

# 区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え(住宅団地の場合)

○区分所有法では、建替え決議に地権者の**5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意**が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の**3分の2以上の合意**で建替えが可能。

## 区分所有法の建替え

・一般的な建替えの場合

※都市計画決定は不要。施行区域要件もなし。

一括建替え決議  
(全体5分の4以上かつ各棟3分の2以上の合意)

※ 敷地内の建築物が全て区分所有建物である場合のみしか建替決議ができない。

※ 敷地の分割ができない。

## 市街地再開発事業による建替え

・都市計画事業として、地域の拠点となる建替えを行う場合

地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

- ・高度利用地区等内にあること
- ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
- ・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等

※区分所有法の一括建替え決議は不要

再開発組合の設立認可  
(全体3分の2以上の合意)

【改正前】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、**組合員数が1**になり、議決に全員同意が必要となるため、**合意形成が困難**。

【改正後】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、**各共有者が1人の組合員**となる。

**全体3分の2以上**の合意による通常の再開発が実施可能に。

※ 敷地内に、単独所有の建物(賃貸住宅や店舗など)、又は全体共有の建物(集会場など)が存在しても適用可能。

※ 敷地の分割ができる。