

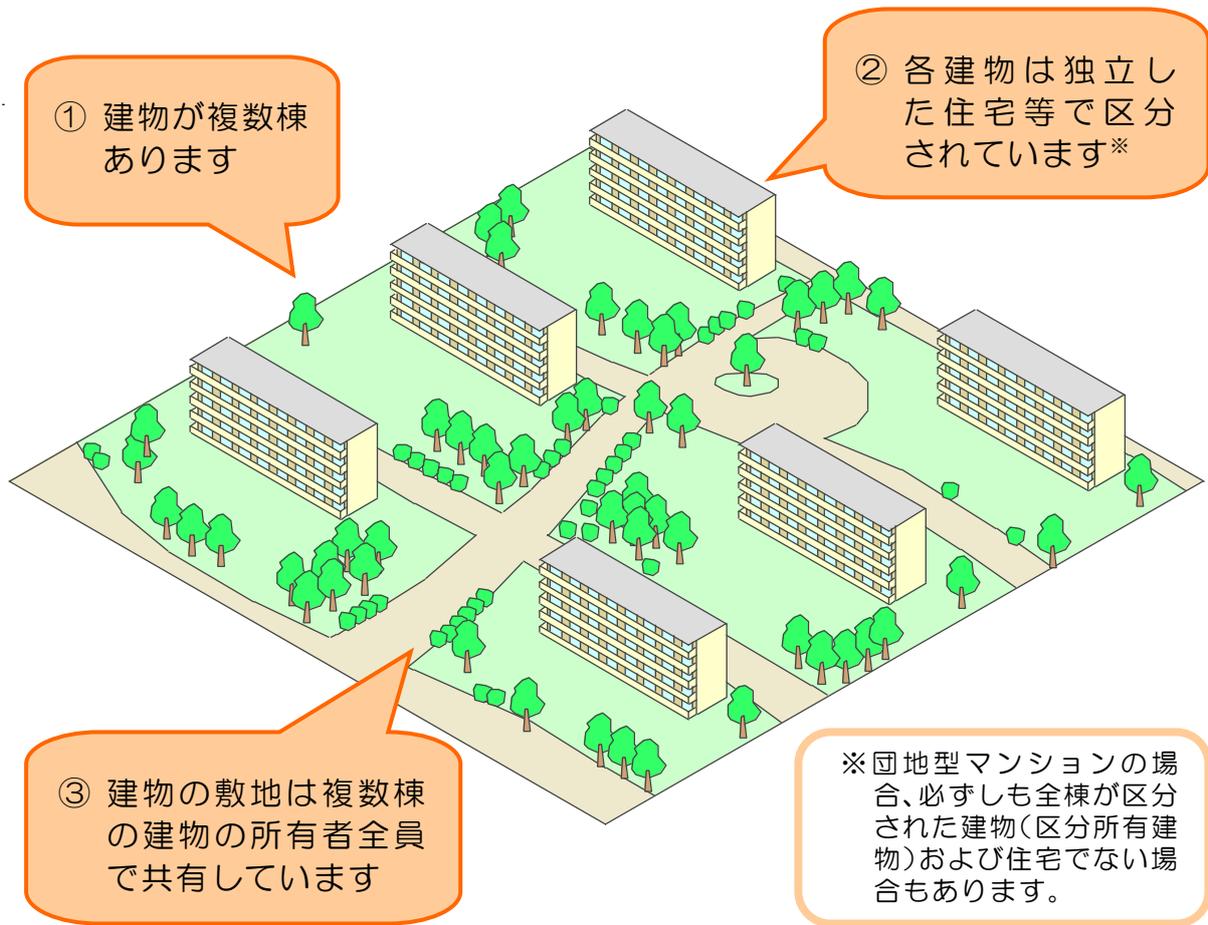
第1部 団地再生とは



第1部は、このマニュアルの導入部として、「団地型マンション」や「団地再生」の定義について説明するほか、これから皆さんが団地の再生を考えていく上での主なポイントを紹介します。

1. 団地型マンションとは

このマニュアルは、いわゆる「団地型」のマンションを対象としています。
団地型マンションでは、複数のマンション（区分所有建物）が、互いに土地や附属する施設を共有しており、以下の3点が特徴です。



