

再開発の枠組みを活用した 団地型マンション再生マニュアル(案)(概要)

本資料は検討会における審議用資料であり、
今後内容の追加・修正の可能性があります。

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル【概要】

趣旨

- 平成28年都市再開発法改正により措置された共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し等を踏まえ、市街地再開発事業により住宅団地再生への適用の円滑化を図る。
- 住宅団地の再生に主体的に取り組む管理組合やこれを支援するコンサルタント等が、関係する事業者や地方公共団体とともに再生パターンを検討するにあたり参照することを想定

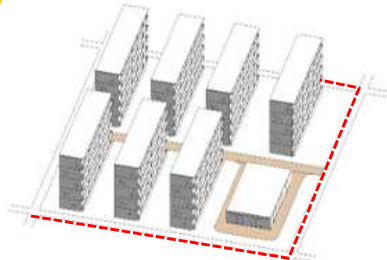
マニュアルの全体像

- 制度改正の概要とともに、今般の制度改正の適用対象となる団地型マンションの範囲について記載
- 今般の制度改正を踏まえて、住宅団地への市街地再開発事業の活用パターン(活用が想定される住宅団地と事業のイメージ)を記載
- 従来の団地型マンションの建替え事業との相違点も踏まえ、事業を進める上での実務上の留意点を整理

改正の概要

土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合には、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)

◇施行前 老朽化が進行



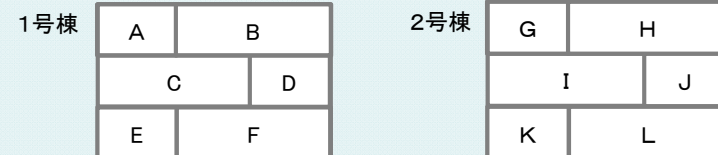
・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

◇施行後 再生事業の円滑な推進



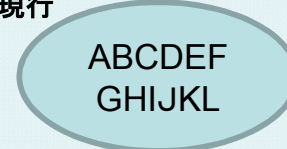
既存棟の活用 広場 公益施設等

○土地が一筆共有の団地の例



ABCDEFGHIJKLの共有土地

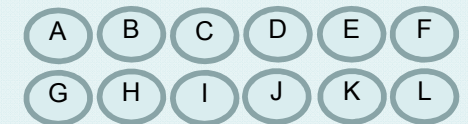
◇現行



A~L全員で1人の組合員

⇒ A~L全員で一つの議決権を行使するため、議決権の行使にA~Lの全員同意が必要。

◇改正後



A~Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A~Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A~Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアルの構成

《第Ⅰ編》制度概要と活用イメージ

I-1. 制度改正の概要

- (1) 背景
- (2) 改正の概要(共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し)

I-2. 制度改正の活用パターン

- (1) 想定される活用パターン
- (2) 団地型マンション再生への市街地再開発事業の活用イメージ

《第Ⅱ編》市街地再開発事業による団地型マンション再生の実務上の留意点

Ⅱ-1. 市街地再開発事業を活用して団地型マンション再生を行う場合のフローとポイント

Ⅱ-2. 初動期の進め方と留意点

- (1) 初動期における行政との協議
- (2) 検討体制
- (3) 初動期における資金の拠出
- (4) 再生手法の選択
- (5) 再生手法の決定

Ⅱ-3. 再生手法決定後の進め方と留意点

- (1) 推進組織
- (2) 合意形成に関する留意点
- (3) 計画作成に関する留意点

Ⅱ-4. 事業実施段階における留意点

- (1) 従前権利の確定に関する留意点
- (2) 権利変換に関する留意点
- (3) 補償に関する留意点
- (4) 合意形成に関する留意点
- (5) 借家人への配慮に関する留意点

住宅団地再生への市街地再開発事業の活用イメージ①

高経年の団地型マンションを再生する事業にあわせて、社会構造の変化に対応した公益的施設の配置と整備、適切な規模の住宅供給による若年世帯の流入促進等の観点から、地域に不足する都市機能の確保を市街地再開発事業により実施

《活用が考えられる地区》

《団地型マンション及び地域の現況》

- 同時期に整備された中高層住宅を中心とする団地型マンションにおいて高齢化が急速に進行し、高齢者向け住宅及び設備、高齢者福祉施設等の整備の必要性が高い。
- 多様な世帯が暮らせる住宅や子育て支援施設等の整備等、地域の多世代交流の拠点としての再生に向けたポテンシャルが高い。

