

「団地の建替え」から団地の管理 を考える

2024年2月28日

旭化成不動産レジデンス株式会社

マンション建替え研究所 大木祐悟

1. 諏訪町住宅建替え事業
2. 「団地」とは何か？
3. 団地一括建替え決議をする中で気が付いたこと
4. それぞれの疑問について考える
5. 68条の規約について
6. 最近の建替えの事例

「建替え」から見える「管理」もある

わたくしは、2000年の暮れから同潤会江戸川アパートメントの建替えに携わることとなって以降、基本的には「建替え」についてコンサルティングを中心にマンションの再生事業に関係してきました。ところで、「建替え」というマンションにとって究極の場面から、逆に「管理」の課題が見えてくることも少なくありません。そのため、ある時期から、建替えのコンサルティングと共に「建替えから見た管理の課題」についての情報発信もするようになりました。本日は、「団地一括建替え決議」の規定をベースに、団地を考える際の基本について思うところを述べさせていただきます。

マンション建替え円滑化法第1号

諏訪町住宅の建替え

諏訪町住宅建替え事業

諏訪町住宅の概要

- ・ 1957年竣工
- ・ 割賦販売方式で分譲
- ・ 3棟60戸からなる小規模団地
- ・ JR高田馬場駅から徒歩5～6分
- ・ 専有面積は各戸40m²



この事業の特徴

1. 2002年の区分所有法改正直後に建替え決議をした

区分所有法70条の団地一括建替え決議を目指したが、ある理由から、団地一括建替え決議ではなく、各棟で区分所有法62条の建替え決議をすることとなった。

2. 2002年のマンション建替え円滑化法の適用を受けた

①法律が制定されたばかりで、解説書もマニュアルもない中で、行政協議を重ねながら手探りで事業を進めた

諏訪町住宅建替えの課題

1. 規約についての問題

- ①割賦代金の完済後に、団地規約を設定したものの、設定手続きに問題があった
- ②そのため、団地一括建替え決議を進めるうえでは問題があった

2. 建替え決議時点で割賦代金の未完済者がいた

- ①代金の完済までは所有者は売主となる
- ②こうしたなかで、建替え決議の意思表示はどう考えるべきか

3. バルコニーの増築等もあったこと

登記簿面積は変わらないものの、事実上の専有面積は広がっているため、中古売買価格は未増築住戸よりも高くなっている。建替え前提による各戸の評価をどのように考えるべきかは検討時点での問題となっていた

