

団地型マンションの再生を推進するための提言

2014.11.19 千葉大学 小林秀樹

郊外立地が多い団地における建替えの困難さについては、これまで各委員が指摘されてきた通りです。ここでは、おもに解決に向けた法制度等のあり方を提言します。

＜団地型マンションの建替えをめぐる基本的構図＞

建替えは費用負担が発生する → 多数の同意を得ることは難しい → 一括建替えは困難

- ・棟別建替えは、住戸交換が必要になるため現実には困難である。
- ・修繕、改修、建替えの混在は、各決議を積み重ねる方法では困難である。
- ・一団地認定の解除が必要となることが多いが、全員同意が必要で困難である。

参考) N団地 (建替え推進決議を行ったが頓挫した郊外団地) の最近の調査では、下記の通り。

「費用負担しても建替える」約1/3, 「EV増設等の改修をする」約1/3, 「現状維持」約1/3

＜団地再生を推進するために必要な制度等＞

1. 建替え・解消を含む再生について → 参考資料3 (S団地での検討例)
 - 1) 特別多数決議による敷地分割の実現 (但し、特別の影響を受ける所有者に配慮)

敷地分割できれば、棟毎あるいはブロック毎に再生事業を推進しやすい。

この場合の「特別の影響」とは、接道条件を満たさなくなる等のケースを想定
敷地分割により各敷地の価値が異なる場合は、金銭調整を行うことを想定する。
 - 2) 団地再生事業法 (仮) により一括権利変換ができる制度の創設 (大西・長谷川案等)

建替え、改修、現状維持が混在する場合、敷地共有形態の変更が必要な場合、
住戸交換が必要な場合、その他において団地再生マスタープランを特別多数決で決議
し、それに沿って権利変換を行うことができる制度が必要と考えられる。
(現実には、団地再生マスターPがなければ敷地分割決議の成立は困難で2)が重要)
2. 建替えは困難であることを踏まえた改修等の推進について → 参考資料1・2

建物をできる限り長持ちさせつつ団地再生を推進するために必要と考えられる課題

 - 1) 共用部分の変更に係る特別多数決議 (現在 3/4 以上) の要件緩和

団地に「福祉施設等」を導入しようとする決議が、賛成7割で否決 (参考資料1)

古い団地では、共用部分の変更程度の事案では決議に参加しない、できない区分所有者が1割程度存在 (入院、相続、団体所有等)。現行法では反対票になる。

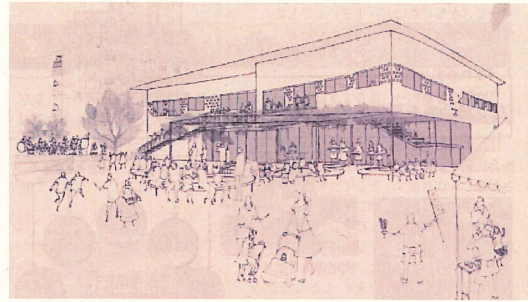
→ (例) 特別集会決議の創設 (2/3 以上の出席で成立、その 3/4 以上で成立)
 - 2) 共用部分の処分を多数決で可能にする制度の創設

敷地を福祉業者やコンビニに定期借地する、規約共用部分を購入する、等
 - 3) リモデリング (専有部分の変更を伴う改修) 制度の創設

特別多数決でリモデリングを決議できる制度。バルコニーの室内化等

参考資料1 郊外団地における福祉施設導入計画（集会室の建替え計画）

- ・団地の高齢化を受けて高齢者福祉施設導入を計画
- ・子育て支援施設を併設し多数が賛同する見込み
- ・専門家に発注して建替え計画案を作成
- ・棟別の小集会を重ねて計画意義の浸透をはかる
- ・2012年7月に臨時総会の議案とする



結果は、約70%の賛成が得られたが否決された。

内訳 賛成（委任状含む）：約70% 反対：約10% 無投票：約20%

無投票のうち約10%は、消極的反対。10%は、理事が手を尽くしても無反応。

無反応者の存在（この例では約10%）により、3/4以上という数値は極めて高いハードルになっている。古い団地では、入院、相続、団体所有、遠隔地等で、無反応者が一定数存在する。このため関心が高い建替えよりも、共用部分の変更の方が実質的に難しいことがある。

