

KSP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編叢書
-Re-DANCHI booklet-

団地型分譲集合住宅再生への 支援のあり方に関する検討

戦略的研究基盤 団地再編プロジェクト

VOL. 15

わが国の公的集合住宅団地は、人口拡大・都市化の時代に大量に建設されました。そこでは、住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えています。その数は、公営住宅で約219万戸、UR都市機構賃貸住宅で約77万戸にものぼり、再生・更新のみならず維持自体も困難を極めています。さらに人口減少時代を迎え、団地の縮退や住宅以外の機能の導入など、住宅地そのものの再生(=再編)が重大な課題となっています。

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクトは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業の採択を受けた、平成23年度から5年間にわたる技術開発研究プロジェクトです。本プロジェクトでは、集合住宅団地を、住宅および環境ストックの活用を図りつつ住民が守り育て自立的に更新していけるような“まち”に再編する技術(=団地構造の修復型再編技術)及び、それらの事業を展開する手法技術を開発し実践に活かすことを目的として、特に、大規模公的集合住宅団地の修復型再編手法に関する技術開発研究を行っています。

本プロジェクトでは、現在、具体の団地を対象とした再編技術提案などを行っていますが、関連して行っている講演会・レクチュアシリーズ、事例調査等の活動成果を、簡潔にわかりやすくお読みいただける団地再編リーフレットとして公表しています。本団地再編叢書は、同様の趣旨で、関連の知見をブックレットとしてまとめるものです。描き下ろしもありますし、過去の出版物の中から抜粋したものもございます。お読みいただき、議論が展開されることを望んでいます。

2016年 2月 1日

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクト 代表 江川直樹

団地型分譲集合住宅再生への支援のあり方に関する検討

関西大学 戦略的研究基盤 団地再編プロジェクト

目 次

はじめに

第 1 章 団地型分譲集合住宅再生支援業務について……………1

1. 目的と位置づけ
2. 研究会の役割と検討経緯

第 2 章 八幡市における団地型分譲集合住宅の現状……………2

第 3 章 団地型分譲集合住宅の再生にかかる仕組と課題……………3

1. 公法上の仕組と課題
 - (1) 一団地の総合設計制度（建築基準法第 86 条①）
 - (2) 高度地区による高さ制限（都市計画法第 8 条）
2. 要綱上の仕組と課題
 - (1) 駐車場・駐輪場
 - (2) 住戸規模
3. 支援上の仕組と課題
 - (1) 優良建築物等整備事業
 - (2) 住宅金融支援機構によるまちづくり融資
4. 合意形成に向けた支援上の課題
 - (1) 専門家の役割と責任
 - (2) 合意形成に向けた支援上の課題
5. 税制上の仕組と課題
 - (1) 再生に係る税金
 - (2) マンション建替え円滑化法に伴う建替え関連税制
 - (3) その他の税制
 - (4) 税制上の課題

第 4 章 モデル団地でのシミュレーション検討……………29

1. シミュレーション検討の対象団地について
2. シミュレーション検討の前提条件と検討案
 - (1) 一括建替え案
 - (2) 部分建替え案

第5章 団地型分譲集合住宅再生のための提言（ガイドライン）……………55

第6章 団地型分譲集合住宅の再生にかかる市としての課題への対応方針・56

1. 公法上の課題への支援方針

（1）一団地の総合設計制度（建築基準法第86条①）

（2）高度地区による高さ制限（都市計画法第8条）

2. 条例・要綱上の課題への支援方針

（1）駐車場・駐輪場

（2）住戸規模

3. 支援上の課題への支援方針

（1）優良建築物等整備事業

（2）住宅金融支援機構による融資

4. 合意形成上の課題への支援方針

5. 税制上の仕組への支援方針

おわりに

はじめに

京都府八幡市の男山団地内には、UR賃貸住宅団地に加えて同時期に建設された団地型分譲集合住宅があり、賃貸住宅団地同様40年が経過しています。それらは、団地一つあたりが400～500戸と大規模であるため、地域に与える影響が大きいかつ問題解決を困難なものとしています。そして、高経年分譲集合住宅が抱える問題として、①建物の物理的劣化、②建物の社会的劣化、③高齢化への対応の遅れ、④管理の困難性、⑤管理組合活動の困難性、があげられます。また、男山団地内の団地型分譲集合住宅の場合は、隣接するUR賃貸住宅団地と一体的に「建築基準法86条（一団地認定）」による整備がおこなわれており、その解消等の困難な問題を抱えています。このままでは団地型分譲集合住宅は、再生が進まないまま老朽化し、将来大量の空き家を抱えることになりかねず、その場合の負の社会コストは膨大となるおそれがあります。

こうした問題への対応が八幡市における施策において極めて重要です。一部の団地では、建替え等将来のあり方を考える再生に向けた取組が始まっています。ただし、八幡市の団地型分譲集合住宅は、郊外立地型に該当し、その建替え費用を捻出するための保留床（※）の需要は少ないことが想定されます。なおかつ、団地が大規模であるため、費用を捻出するための保留床が多くなってしまおうという矛盾に陥り、結果的に住民の負担が大きくなり、建替えに向けた合意形成は困難となります。

一方、男山団地の集合住宅においては、賃貸、分譲を問わず、多くの住民にとって流動的な棲家ではなく、終の棲家として住み続ける場となっています。男山団地には、年月を経て熟成した緑地、ゆとりのある屋外空間、弱体傾向が見られるとはいえ長年継続してきたコミュニティ等地域資源として高く評価されるものが現存します。これらの地域資源を大切に使うことが、持続的な集住環境の実現につながると考えます。

八幡市は、団地型分譲集合住宅の再生に向けた動きを受けて、支援の検討を進めています。具体的には、高経年分譲集合住宅再生の支援のための優良建築物等整備事業の活用、建替え計画を考慮した要綱の変更に向けた検討等です。団地型分譲集合住宅の再生がマンション所有者自身の住宅改善に終わるのではなく、周辺地域の環境改善や再生に貢献することが望ましく、再生に際しては周辺住民や市民の理解と賛同を得られるような方向を求めていく必要があります。

本書は、『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術研究』に取り組む関西大学が、八幡市まちづくり推進部都市計画課、京都府総務部自治振興課まちの仕事人の参画を得て研究会を開催し、現状の課題の整理と現法制上での好ましい再編の可能性の検討をおこない、その再生に向けた支援を検討した内容を取りまとめたものです。検討では、現在

の再生を取り巻く条件の下で、モデル団地での一括建替え及び部分建替えのシミュレーション検討を実施し、何が問題になっているのかを探り出すことを目的としました。シミュレーション検討では、現行の法制度のもと実現可能な案を検討しています。これらの検討内容は、今後議論を進めていくためのスタートラインと位置づける内容です。本報告書が団地型分譲集合住宅の再生への取組への一助となり、再生の具体化につながることを願います。

(※) 保留床：マンション建替えなどで新たに建設した建物のうち、元的地権者が権利を有する部分（権利床）以外のエリア（床）のこと。例えば高容積利用などにより新たに生まれた余剰部分がこれにあたる。余剰床とも呼ばれる。

第1章 団地型分譲集合住宅再生支援検討について

1. 目的と位置づけ

八幡市内には4つの団地型分譲集合住宅が存在する。それらは、昭和47年（1972年）から昭和51年（1976年）の間に、日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）ないしは京都府住宅供給公社によって供給された。いずれの団地も住戸数360～490戸の大規模団地である。これらの団地型分譲集合住宅は、エレベーターのない5階建てで、高経年による老朽化とともに住民の高齢化が進展している。平成26年（2014年）3月に策定された「男山地域再生基本計画」では、「男山団地内の分譲団地の再生」が重要課題として位置づけられている。

今回の検討は、市内に現存する団地型分譲集合住宅の再生に当たり、市の支援項目について検討することを目的とし、市の再生支援方策の作成に向けた検討課題の抽出として位置づける。

検討にあたっては、以下の2つの点に留意した。

- ・ 再生のための手法として、建替えだけではなく、改修や増築等さまざまな手法を視野に入れる。
- ・ 再生にあたって、市の要綱をはじめ諸々の実情にそぐわない項目について検討する。

2. 研究会の役割と検討経緯

検討に当たり、京都府、八幡市、関西大学をメンバーとする研究会を設置した。研究会の役割は、具体の再生検討事例による必要な再生手法の模索、具体検討のレビュー、シミュレーション検討を行うこととした。

研究会は、以下の日程で12回にわたり開催した。

第1回:平成26年 4月14日(月)	第2回:平成26年 5月12日(月)
第3回:平成26年 6月9日(月)	第4回:平成26年 7月16日(水)
第5回:平成26年 8月26日(火)	第6回:平成26年 9月24日(水)
第7回:平成26年 10月24日(金)	第8回:平成26年 11月21日(金)
第9回:平成26年 12月16日(火)	第10回:平成27年1月13日(火)
第11回:平成27年 2月2日(月)	第12回:平成27年3月10日(火)

第7回を除き関西大学先端科学技術推進機構会議室にて開催（第7回は京都府庁1号館1階打合せスペースにて開催）

第2章 八幡市における団地型分譲集合住宅の現状

各団地型分譲集合住宅の概要

八幡市内には4つの団地型分譲集合住宅が存在し、そのいずれもが男山地域に位置する(図1)。4つの団地型分譲集合住宅の位置と諸元概要を以下に示す(表1)。

- ・ 4団地(男山E地区、男山第2~4住宅)は、昭和47年(1972年)から昭和51年(1976年)にかけて供給され、2015年現在の築後年数は39年~43年となっている。
- ・ 供給主体は、男山E地区が京都府住宅供給公社、男山第2~4住宅が日本住宅公団(現独立行政法人都市再生機構)である。
- ・ 住戸数360~490戸の大規模団地となっており、住棟はエレベーターのない5階建てである。
- ・ 管理形態に関しては、男山E地区は自主管理を、男山第2~4住宅では委託管理を行っている。
- ・ 男山第2~4住宅は、隣接するUR都市機構男山団地や市有施設と一体的に建築基準法第86条の一団地認定を受けている。
- ・ 第4章でのシミュレーション検討の対象団地は、建替えに向けた検討が進められている男山笹谷の男山第4住宅とした。

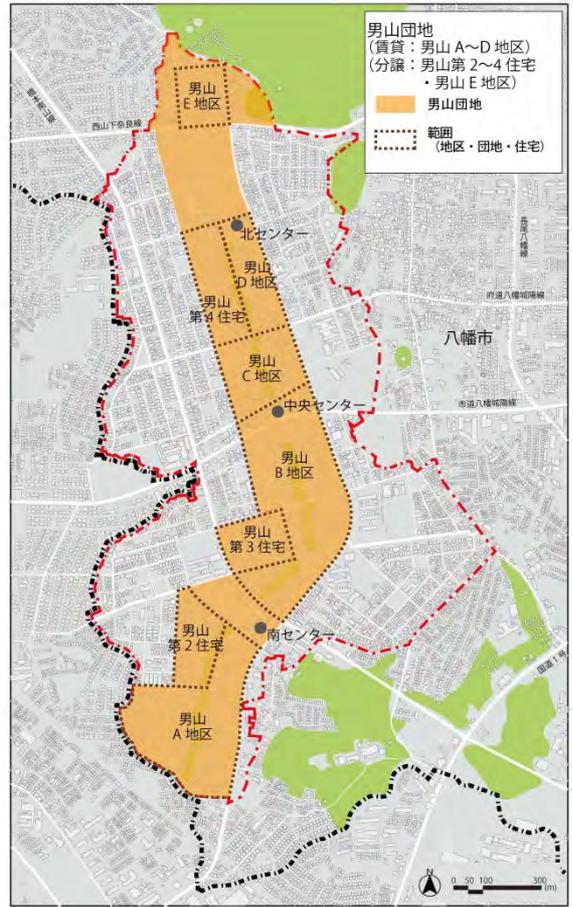


図1. 男山地域と男山団地

表1. 八幡市における団地型分譲集合住宅の概要

区分	男山E地区	男山第2住宅	男山第3住宅	男山第4住宅
所在地	男山雄徳7、8	男山竹園4	男山弓岡3	男山笹谷6
竣工年度	1973年	1972年	1973年	1976年
住戸数	360戸	450戸	410戸	490戸
供給主体	京都府住宅供給公社	日本住宅公団	日本住宅公団	日本住宅公団
階数	5階	5階	5階	5階
住棟数	18棟	16棟	16棟	17棟
住戸タイプ (専有面積)	4DK(77㎡)	3DK(54㎡) 3LDK(66㎡)	3DK(49㎡)	3DK(57㎡、58㎡)
管理形態	自主管理	委託管理	委託管理	委託管理

