を伴うことで適用可能と考えられる。

事例として、市街地再開発事業で既存建物を解体せず、施設建築物として市街地再開発事業で整備し、権利変換の対象とした事例がある。

### K市 M地区

村野藤吾氏の設計した建物を曳家するとともに、同建物の建築後一部増築した部分をなくし、当初の建築時の状況に戻すとともに場所を移動した。移動は曳家移転によって行い、一度土地と建物を切り離し、その時点で建物の滅失登記を行い、存置された建物は市街地再開発事業で建築される建物として、権利変換の対象建物として、完成後新築登記を行った。ここでは、既存建物を曳家することで市街地再開発事業によって建築された建物にするのと同時に登記についても新築とすることができた。

### C区 K地区

地区内にある区指定の文化財建造物を残すため、建物そのものの耐震補強と設備の更改を行い実質建築基準法の建築行為を行った。（文化財建造物のため手続きは確認申請とはならない）権利変換では存置した建物の滅失登記をせず、所有権を再開発組合に帰属（移転登記）させ、権利変換の対象建物とはせず、改築後再開発組合から当初所有者に譲渡する。文化財建造物となっていることで建築後の状況等解決できたところもある。

## C区 N地区

この場合も上記と同じく、区指定の文化財建造物である建物を一部増築するため、確認申請を行い、市街地再開発事での建築とし、施設建築物として権利変換の対象建物とした。この地区ではK地区とは違って必ずしも文化財建造物でなければならない手法ではなく一般的建物でも考えられる方法をとっている。

以上から実例として機能増加の増築や耐震補強、一部曳家等があり都市再開発法の適用が十分考えられる。この場合の建物の登記段階での扱いについて既存建物をそのまま引き継ぎ登記対象とすることの検討。M地区では曳家によって一度土地と切り離すことから滅失登記を行い、改めて新築建物としている。建築基準法では建築行為として広く解釈することで可能と考えられるが、登記において新築とはならず既存建物の登記変更という形で処理をすることとなることの課題検討が必要。又、耐火建築物でなく防火建築物のようなものを残すことができるかは今後の課題。

### (2) 住宅団地内に公共施設等を整備し、団地敷地の変更を行う場合

住宅団地の敷地の変更が生じる。市街地再開発事業の適用については特に問題がないが一団地がかかっている場合団地敷地の変更に伴い一団地の区域を変更する場合、建築基準法上の扱いが課題となる。

### (3) 再生に当たって一部戸建用分譲の部分(建物計画のない宅地)を設け団地継続の部分とその他の部分に分ける再生

- ① 都市再開発法では都市計画内容として、公共施設及び施設建築物そして施設建築物の敷地となる施設建築敷地が整備されることとなり、区画整理事業と違って単なる宅地として整備することができない。そのため、マンション等の事業性が難しい地区での戸建て住宅のための土地を整備できない。
- ② 市街地再開発事業では高度利用地区の内容を満足しなければならないため一定規模の建物でなければ整備できないため、高度利用地区での最低建築面積、最低容積率をどのように下げていくことができるか上記解決にあたって検討課題となる。
- ③ また、施設建築物について現在までの事例では耐火建築物となっているが、山崎団地のような木造建築を建設できない。これについては防火地域でなく、準防火地域どまりの指定としながら木造防火建築物でも可能かの検討がある。

#### (4) 周辺を含む再生

団地敷地の変更が伴う為、一団地の扱いが課題となる。新たに加えた周辺地区と既存団地とに敷地を分けることができれば建築基準法の課題も解決するが周辺を含めた効果を出せないことにもなる。

#### (5) その他の内容

##### ① 施行者の要件について

- ア. 事業に対する意思表示は個別ということとなるが、施行者の運営に関する決定については土地が一筆で共有の場合は共有者の代表者が共有者全体を代表する形で意思表示をし、事業の運営を行うこととなるので、団地区域だけで事業を行う場合は未同意者がいる場合、共有者全体の意思決定が難しく、実質組織運営ができない。又、組合員の規定では共有者のかずに関係なく共有関係は1の組合員となり実務的に組合の意志決定が行われにくい。
- イ. そのため、事例として再開発会社(出資する団地所有者の土地の共有持分割合の合計が全体の2/3以上の会社)施行でこの課題を解決している事例もある。

##### ② 全体をデベロッパーへの売却部分と権利者が入居できる部分に分け、経済環境から整備を段階的に分けることについて

- ア 現状でも可能、段階整備については事業期間が長くなるものの対応できる。また、時間経過の中でデベロッパー部分の計画を変更することについても都市計画から事業計画、権利変換計画の各計画の変更手続きを行えば行える。
- イ 権利変換計画について権利者部分とデベロッパー部分を切り離す考えとしては1種事業では分離する部分が土地の区域と一体となるため不可能であるが、2種事業で行う場合は、管理処分計画を分けていくことで可能性はある。