《地域の位置づけ・周辺環境等》

- 開発経緯から、街区や教育・公園等の公共施設、生活利便施設等が計画的に整備されているものの、地区の高齢化を踏まえた高齢者福祉施設等の公共公益施設が不足している。
- 地方公共団体の関連計画において、子育てしやすい居住環境が整備された良質な住宅の供給、高齢者福祉施設の拡大、新たなコミュニティ拠点の創出が必要な機能導入も含めて位置づけられている。



《具体的な活用例（イメージ）》

《団地型マンションの再生の方向性》

- 高経年化したマンションストックの建替えによる居住性向上とあわせて、子育て世代向け住宅など、立地に応じた適切な戸数規模等の住宅供給を図ることにより多世代交流を進める。
- 従前居住者向け住棟を集約整備するとともに、集約化に伴い生み出された土地を活用して、地域に不足する高齢者福祉施設や、若年世帯の流入促進を図るための良質な住宅及び子育て支援施設の整備を行う。

（具体的な位置づけの例）

- 市街地再開発に関する都市計画において、主要用途として子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備に関する事項を位置づけるとともに、一団の住宅施設に関する都市計画または建築基準法に基づく一団地認定等の定めがあり、これらが事業の支障となる場合は、必要な見直しを行う。



住宅団地再生への市街地再開発事業の活用イメージ②

大規模地震が想定されるエリアにおける地域レベルでの防災上の課題や、高齢化が進むエリアにおける移動の円滑化等への対応を図る観点から、団地型マンションの再生とあわせた地域の防災性・バリアフリー性に関する機能向上を市街地再開発事業により実施

《活用が考えられる地区》

《団地型マンション及び地域の現況》

- 大規模地震の切迫性の高い地域に立地し、地域で災害時に拠点となるオープンスペースや防災機能の不足が課題となっている。
- 居住者の高齢化が急速に進行し、周辺も含めた公共空間等のバリアフリー化が必要となっている。

《地域の位置づけ・周辺環境等》

- 都市再開発の方針・都市計画マスタープランにおいて、再開発の機運を醸成しつつ地域の防災力向上と良好な市街地整備を進めるエリアとして位置づけられている。
- 大規模地震の被害想定を踏まえ、地方公共団体の地域防災計画において当該で団地を含む防災上の役割について大規模救出活動拠点等の確保が課題として位置づけられている。



《具体的な活用例（イメージ）》

《団地型マンションの再生の方向性》

- 従前居住者向けも含む住棟を集約整備するとともに、災害時の地域の防災拠点となる公園・広場を整備し、必要な防災機能（備蓄倉庫・耐震性貯水槽等）を確保する。
- 団地周辺及び沿道における歩道上空地の確保等により、避難経路の確保や高齢化に対応した公共空間等のバリアフリー化を進める。

（具体的な位置づけの例）

- 市街地再開発に関する都市計画において、公共施設の整備、建築敷地の整備の計画として地域の防災拠点となる公園・広場の整備等を位置づける。



住宅団地再生への市街地再開発事業の活用イメージ③

交流・にぎわいの場の不足による地域コミュニティの衰退に対応して、団地型マンションの再生を契機とした地域の生活・コミュニティ形成に資する施設整備を市街地再開発事業により実施

《活用が考えられる地区》

《団地型マンション及び地域の現況》

- 高度経済成長期の開発時に一斉入居した居住者の急速な高齢化の進行及び地域コミュニティ施設等の不足による地域活力の低下への対応が課題となっている。
- 高経年化した旧耐震基準の住棟によって構成される団地型マンションの防災性向上が課題となっている。

《地域の位置づけ・周辺環境等》

- 都市計画マスタープランや立地適正化計画において近隣の日常サービスを提供し、地域活動の中心となる生活拠点として位置づけられている。
- 周辺も含む広域的な住宅団地(ニュータウン等)の包括的な再生計画において「再生を促進する重点な地区」として位置づけられている。