「規約の問題」とは？

団地一括建替え決議をするときの要件

団地一括建替え決議をするときは次の3つの要件を満たす必要がある

- ①団地内の建物がすべて区分所有建物であること
- ②団地建物所有者で土地を共有していること
- ③規約で団地管理組合が各棟を管理することを規定していること

③の規約の設定に際しての問題

団地建物所有者集会と棟集会の両方で規約設定についての決議が必要



団地建物所有者集会の決議しかしていなかったため、規約の妥当性に問題があることがわかった

割賦代金未完済の問題とは？

割賦販売の権利関係

代金を完済するまでは、所有者は売主となる

前述のように、代金完済後（区分所有権が発生後）に、規約を設定している



未完済者が3名いた

売主（東京都公社）が区分所有者として意思表示をした

未完済者の判断を尊重して賛否の意思表示をすることにした

問題は「3人全員が同じ判断をしないときにどうすべきか」だった

バルコニーの増築部分

増築した部分の外観と内部

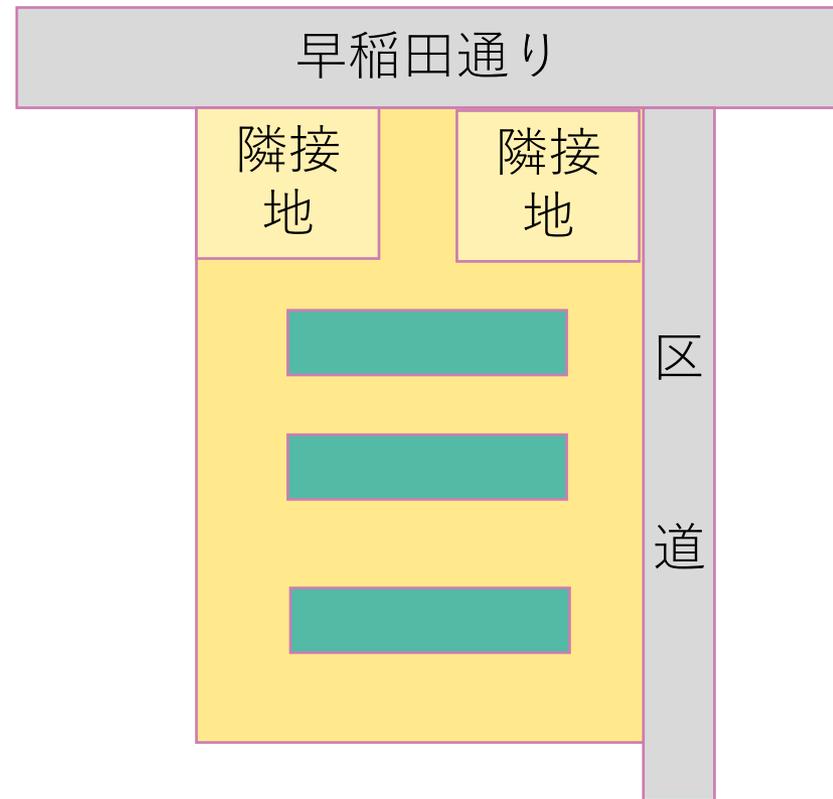
古いマンションでは、こうしたケースも散見される



諏訪町住宅建替えの課題 2

接道の問題

- ①早稲田通りからは「路地状敷地」で接道していた
 - ②東側も幅4mの道路に接していた
- ・東京都の条例では路地状敷地では集合住宅を建築できない
 - ・そのため、接道は区道となるが、幅6m未満の道路にしか接していないときは、3000㎡を超える建築をすることができない



江戸川アパートや諏訪町住宅を経験して

- 1991年ごろ 「諏訪町住宅を考える会」発足
- 1997年 区分所有者の8割が建替えを希望していることを確認
- 2002年 コンペで旭化成を事業協力者に選定
- 2003年5月 建替え決議成立
- 2003年9月 マンション建替組合設立認可
- 2004年1月 権利変換計画認可
- 2005年 建物竣工

団地の建替えを行ってきたときの疑問

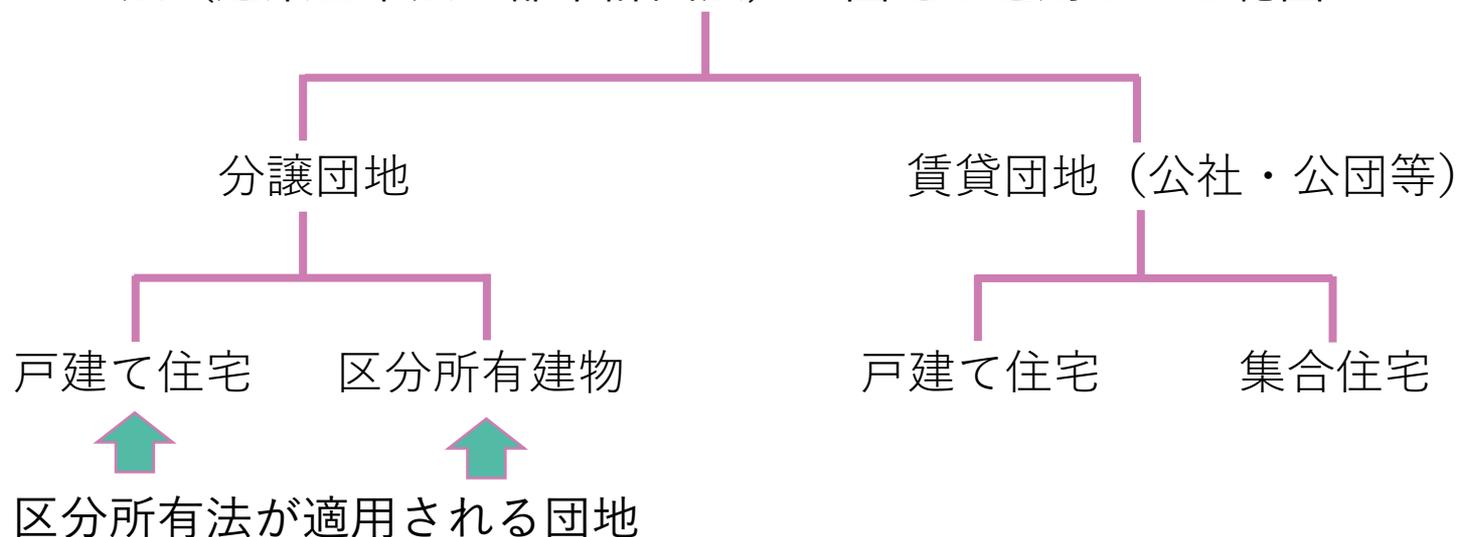
1. 「団地一括建替え決議」をするための3つの要件の意味は？
2. 単棟型のマンションと団地型マンションの違いは？
3. そもそも「団地」とは何か？

今回は、以上の点について、お話をさせていただきます

「団地」とは何か？

私法上の団地と公法上の団地では意味が異なる

公法（建築基準法や都市計画法）の団地が適用される範囲



法律面から「団地」を見るときも、公法と区分所有法では違いがあることがわかります。本日は、「**区分所有法の団地**」でかつ「**区分所有建物**」で構成される**団地**をベースにお話をさせていただきます。

団地一括建替え決議を進める中で 気が付いたこと

以下の3つの要件をすべて満たす必要がある

- ①団地内の建物がすべて区分所有建物であること
→区分所有建物で構成されない団地はあるのか？
- ②団地の敷地は、団地内の建物の区分所有者で共有していること
→団地建物の区分所有者だけで土地が共有されないことがあるのか？
- ③区分所有法68条で規定する規約が定められていること
→区分所有法68条で規定する規約とは何か？