第3章 団地型分譲集合住宅の再生にかかる仕組と課題

ここでは、団地型分譲集合住宅の再生にかかる、建築基準法等の公法、要綱、支援、合意形成に向けた支援、税制の仕組と課題について整理を行う。

1. 公法上の仕組と課題

(1) 一団地の総合設計制度（建築基準法 86 条第 1 項）連担建築物設計制度（建築基準法 86 条第 2 項）
注）以下、建築基準法を「法」、建築基準法施行令を「令」と略す。

1) 制度の概要、改正経過とそれに伴い発生した課題

昭和25年（1950年）に制定された建築基準法において、「一敷地一建築物（令1条第1項第1号）」及び「接道（法43条）」の例外規定として、これらの原則を緩め、一敷地に複数棟存在し、建築物が接道しない状況が可能なように定めたのが、法86条の「一団地の総合設計制度」である。複数の住棟が存在する団地は、この総合設計制度の認定を受けた上で建設されている。

その後時代状況が変化する中、既成市街地における建物更新を促進する必要性から、平成10年（1998年）の建築基準法改正により、「連担建築物設計制度（法86条第2項）」が創設された。それに伴い、法86条の認定に際して関係権利者全員の同意を得ること、認定の取り消しに際して、関係権利者全員の合意を得ることが規定された。

郊外の団地は、そのほとんどに「一団地の総合設計制度」が適用されているが、この法改正で、新規認定、認定取り消しに全員同意または合意要件が盛り込まれたことにより、団地の建替えや増改築等に大きな影響を与えている。

一団地の総合設計制度、連担建築物設計制度、区域の変更をせず建替えを実施する場合の制度（建替え認定制度）の比較表を表2に示す。また、各認定における特例となる対象規定ならびにその概要を表3に示す。

表2. 各制度の比較

	法 86 条第 1 項	法 86 条第 2 項	法 86 条の 2
	一団地認定制度	連担建築物設計制度	建替え時の認定
位置づけ	従来通り	平成 10 年（1998 年）法改正	
対象	主に新規団地	既成市街地において、隣地が低利用されている土地	
緩和規定	特例対象規定		
権利者（※）の同意	必要		不要
周知方法	公告・縦覧		公告
工区分け	可	不可	

表3. 認定における特例となる対象規定ならびにその概要

特例対象規定	関係条文	規定の概要
木造外壁の延焼防止	法 23 条	延焼ライン内は土塗壁等
接道義務	法 43 条	敷地が道路に 2m以上接する
容積率制限	法 52 条第 1～14 項	容積率
特例容積率適用区域（地区）	法 57 条の 2	特例容積率の限度の指定
内の容積率の特例	法 57 条の 3 第 1～4 項	指定の取消
建ぺい率制限	法 53 条第 1・2 項	建ぺい率
低層住居専用地域内の 外壁の後退距離	法 54 条第 1 項	外壁の後退距離
低層住居専用地域内の 絶対高さ制限	法 55 条第 2 項	高さ 12m の認定
斜線制限	法 56 条第 1～4・6・7 項	道路・隣地・北側斜線制限
日影規制	法 56 条の 2 第 1～3 項	日影規制による高さの制限
高度利用地区内の制限	法 59 条第 1 項	容積率、建ぺい率、建築面積
総合設計の許可	法 59 条の 2 第 1 項	容積率、斜線制限の緩和許可
特定街区内の制限	法 60 条第 1 項	容積率、高さ
都市再生特別地区内の制限	法 60 条の 2	容積率、建ぺい率、建築面積、 高さ
準防火地域内の木造外壁の 延焼防止	法 62 条第 2 項	延焼ライン内は防火構造
防火・準防火地域内の 開口部の防火戸	法 64 条	延焼ライン内の開口部には 防火戸等
再開発等促進区等内の制限	法 68 条の 3 第 1～3 項	容積率、建ぺい率、絶対高さ 制限の緩和認定

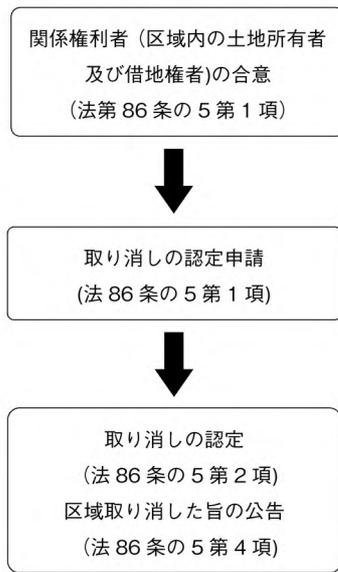
2) 一団地の総合設計制度に係る具体的な課題

①区域変更に伴う全員同意・合意

建替えに伴い認定区域を変更する必要がある場合、関係権利者の全員合意・同意（※）が必要となる。例えば、建替え費用を捻出するため団地敷地の一部を売却し、既認定区域を縮小するなど、認定区域の変更が必要となる場合がある。建築基準法の第86条第1項では、一団地の認定区域を変更する規定は定められていない。そのため、全員合意のもと一団地の認定を一旦取り消した上（法86条の5）で、縮小した区域を対象に全員同意のもと新規の認定（連担建築物認定）を受ける必要がある（法86条第2項）。図2に一団地認定の区域変更に伴う手続きの流れを示す。

（※）関係権利者とは、区域内の土地の所有者と借地権者を指す。

1. 認定の取り消し



2. 連担建築物新規認定

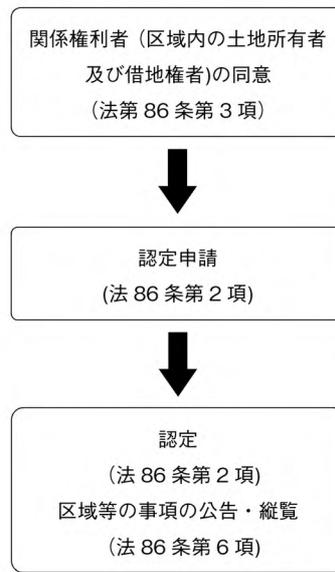


図2. 一団地認定の区域変更に伴う手続きの流れ

②区域変更に伴う既存不適格建築物の発生

認定取り消しに伴い、敷地単位での規制が適用されることとなり、接道規定や日影規制、高さ制限等の既存不適格建築物が発生する可能性がある。

第4章のシミュレーション検討の対象モデル団地のうち、既存の2棟（313棟・316棟）については、所有上の境界線を前提とした場合日影規制に抵触することがわかった（図3）。建築基準法上の敷地境界線については、必ずしも所有上の境界線に一致する必要がない。そのため、再生の開始に当たって連担建築物認定を受ける際の境界線は日影規制をクリアする位置に設定し、建替えをはじめとする再生事業の完了後に所有上の境界線での日影規制をクリアすることを条件としてこの課題の解決が可能である。



図3. シミュレーション検討の対象モデル団地の日影図

③その他

男山団地における団地型分譲集合住宅は、隣接するUR賃貸住宅（UR男山団地）と一体的に一団地認定を受けている（図4）。中でも、第4章のシミュレーション検討の対象モデル団地は、隣接するUR男山団地D地区ならびに市立わかたけ保育園と一体的に一団地の認定を受けている。モデル団地及びUR賃貸住宅が建替え等の再生事業に着手する場合、一団地認定の取り消し及びそれに伴う連担建築物認定制度の新規認定の手続きが必要であり、関係権利者全員の同意が必要となる。なお、連担建築物認定制度の新規認定に際しては、既存建物の接道が妨げられないように区域設定を行うことが不可欠である。

認定区域の変更に伴う合意要件の緩和ニーズは高いが、合意要件の緩和は法改正を必要とする。現時点での法制的見解では、全員合意の手続きの緩和は財産権の著しい侵害に当たるとされ、法改正の可能性は低い。このような現状を踏まえた対応としては、再生の初期の段階で、全員合意を得る方策が有効と考える。再生に向けた計画が進んだ後の全員合意は、ハードルが高くなることが予想されるためである。

一括建替えにとどまらず、地域と連携しながら公益性の高い再生を実現するためにも、一団地認定の取り消し及びそれに伴う連担建築物制度の新規認定が再生への第一歩となる。

一団地認定の取り消し及びそれに伴う連担建築物認定制度の新規認定について、現段階では京都府内での実施例がない。そのため、本研究会は、①～③の課題について、京都府の法86条にかかる担当部局である建設交通部建築指導課及び山城北土木事務所建築住宅室と一団地の区域変更手続きのシミュレーション検討を実施、意見交換を行った。これにより、課題の共有とともに、次の段階の具体案での協議への道筋をつけることができた。

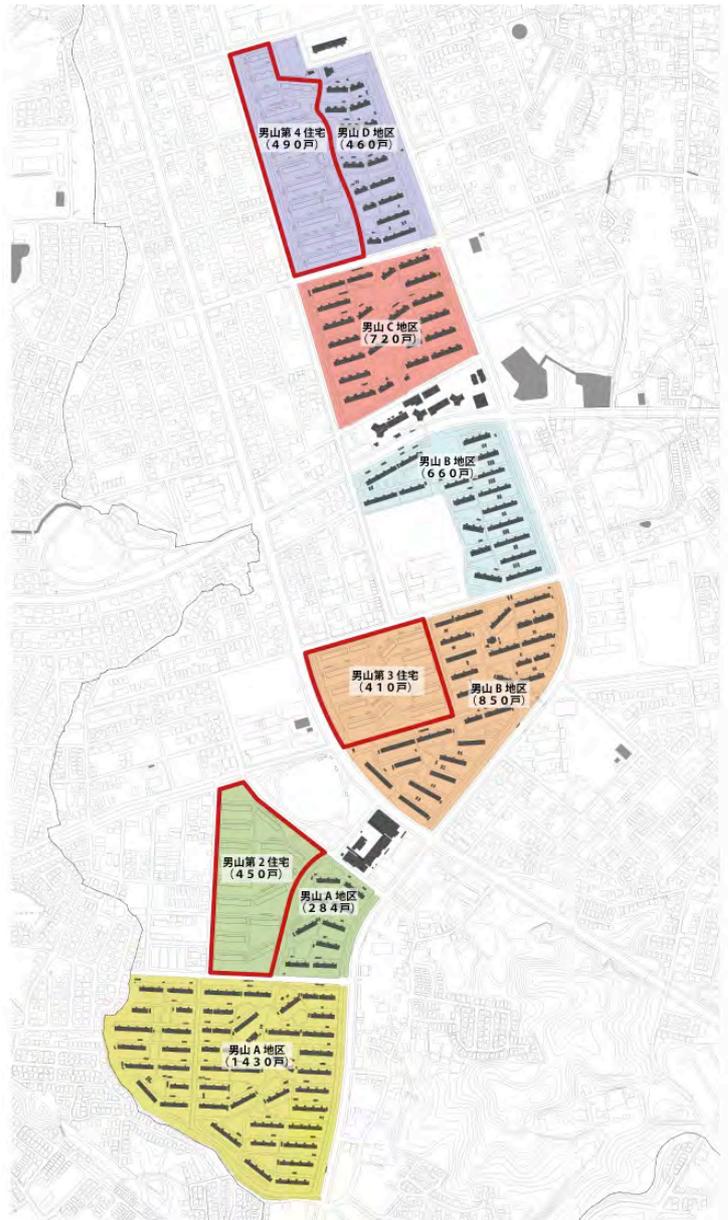


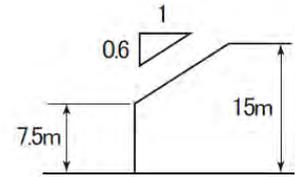
図4. 男山団地の一団地認定の状況
赤囲い部分が団地型分譲集合住宅部分を示す

(2) 高度地区による高さ制限（都市計画法第9条）

1) 高度地区による高さ制限の概要

4つの団地型分譲集合住宅の建築地のいずれもが、都市計画法第9条第17項の規定により定める第2種高度地区（綴喜都市計画高度地区八幡市決定）に該当する。第2種高度地区の制限内容は以下の通りである。