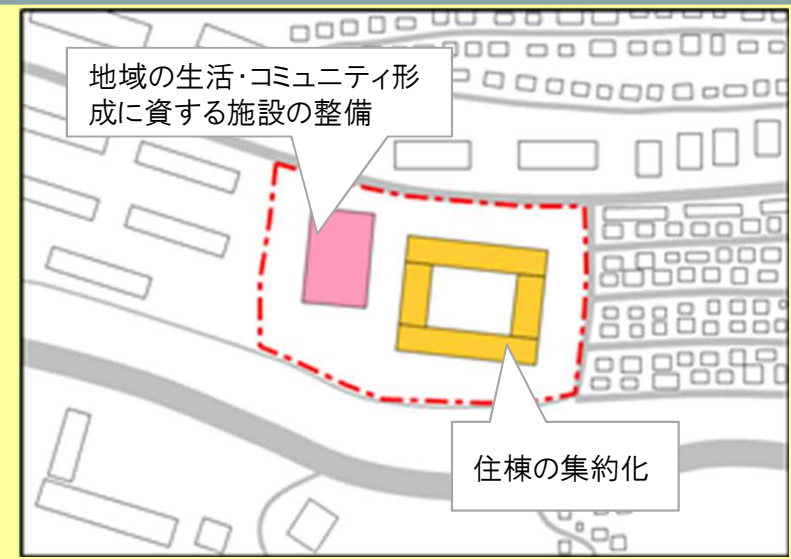
《具体的な活用例（イメージ）》

《団地型マンションの再生の方向性》

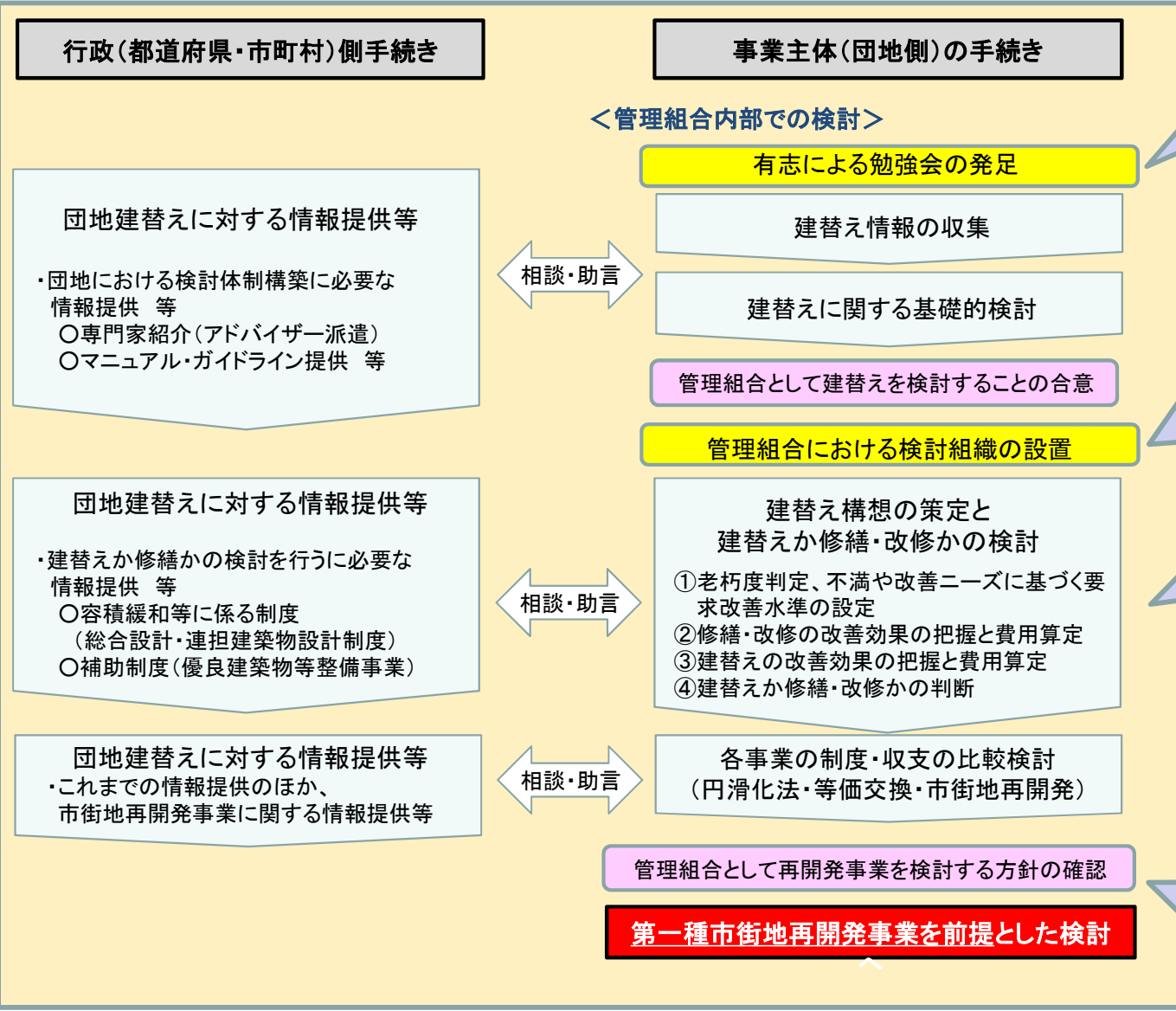
- 住棟を集約するとともに、集約に伴い生み出された土地を活用して、団地型マンションの敷地内に地域の生活・コミュニティ形成に資する施設(福祉施設・医療施設・子育て支援施設・教育施設・文化施設・商業施設・行政施設等)の整備を行う。
- 地域の生活・コミュニティ形成に資する施設を整備することにより、若年世帯等の流入の促進と地域の交流・にぎわいの場の創出及び魅力向上を図る。