「団地一括建替え決議」を進めるときに感じたこと

一括建替え決議をできる団地には要件がある



- ①なんでこうした条件が付されているのか
- ②そもそも、条文の意味がよくわからなかった

しかしながら・・・

この条文は団地を考えるに際して「示唆」的な内容が多いと思われる

そこで、まずは70条の条文を読むところから話をはじめさせていただきます。

区分所有法70条の前半部分

団地内建物の全部が**専有部分のある建物**であり、
かつ、**当該団地内建物の敷地**（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が**当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合**において、
当該**団地内建物**について**第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められている**ときは、

疑問点1 「専有部分のある建物」とは何か？

疑問点2 「当該団地内建物について第68条第1項の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約」とは何か？

区分所有法70条の後半部分

第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。

疑問点 「団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体」とは何か？

区分所有法70条の「但し書き」の部分

ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

疑問点 団地で5分の4決議がされているのに、各棟で3分の2以上の賛成が必要となっている理由

以上の疑問点について考えながら、団地について述べさせていただきます

それぞれの疑問について
考えてみる

①専有部分のある建物

→区分所有建物のこと

(区分所有法の団地の規定は、「区分所有建物」を前提としていない)

②65条に規定する団体

→区分所有法で規定する「団地」(共有土地や共有施設を管理する団体)



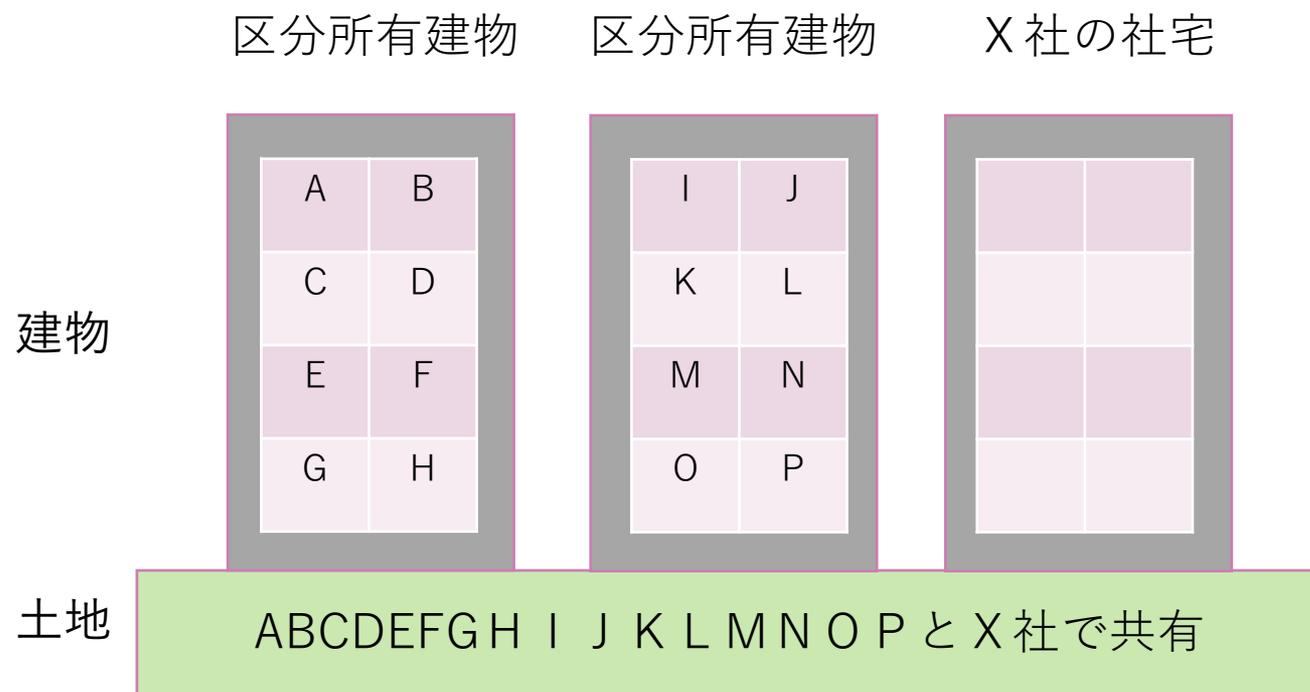
区分所有建物で構成される団地は、
団地共有物は団地で管理するものの、
棟は棟で管理することが原則