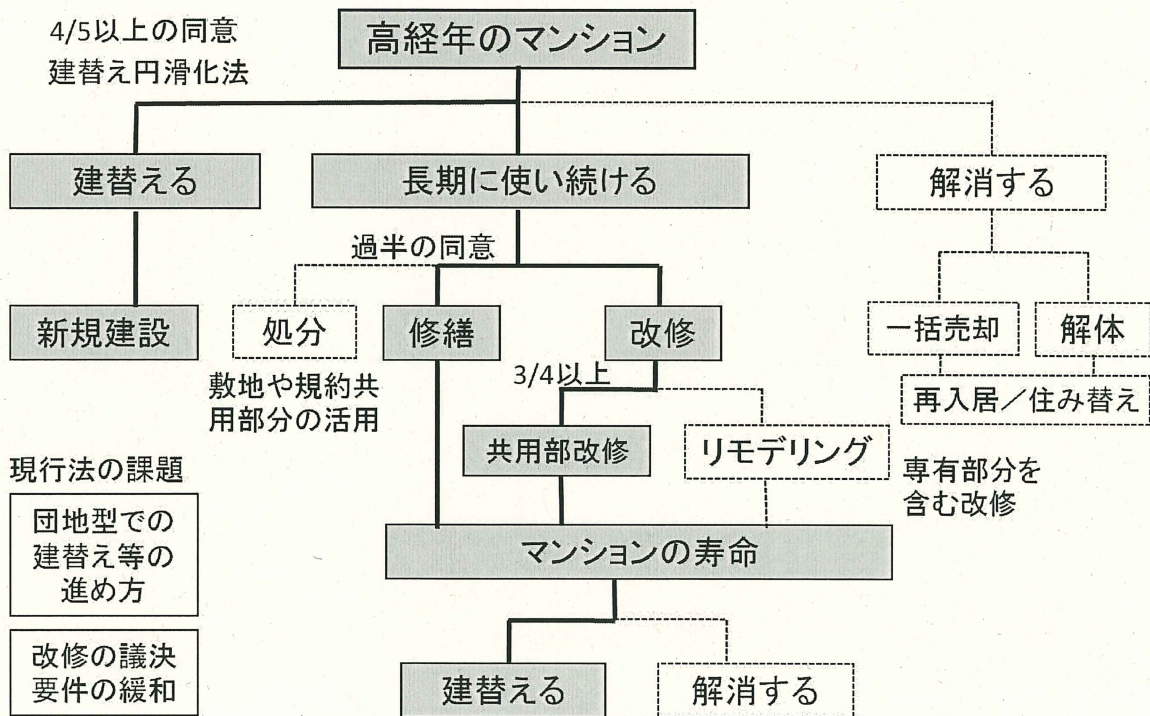
このため、決議において「特別集会決議」（前出）を新しく創設する等の対策が必要である。

参考資料2 高経年マンションにおいて必要となる制度的対策

団地型への対応、改修の決議要件の検討、の他の課題も重要である。

白い枠の制度は整備されていない（処分、リモデリング、一般老朽マンションの解消）

一般老朽マンションの解消は、現在、マンション学会の特別研究委員会で検討中。



団地における再生方式の検討

方式	既存	全ブロック一括建替え方式（一括施行）												
目的														
概要（ケース例）	<p>全ブロック一括</p> <p>Aブロック Bブロック Cブロック Dブロック</p> <p>建替え 建替え 建替え 建替え</p> <p>Aブロック Bブロック Cブロック Dブロック</p> <p>建替え 建替え 建替え 建替え</p> <p>敷地は全員の共有</p>													
建替えできない理由	<ul style="list-style-type: none"> ○ 区分所有法第62条及び第70条により団地全体を一括で建替えることが可能である。 ○ 大規模団地＝所有者が多数（S団地約500戸）各ブロックが公道で分けられている。 ○ 一括建替え決議の要件（全体と棟別）を満たすことが難しい ○ 住んでいる場所によって生活環境が異なる。（特に高齢者や子育て世代は生活環境に大きな違いが出る。） ○ 階段室型（エレベーターなし）での、1階と4階 ○ 駅からの距離（幹線道路沿いで駅から10分、公園沿いで15分） ○ 高低差（幹線道路沿いから公園側まで最大約25m） ○ 生活環境によって建替えの必要性が大きく異なる。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大量の仮住まいが必要 ・ 一定期間に大量の保留床を処分する必要がある。 	<p>1. 建替え決議（全体 4/5）</p> <p>2. 建替え決議（各棟毎2/3）</p> <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>棟別</td> <td>棟別</td> <td>棟別</td> <td>棟別</td> </tr> <tr> <td>2/3</td> <td>2/3</td> <td>2/3</td> <td>2/3</td> </tr> </table> <p>全体で4/5</p>	A	B	C	D	棟別	棟別	棟別	棟別	2/3	2/3	2/3	2/3
A	B	C	D											
棟別	棟別	棟別	棟別											
2/3	2/3	2/3	2/3											