(具体的な位置づけの例)

- 市街地再開発に関する都市計画において、主要用途として地域の生活・コミュニティに資する施設の整備に関する事項を位置づけるとともに、当該施設が立地適正化計画における誘導施設となる場合は、特定用途誘導地区としての位置づけを行う。



《初動期の進め方と留意点》



・初期の段階から上位計画・関連計画や都市計画等の位置づけの可能性について行政との協議を行う。

・一団地の住宅施設に関する都市計画や一団地認定等の既存の位置づけについて必要な見直しを行う。

・検討資金の拠出可能性等を比較考慮しつつ、**管理組合で検討を進めるか又は独立した検討準備組織を設けるか**を決定する。
(管理組合で検討を進める場合の優位点)

・総会決議を経て**管理費又は修繕積立金より初動期の検討資金を拠出**することが可能。

・団地全体で方針を共有しつつ、現行の意思決定ルールに基づき合意形成を図ることが可能。

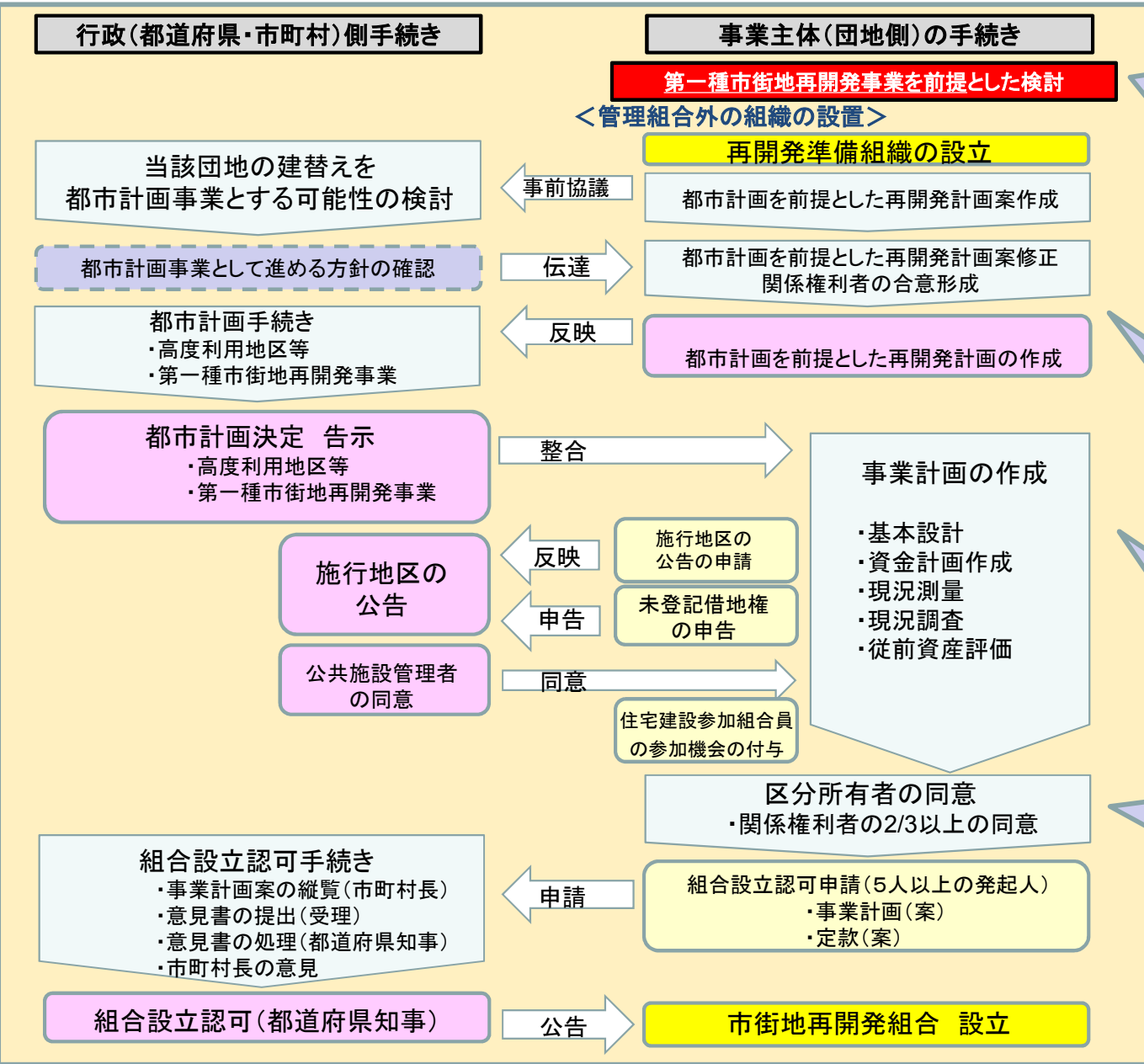
・建替えと修繕・改修による要求水準への改善効果や費用負担、区分所有者の意向等を踏まえ、団地型マンションの再生の方針を選択する。
(「マンションの建替えか修繕を判断するためのマニュアル」参照)

・①建替えにあわせた団地敷地の部分売却、②隣接敷地との一体施行、③棟ごとの決議・同意要件の有無といった**事業手法ごとの特性を踏まえ、再生手法を決定**する。

・合意形成を進めつつ、団地管理組合等において再生方針決議等を行う。

市街地再開発事業による団地型マンション再生の実務上の留意点②

《再生手法決定後の進め方と留意点》



【実務的に市街地再開発事業による団地型マンションの再生が検討され得るケース】

- ・団地内に非区分所有建物を含む場合や複雑な権利形態であること等により区分所有法に基づく一括建替え決議の対象とならない場合
- ・長期的に都市計画事業として行政の支援を受けながら安定的に事業を進める意向が強い場合

・市街地再開発事業についての都市計画上の位置づけの調整等を行うに際しては、団地管理組合等の意思決定を経た上で準備組織を新たに設け、団地管理組合とは別途の予算措置を行う。