③68条により66条で準用される30条1項で規定する規約

→団地で「棟」も管理する旨を定めた規約

課題 1 : 区分所有建物以外が含まれる団地もある

区分所有建物の中に、法人の社宅等の棟がある（外観上は区分所有建物に見える）

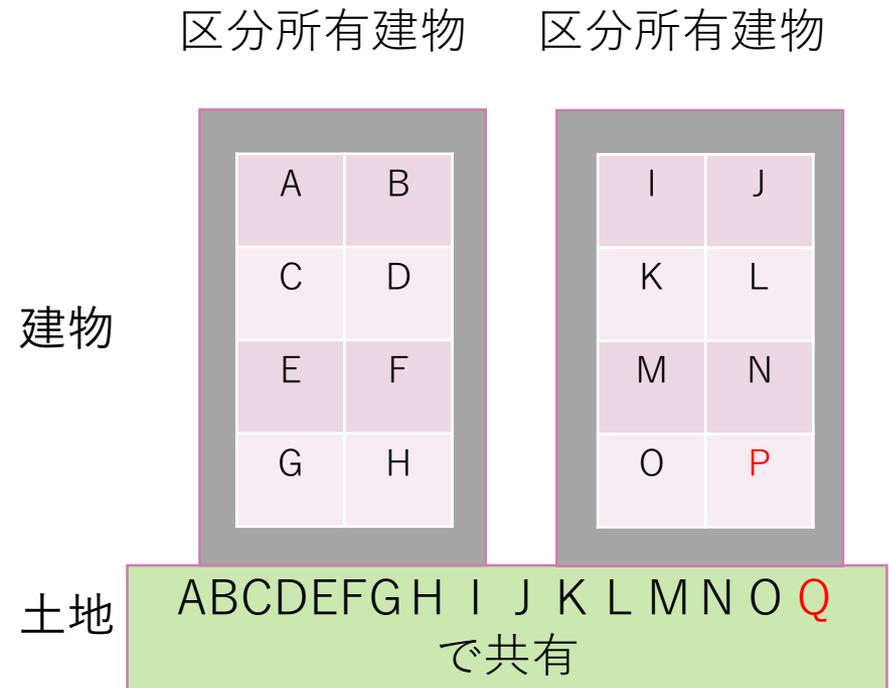


課題 2 : 土地所有者と建物所有者に一部違いがあるとき

敷地利用権を有しない区分所有者がいるケース

(区分所有権を有しない敷地共有者がいるケース)

1983年の区分所有法改正までは、
区分所有権と敷地利用権の分離処分
が可能だったため、区分所有権と敷
地利用権を別々に相続しているよう
な事例が散見されます



課題 3 : 区分所有法 6 8 条の規約が設定されていないとき

この件については、区分所有法 6 8 条の規約について理解しないとわかりにくい内容ですので、あとで説明をさせていただきます

区分所有法3条と65条の違いから考えてみる

区分所有法3条（前段部分）

区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる**

区分所有法65条

1団地に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「**団地建物所有者**」という。）は、**全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。**

- ①赤字で記載した部分は基本的に同じ趣旨となっているが・・・

3条の表現は「**建物並びにその敷地及び附属施設の管理**」



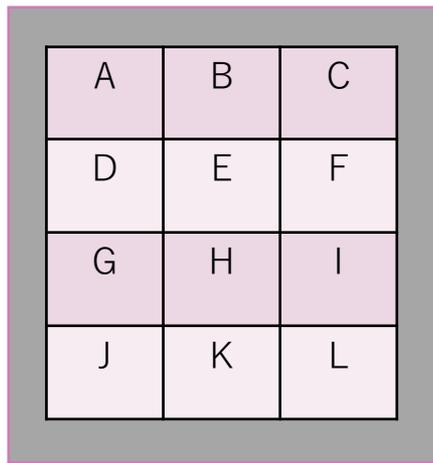
表現が違うことに注意

65条の表現は「**団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理**」

団地の権利関係の基本

単棟型マンションの権利関係

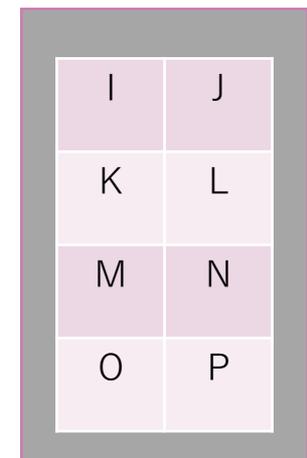
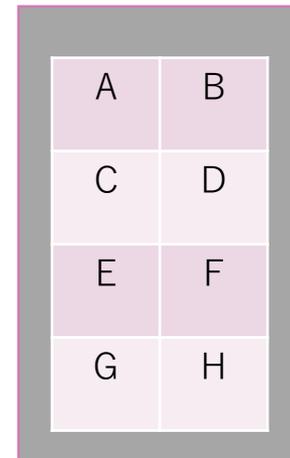
各専有部分は区分所有者が区分所有しているが、共用部分と敷地利用権（多くの場合は土地共有持ち分権）は区分所有者全員で共有している



ABCDEFGHIJKLMで共有

団地型マンションの権利関係

建物はA～Hの共有物 建物はI～Pの共有物



ABCDEFGHIJKLMNOPで共有

区分所有建物で構成される団地（土地共有団地）は、「土地」と「各棟」という二重の共有関係となることを理解してください

前頁の内容を深堀する

区分所有法

区分所有法は、区分所有建物とその土地及び附属施設を管理するための法律となっています。

団地は区分所有法第2章で規定され、65条～70条で構成されています

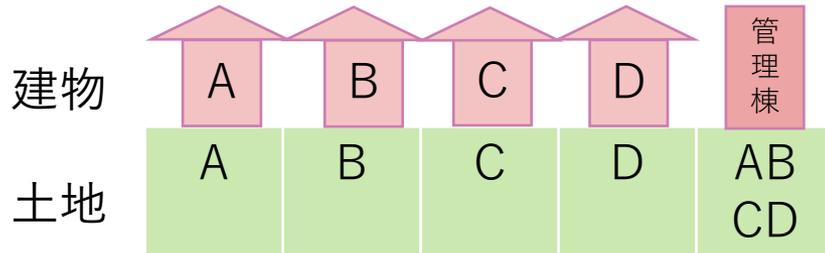
区分所有法65条

一団地内に数棟の建物があって、それらの土地又は附属施設が、それらの建物の所有者（**専有部分のある建物**  **区分所有建物**を意味する）にあっては区分所有者）の共有に属する場合