このような団地型マンションにおいて建物の再生（修繕や改修、建替え）を行う場合、単棟型マンション（1棟で1敷地のマンション）とは異なり、

建物ごとの合意

団地全体の合意

という2つの段階の合意形成が必要になります。

一般に、団地型マンションは単棟型マンションに比べ、より多くの区分所有者が存在し、上述のような合意形成も必要になることから、その特性をよく踏まえて再生に向けた合意形成を進めることが大切になります。



団地型マンションについて、法律には下記のように定められています。

■ 区分所有建物、区分所有者とは・・・？

昭和37年制定の「区分所有法」（正式名：建物の区分所有等に関する法律）において、分譲マンションの基本となる所有関係が定められています。

1. 建物の区分所有について「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は（以下、中略）所有権の目的とすることができる。」と定めています（第1条）。
2. そのような建物の部分を目的とした所有権を「区分所有権」、その区分所有権を有する者を「区分所有者」と言います（第2条）。つまり、各住戸の持ち主のことを、法律では「区分所有者」と呼ぶわけです。

■ 専有部分と共用部分とは・・・？

「専有部分」とは、区分所有権の目的となる建物の部分のことです（第2条）。つまり各住戸を指します。それ以外の建物の部分（建物の構造体、屋根、廊下、階段、共用室など）は、「共用部分」と言います。

■ マンションの定義とは・・・？

平成12年制定の「マンション管理適正化法」（正式名：マンションの管理の適正化の推進に関する法律）において、「マンション」という言葉が法律上初めて使われました。

この法が対象とするマンションとは「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び付属施設」を指します。つまり、区分所有建物の中でも住宅用途のものが対象です。

しかし、一般にマンションというと賃貸形式を指す場合もありますので、正確に区別したい場合は、「分譲マンション」「賃貸マンション」と呼ぶことになります。

■ 団地とは・・・？

区分所有法では、団地について「一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は付属施設がそれら建物の所有者の共有に属する」（第65条）ものと定めています。この場合の付属施設とは、集会所や公園施設などのことです。

■ 団地管理組合とは・・・？

区分所有法では、管理組合に関して二つの場合を定めています。一つは、「区分所有者の団体」（第3条）で、一棟の建物の区分所有者全員で構成するものです。もう一つは、「団地建物所有者の団体」（第65条）で、団地管理組合がこれにあたります。区分所有建物は、本来は第3条に定めるように棟ごとに管理するものですが、規約によって、団地管理組合がまとめて管理することができます。

2. 団地再生とは

千葉市には団地型マンションが数多く存在しますが、建設から数十年を経過した団地では、さまざまな課題を抱えており、団地の再生が必要となってきています。

団地の再生には、建物の老朽化などに対応するための“建物の再生”と、生活の不便さなどに対応するための“団地の活性化”の2通りの対応が考えられます。

たとえば・・・

住宅の間取りや設備が現在の生活に合わない、
使いづらくて住みにくい・・・

居住者が高齢化し、エレベーターの無い建物の
階段の昇り降りはつらい・・・

建物自体が古くなってきた、地震など災害に
対して少し不安がある・・・

建物の改修や建替えも話題になっているけれど、
合意形成が難しそう・・・

など

建物の再生



建物の再生とは、現在の建物の一部
あるいは全体に必要な改善を施す
「修繕・改修」、あるいは新しい建
物に建替える「建替え」も含めて、
建物自体を再生することを指して
います。