「建築物の高さは、その最高限度を15mとし、かつ建物の各部分の高さを当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.60を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下とする。」



第2種高度地区における高さ制限

なお、八幡市の高度地区による建物高さの制限は、隣地の日照への考慮をはじめとする住宅地の環境保全、街並み景観の保全・形成を目的に、1974年（昭和49年）に導入された。

2) 高度地区による高さ制限に係る具体的な課題

①建替え後の建物高さ

建物高さの最高限度が15mであることから、建替え後の建物の階数は従前同様地上5階建てまでが最大となる。先述の通り高さ制限は、当該敷地のみではなく、周辺も含めた街並み景観の保全や周辺との調和を目的に設けられたものである。そのため、容積確保のために現行の高さ制限を緩和することは、周辺地域へ影響を及ぼし、制限の本来の目的を無視することにつながる。

本研究会では、建替えに向けた検討が進められている男山第4住宅を対象に、建替えのシミュレーション検討を行った（第4章 モデル団地でのシミュレーション検討）。現行の高さ制限を前提とした5階建てでの建替え検討では、戻り住戸の必要戸数（370戸）の確保が可能であることがわかった。しかし、後述の住宅金融支援機構のまちづくり融資の要件（法定容積率の1/2利用）を満たし、駐車場と駐輪場を（立体化・機械化せず）平面で確保する場合、緑道沿いの樹木が残らない可能性が高い結果となった。そこで、建替え後の階数を6階（最高高さ18m）とした再検討では、緑道沿いの樹木を現状のままの保存が可能であることが確認された。

②都市計画の変更

都市計画の変更による高さ制限の緩和には、種々の調整を要し、長い期間を要する。変更手続きの流れは以下の通りである。

原案の作成（府との下協議、公聴会等による住民意見の反映）→案の作成（府への事前協議）→案の公告・縦覧→市都市計画審議会→知事協議→都市計画の決定（告示及び縦覧）

現行の制限を緩和するには、高度地区廃止、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めることが想定される。しかし、男山地域は既成市街地であり、地区計画の策定に当たって計画範囲内の関係権利者全員の合意が望ましく、団地の周辺住民の意向を尊重する計画が不可欠で、関係権利者の意見を求める際に、高いハードルを乗り越えることが課題となる。

【参考】 欽明台 E 地区（高層集合住宅地区）の建物高さについて

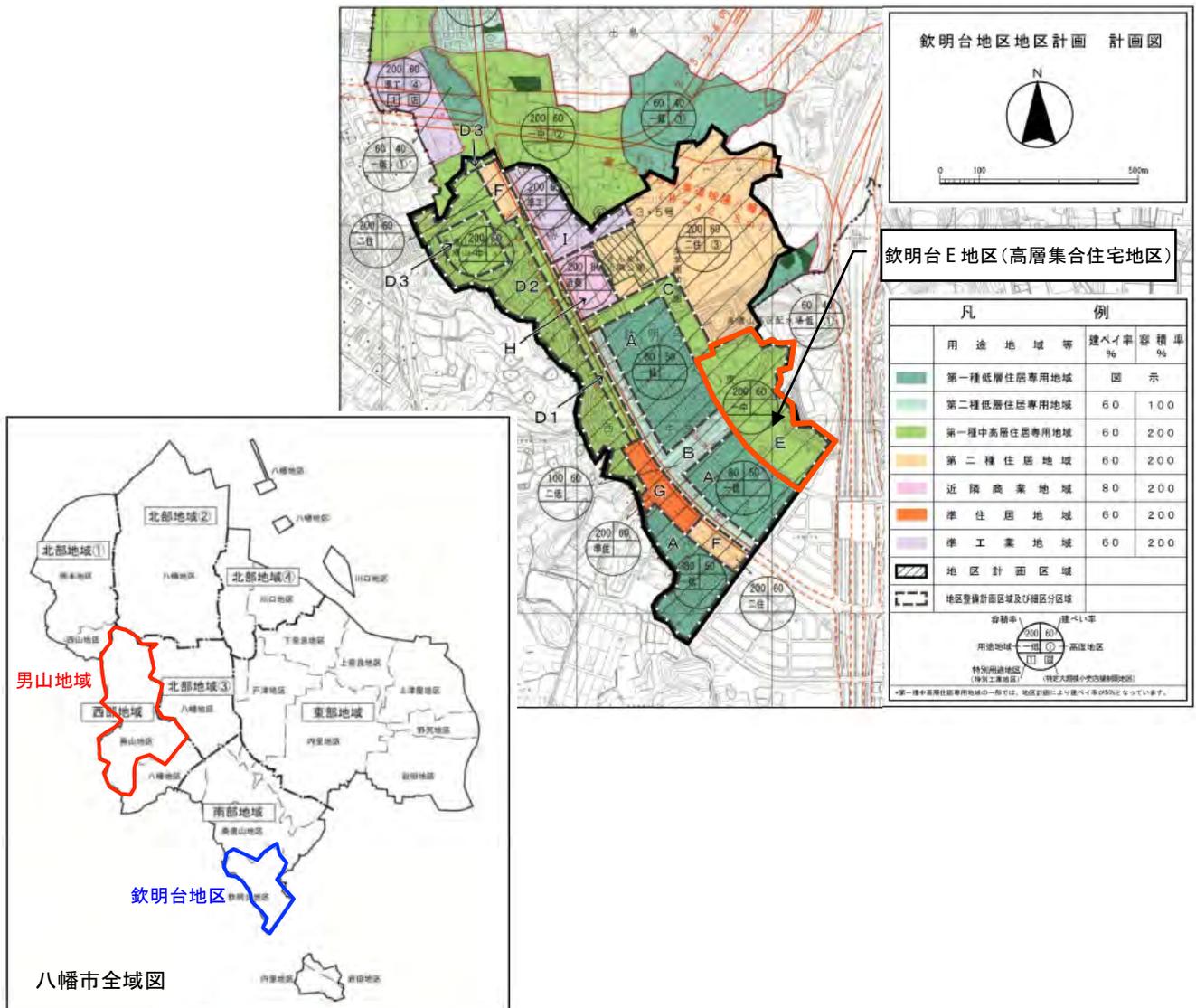
ここでは、地区計画により高層建物の建築が可能となっている欽明台 E 地区について、参考として紹介する。

欽明台 E 地区は、第一種中高層住居専用地域であるが、高度地区を定めてはいない。

同時に、欽明台 E 地区は、欽明台地区地区整備計画区域に該当し、「八幡市地区計画区域建築物制限条例」の第 6 条において、下記のとおり最高限度高さが定められている。

「第 6 条 建築物の高さ（令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さによる。以下同じ。）の最高限度及び各部分の高さの制限は、別表第 3 の計画地区に応じ、それぞれ同表（エ）欄に掲げる数値とする。」

「別表第 3 （エ）建築物の高さの最高限度は 45 m とする。」



2. 要綱上の仕組と課題

ここでは、八幡市が定めた要綱について仕組と課題の整理を行う。

(1) 駐車場・駐輪場

1) 駐車場・駐輪場に係る現在の指導の概要

八幡市における共同住宅の建設時の駐車場・駐輪場に関する指導は、以下の通りである。

八幡市開発指導要綱施行基準 4 道路に関する事項 (2) 道路構造 ケ 駐車場等に関する事項 (ア) 共同住宅

「敷地内において計画戸数に相当する自動車駐車場及び1戸当たり3台以上の自転車置場を設置する。ただし、やむを得ない事由により自動車駐車場を確保できないときは、少なくとも7割に相当する台数分を当該敷地に、残る台数分を開発区域周辺にそれぞれ確保する。」

2) 駐車場・駐輪場に係る課題

①団地の現状の駐車台数との乖離

第4章でのシミュレーション検討の対象団地における、平成25年時点での駐車場、駐輪場に関する調査結果を以下に示す。なお、アンケート調査については、全住戸数490戸に対し有効票数410票（回収率83.7%）であった。

駐車場 設置台数：入居者用354台 来客用16台 合計370台（全490戸に対する割合75%） 契約台数：337台（全490戸に対する割合69%）

駐輪場 設置台数：自転車用320台 バイク用150台 合計470台（全490戸に対する割合96%） アンケート調査での自転車（アシスト自転車を含む）及びバイクの戸当り平均保有台数は、それぞれ0.637台と0.346台であった。

駐車場の現状の契約台数は、全戸数の70%を下回る。駐輪場に関して自転車とバイクを合わせた戸当り平均保有台数は0.98台で、要綱の必要台数を下回る。住民の高齢化の進展により今後自動車及び自転車の保有台数の減少が想定される。そのため、実情に応じた制限への改正が望ましい。

②屋外空間について

現在の建物高さの制限を守った上で、駐車場・駐輪場の設置制限をクリアするためには、機械化を図らない限り、屋外空間がほとんど駐車場・駐輪場として使われる可能性が高い。屋外空間は、本来緑地帯や広場等を混在させるべきである。しかしながら、第4章のシミュレーション検討の結果からもわかるように、5階建て案では、駐車場の設置率が70%であってもほとんど緑地帯や広場等を混在させる余地がない。

また、制限をクリアするために駐車場の立体化を図る方法（機械式または立体駐車場の築造）は、築造や維持管理に係るコストが増大するため現実的には難しい。実際には使われない駐車場・駐輪場を設けた結果、住環境や地域をよくするためのきっかけとなる屋外空間の価値が下がることは避けられなければならない。

【参考】カーシェアリングを通して駐車場を持たないまちづくり ードイツ・フライブルクのヴォーバン団地 (Freiburg, Vauban)

ヴォーバン団地は、住民がマイカーを使用しない「カーフリー」と近隣の立体駐車場に停車し宅内に駐車場を設けない「駐車場フリー」で有名な団地である。車の利用を減らすため、カーシェアリングや公共交通、自転車が積極的に利用されている。団地内の通路は、荷物の積み下ろし等最小限の使用に留められ、子供たちの重要な遊び場として考えられている。1990年代初頭にドイツのブレーメンで試みられて拒絶反応を受けたカーレス・コミュニティは車の所有を認めないものであった。しかし、ここヴォーバン団地では厳密なカーレス・コミュニティではなく、自家用車のさまざまな所有形態を住民が選べるようにしたことで、スムーズに車の少ないまちをつくることにつながった。

団地の開発とともに「カーフリー」の実現に重要な役割を果たしたのが、住民参加を担った NPO のフォーラム・ヴォーバンである。ヴォーバンは、1992 年までフランス軍駐屯地であった。フライブルクは、1990 年代初頭東西ドイツ統一による東欧諸国からの避難者が流入し、学生、単身者、子育て世帯の住宅難が拡大した。跡地再開発をきっかけにフライブルク大学の学生を中心に SUSI（自立自力住宅地イニシアティブ）が結成され、若年世代の住宅確保の運動を展開した。SUSI の中心メンバーが発展的にフォーラム・ヴォーバンを結成、住民参加のまちづくりに取り組んだ。

参考図書 『フライブルクのまちづくり ソーシャル・エコロジー住宅地ヴォーバン』 村上敦著 学芸出版社刊



(2) 住戸規模

1) 住戸規模に係る現在の指導の概要（平成27年3月時点）

八幡市開発指導要綱 第4条（事業計画の基準）

「事業者は、良好な居住環境の確保と環境保全のため、次の各号に掲げる基準により、事業計画を策定し、事業を施工しなければならない。

(1) 別表第1に定める宅地区画等面積基準

(2) 本要綱の施行に際し必要な事項として市長が定める基準」

別表第1 宅地区画等面積基準

地域区分	1戸当たり平均 宅地面積の下限		1戸当たり住居 専有面積	
	戸建住宅	長屋住宅	共同住宅	単身者 共同住宅
第一種低層住居専用地域	150 m ²	130 m ²	60 m ² 以上	18 m ² 以上
第二種低層住居専用地域				30 m ² 以下
第一種中高層住居専用地域	100 m ²	90 m ²	60 m ² 以上	18 m ² 以上
第二種中高層住居専用地域				30 m ² 以下
その他の地域	80 m ²	70 m ²	60 m ² 以上	18 m ² 以上 30 m ² 以下