区分所有法の団地は、区分所有建物で構成される団地だけでなく、たとえば一戸建て住宅で構成される団地もあることがわかります

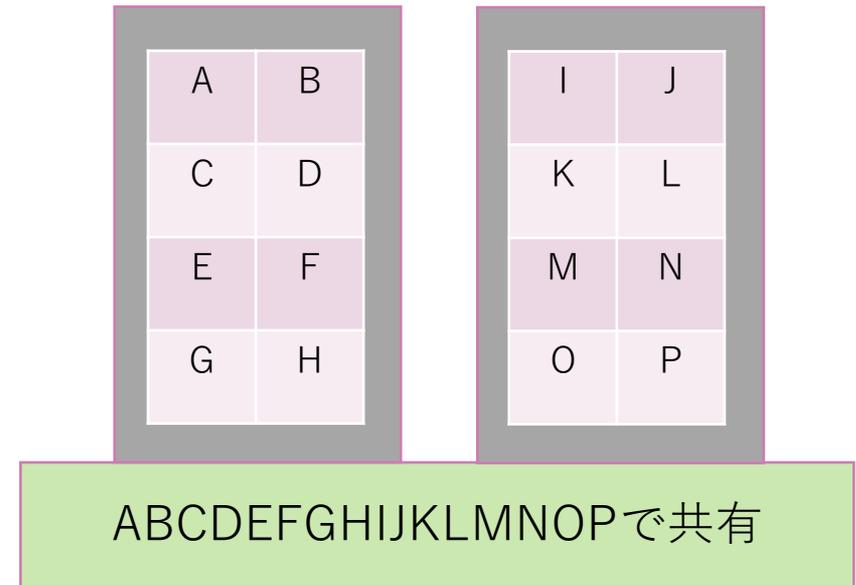
区分所有法で規定されている団地

管理棟にかかる土地建物の共有団地
建物と土地はそれぞれが所有しているものの、管理棟の土地建物を全員で共有している状態（敷地と建物を管理する団地が構成されている）



土地共有団地

建物所有者全員で敷地を共有している団地

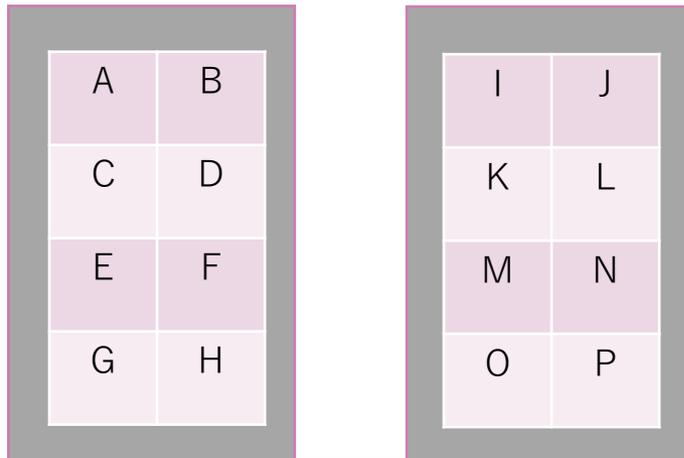


団地における本来の管理区分

団地の本来の管理

建物はA～Hで管理

建物はI～Pで管理



各棟（建物）は棟の区分所有者団体（区分所有法3条の団体）で管理



土地は土地共有者（団地建物所有者）の団体（区分所有法65条の団体）で管理

68条の規約について

区分所有法68条の規約が設定されているとき

区分所有法68条

次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議があることを要する。一 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）

二 当該団地内の専有部分のある建物

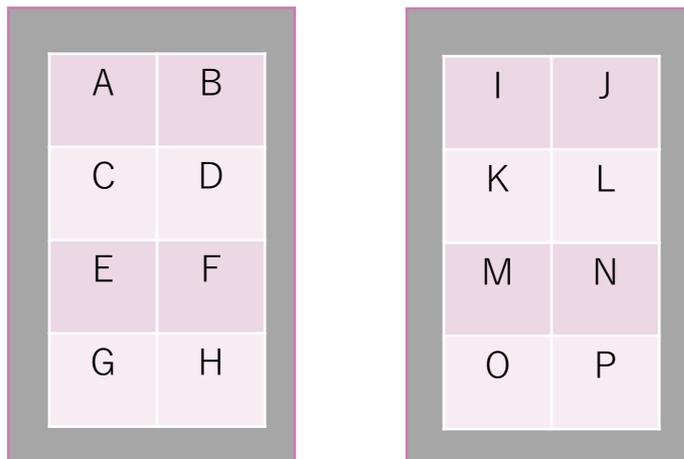
区分所有法68条の規約が設定されたときは、団地建物所有者の団体（団地管理組合等）が、各棟の管理をすることができます。逆に考えると、この規約が設定されていないと、団地管理組合等で棟の管理をすることはできません。