既存	棟別（ブロック別）建替え方式（A・B・C：修繕 D：建替え）													
建替え率が高いブロックで建替え	<p>建替えブロック</p> <p>Aブロック Bブロック Cブロック Dブロック</p> <p>修繕 修繕 修繕 建替え</p> <p>Aブロック Bブロック Cブロック Dブロック</p> <p>修繕 修繕 修繕 建替え</p> <p>敷地は全員の共有</p>													
建替え率が高いブロックで建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○ 区分所有法第62条および第68条により棟別（部分）建替えが可能である。 ○ S団地は、全敷地が全員の共有となっている。 ○ 棟別（部分）建替えの場合、土地持分を権利変換計画で変更できない。（建替えない棟の区分所有者も建替える棟の土地を共有しており、土地持分を変更できない。） ○ 再生方針を棟別やブロック毎にその都度決議しなければならぬ。 ○ 団地内住替えを実現するには、各区分所有者（個人）間による売買契約が必要であり、難しい。 ○ 一括建替え方式では、決議に全体の4/5及び各棟2/3の賛成でよいが、棟別（ブロック別）建替えでは建替え棟4/5及びその他の棟では3/4の承認が必要となることからハードルがある。 <p>【敷地全体が一団地認定の団地の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 棟ごとブロックごとの建替えの際の容積消化率が問題である。 ○ 一団地認定の認定若しくは、解除等について土地所有者（借地権者含む）の全員同意が必要⇒全員同意は現実的に困難。 	<p>1. 建替え決議（Dブロック各棟毎4/5）</p> <p>2. 建替え承認決議（全体3/4 影響あるA・B・Cブロック各棟毎3/4）</p> <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>棟別</td> <td>棟別</td> <td>棟別</td> <td>棟別</td> </tr> <tr> <td>4/5</td> <td>4/5</td> <td>4/5</td> <td>4/5</td> </tr> </table> <p>全体で3/4の承認 & 影響あるA・B・Cブロック各棟毎3/4の承認</p>	A	B	C	D	棟別	棟別	棟別	棟別	4/5	4/5	4/5	4/5
A	B	C	D											
棟別	棟別	棟別	棟別											
4/5	4/5	4/5	4/5											

新規提案	団地再生方針一括決議（A・B：修繕 C：売却 D：建替え）																	
様々な再生計画について段階的な検討を経て一括で決議	<p>建替えブロック</p> <p>売却ブロック</p> <p>Aブロック Bブロック Cブロック Dブロック</p> <p>修繕 修繕 修繕 建替え</p> <p>Aブロック Bブロック Cブロック Dブロック</p> <p>修繕 修繕 修繕 建替え</p> <p>敷地分割により敷地所有権も調整</p>																	
様々な再生計画について段階的な検討を経て一括で決議	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建替え承認決議による部分建替えは、実績からも実現が難しい制度となっている。土地の権利調整についての制度が整備されていない。 ○ 棟別（部分）建替えの場合、土地持分を権利変換計画で変更できない。（建替えない棟の区分所有者も建替える棟の土地を共有しており、土地持分を変更できない。） ○ 【新たな提案】 ○ 本来は、団地全体の採来債（長期マネジメント計画）を描き、段階的な検討を経て、再生方針を一括で決議すること（団地再生マスタープラン）が必要である。 ○ 棟別または、敷地別に建替え、売却、修繕などを選択した再生計画が実現できるように、敷地分割とともに団地内住替えが可能となるよう、権利変換計画において団地内全ての敷地権が整理できる法改正が必要であると考える。（建替えない棟の区分所有者の土地持分も変更できるようにすることから、清算金処理が必要。） ○ 団地内住替えも権利変換であれば空き住戸と容易に交換可能 ○ 建替え、売却、修繕などの再生方針は、別々で各ブロックの決議を取る必要がある。 	<p>【提案例】</p> <p>1. 団地再生方針一括決議（全体 4/5）</p> <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>全体で4/5</td> <td>全体で4/5</td> <td>全体で4/5</td> <td>全体で4/5</td> </tr> </table> <p>2. 再生方針実施時（各ブロック）</p> <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>各ブロックによる</td> <td>各ブロックによる</td> <td>各ブロックによる</td> <td>各ブロックによる</td> </tr> </table>	A	B	C	D	全体で4/5	全体で4/5	全体で4/5	全体で4/5	A	B	C	D	各ブロックによる	各ブロックによる	各ブロックによる	各ブロックによる
A	B	C	D															
全体で4/5	全体で4/5	全体で4/5	全体で4/5															
A	B	C	D															
各ブロックによる	各ブロックによる	各ブロックによる	各ブロックによる															

(参考資料4) 参考条文

建物の区分所有等に関する法律 (昭和三十七年四月四日法律第六十九号) 抄

第二節 共用部分等

(共用部分の共有関係)

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第七百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

第十二条 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第十九条までに定めるところによる。

(共用部分の使用)

第十三条 各共有者は、共用部分をその用方に従つて使用することができる。

(共用部分の持分の割合)

第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(共用部分の持分の処分)

第十五条 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

(一部共用部分の管理)

第十六条 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に係るもの又は第三十一条第二項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(共用部分の負担及び利益収取)

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

(管理所有者の権限)

第二十条 第十一条第二項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

2 前項の共用部分の所有者は、第十七条第一項に規定する共用部分の変更をすることができない。

(共用部分に関する規定の準用)

第二十一条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

建築物の耐震改修の促進に関する法律 抄
(平成七年十月二十七日法律第百二十三号)

(区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定)

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物(二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。))が存する建築物をいう。以下同

じ。)の管理者等(同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者)又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。)は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物(以下「要耐震改修認定建築物」という。)の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。