2) 住戸規模に係る課題

① 30～60m²の住宅が作れない

少子高齢化に伴う一世帯当たりの居住人数の減少を背景として、住戸規模の拡大は必ずしも実現すべき目標ではなくなっている。第4章でのシミュレーション検討の対象団地の住戸専有面積は57m²であり、現在と同じ専有面積を持つ住宅の建設が不可能である。また、シミュレーション検討の対象団地において平成25年に実施したアンケート調査では、26%の住民が50m²台の住宅を希望していることが明らかになった。以上のことから、住民の多様な実情、ニーズに柔軟に対応できるように要綱の改正を検討しなければならない。

3. 支援上の仕組と課題

市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給等の促進の観点から、一定の要件を満たす建替えについて、資金面で区分所有者の負担を軽減するための措置として、国の補助制度を適用することが可能である。国の補助制度として、「優良建築物等整備事業」がある。また、建替えに係る住宅金融支援機構による融資として「まちづくり融資」がある。ここでは、それらの仕組と課題の整理を行う。

(1) 優良建築物等整備事業（優良再開発型マンション建替えタイプ）

優良建築物等整備事業は、市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を目的とし、一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、国が共同通行部分や空地等の整備補助を行う事業である。

1) 補助の概要

①建替え決議等における調査設計計画費等に対する補助

調査設計計画費について、区分所有法 62 条 1 項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意の取り付け以前であっても、集会の議決により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ている場合においては、補助の対象とする。

<補助対象> 現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費

<補助額> 建替え決議前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。

- ・ 1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸
- ・ 1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸

以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3が補助対象の上限となる。

②建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助

建替え決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンション建替え事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行う。

<補助対象>

① 調査設計計画費

- ・ 事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など

② 土地整備費

- ・ 建築物除却費、整地費、補償費など

③ 共同施設整備費

- ・ 空地整備費（通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場）
- ・ 供給処理施設整備費（給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設）
- ・ 共同施設整備費（テレビ障害防除施設、立体的遊歩道・人工地盤等、電気室・機械室、共用通行部分（廊下など）、駐車場、生活基盤施設（集会所など）、高齢者生

活支援施設、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費)

<補助率> 2 / 3以内 (国 1 / 3以内、地方公共団体 1 / 3以内)。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

2) 優良建築物等整備事業に係る課題

①補助要綱の整備

優良建築物等整備事業については、地元自治体の協力を前提としている。これまで、京都府内での実施事例はない。補助対象物件の位置づけを明確にするため、一定の基準を満たす必要性があることから自治体で補助要件となる要綱を定めることが必要となる。現在のところ、府・市共に優良建築物等整備事業に関する補助要綱は未整備である。国との協議を続けるとともに、補助要綱の整備が課題である。

②再生の位置づけの明確化

今後国との協議を進めていくためには、再生の位置づけを明確にする必要がある。京都府の担当部局（建設交通部建築指導課）との協議では、耐震診断（第一次診断）により現在の状況を明らかにすることが協議のスタートとなることが示唆された。次頁に参考として耐震診断の一次診断から三次診断までの特徴と計算方法について、整理した一覧表を示す。再生の必要性という点では、現在各住棟前に消防活動空地がないことが安全面での課題の一つとして挙げられる。

なお、近畿圏では、神戸市が阪神淡路大震災の被災マンションの再建に、豊中市が千里ニュータウン内のマンション建替えにあたり、優良建築物等整備事業が活用された。神戸市と豊中市は、補助要綱を整備している。

【参考】耐震診断の方法について

ここでは、耐震診断の一次診断から三次診断までの特徴と計算方法について、整理した一覧表を示す。

	特徴	計算の方法
一次 診断	<ul style="list-style-type: none"> ・最も簡便な方法。設計図面が残っていれば建物の詳細な調査を行わなくても短時間で計算が可能。 ・柱・壁の断面積（メンバー寸法）ならびに開口寸法が必要。 ・比較的壁の多い建物には適しているが、壁の少ない建物では耐力が過小評価される。 ・コア抜き（コンクリート強度等の測定のための供試体採取）は参考として行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各階の柱と壁の断面積とその階が支えている建物重量から計算。
二次 診断	<ul style="list-style-type: none"> ・一次診断より結果の信頼性が高く、公共建築物（学校・庁舎等）で最も多用されている方法。 ・耐震補強を実施する場合に前提（必須）となる調査。二次診断の結果をもって耐震補強案の提案（補強方法と補強箇所数の提示）を実施。 ・コンクリートの圧縮強度・中性化等の試験、建物の劣化状態（ひび割れ・漏水・鉄筋錆・コンクリート爆裂）などの調査が必要。コア抜きは必須となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各階の柱と壁のコンクリートと鉄筋の寸法から終局耐力を計算して、その階が支えている建物重量と比較する計算。
三次 診断	<ul style="list-style-type: none"> ・二次診断+αという位置づけ。 ・二次診断の柱と壁に加えて梁も考慮。 ・高層や鉄骨造建物が対象となることが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現行建築基準法の保有水平耐力計算とほぼ同程度のレベルで建物の終局耐力を計算。

（一財）建築防災協会ならびに（一財）耐震診断協会の HP より調査

(2) 住宅金融支援機構によるまちづくり融資

1) 融資の概要

マンション建替えの事業費に対する融資及び組合員等の購入費に対する融資制度である。事業の構想・計画段階から資金計画の相談や建設資金の融資を行うこと、建設資金融資の対象として、建築工事費の他に、調査設計計画費、補償費、土地取得費、除却工事費も対象となることが特徴である。また、高齢者がマンション建替え事業等により建設される住宅を取得しやすくすることを目的として、「高齢者向け返済特例制度（注）」が整備されている。

（注）マンション建替事業等により建設された住宅に自ら居住するため、高齢者（借入申込時満 60 歳以上）が住宅を購入する場合に、亡くなるまでの間は利息のみの支払いで借入れが可能な制度。元金は、借入人全員が亡くなった際に、相続人が一括で返済するか、あらかじめ担保提供した住宅（建物・土地）の処分により返済することとなる。親族に連帯保証人となる者がいない場合は、（一財）高齢者住宅財団が連帯保証人となる。（一財）高齢者住宅財団の保証にあたっては、保証料（融資額×1.5%）と事務手数料（37,800 円[消費税込]）が必要となる。

2) 対象地要件

八幡市は、住宅金融支援機構より男山地域を対象に「まちづくり融資の対象となる区域」指定を受け地域要件をクリアしているため、融資に向けた協議が可能である。

3) 事業要件

マンション建替え事業では、以下の3つの要件を全て満たす必要がある。

- ① 新たに建設される建築物の地上階数が3階以上であること。
- ② 新たに建設される建築物の敷地面積が300㎡以上(※)であること。

(※)マンション建替え円滑化法に基づく事業以外の事業の場合は、新たに建設される建築物の敷地面積が500㎡以上であること。

- ③ 建替え前の区分所有建築物が次の(a)及び(b)に該当すること

- (a) 区分所有法第62条第1項に基づく建替え決議、同法第69条第1項に基づく建替え承認決議、同法第70条第1項に基づく一括建替え決議、区分所有者全員の総意による建替え決議又はマンション建替え円滑化法第108条第1項に基づくマンション敷地売却決議を行っていること
- (b) 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定める耐用年数の3分の1以上を経過していること（例：鉄筋コンクリート造住宅の場合は16年以上経過していること）

4) 建築物の要件

建築物要件として、以下のIからVまでの要件を全て満たしていることが必要である。

- I 住宅部分が建物全体の1/2超であること
- II 構造が耐火構造、準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）又はまちづくり省令準耐火構造であること

(※) 賃貸建築物建替え事業の場合は、耐火構造又は準耐火構造であること。

Ⅲ 法定容積率の1/2以上を利用していること

Ⅳ 1戸当たりの住宅の床面積が、30m²以上280m²以下であること

Ⅴ 機構の定める一定の技術要件に適合すること

5) 融資条件（短期事業資金）

① 融資対象者：個人又は法人（マンション建替組合含む）

② 融資額 融資限度：事業費の範囲内、かつ、担保評価額以内

対象事業費：まちづくり融資の要件に該当する建築物の建設又は購入に要する資金（借換えも含む）

③ 融資金利：0.77%（平成27年3月現在、金利は毎月見直され資金実行時の金利が適用される）

④ 融資金の返済期限：原則として、建物竣工後2年以内で個々の事業に応じて機構が設定した返済期日

⑤ 融資金の返済方法：原則として、分譲住宅の譲渡状況に応じた償還

⑥ 融資の貸付形態：約束手形に基づく貸付

⑦ 担保：原則として、土地・建物に対して根抵当権、事業者が有する債権に対して質権、譲渡担保権等を支援機構のために第一順位で設定

⑧ 保証：原則として、保証能力のある者の保証が必要（機関保証（※）も可）。ただし、中小事業者で保証人の確保ができない場合は、無保証融資が可能な場合がある。

（※）機関保証を利用する場合は、保証料が必要となり、平成27年3月現在、支援機構が承認した保証機関及び保証料は、次のとおりである。

- ・（一財）首都圏不燃建築公社、（一財）住宅改良開発公社：融資額に対して年1%を乗じた額（年払い）
- ・（公社）全国市街地再開発協会：融資額に対して年0.2%～0.75%を乗じた額（年払い）（別途、保証対象となる事業要件があり）

⑨ 火災保険：支援機構が必要と認める場合は、建物へ火災保険を付保する必要がある。

⑩ 一部繰越返済手数料：5,250円（税込）

【参考】住み続けるための仕組づくり

今後のマンション建替えでは、保留床がほとんど生じないケースが中心となり、建替え費用総額を建替え後の専有面積比で按分負担するような事業が増えるだろう。こうした場合に居住の継続に要する住戸専有面積を確保するために必要な追加資金を負担できない区分所有者が相当数発生する可能性がある。わずかな年金収入以外に収入のない高齢者世帯等では、こうした追加資金を負担できないために、建替えに参加できないといった事態が想定される。こうしたケースで居住の継続を図る方法として、現行の制度では住宅金融支援機構の高齢者向け建替え融資制度があり、最大1,000万円までの住宅ローンを、利子だけの返済で元本を据え置き、債務者の死亡時に元本を清算する仕組となっている。

江戸川アパートメント(東京都新宿区)の事例では、管理組合が特定の住戸を自ら所有し、規約共用部分として収入のほとんどない高齢者に使用貸借で貸している例がある。使用貸借としたのは、賃貸借だと相続人に相続される可能性があるためである。この事例では、当該高齢者は従前住戸を売却した資金で、その後の生活費をまかない、住居費としては修繕積立金と管理費のみの負担として居住の継続を図ることができた。

このような事例から、建替え後の管理組合がいくつかの住戸を規約共用部分として保有し、身寄りのない高齢者などを中心に、区分所有床の取得は困難だが居住の継続を図りたい区分所有者に当該住戸を賃貸する仕組が考えられる。この場合、賃貸床取得のための費用は、住宅金融支援機構のマンション建替え融資制度を拡張して、建替え後の管理組合にも融資できるようにして賄うことが現実的である。このケースでは、当該融資の返済は、原則的には賃貸床の賃料から賄うものとしている。そして、入居者(従前の区分所有者)の所得等を勘案して、一部は管理費の中から支出できるように、予め規約を整えておくことが不可欠である。

こうした仕組により、資金負担能力のない区分所有者の継続を図ることができ、そうした区分所有者の合意に一步でも近づくことができるものと考えられる。

【参考】仮住まい対策

再生事業においては、建替えや改修工事の段階で仮住まいの期間を生じることとなる。仮住まいのために2回の引越しが必要となること、ならびに家賃負担対策が重要となる。引越しや仮住まいに係る費用は、区分所有者の自己負担が原則である。これは、建替えをはじめとする事業が、市街地再開発事業における補償のように法律の中で位置づけられ、事業費の中で賄うような仕組となっていないためである。