「68条の規約を設定すること」の意味

団地で棟も管理する

建物はA～Hで管理

建物はI～Pで管理



ABCDEFGHJKLMNOPで共有

➡ 本来は棟の管理権限は棟にあるなか
で、棟の管理権限を団地に移行する
ことになる



そのため、68条規約を設定するときは次の二つの手続きが必要となる

- ① 団地建物所有者集会の決議
- ② 各棟の集会の決議

* 全員同意で規約を設定している場合は問題はない

団地は大きく二つに分類することができる

区分所有法から見た団地

原則的な団地



- ①団地共用部分（土地・附属施設）は団地で管理する
- ②棟は棟で管理する

法68条の規約がある団地



- ①団地共用部分（土地・附属施設）も棟も団地で管理する
- ②ただし、68条規約が設定されているときでも、団地でなく棟で対応しなければならない事項がある

区分所有法68条の規約が設定されたときは、団地建物所有者の団体（団地管理組合等）が、各棟の管理をすることができます。逆に考えると、この規約が設定されていないと、団地管理組合等で棟の管理をすることはできません。

法68条の規約が設定されていても団地でできないこと

区分所有法66条で団地に準用されている規定

- ・ 第7条（先取特権）、第8条（特定承継人の責任）
- ・ 第17条から19条（共用部分の変更、管理、負担及び利益の収取）
- ・ 25条、26条、28条、29条（管理者の選任及び解任、権限、委任の規定の準用、区分所有者の責任）
- ・ 31条1項（規約の設定）、33条から56条（集会関連、管理組合法人の規定）



注意すべきことは、ここで準用されていない規定は、「団地」ではなく「棟」で対応しなければいけない点である

詳細を述べると話が難しくなるので、ここでは棟で対応すべきことを3点ほど挙げさせていただきます。

- ①57条から60条（共同利益に反する行為の停止等の請求）
- ②61条（建物が一部滅失したときの復旧）
- ③62条（棟の建替え決議）

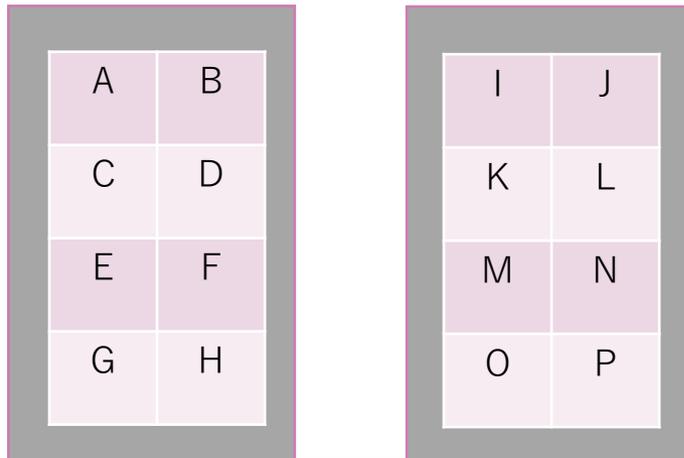
70条の決議で「各棟要件」がある理由

団地で棟も管理

管理権限は団地に渡していても、所有権まで団地に渡したわけではない

建物はA～Hで管理

建物はI～Pで管理



ABCDEFGHIJKLMNPOで共有

「土地」の共有団体に建替え決議
↓
土地共有者団体に各棟の処分を決議

熊本の被災団地の復興について



被災状況



5棟中2棟が傾斜したほか、水道管の破損、給水タンクの破損等の被害を受けた

■団地の復興については3つの選択肢が考えられた

- ①傾いた棟の復旧と傾いていない棟の補修
- ②傾いた棟の建替え傾いていない棟の補修
- ③一括建替え（ただし、築後40年弱）

■復興の検討の際に出てきた意見

傾いていない棟は、本当に大丈夫か？



■杭の調査をすることとなった

問題があることが発覚



各棟の復旧は、棟で対応すべき事項

→区分所有法61条は、66条の準用なし

二つのマンションの復旧の経緯

- 2週間 復旧の意見交換会等
- 3週間 コンサルタントと勉強会
- 6月 政令の指定
- 8月 建替え推進決議
- 1年半 建替え決議
- 2年3月 権利変換計画認可、着工
- 4年4月 再建後の建物の完成

最近の建替え事例

給田北住宅建替え事業

立地

所在：世田谷区給田北3丁目

交通：京王線「千歳烏山」徒歩9分



特急停車駅である「千歳烏山」駅から徒歩圏
都心方面へのアクセスも良好な立地

周辺は戸建て住宅や低層のマンションなどが
立ち並ぶ落ち着いた住宅街 緑豊かな環境



再生の検討を始めた背景



- ①2011年の東日本震災で、ひび割れ等の被害があり、2012年に耐震診断を実施
- ②その結果、建物が現在求められる基準を満たさないことが判明
⇒建替えを視野に入れた再生検討が具体化することになった

建替え前の建物の状態



- 建物の高経年化に伴い、
「社会的老朽化」が顕著に
→居住性の改善ニーズ
- ・室内の段差
 - ・オートロックが無く防犯性が低い
 - ・旧式の設備
 - ・電気容量の不足

