

団地型マンションと単棟型マンションの比較

		団地型マンション (複数の棟が土地を共有)	単棟型マンション (1棟が土地を共有)
供給主体		大規模な団地では、公的供給主体が多い (旧日本住宅公団・地方住宅供給公社など)	主に民間事業者
立地特性		大規模な団地では、 大都市近郊からその郊外地域が多い	—
住棟・住戸タイプ		・団地によっては、低層・中高層、テラスハウス等の異なる住棟形式が複合 ・大規模団地の場合、同団地でも住棟の立地条件が多様 ・上記の場合には住戸タイプも多様化	・1住棟のため住戸タイプは限定的
構造・耐震性		・旧耐震基準のマンションの多くが壁式構造 →耐震性があるものが多数あると考えられる	・旧耐震基準のマンションのほとんどがラーメン構造 →耐震性不足であるものが大半を占めると考えられる
複数棟による共有物の有無 区分所有建物以外の存在		・複数棟の区分所有者が共有する土地又は付属施設がある (団地内の通路、集会所や管理事務所など) ・区分所有建物以外を含む場合あり (賃貸住宅や社宅など)	—
公法上の規制		・団地によっては建築基準法第86条の一団地認定が設定されている	—
建替え 決議の 要件	全棟一括建替え *1	区分所有法70条による一括建替え決議 — 団地全体の区分所有者の4/5以上 — 各棟の区分所有者の2/3以上	区分所有法62条による建替え決議 — 区分所有者の4/5以上
	棟別建替え *2	区分所有法62条による建替え決議・第69条による承認決議 — 建替える棟の区分所有者の4/5以上 — 団地の区分所有者の3/4以上	

*1 全棟一括建替え(一括建替え決議 区法第70条)

※なお、「団地内の全ての建物が区分所有者建物」「敷地が区分所有者の共有」「団地管理組合で全棟一括の管理規約が定められている」の3条件を満たす場合に適用

*2 棟別建替え(建替え決議+承認決議 区法第69条)

※なお、「団地内の全て又は一部が区分所有者建物」「建替えようとする建物の所在する土地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有」の2条件を満たす場合に適用