なお、仮住まい住戸の家賃負担については、UR都市再生機構では組合をはじめとする法人が法人契約を結ぶことによって、最大5年間にわたり家賃・敷金の複数戸割引の制度が用意されている。一法人当たり2戸以上の同時契約で5%の、5戸以上の同時契約で10%の割引が適用される。男山団地は、複数戸割引制度の適用団地となっているため、制度の利用が可能である。

【参考】国土交通省によるマンション再生に係るマニュアル一覧

ここでは、国土交通省がマンション再生にかかる支援のために作成したマニュアルを一覧にまとめる。千葉市や横浜市等団地型分譲集合住宅の多い自治体でも、独自のマニュアルを作成している。

マニュアル名	概要
①マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル【平成15年1月】 ※平成22年7月一部改訂	○建替えと修繕について、それぞれの居住性等の改善効果や所要額等を比較検討する際の基本的な考え方や技術情報等を取りまとめたマニュアル。
②マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル【平成15年1月】 ※平成22年7月一部改訂	○マンション建替えを円滑に進めるための手引き書として、初期の合意形成の検討段階から事業を具体的に実施する段階に至る、マンション建替えの全プロセスを対象として、合意形成及び建替事業の適切な進め方のポイントや留意点について解説したマニュアル。
③改修によるマンション再生手法に関するマニュアル【平成16年6月】 ※平成22年7月一部改訂	○改修によるマンション再生に関する技術情報や手続き上の留意点等を取りまとめたマニュアル。
④マンション建替え実務マニュアル【平成17年8月】 ※平成22年7月一部改訂	○マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について、実務者の視点から整理するとともに、その対応方法について詳細に解説したマニュアル。主として、管理組合及び公共団体等のマンション建替え実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめられたもの。
⑤マンション耐震化マニュアル【平成19年6月】 ※平成22年7月一部改訂	○マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点などを取りまとめたマニュアル。
⑥団地型マンション再生マニュアル【平成22年7月】	○団地型マンションの再生を対象として、団地管理組合が再生の検討や合意を進める際に、検討すべき事項やその内容、手続き上の留意点等について解説したマニュアル。

*各マニュアルは、以下のホームページからダウンロード可能。
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitataekae.htm>

4. 合意形成に向けた支援上の課題

再生に向けた合意形成にあたっては、専門家による支援が不可欠となる。ここでは、専門家の役割と責任、専門家の支援にかかる課題について整理を行う。

(1) 専門家の役割と責任

再生に向けた合意形成段階において、住民はさまざまな専門家の協力を得ながら合意形成に取り組むこととなる。多くの場合、コンサルタントや設計事務所をはじめとする専門家に依頼することとなる。取組にあたっては、専門家の役割と責任を理解することが不可欠である。

コンサルタントをはじめとする専門家の役割は大きい。まず、再生事業の仕組や留意すべき点について、住民にわかりやすく伝える必要がある。建替えだけではないさまざまな再生のメニューの比較や耐震診断等現状把握に対するアドバイスも必要となる。さらに、再生事業の枠組みやスケジュールの概略を、管理組合理事会や建替え検討委員会等の再生を推進する組織と協議しながら詰めていくこととなる。

この段階で、コンサルタントは再生計画案の作成や事業費の試算に取り組むこととなる。計画案や試算はあくまで目安に過ぎず、コンサルタントは再生事業を担保する立場ではない。住民ないしは保留床や保留地の分譲に関与する不動産会社や建設会社をはじめとする事業協力者がその立場にあることに注意しなければならない。コンサルタントとして必要なことは、再生事業を実際に推進する立場にある事業協力者の選定、住民と事業協力者との間の協力関係の構築に対して支援することである。

また、合意形成にあたっては具体的な条件提示が必要な場面が想定されるが、市場の動向や事業リスクの判断について責任をもって提示できるのは事業協力者である。コンサルタントが専門家として中心的な役割を担いながら、事業協力者が合意形成段階から参加・関与することが望ましい。

(2) 合意形成に向けた支援上の課題

1) 公益性を踏まえた合意形成

従来の建替え事業では、合意形成を円滑にするため事業における「経済条件」を優先した計画になりがちであった。建替え後の容積をできるかぎり大きくし、多くの保留床を生み出し、建替え参加者の費用負担を軽減することが優先された。このことは、「区分所有者の、区分所有者による、区分所有者のため」の事業であり、結果として建替え後の高層巨大化により、周辺住民との摩擦を生み出すことがしばしばであった。

コンサルタントは、一定の公益性を踏まえながら計画の策定に取り組むことが課題である。ここで大切なのは、再生における公益性であり、団地再生を当該団地の環境改善だけでなく、周辺地域の居住環境の課題解決の機会として捉えることである。つまり、団地を地域の社会資源、すなわち一定の土地広がりを持つ地域の空間資源と捉える視点が重要である。地域に貢献する事業とすることで、団地の区分所有者だけでなく、地域住民や行政にとっても再生

の効果が得られることとなり、事業の公益性が高まることが期待される。ひいては、団地の再生を周辺地域の再生に位置づけ、さまざまな支援を受ける環境を整えることが課題である。

2) 自主再生での合意形成

郊外団地では保留床の処分に困難が予測されるため、事業協力者の参加が望めないケースが想定される。この場合、再生事業の実施にあたっては自主再生が前提となり、管理組合理事会や再生検討委員会等のリーダーやコンサルタントにとって、大きな覚悟が必要となる。自主再生事業では、事業におけるリスクを再生に参加する区分所有者一人一人が負うこととなる。そこで生じるリスクについて、一人一人の区分所有者が負える範囲内にマネジメントすることがコンサルタントの責任となる。

このことは、コーポラティブ住宅における建設組合の組合員とコーディネーターの置かれる立場に近い。コーポラティブ住宅では、住民自らが建設組合を組織し、住宅建設に参加することが原則であることから、団地住民による自主再生に近いと言える。コーポラティブ住宅においては、事業に共感した個人が事業への参加を希望し、事業に参加できるだけの資力があることが前提となる。一方、団地型分譲集合住宅の再生にあたって、資力面をはじめさまざまな事情を持つ区分所有者の参加が前提となるため、合意形成のハードルがコーポラティブ住宅と比較して高い。また、コーポラティブ住宅が数十戸程度の規模であることに対し、団地型分譲集合住宅の規模は数百戸となる。自主再生事業は、事業リスクの性質とマネジメントの点でコーポラティブ住宅と似ているが、より高度の調整、合意形成が必要とされることが課題となる。しかし、数百戸の団地をコーポラティブ住宅に近い小さな単位の集合体であると考えることにより、コーポラティブ住宅で求められるマネジメント能力、例えば不動産市場の分析や金額の設定、解体工事費や建設費のコストマネジメント、工期のタイムマネジメント、住宅のクオリティマネジメント等を活かすことが可能となることが考えられる。

5. 税制上の仕組と課題

ここでは、団地型分譲集合住宅の再生に係る税制上の仕組と課題について整理を行う。

再生に係る税金の種類は、土地建物等の譲渡・取得に係る税金（所得税、法人税、住民税、不動産取得税等）、登記時に係る税金（登録免許税）、契約書作成に係る税金（印紙税）、土地建物等の保有に係る税金（固定資産税、都市計画税）、消費税がある。これらの取り扱いの違いについて要点を述べる。

なお、以下に述べる税制上の仕組については、国土交通省の「マンション建替え実務マニュアル 資料2 建替え支援制度」を参照した。また、税の特例に関する項目の多くには適用期限がある。税制改正により延長される特例も少なくないが、以下の説明内容は平成27年1月1日現在の税法による。

（1）再生に係る税金

マンションの建替えに当たり適用される税を大別すると以下のように分類される。

- ① 土地建物等の譲渡に係る税金（個人：所得税、住民税 法人：法人税、事業税、住民税）
- ② 土地建物等の取得に係る税金（不動産取得税、特別土地保有税、事業所税）
- ③ 登記時に係る税金（登録免許税） ④ 契約書作成に係る税金（印紙税）
- ⑤ 事業者が対価を得て行なう資産の譲渡、役務の提供等に係る税金（消費税）

①及び②については、マンション建替え円滑化法によるものとそうでないものとで、特例の取り扱いが異なる。このほかには、

⑥ 土地建物等の保有にかかる税金（固定資産税、都市計画税、特別土地保有税）がある。これは建替え前のマンションにも課税されるが、建替え後には税額が大きくなる場合が多い。

再生に係る主な税金 ○印：直接関係し課税されるもの △印：特定の場合に課税されるもの

		建替え不参加者				建替え参加者	
		権利を買い取られて 転出する者		権利を買い取られて転出 した者のうち新たに 不動産を取得した者		再建マンションの 権利を取得する者	
		個人	法人	個人	法人	個人	法人
譲 渡 等	所得税 (個人)	○		○		△	
	法人税 (法人)		○		○		△
	事業税 (法人)		○		○		△
	住民税	○	○	○	○	△	△

取得	印紙税			○	○	○	○
	不動産 取得税			○	○	○	○
	登録 免許税			○	○	○	○
保有	固定 資産税			○	○	○	○
	都市 計画税			○	○	○	○

(2) マンション建替え円滑化法に伴う建替え関連税制

円滑化法による建替えの場合は、従前の権利（専用部分等）を、マンション建替組合に譲渡し、権利変換により従後の権利を取得することとなる。

1) 建替えに参加する区分所有者に係る税金

- ・土地建物等の譲渡に係る税金（所得税、法人税、事業税、住民税）

区分所有者が個人の場合

権利変換によって再建マンションを取得したときは、従前のマンションの譲渡がなかったものとみなし、譲渡所得の課税はされず、申告も不要である。なお、従前マンションと再建マンションとの差額についての清算金を受領した場合は、譲渡所得を計算することになっている。

区分所有者が法人の場合

圧縮記帳の方法による特例で法人税は課税されない。なお、清算金については、個人の場合とほぼ同様の取り扱いとなっている。

- ・土地建物等の取得に係る税金（不動産取得税、特別土地保有税、事業所税）

不動産取得税 権利変換による取得土地価額の5分の1相当額の控除

特別土地保有税 権利変換による取得土地について非課税

事業所税 権利変換による取得事業所について非課税

2) 建替え事業に伴う転出者に係る税金

- ・土地建物等の譲渡に係る税金（所得税、法人税、事業税、住民税）

売渡請求によりマンションを譲渡し、または権利変換を希望しない旨の申出により補償金を取得したとき、所得税、法人税、住民税が課される。その際には軽減税率が適用される。

転出がやむを得ない事情によるときは、1,500万円の特別控除が受けられる。

やむを得ない事情とは、以下（イ）及び（ロ）の通りである。

(イ) 従前のマンションの用途が現行の都市計画の用途制限を受けているもの（既存不適格建築物）で、再建マンションで同用途に使用できない場合

(ロ) 従前のマンションに住戸を有し、または事業を営む区分所有者または生計を一にしている者が、老齢または身体上の障害により再建マンションにおいて生活すること、また、事業を営むことが困難となる場合

区分所有者が個人の場合、控除対象となるのは（イ）または（ロ）のいずれかに該当し、審査委員の過半数の確認を得た者に限られる。

区分所有者が法人の場合、控除対象となるのは（ロ）に該当し、審査委員の過半数の確認を得た者に限られる。

- ・ 土地建物等の取得に係る税金（不動産取得税、特別土地保有税、事業所税）
不動産取得税 転出者が事業を継続するための土地を取得したとき、取得土地価額の5分の1相当額の控除
特別土地保有税 転出者が事業を継続するための土地を取得したとき、非課税
事業所税 やむを得ない事情により転出する者が従前の事業用家屋に代わるものと認められる事業用家屋の新增築を行ったとき、従前面積相当分控除

3) 施行者（建替組合）に係る税金

建替え組合は法人税法及び消費税法上、公益法人とみなされる。収益事業に係るもの以外については非課税である。

(3) その他の税制

マンションの建替え円滑化法の施行に伴い新たに創設された建替え事業関連税制は上記のとおりだが、その他にも従来から等価交換方式による建替え事業に利用されてきた税制がある。その仕組みについて概説する。