たとえば・・・

高齢者が増えてきたけど、団地の近くでは
介護サービスを受けにくい・・・

小さい子どもがいるけれど、
保育所など子育て支援サービスに乏しくて・・・

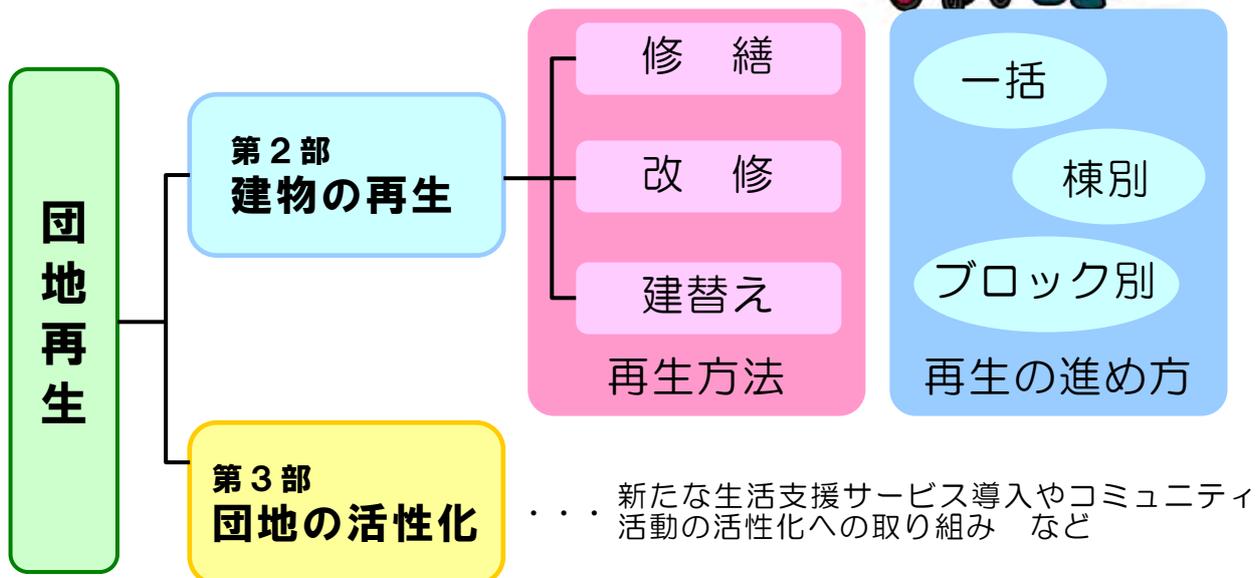
団地内の商店街に空き店舗が目立ってきた・・・

集会所が有効に利用されていない・・・

など

団地の活性化

利便性が低下し、居住環境として魅力が
乏しくなってくると、団地全体の活力も
低下しがちです。団地を生活の拠点とし
て甦らせるためには、どうすれば魅力あ
る生活環境になるか、新たな生活支援サ
ービスの導入等が必要とされていない
か等も検討していくことが大切です。



本マニュアルでは、「団地再生」を『建物の再生』と『団地の活性化』に分けて解説を行います。

3. 団地再生の検討ポイント

団地の再生に向けて検討していく際の基本的なポイントとして、以下の4つがあげられます。

1. 再生の目標と負担のバランス

検討にあたっては、理由や動機（なぜ再生が必要か）を整理し、再生の目標（何が達成されればよいのか）を見極めておくことが大切です。

また、再生に向けて鍵を握るのが、住民一人ひとりの負担です。負担には、①金銭的な負担、②再生が長期化する場合の生活への影響、③再生方法によっては仮居住（一時的な引越し）の負担、等があります。また、区分所有者の負担はもちろんですが、借家人の負担についても配慮しておくといよいでしょう。

これら再生の目標と負担のバランスを検討しつつ、様々な再生方法のどれが適切かを判断していくことになります。

2. 団地特有のポイント：再生を実施する範囲

団地全体を一斉に、全て同じ手法で再生するのは困難な場合も考えられます。その場合は、団地全体のうち一部について、実施時期をわけたり、あるいは部分的に異なる再生方法を選択したりすることも現実的な取り組みです。このような再生範囲の検討が、一般マンションとは異なる団地の特徴になります。

3. 団地特有のポイント：二段階の合意形成

団地の再生では、①建物ごとの合意と、②団地全体の合意という二つの段階で合意形成を図ることが必要になります。次頁にその根拠となる法律と、合意に必要な多数決の要件を示しました。

