

	マンション建替事業 (非都計事業)	市街地再開発事業(都計事業)		防災街区整備事業 (都計事業)
		第一種(組合施行)	第二種	
目的における公共性の観点	なし	土地の高度利用と都市機能更新	土地の高度利用と都市機能の更新+公共施設等緊急整備	密集市街地の防災機能確保
権利者の意思決定(決議等)	一括建替え決議(区分所有法70条) 団地全体の区分所有者及び議決権(土地持分)の4/5以上の決議 +各棟の区分所有者及び議決権(専有床面積)の2/3以上の賛成	都市計画事業の手続きとして組合設立、事業計画認可時に同意要件有 組合施行の場合、所有者、借地権者の2/3以上の同意が必要	—	都市計画事業の手続きとして組合設立、事業計画認可時に同意要件有 組合施行の場合、所有者、借地権者の2/3以上の同意が必要
事業スキーム	権利変換 一括建替え	権利変換 土地の共同化、施設建築物の建築等	管理処分(全面買収方式) 土地の共同化、施設建築物の建築、重要な公共施設の整備	権利変換 土地の共同化、施設建築物の建築等(個別利用区内の宅地へ権利変換可能)
保留地の売却	・決議後は売渡し請求で反対者の排除が可能 ・権利変換計画で保留敷地を定めることが可能	全員同意型ならば土地への権利変換可能	全員同意型ならば土地への権利変換可能	全員同意型ならば土地への権利変換可能
住宅団地への適用課題	・合意条件が実態上厳しい ・団地内に区分所有建物以外の建物がある場合は全員同意が必要	・高度利用地区等の区域内、土地利用が著しく不健全(公共施設整備等が必要)である区域内等であることが必要 ・土地分割による保留地処分は全員同意型ならば可能	・高度利用地区等の区域内、土地利用が著しく不健全(公共施設整備等が必要)である区域内等であることが必要 ・土地分割による保留地処分は全員同意型ならば可能 ・密集市街地や重要な公共施設の緊急な整備が必要な地区に限定	・密集市街地の整備が条件 ・土地分割による保留地処分は全員同意型ならば可能
建基法86条の一団地認定	認定区域の変更には区域内の所有権、借地権を有する者の全員同意必要(取消認定後、新しい区域認定) → 保留地の売却を行う場合、全員同意が必要			