1) 土地建物等の譲渡に係る税金

建替え事業において、原則として土地の買取方式や等価交換方式等、土地を一旦事業者売却する事業方式を採用する場合、この土地の売却による譲渡所得は本来課税対象となる。また、建替え事業に伴う転出者に対しても譲渡所得税が課せられることになる。ただし、一定の要件を満たすものについては、様々な特例措置が設けられている。

特例措置は、譲渡のみで適用を受けられるもの（特別控除、軽減税率）と、買換え等により適用を受けられるもの（買換え特例）とがある。両方の適用を受けることはできず、どちらか一つだけ有利な方を選んで適用を受けることとなる。なお、買換え特例は、特別控除とは異なり、課税の繰り延べであるため、将来、買換え資産を譲渡した場合に多額の譲渡益が計上され、その譲渡益に対して課税されることになる点に注意が必要である。

建替えにおいて、譲渡所得に関する利用可能な主な特例措置としては、以下のものが挙げられる。

建替えに係る譲渡所得に利用可能な特例措置

措法：租税特別措置法

		転出者の場合		建替え参加者の場合	
		長期 譲渡所得	短期 譲渡所得	長期 譲渡所得	短期 譲渡所得
特別控除の特例	(1) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除（措法35条）	○	○		
	(2) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除（措法34条の2）	○	○		
軽減・軽減課税率の特例	(3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31条の2他）	○			
	(4) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31条の3他）	△ （所有期間が10年超）			
	(5) 財務省令で定める場合の短期譲渡所得の課税の特例（措法32条③他）		○		
その他	(6) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33条の3⑥）			○	○
交換買換特例	(7) 特定の居住用財産の買換えの特例（措法36条の6）	△ （所有期間が10年超）			
	(8) 既成市街地等内における中高層耐火共同住宅建設のための買換特例（措法37条の5）			○ （建替法による建替以外）	○ （建替法による建替以外）

また、次頁に譲渡所得に係る主な特例措置の比較表を示す。

譲渡所得に係る主な特例措置の比較

措法：租税特別措置法

	譲渡所得に関する特例措置	概要	所有期間の要件	居住状況の要件	事業者の制限	居住所有者の利用	不在所有者の利用	転出者の利用
譲渡のみで適用	居住財産の譲渡 (その1) (措法35条)	居住用の家屋とその敷地を譲渡した場合、課税譲渡所得は譲渡益から3,000万円を控除	制限 なし	自己居住が必要	制限 なし	制限 なし	原則利用 不可 (不在3年内なら可)	利用可(左記居住条件による)
	居住財産の譲渡 (その2) (措法31条の3)	居住用の家屋と敷地の譲渡で、その所有期間が10年を超える場合は、譲渡益から3,000万円を控除し、特別の軽減税率	家屋と土地の所有期間が10年以上	自己居住が必要	制限 なし	制限 なし	原則利用 不可 (不在3年内なら可)	利用可(左記居住条件による)
	公社等による土地買取り等 (措法33条の4)	地方住宅供給公社等が50戸以上の一団地の賃貸・分譲住宅を建設するための土地買取りの場合等は、課税譲渡所得は譲渡益から5,000万円を控除	制限 なし	制限なし(非居住でも利用可)	地方住宅供給公社等	制限 なし	利用可	利用可
	特定住宅地造成事業のための譲渡 (措法34条の2)	地方住宅供給公社等によって、住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合、課税譲渡所得は譲渡益から1,500万円を控除	制限 なし	制限なし(非居住でも利用可)	地方住宅供給公社・建替組合等	制限 なし	利用可	利用可
	優良住宅地等のための譲渡 (措法31条の2)	優良住宅地等のための譲渡に相当する場合、軽減税率が適用される。	制限 なし	制限なし(非居住でも利用可)	制限 なし	制限 なし	利用可	利用可
買換えにより適用	特定の居住用財産の買換え特例 (措法36条の6)	一定の要件を満たす居住用財産を売って、代わりの居住用財産に買い換えたときは、買い換えた金額に相当する部分の譲渡がなかったものとする。	10年超	10年以上居住	制限 なし	10年以上居住(10年超所有)	利用 不可	地区外物件で利用可
	立体買換えの特例 (措法37条の5)	譲渡資産を売却し、等価交換により3階以上の中高層耐火共同住宅を買い受けた場合、買い換えた金額に相当する部分の譲渡がなかったものとする。	制限 なし	制限なし(従前の利用居住状況や用途不問)	制限 なし	制限 なし	利用可	利用 不可
	特定事業用資産の買換えの特例 (措法37条)	長期所有の譲渡資産を売却し、一定の資産を買い受けた場合、買い換えた金額のうち一定部分の譲渡がなかったものとする。	10年超	事業用(賃貸)に限定	制限 なし	(事業用・賃貸用限定)	利用可	地区外物件で利用可

2) 土地建物等の取得に係る税金

・不動産取得税

建替え後の新築建物等不動産を新たに取得したときには不動産取得税が課税される。その税率は、価格に対して4%（平成30年3月31日までに取得した住宅用家屋は3%）である。不動産取得税は、都道府県税で、原則として取得後一定期間内に本人が役所に申告もしくは報告することとなっている。マンション建替えにおいては、新建物の取得と、土地を一旦事業者に譲渡する手法を用いた場合や権利変換時の土地の再取得に課税される。なお、自己居住区分所有者等が住宅及び住宅用土地を取得した場合と、店舗・事務所等の区分所有者が事業用土地（住宅の用に供するものを除く）を取得した場合とでは、税率や適用可能な軽減措置が異なる。

・特別土地保有税

特別土地保有税は、土地の取得または保有に対して課される税であり、取得に係る税率は3%である。ただし、一定の基準面積未満の土地には課税されず、また不動産取得税相当額が控除される。

・事業所税

指定都市等の区域内で、床面積が2,000 m²を超える事業所用家屋を新增設した建築主には、事業所税が課せられる。新增設事業所用家屋の床面積にm²当たり 6,000 円を乗じた額が税額となる。

3) 登録免許税

不動産の登記には登録免許税が課せられる。所有権の保存・移転、抵当権の設定・抹消について税額が定められている。なお、建物滅失登記と区分所有建物表示登記については、登録免許税は必要がない。

なお、円滑化法による建替えの場合は、特例措置として以下の非課税措置が講じられている。

- ・ 施行者が売り渡し請求により取得する資産及び保留床に係る非課税措置
- ・ 権利変換処分に伴う従前資産価額に係る非課税措置

4) 土地・建物の保有に係る税金

土地・建物の所有には固定資産税が課せられる。また、都市計画法で定められた市街化区域内にある土地、建物に対して、都市計画税が課せられる。これらは建替え前のマンションにも課税されていたものであるが、建替え後に評価額が上がれば税額が大きくなる。

固定資産税と軽減措置

	土地	建物
税額	評価額×1.4%（標準税率） （税率は市町村により変わる）	評価額×1.4%（標準税率） （税率は市区町村により変わる）
軽減措置の適用条件	1月1日現在で住宅が建っている土地であること	①平成28年3月31日までに新築されたもの ②家屋の総床面積の50%以上が居住用であること ③床面積と共用部分の接分面積を加えた面積が 50㎡以上280㎡以下
軽減措置	住宅用地の評価額を、住宅1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/6に、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分の土地については1/3に、それぞれ軽減する	新築後、床面積120㎡までの部分に関して、マンション（中高層耐火建築物）は5年間、税額を1/2に軽減する
備考	その他、宅地等に対する負担調整措置が設けられている	マンション以外等の非耐火の新築住宅については、新築後3年間の軽減となる

都市計画税と軽減措置

	土地	建物
税額	評価額×0.3% （最大、税率は市区町村により変わる）	評価額×0.3% （最大、税率は市区町村により変わる）
軽減措置の適用条件	1月1日現在で住宅が建っている土地であること	なし
軽減措置	住宅用地の評価額を1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/3、200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分は2/3に減額する	原則としていないが、市区町村によってはある場合もある

5) 消費税

再生に係る建築費には8%の消費税が課税される。マンションを自己の居住用として使用する場合、また住宅用として賃貸する場合には非課税であるため、建物に係る消費税は、その取得価額に加算されるだけである。しかし、その建物を店舗、事務所など住宅以外の目的で賃貸していて、課税事業者として消費税を申告している場合には、その家賃等の課税売上から課税仕入れ（建物価額が含まれている）を控除する仕組みがあるので、建物にかかっていた消費税の大部分が還付されることがある。

(4) 税制上の課題

建替えにおいて、「円滑化法」の適用を受けて事業を行う場合、従前の住宅と従後の住宅が等価であるときは譲渡所得税の課税がなされない。しかしながら、転出者（不参加者）が従前の住宅を譲渡した場合の譲渡所得について、それが「やむを得ない事情によるもの」である場合に限って譲渡益から1,500万円を控除する特例があるのみである。また、その「やむを得ない事情」は、22及び23ページに記したように極めて制限された事情である。このことが、同法により建替えをする場合の転出者の同意を得難くしている課題の一つとなっている。

第4章 モデル団地でのシミュレーション検討

ここでは、男山団地内にある団地型分譲集合住宅の一つを対象とした再生のシミュレーション結果を記す。その目的は、第3章で整理を進めた課題について、解決に向けた具体的な方策への道筋を探るためである。

1. シミュレーション検討の対象団地について

シミュレーション検討の対象団地を、男山笹谷に位置する男山第4住宅とした。男山第4住宅では、今後の住宅のあり方についての検討が平成17年（2005年）に将来問題検討委員会の発足により開始され、平成21年（2009年）総会において建替え推進決議が可決された。以降は、管理組合の組織の一部として建替え検討委員会が設置され、建替えに向けた検討が進められている。

シミュレーション検討の対象団地の諸元（平成25年3月末現在）は、以下の通りである。

所在地	八幡市男山笹谷6番地及び7番地（敷地は2筆）
完成年	1976年
合計敷地面積	44,736.06 m ²
建築面積	6,208.97 m ²
延床面積	30,148.72 m ²
建ぺい率	13.9%（60%）
容積率	67.4%（200%）
構造・階数	鉄筋コンクリート造・5階建て
地域・地区	第1種中高層住居専用地域・第2種高度地区（最高高さ15m）
総戸数	490戸（うち居住中446戸）
住棟数	17棟
住戸タイプ	3DK（57m ² ・58m ² ）
区分所有者居住住戸数	369戸（うち2戸所有者3名）
占有者居住住戸数	74戸
総入居者数	約1,100人
駐車台数	入居者用：345台（うち契約337台） 来客用：16台
駐輪台数	自転車：320台 バイク：150台

2. シミュレーション検討の前提条件と検討案

シミュレーション検討については、検討の第一段階として検討対象団地の全敷地を建替えまたは保留地売却の対象とした一括建替を前提とした検討案1～3を、検討の第二段階として既存住棟の存置・住棟改修、保留地売却を混ぜながら段階的に建替えを進める部分建替を前提とした検討案4・5を作成した。一括建替と部分建替の検討に関する前提条件は以下の通りである。