4. 事業の実施手法

再生を実現するためには、誰が事業を実施するかの検討が必要になります。

①組合員自らが事業を実施する方法

建物の修繕・改修では、管理組合自らが工事を発注するなど、事業の実施主体となるのが通常です。建替えの場合においても「マンション建替組合」を設立し、権利者自らが主体的に事業者となる「組合施行」方式があります。

②第三者に事業の実施を任せる方法

事業の実施を事業協力者（デベロッパーやゼネコン等）に任せる方法です。建替えでは一般的にみられ、デベロッパーが一旦土地建物を買収して事業を進める方式や、「個人施行」方式（全員の合意で特定の事業協力者を施行者とする）がありますが、一般に全員合意が求められることに注意が必要です。

以上を踏まえつつ、第2部・第3部において具体的な内容を解説しています。

＜トピックス＞建替えの場合の合意手続き

区分所有法では、団地型マンションの建替えについて、団地全体を一斉に建替える方法と、部分的に建替える方法では、異なる合意の手続き（決議）を定めています。

団地全体を一斉に建替える場合には、団地内の建物の一括建替え決議（第70条）によることとなります。

一方、団地の一部を建替えるためには、建替えを実施する建物で、単棟マンションと同様の建替え決議（第62条。区分所有者および議決権の5分の4以上）を実施するとともに、それを団地全体で承認する決議を行うこと（団地内の建物の建替え承認決議／第69条）が必要となります。

＜69条 団地内建物の建替え承認決議＞

団地内の一部の建物を建替える場合には、その建物において建替え決議を行うとともに、団地管理組合の総会において、議決権の4分の3以上の多数で承認を得ることが必要です。建替え承認決議を行うことができる団地は、以下の2つの要件を両方とも満たす団地であることが必要です。

- 1) 団地内の建物の少なくとも一部が区分所有建物であること
- 2) 土地が団地建物所有者全員の共有であること

なお、この建替え承認決議を行う場合の議決権割合は、通常、管理規約で定めているものではなく、土地の共有持分割合に従います。

＜70条 団地内区分所有建物の一括建替え＞

団地内の区分所有建物全部を建替える場合には、団地管理組合の総会において、団地建物所有者および議決権の5分の4以上の賛成で決議することができます。各棟の集会や決議は必要とされませんが、一括建替えの成立には棟ごとに区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成を得ていることが要件となります。この一括建替え決議を行うことができる団地は、以下の3つの要件をすべて満たすことが必要です。

- 1) 敷地が団地内における建物所有者の全員の共有であること
- 2) 団地内の建物がすべて区分所有建物であること
- 3) 団地管理規約において団地内の建物が管理の対象とされていること

なお、この一括建替え決議を行う場合の議決権割合も、通常、管理規約で定めているものではなく、土地の共有持分割合に従います。

参考. 千葉市における団地型マンションの現状

千葉市内に数多く存在する団地型マンションは、一部、民間のデベロッパー等による分譲もあるものの、多くは旧・日本住宅公団（現・独立行政法人都市再生機構）によって昭和40年代を中心に分譲されたものです。入居開始から約30年を経て、多くの団地では緑が生い茂り、良好な居住環境が維持、形成されてきました。また、夏祭りをはじめとする様々なコミュニティ活動の定着もみられます。その一方で、建物の老朽化が目立つ団地も多くなり、改修や建替え等の問題に直面するようになってきました。



