

マンション居住者のためのマンション再生講座

第2回『大規模団地における建替えの取り組み』

講師:NPO 都市住宅とまちづくり研究会 杉山 昇

講座内容 (M 団地での建替え取り組み)

1. M 団地の概要

分譲時期:昭和46年(築34年)
敷地:約33,312㎡(共有)
棟数:8棟
戸数:270戸
構造:RC造、壁式構造(PC工法)
住戸規模:約50㎡(3DK)

団地型マンションの一括建替えは、区分所有者等の数が多く合意形成が困難なことに加え、特に郊外型団地では「等価交換方式」の適用が困難であり、M 団地においても同じ問題を抱え、新たな取り組みが必要となる。

M 団地検討組織においては、全棟一括の建替えではなく、棟毎に建替えを行い、自己負担を原則とする「自力建替」が現実的・合理的方法であるとの結論に至っている。

	一括建替え	棟別建替え
メリット	・団地空間の計画的な再編が容易。 ・相対的に事業性も高い。	・建替えの合意の範囲が少なく済む ・建替えを必要としない建物は建替えなくても良い。
デメリット	・区分所有者数が多くなると同意形成が難しくなる。 ・一度に大量の仮住居が必要となる。	・一括建替えに比べて事業性は低い ・団地空間全体を計画的に再編することが難しい

2. アンケート結果と現在の取り組み

< アンケート結果(H16年度実施) >
・10年以内に建替えたい 約 1/3
・修繕改修をして住み続けたい人 約 1/3
・現状ではなんともいえない 約 1/3

【考察】

アンケート結果が上記のように、大きく3つの意見が拮抗した要因としては以下のとおり。

- (1) 横浜市が行った簡易な建物調査において、建物の安全性は問題ないという結果が出ていたため、居住者は早急な建替えの必要は感じていなかった
- (2) バリアフリー化されていないため(EVがないなど)、高齢者にとって不便はあるが、建替えを行った時の金銭的な負担に耐えられない

【現在の取り組み】

現在は、将来確実に大規模修繕や建替えの検討が必要な時がくることから、再生手法の検討に取り組んでいるところである。

3. 再生マスタープラン案

団地全体の「再生マスタープラン案」を作成し、棟ごとに建替える時の「建替え可能範囲」の設定や建替えルールを決めることで、他棟の将来の建替えや増築等に影響を及ぼさないように配慮している。

【再生マスタープランを作成する上での留意点】

- ・ 各住棟が利用できる容積の設定（各住棟が公平に容積利用できるようにする必要がある）
- ・ 団地内通路（災害時の緊急車両進入の配慮や高齢者にとって安全であるものとする）
- ・ 公園・広場（建替え後に同程度の面積確保は困難であるが、一定の面積確保に努める）
- ・ 駐車場（住戸数以上の設置を求められた場合は、マスタープランに反映させなければならない）

【再生マスタープラン案の課題】

再生マスタープラン案に基づく建替え若しくは改修等を実現するためには、現行の都市計画など、解決すべき課題がある。

〔現行の都市計画〕

項目	内容	備考
用途地域	第一種低層住居専用地域	
容積率	100%	
建ぺい率	50%	
絶対高さ制限	10m	「横浜市市街地環境設計制度」に準じて14mに緩和
高度地区	第一種高度地区	
防火・準防火	準防火地域	
その他	建築基準法第86条の一団地認定	

M 団地の用途地域は第一種低層住居専用地域であるため、建物の高さが10mが上限であるが、事業採算性を考慮すると、建物の高さ制限の緩和が必要であり、今後、規制をどのようにクリアするかが課題となる。

一団地認定とはどういうものか

既成市街地内における複数敷地の共同化・オープンスペースの確保等により市街地環境の改善と併せて土地の高度利用を図るため、幅員の大きな道路に接する敷地と幅員の小さな道路に接する敷地を協調的に一体として建築計画を行う制度で、認定を受けると設計上の特典がある。都市計画法第11条の「一団地の住宅施設」とは異なるもの。

一団地認定の変更

従前・従後の敷地が変わらないマンション建替えの場合は、一団地認定の変更手続き（全員の同意は必要ない）で可能となる。建築基準法では、土地所有者等の同意を得ることは要件とされていないことに注意。

講座内容（国領団地の取り組み）

〔建物の概要〕

建築年次：昭和39年（日本住宅公団により分譲）
敷地面積：13,282㎡
構造等：鉄筋コンクリート4階建て 7棟
住戸タイプ：3K、3DK
戸数：144戸
敷地持分：144分の1

〔国領住宅の法的規制〕

用途地域	第一種中高層住居専用地域
周辺部	建ぺい率 60% 容積率 200%
都市計画法第11条「一団地の住宅施設」	
	建ぺい率 20% 容積率 70%

〔一団地の住宅施設の廃止〕

国領団地においては、高度利用により保留床を創出して、事業費を捻出し、区分所有者の自己負担を軽減するため、低容積である「一団地の住宅施設」の廃止が必要となった。

〔地区計画の提案〕

平成13年、国土交通省及び東京都から「一団地の住宅施設」の見直しがされたことを機に、行政に対し、民間レベルから地区計画の設定について提案を行った。地区計画（地区整備計画）の提案の中で、容積率の扱い、広場・公園の取り方、行政への用地提供についても、行政と協議を行う。

一団地の住宅施設とはどういうものか

昭和30～40年代の高度成長時代、都市への流入を促進するため、「一団地の住宅施設」は住宅大量供給を支える制度として活用された。既成市街地において良好な住宅団地を供給することを都市計画として定めうる唯一の制度。現在では、他の制度の新設により活用されなくなっている。

一団地の住宅施設を廃止する施策の概要

〔国土交通省〕

地区計画の活用等により引続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。

〔東京都〕

一団地の住宅施設全体を含む地区に地区計画を策定し、団地全体に地区整備計画を定める。

〔建替事業のスケジュール〕

H17.8	建替組合設立認可申請
H17.11	建替組合設立許可(予定):建築確認申請提出(予定)
H17.12	住戸選定(予定)
H18.1	権利変換(予定)
H18.3	除却(予定)
H20.3	建物竣工(予定)

〔今後の課題〕

- ・仮住まい(東京都、都市再生機構 協力、紹介)
- ・賃借人への対応(移転先の紹介)
- ・非賛成者への対応(非賛成者決議時3名)
- ・調布市 高さ指定の検討