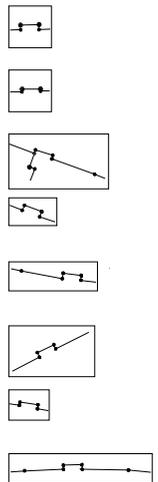
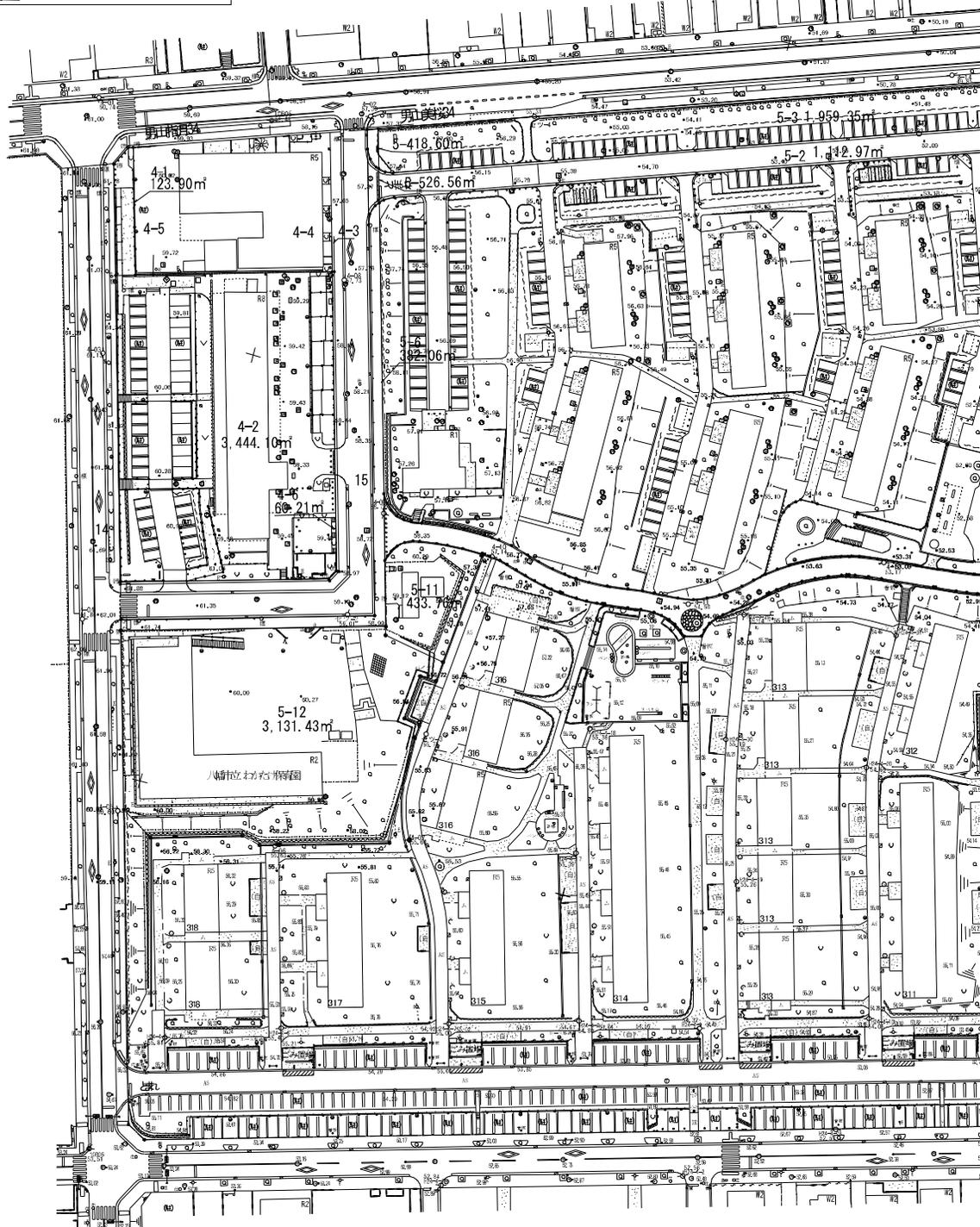
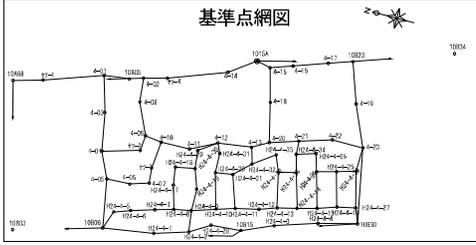
(1) 一括建替案（検討案1・2・3）

一括建替については、検討案1から検討案3までの3案を作成した。検討の前提条件は以下の通りである。

1. 建替え後の戸数については、平成25年度に実施した建替え意向調査の結果に基づき370戸とした。
2. 高さ制限については、第2種高度地区の制限高さ（15m）を超えないこととする。そのため、地上5階建てを検討のスタートラインとした。
地上10階建て以上を想定した高層化は、高さ制限を超えるだけでなく、工期ひいては仮住まい期間の長期化につながり、住民に対する経済的・心理的負担を強いる可能性が強い。同時に高層化による周辺地域への影響が大きいことが想定される。そのため、高層化を避けるようにした。
3. 現状と同様の複数棟による一団地認定は、将来の自立更新の大きな障害となると考える。そのため、可能な限り1棟ごとで接道するように公道を配置し、1棟ごとで日影・日照規制をクリアするように敷地境界線を設定した。
4. 住宅金融支援機構の「まちづくり融資」を受けることを想定して、その建築物要件として示される法定容積率の半分（容積率100%）の消化を順守した。
5. 駐車場設置率（建替え住戸数に対する駐車・駐輪台数の比率）は、現状の契約台数（全戸数に対する割合69%）をクリアする70%とした。
6. 駐輪場の設置率は、現状の設置台数（全戸数に対する割合96%）をクリアする100%とした。
7. 必要床面積については、住民の意向調査に基づいて住戸専有面積が55～75㎡の住宅を配置し、建替え全住戸の専有面積を平均して60㎡を少し上回るようにした。
8. 保留地として戸建て住宅用の用地を売却する。

なお、現状の高さ制限（最高高さ15m）を順守した地上5階建てでの提案1・2での検討の結果、建物部分が地上に占める面積が大きいため、駐車場ならびに駐輪場が緑道直近まで配置され、緑道の既存樹木への影響が大きいことがわかった。駐車場・駐輪場の配置に余裕を持たせて緑道の既存樹木への影響を少なくするため、地上6階建て（最高高さ18m）での検討を進めたのが提案3である。提案3では緑道側の隣地との境界線より10mの範囲について、緑地ゾーンとして保全が可能である。

完成平
所在地 八幡



凡例

種別記号	種別記号
街区基準点	電力
4 線路基準点	電柱
仮 B M	柱礎
標高	照明灯
建物	防犯灯
無蓋倉庫	道路標識
壁ろう建物	防火水槽
ブロックヘイ	柵
接・タンク	果樹園
生垣	庭
線上並木	その他の樹木
縁	山
ガードレール	竹
花壇	樹木コンタクト
園庭	鉄骨
独立樹	プレハブ
汚水	木造モルタル
マンホール	コンクリート
上水	プレ
電気	瓦葺
電話	境界線
標高	アスファルト
ガス	コンクリート
集水溝	インターロック
その他	区分
消火栓	禁止
制	駐車場
溝	自転車置場

世界測地系 VI系

平面図 縮尺1:500

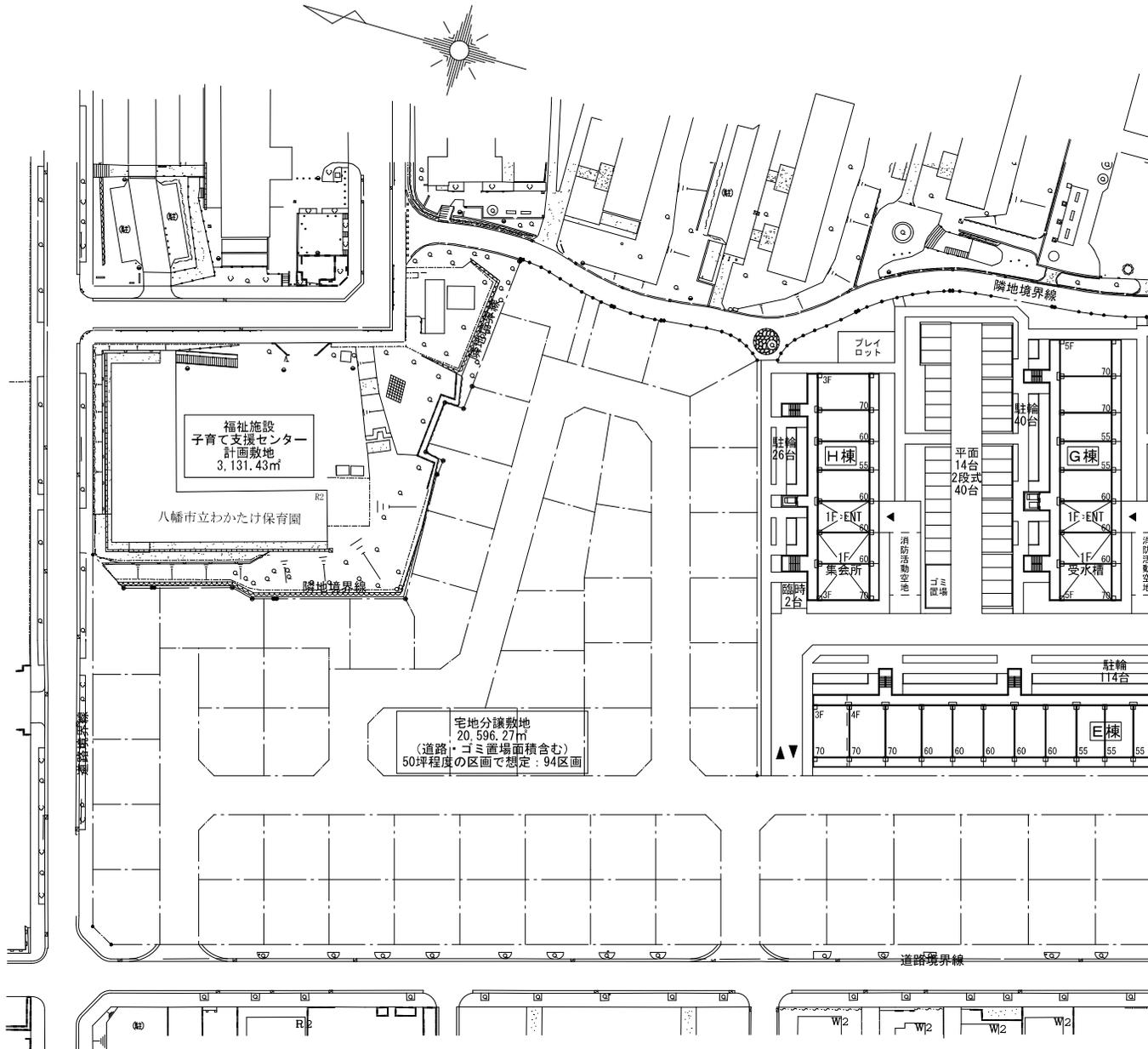
八幡市男山笹谷5-1他



-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

測量名称	男山第4住宅測量業務委託
団地名称	男山第4住宅
図面名称	完成平面図 S=1:500
測量年月	平成24年7月
会社名	進和測量設計株式会社

検討案 1



- ◆住宅金融支援機構のまちづくり融資（高齢者向け返済特例制度を含む）の建築物要件である、法定容積率の2分の1以上の消化を目標として計画しています（今回の場合は、法的容積率が200%なので、100%以上）
- ◆高度地区指定による最高高さや、北側斜線について順守して計画しています
- ◆平均住戸専有面積は、約60㎡として計画しています（本来は全戸60㎡以上必要）
- ◆広場は計画敷地内に計画していません（計画地に設置は求められていません）
- ◆集合所の設置必要面積は、60㎡+0.3×（総住戸数-200戸）以上（371戸の場合、111.3㎡以上必要）
- ◆ゴミ置場は、15戸あたり6㎡のゴミ集積場と戸あたり0.1㎡の資源物集積場が必要（371戸の場合、185.5㎡以上必要）
- ◆駐車台数は、現状の使用状況を検討し、住戸数の70%以上とすることを目標としました（本来は100%設置、ただし、計画敷地内に70%以上設置し、残りを計画地周辺に設けてもよい）
- ◆駐輪台数は、現状の使用状況を検討し、住戸数の100%以上とすることを目標としました（本来は300%設置、自転車及び自動二輪の設置台数を合わせて300%以上）
- ◆建物ごとの仮想敷地分割及び日影の考え方等一団地認定基準については、京都府との詳細な協議が必要です
- ◆開発協議・消防協議等の行政協議が必要です

G棟・南向き	5F
住戸数	37戸
55㎡住戸	10戸
60㎡住戸	13戸
70㎡住戸	14戸
専有面積合計	2,310.00㎡
容積対象面積	2,590.85㎡