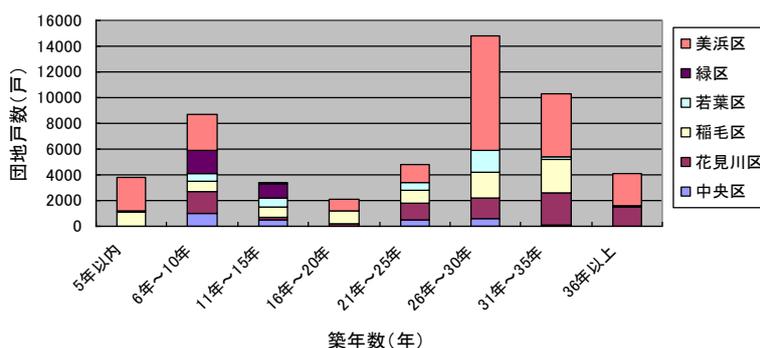
緑豊かな千葉市内の団地型マンションの様子



夏祭りには子どもたちが里帰りする「ふるさと」

また、居住者の高齢化が進んできたことから、高齢者に配慮した住宅の設備や共用施設の改善、団地内での介護サービスの導入等が求められるようになってきています。一方で、比較的若い世代にも住んでもらうために、たとえば子育て世帯を増やしていく方策も求められているようです。千葉市にはまさにこのような問題に直面しつつある団地が数多く存在しています。今後、これらの問題を解決しつつ、長く安心して住み続けられるようにしていくことが各団地共通の目標になると言えそうです。

区別・築年別団地戸数



平成17年6月1日現在 千葉市住宅政策課調査

＜トピックス＞－千葉市における団地再生が目標とするイメージの参考例－

団地再生においては、目前の問題を解決すると同時に、将来どのような方向を目指すのか大まかなイメージが必要です。というのは、建物更新などに多額の資金が必要になるため、将来への見通しが明確でなければ、それを決断しにくくなるからです。

このような将来像を考えるためのヒントとして、立地や暮らし方によって4つのタイプに考えることができます。

① 集落居住

職住が近接し親子世帯が同居する伝統的な暮らし。車に依存する郊外でも同居により老後も安心できる。

② 市街地居住

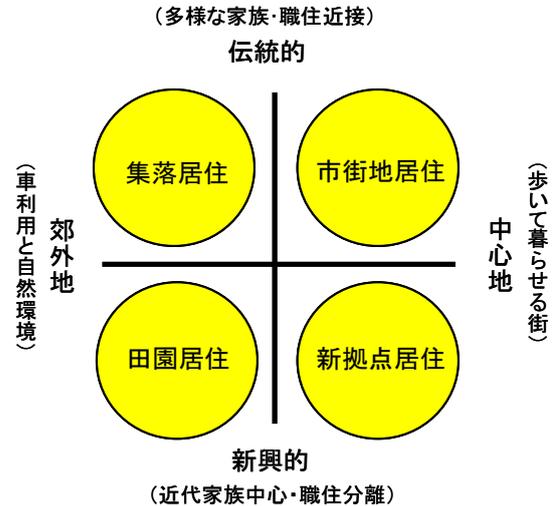
歩いて暮らせる市街地で安心して住み続けられる形態。職住近接で子育て女性も働きやすい。今日の課題は、徒歩圏内の生活サービス施設を充実させること。

③ 田園居住

緑豊かな郊外で車利用の生活をする形態。老後に車の運転が不安になれば、便利な場所や施設に気軽に引っ越すことが必要。今日の課題は、魅力ある郊外環境の創出と、老後の引っ越し先を確立すること。

④ 新拠点居住

歩いて暮らせる街を近代家族（サラリーマン核家族）が中心の郊外に新しく確立する形態。歩いても暮らせるという車社会との併存が特徴。高齢化や女性の社会進出には、生活支援サービスの充実で対処し地域の拠点として発展する。



	集落居住	田園居住	市街地居住	新拠点居住
特徴	職住近接 拡大家族	余裕ある 住環境	歩いて 暮らせる街	郊外での歩いて 暮らせる街
主要交通	自家用車 (徒歩)	自家用車	徒歩	徒歩 (自家用車)
老後生活	親子同居 相互扶助	住み替え	近・別居 サービス	別居 サービス
住宅形態	農村住宅 (一戸建)	田園住宅 (一戸建)	都市住宅 (集合)	団地住宅 (集合・戸建)



郊外マンション団地は、「新拠点居住」の場として発展することが期待される。建物の質向上と生活支援サービスの充実が鍵になる。

大規模なマンション団地は、以下のような特徴があることから、この中の「新拠点居住」を実現する場になりうると考えられます。

- ① 団地は、人口が集まっているため生活支援サービスを充実しやすい。
- ② 団地は、土地がまとまっているため時代変化に合わせて施設等を導入しやすい。
- ③ 団地は、管理組合という組織が実際に存在し①や②を実現する母体になりうる。

(資料提供：千葉大学工学部 小林秀樹研究室)