

マンション建替えの実現事例にみる問題解決のポイント

1. 国領住宅

<主な課題>

住戸専有面積と土地持分の相違

- ・ 全 144 戸のうち、3 K タイプ (13.96 坪) 96 戸、3 D K タイプ (14.61 坪) 48 戸。住戸専有面積は異なるが、土地の共有持分は全戸均一で 1 / 144 として登記されている。
(国領住宅は昭和 39 年分譲。旧区分所有法によるもの。現行法も含め、区分所有法には、土地の共有持分の割合についての定めがない。区分所有法第 21 条は第 14 条を準用していないことに注意。)
- ・ 事業協力者から示された事業計画では、等価交換 (権利変換) にあたって、土地の持分が基本となるため、再建マンションの還元面積は 3 K も 3 D K も全戸均一であり、3 D K 所有者の中から不公平との意見が出る。
- ・ 3 K ・ 3 D K 問題の解決が、建替えを進める上での解決すべきポイントの一つに。

一団地の住宅施設 (都市計画法第 11 条) の適用による建替えの制約

- ・ 一団地の住宅施設 (都市計画法第 11 条) が適用され、良好な居住環境を確保するため、指定建蔽率 20%、指定容積率 70% に抑えられている。周辺の第一種中高層住居専用地域は、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%。
- ・ 建替えの事業性 (土地の高度利用による余剰床の創出等による建替え費用の軽減) の制約が大きく、一団地の住宅施設を廃止しない限り、建替えの実現が困難。

<問題解決のポイント>

住戸専有面積と土地持分の相違について

- ・ 権利変換上は、3 K も 3 D K も全戸均一とし、その調整金を別途 3 K 所有者から 3 D K 所有者に支払うことで合意。

一団地の住宅施設 (都市計画法第 11 条) の適用による建替えの制約について

- ・ 最終的に、一団地の住宅施設を廃止し、地区整備計画を定めて引き続き良好な居住環境を確保しながら建替えを実施。
- ・ 一団地の住宅施設の廃止にあたっては、各区分所有者の建替えに対する思い等を記した要望書を市長宛に送るなど、「住民が主体となって取り組む事業」であることを精力的にアピール。一団地の住宅施設の規制廃止に係る国の指針や都の方針を受けて前進。
- ・ 建替え計画の策定に先立ち、周辺を含めた地域の建物高さ調査、周辺公園・広場調査、周辺道路網・幅員・交通状況調査、既存樹木樹種調査等を実施し、「街づくり」計画の策定。街への貢献と良好な団地環境の確保に向けて、行政と粘り強い折衝を繰り返し、地区整備計画を定める (容積率、建蔽率、道路幅員、公園の規模や位置、建物の壁面後退距離等を定める) 。

関連する実務上の留意点

1) 建替え前のマンションの権利の評価の考え方

- ・ 国領住宅の場合もそうであるが、従来のマンション建替えの事例を見ると、建替え前の資産の評価については、建替え前の敷地の価額を土地の共有持分比で分割して算出したものが多い。これは、昭和30年～40年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社が分譲したものは、南面住戸で5階建て程度のもので多く、住戸の場所による価額格差があまりなかったためと考えられる。
- ・ しかし、各住戸の向きや階層差によって当初から購入価格に格差があったマンションについては、土地の共有持分比で按分して評価したのでは、区分所有者の合意を得ることが困難な場合もある。この場合、各専有部分の大きさ（原則的には土地持ち分）を基本としつつも、位置効用比や購入時の価格比等を参考にするなど、各マンションの個別事情等を考慮した評価方法の検討が必要となる場合がある。