住戸の利用状況	戸数	割合
1.自宅	116	68%
2.親族居住	9	5%
3.賃貸	14	8%
4.空室	32	19%
合計	171	100%

再生の課題と合意形成（1）

■ 高齢区分所有者への対応

総戸数に対して

- ①62%が、60代以上の区分所有者住戸
- ②そのうち26%は「80代以上」
一人暮らしの高齢者については別居する子にも
並行して連絡をするなど個別の対応を実施

主たる区分所有者の年代	戸数	割合
30代	7	4%
40代	15	9%
50代	24	14%
60代	24	14%
70代	37	22%
80代	36	21%
90代	9	5%
法人・不明	19	11%
	171	100%

■ 建替えに非賛成の区分所有者対応

相手の主張も聞きながら、粘り強く対応

→建替え決議で賛成をしなかった区分所有者のほとんどが「催告」により建替えに参加

再生の課題と合意形成（2）

■ 既存不適格状態だったこと

7階建てで建築後に第一種低層住居専用地域となったため“既存不適格”の状態

対応：再建建物は最高高さ12m・4階建てで設計
（貫通通路を設けることなどの対応で、10mから12mに緩和）

経済条件を向上させるために、従前よりも大きいマンションへ再建したい
⇒ マンション建替円滑化法の「容積率の特例」※の許可を適用

A棟：指定 103.37%に対し、137.27%で設計

B棟：指定 100%に対し、139.98%で設計

※2022年4月時点 全国で12件の「マンション建替円滑化法」容積率許可
（東京:7、神奈川:2、大阪:1、兵庫:1、福岡:1）

旭化成ではこのうち5件に参画 給田北住宅は「団地で全国初の適用」

合意形成のその他の課題と建替え決議の結果

■ 事業者選定から決議まで（途中コロナ渦に遭遇）

- ・ 一回の説明会を、3日間×3枠の9枠開催に分けることで対応
- ・ ウェブシステムでの視聴も採用

■ 説明会+相談会や懇談会を行うことによる合意形成

- ・ 決議の前、また決議後も解体着手まで「懇談会」「よろず相談会」を開催
- ・ 各説明会の終了後などに、12日程の期間で実施

■ 団地一括建替え決議の結果

- ・ 171戸 団地建物所有者167名に対し、賛成151／非賛成16で可決
- ・ 棟別の要件 1号棟 47名に対し、賛成 44 (93.6%)
2号棟 124名に対し、賛成108 (87.1%)

スケジュール

事業の経緯	
2012年4月	耐震専門委員会発足 ⇒ 耐震診断実施
2013年	耐震診断結果報告 ⇒ 耐震性不足が明らかに
2014年9月	再生プロジェクト委員会を発足 ⇒ 建替え検討を開始・条件整理 (コンサルタントが組合を支援)
2016年5月	定期総会で「再生推進決議」 ⇒ 建替え手法の検討
2017年	事業協力者の募集 3グループがコンペにエントリー
2018年3月	旭化成不動産レジデンス(株)・丸紅都市開発(株)のグループを選定 ⇒ 合意形成を推進
2021年5月	団地の一括建替え決議 ⇒ 可決 (賛成 約90%)
	除却の必要性に係る認定
2022年1月	マンション建替組合 設立認可
2022年7月	権利変換計画の認可
2022年8月	解体工事着手
2023年7月	本体工事着手
2025年	竣工予定

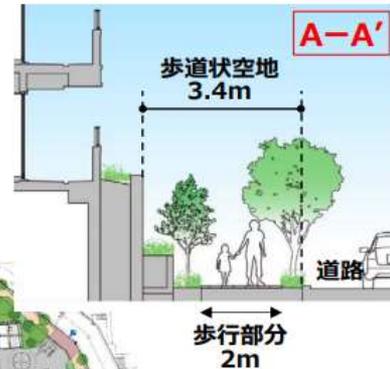
従前・従後の建物の状況

従前マンション 1971年（S46年）竣工	敷地の概要	再建マンション 2025年竣工予定
12,033.90㎡	敷地面積	12,033.90㎡
11,616.59㎡	延床面積	20,084.96㎡
地上7階 2棟	階数・棟数	地上4階地下1階 2棟
鉄筋コンクリート造	構造・設備	鉄筋コンクリート造
171戸	総戸数	248戸
3DK	間取り	1LDK～4LDK
50.25㎡～57.53㎡	各戸専有面積	39.60㎡～90.98㎡

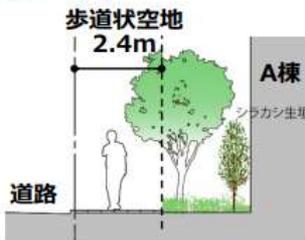
4. 外構計画

※外構計画は現時点のものあり、今後の樹種や樹木の位置等が変更する場合があります。

広場状空地 イメージ



B-B'



■ 中庭

- ・居住者専用の中庭。
- ・広場とガーデンテラス、パーゴラ、ベンチ、植栽コンテナを設け、居住者の憩いやコミュニティの場となる中庭を予定。
- ・1階住戸のプライバシーに配慮した植栽を計画。