再開発事業で一部建築敷地のみを整備するような改正ができれば解決する事となる。

##### ③ 権利変換の評価について

- ア 従前評価について土地については時価、建物については周辺類似の物件の価額とすることとなるので一般的なマンション建替えとは違う評価価額となることが考えられる。
- イ この件については事業費の内土地整備費が高くなり周辺の更地価格に対して整備後の更地価格が高くなることとなる。権利変換で取得する床価額を原価の積み上げで行えば、相対的価額(権利床)としては事業として成立することとなるが、原価積み上げの結果として再開発後の価額が周辺の価額より高くなることから考えられるため、その場合、都市再開発法で定める時価を上限とするところとの整合や、未同意者への対応が課題となる。また、転出者の評価についても過大となるため、評価基準に対しての検討が必要となる。



④ 再開発事業区域内における既存木造建築物の可能性について

市街地再開発事業で木造建築物を建てることについては法律では必ずしも建築できないとは書いていないが一般的に耐火建築物による防災建築という概念からして、整備をしている事例を見ないとともに、建築できないと解釈される。又、一般的な戸建て住宅を建築するには高度利用地区の内容を満足させることについても難しい部分があり、高度利用の概念の拡大とともに指定に工夫が必要となる。

高度利用地区をかけたも木造建築物が可能な場合について、整理すると下表のようになる。赤の点線ラインは「東京都高度利用地区指定基準」に記載された最低建築面積の限度に関する基準の 200 m<sup>2</sup>以上との関連を示している。なお、防火関連地域の面積制限は主に延べ面積によって変わることとなる。

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めることが望ましい。(都市計画運用指針：国土交通省)

原則として、200 m<sup>2</sup>以上とする。ただし、地区内のうち、市街地環境上支障がないと認められる区域については、この限りではない。(高度利用地区指定基準：東京都)

高度利用地区をかけたとしても木造建築物が可能な場合(防火関連の地域地区別、耐火、準耐火の木造建築物は除く)

用途	地域	述べ面積(m <sup>2</sup> ) S ≤ 100	100 < S ≤ 500	500 < S ≤ 1000	1000 < S ≤ 1500	1500 < S ≤ 3000
共同住宅	防火地域		↓			
	準防火地域	外壁・軒裏：防火構造 屋根：大臣の定め	↓			
	その他	外壁：準防火構造 屋根：大臣の定め	外壁・軒裏：防火構造(200m <sup>2</sup> 以上、2階300m <sup>2</sup> 未満)(法24条)			
戸建住宅	防火地域		↓			
	準防火地域	外壁・軒裏：防火構造 屋根：大臣の定め	↓			
	その他		外壁：準防火構造 屋根：大臣の定め		外壁・軒裏：防火構造 屋根：大臣の定め	

上記の内容を整理すると、大臣認定等による木造の耐火建築物、準耐火建築物を除いて考えると、防火地域以外であれば高度利用地区をかけたとしても、規模によっては木造建築物が可能と解釈できる。

### 3 市街地再開発事業を住宅団地の再生に適用するための全般的課題

住宅団地に市街地再開発事業を適用する場合の一番の課題は市街地再開発事業の都市計画決定が行われるかということとなる。その他の課題については工夫する中で適用できることが考えられる。都市再開発法の市街地再開発事業の施行区域についての規定は下記の通りであり、住宅団地へ適用するためには、現況の法律内容では当該公共団体の積極的な法の解釈と理解がなければ前に進まないことも考えられるが、下記内容を住宅団地でも積極的に適用できるように改正等していくことができれば一般的な解釈として事業が前進する。

#### 現在の法律の内容

(第一種市街地再開発事業の施行区域)

第三条 都市計画法第十二条第二項の規定により第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、第七条第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域又は次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

- 一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること。
- 二 当該区域内にある耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内のすべての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。
  - イ 地階を除く階数が二以下であるもの
  - ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの
  - ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの
  - ニ 建築面積が百五十平方メートル未満であるもの
  - ホ 容積率（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。）が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの
  - へ 都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）である公共施設の整備に伴い除却すべきもの
- 三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。
- 四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

この条項の三、四について適用上の解釈や改正が必要。高度利用という概念を今迄と変え、物理的な高度利用でない概念の導入が必要。

## 改めて検討をしておくべき市街地再開発事業で建替えを行う為の内容

- ・市街地再開発事業として都市計画的な位置づけをどうするか
- ・建築基準法の一団地指定の問題
- ・既存建物の存置
- ・評価問題
- ・団地敷地の一部分譲
- ・建物を整備しない敷地整備を可能にする
- ・木造建築、戸建て建築の整備