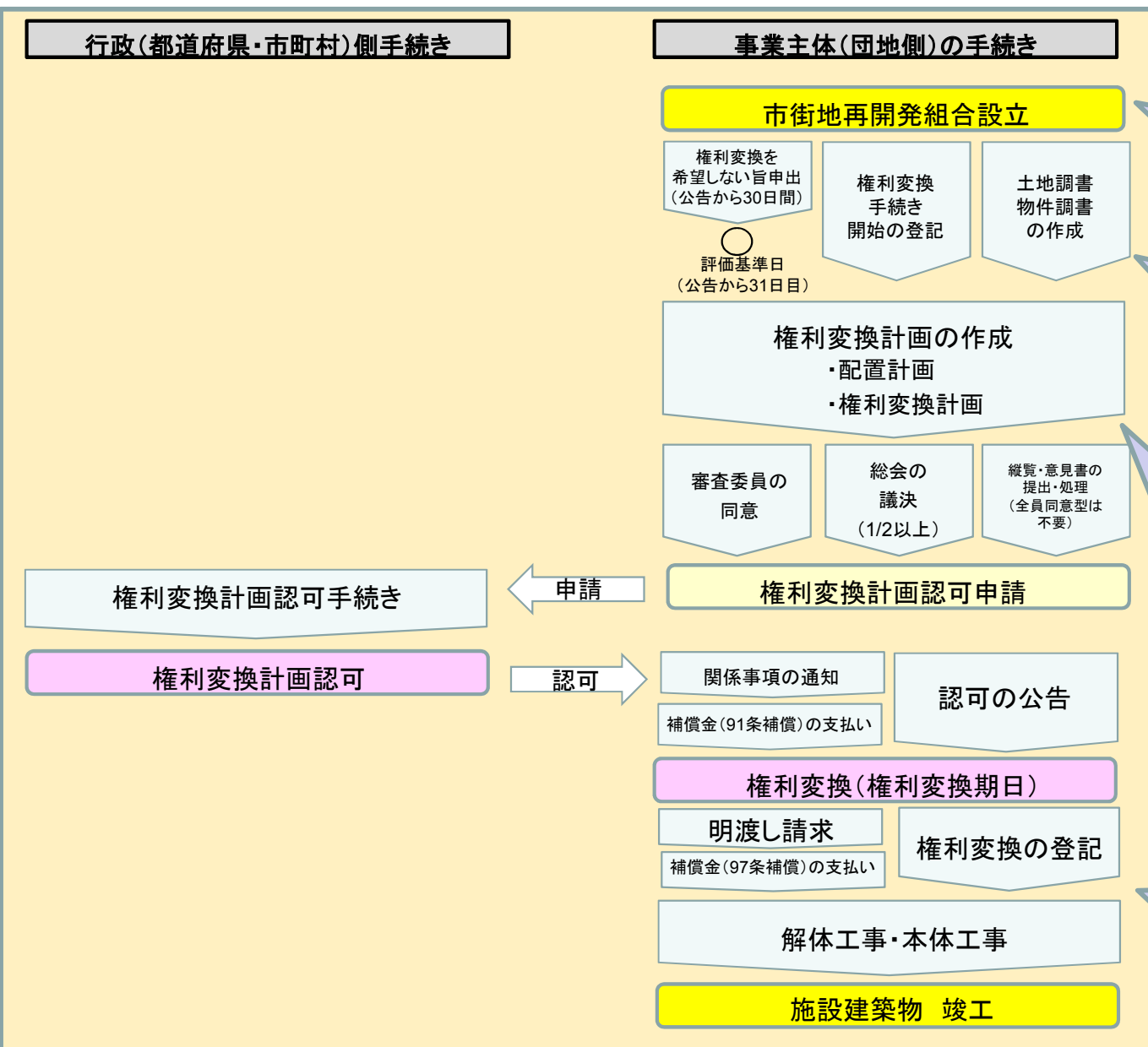
・組合設立前に都市計画決定を行い計画案の内容が広く一般に伝わることを踏まえ、マンション建替え事業と比較して早期の段階において区分所有者等の関係権利者への計画内容の丁寧な説明が望まれる。

・組合設立時に必要な同意者数の算定については、従前どおり

※宅地所有者及び借地権者のそれぞれ3分の2以上、同意者の宅地地積及び借地地積の合計が総地積及び借地総地積の3分の2以上

市街地再開発事業による団地型マンション再生の実務上の留意点③

《事業実施段階における留意点》



《従来のマンション建替え事業と比較した留意点》

- ・組合設立後の手続きについては、組合に含まれる**未同意者へ配慮した丁寧な説明**(例: 転出の希望の申出など)を要する。
- ・権利変換計画に定める従前権利の確定にあたり、**土地調書・物件調書の作成を行う必要がある**、**資金計画上の位置づけ、地方公共団体との調整等を要する**
- ・**事業制度**(市街地再開発事業、マンション建替え事業)や**権利変換手法**(全員同意型、地上権非設定型)により、**従前権利評価の考え方が異なることを踏まえて検討を進める**。
 ・通常は法111条型(地上権非設定型)を想定して従前及び従後の評価を行う。
 ・団地型マンションの再生にあたっては、**効用比を加味する等により従前権利評価を行うことも検討**され得る。
- ・**損失補償**を事業ごとの事情に応じて定めることが可能なマンション建替え事業とは異なり、その**範囲が法定**されている。

※特に初動期段階でそれぞれの再生手法について並行して検討を進めてきた場合においては、事業の各段階において資金計画等の必要な見直しを行うことが必要。