■ 広場状空地 (許認可要件)

- ・B棟北西部に周辺住民との憩いの場となる広場状空地を計画。
- ・歩道状空地等と一体的な設えを計画。

■ 歩道状空地 (許認可要件)

- 道路沿いに幅2.4～3.8m (歩行部分幅2m) の歩道状空地を設置。植栽帯を併せて整備することにより景観性のある潤いある歩行空間を計画。

■ 貫通通路 (許認可要件)

- A棟敷地を南西側から北東側に抜ける幅3.0mの貫通通路を設置。歩行部分 (2m) と建物の間に植栽帯 (1m) を施し、プライバシー等に配慮し計画。

完成予想図

周辺の戸建て住宅との調和を図り、邸宅性の高い建築物のデザインを訴求。

〈A棟 南西側からの外観イメージ〉



〈B棟 北東側からの外観イメージ〉



閑静な住宅街に調和する
落ち着きや安らぎを出すため
アース系の色彩を基準色としながら、頂部はナチュラルな白系に分節し、洗練された外観を目指した。

建替えの際の評価の考え方

事業者が入って建替えをする場合の事業スキーム

■ 容積率に余裕があり、従前6戸のマンションを12戸にできるとき

従 前

A	B	C
D	F	F

A B C D E F の持分：1 / 6

建 替 え 後

A	B	C
D	E	F
X	X	X
X	X	X

A ~ F の持分：1 / 12

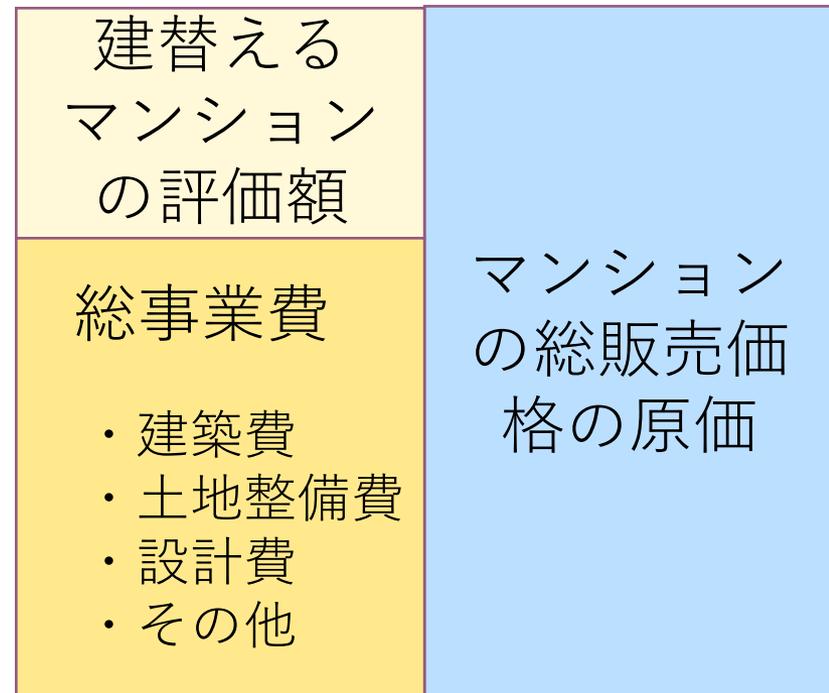
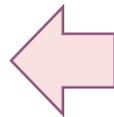
このケースは、ABCDEFがそれぞれ土地共有持分1/12をデベロッパーであるX社売却して、その売却益を建築費用の一部（或いは全部）に充当することで建替えを進めているスキームとなります。X社は、取得分を分譲して事業費を回収し収益を得ることになります。

前頁の場合における各住戸の評価の考え方

■ 建替えマンションの想定売上額から逆算して評価をする

マンションの販売価格が上昇するか、事業費が下落すると評価は高くなる

持分に応じて評価額を配分
↓
各住戸の建替えを前提とした評価
(= 転出するときの補償金)



ケーススタディで考える

■前提条件

再建後の建物の総専有面積：2000㎡（区分所有者の総数は40人とする）

総事業費は、400千円/㎡と600千円/㎡の二つの場合を考える

販売価格は、800千円/㎡と1,000千円/㎡の二つの場合を考える

■ 以上のケースにおける各戸の評価

					単価:千円
売上	総売上	事業費	総事業費	建替え前提の評価	
	(a)		(b)	(a)-(b)	戸当評価
800/㎡	1,600,000	400/㎡	800,000	800,000	20,000
800/㎡	1,600,000	600/㎡	1,200,000	400,000	10,000
1,000/㎡	2,000,000	400/㎡	800,000	1,200,000	30,000
1,000/㎡	2,000,000	600/㎡	1,200,000	800,000	20,000

仮住まいについて

■ 仮住まい先

事業者からも情報の提供を行っているが、最終的にはほとんどの区分所有者は自分で見つけている

■ 郊外団地の場合は、UR賃貸の利用も多い

- ・ そのほか、東京都が建替え用に都営住宅をいくつか用意しているので、当該住戸で仮住まいをするケースもある

マンション建替え研究所

by Asahi Kasei

ありがとうございました

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

TEL : 0120-691-512

メール : tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>