E棟・西向き	4F（一部3F）
住戸数	64戸
55㎡住戸	16戸
60㎡住戸	24戸
70㎡住戸	24戸
専有面積合計	4,000.00㎡
容積対象面積	4,211.35㎡

C棟	住
55	55
60	60
70	70
専有	専有
容積	容積

付属棟	
ゴミ置場5箇所	212.50㎡
集会所（H棟内）	（参考130.00㎡）
受水槽（D・G棟内）	（参考260.00㎡）
電気室（F棟内）	（参考130.00㎡）
容積対象面積	212.50㎡

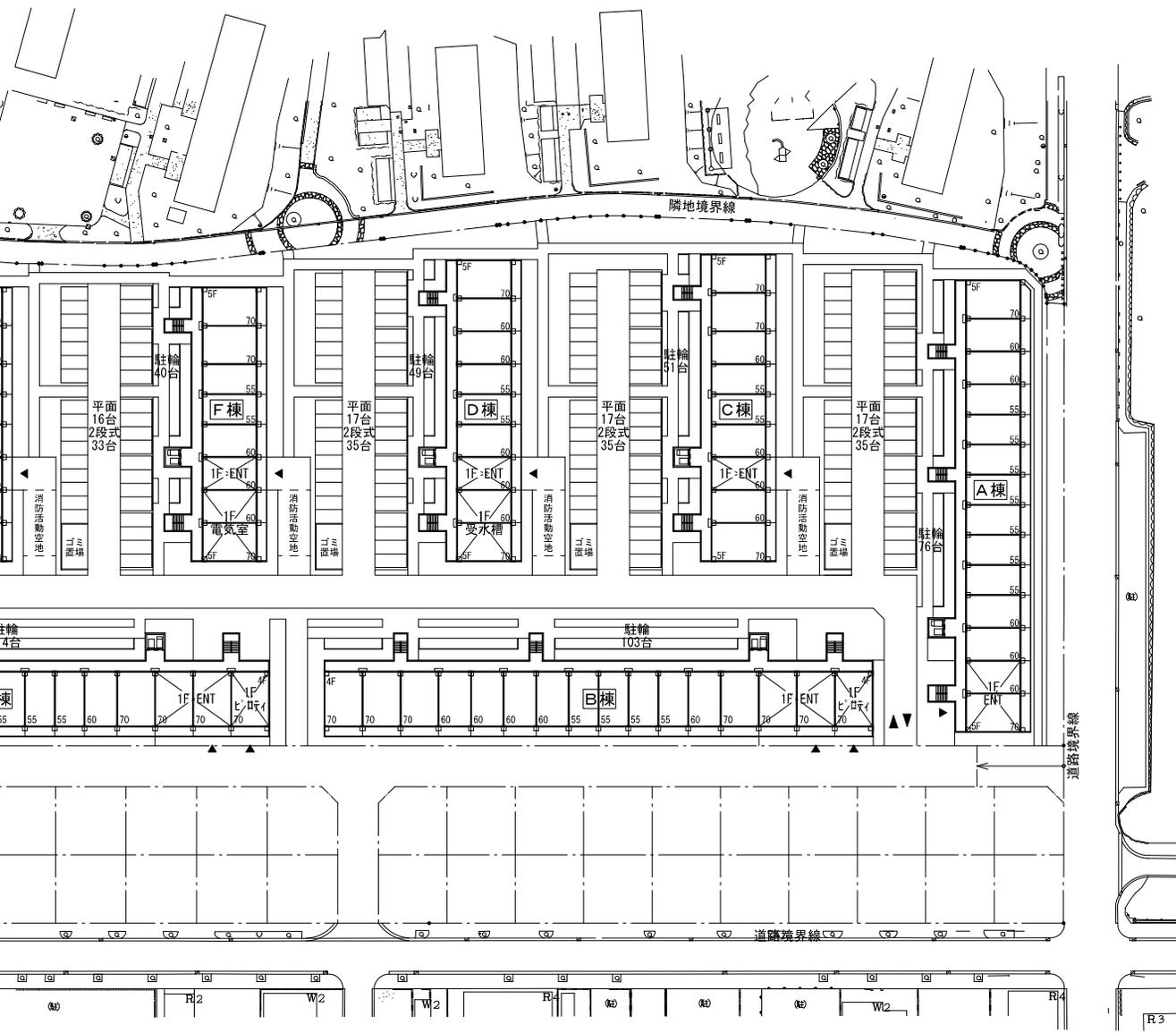
H棟・南向き	3F
住戸数	18戸
55㎡住戸	3戸
60㎡住戸	10戸
70㎡住戸	5戸
専有面積合計	1,115.00㎡
容積対象面積	1,312.90㎡

F棟・南向き	5F
住戸数	37戸
55㎡住戸	10戸
60㎡住戸	13戸
70㎡住戸	14戸
専有面積合計	2,310.00㎡
容積対象面積	2,590.85㎡

D棟	住
55	55
60	60
70	70
専有	専有
容積	容積

※ 敷地面積・形状・真北は地籍測量図に基づき作成しています。
 ※ 各住棟階から5階に住戸を計画し、1階の一部は共用部と想定しています。
 ※ 駐車場は、住戸数の70%以上の台数を確保しています。
 ※ 建物階高は想定です。構造計後変更する場合があります。

※ 開発協議・消防協議等の行政協議が必要です。
 ※ 隣棟間隔等の一団地認定基準については、行政協議が必要です。
 ※ 開発に伴う公園の設置については、計画していません。
 ※ 自転車置場・バイク置場の床面積は、共同住宅の床面積の1/6未満の為、容積対象面積に参入していません。



C棟・南向き		5F
住戸数	44戸	
55㎡住戸	10戸	
60㎡住戸	19戸	
70㎡住戸	15戸	
専有面積合計	2,740.00㎡	
容積対象面積	2,907.95㎡	

A棟・南向き		5F
住戸数	68戸	
55㎡住戸	35戸	
60㎡住戸	24戸	
70㎡住戸	9戸	
専有面積合計	3,995.00㎡	
容積対象面積	4,214.15㎡	

D棟・南向き		5F
住戸数	42戸	
55㎡住戸	10戸	
60㎡住戸	23戸	
70㎡住戸	9戸	
専有面積合計	2,560.00㎡	
容積対象面積	2,850.85㎡	

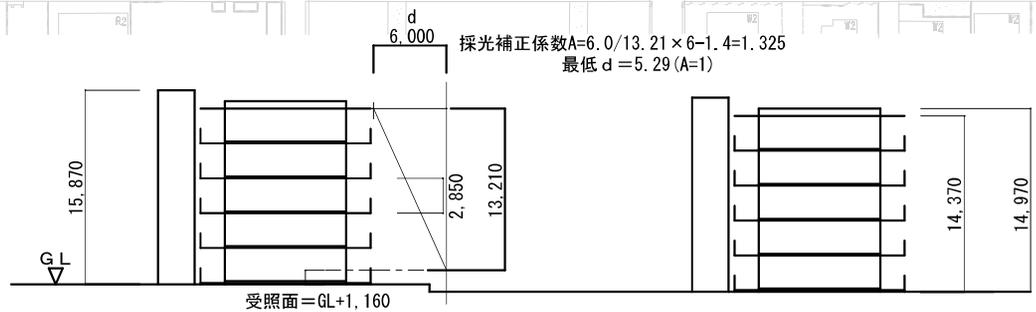
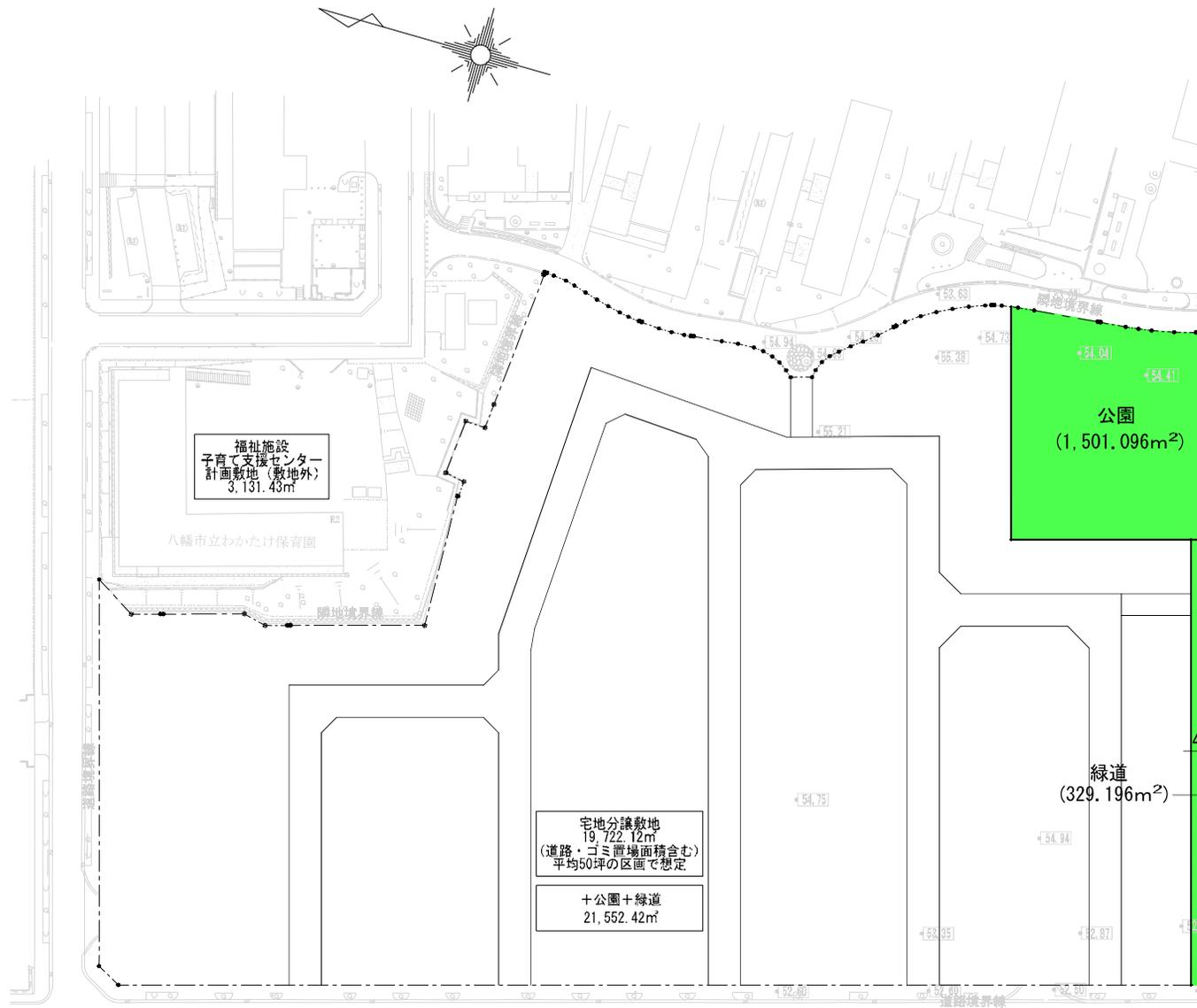
B棟・西向き		4F
住戸数	61戸	
55㎡住戸	16戸	
60㎡住戸	20戸	
70㎡住戸	25戸	
専有面積合計	3,830.00㎡	
容積対象面積	4,076.85㎡	

駐車台数	259+2台
駐車場設置率	70.35%
駐輪台数	499台
駐車場設置率	134.51%
構造	RC造
規模	5・4・3F

敷地概要	
全体敷地面積	44,736.06㎡
計画敷地面積	24,139.79㎡
宅地分譲敷地面積	20,596.27㎡
基準容積率	200.00%
基準建蔽率	60.00%
第2種高度地区	最高高さ15m

合計			
総住戸数	南向き 246戸	西向き 125戸	計 371戸
	55㎡ : 78戸	55㎡ : 32戸	55㎡ : 計 110戸
	60㎡ : 102戸	60㎡ : 44戸	60㎡ : 計 146戸
	70㎡ : 66戸	70㎡ : 49戸	70㎡ : 計 115戸
専有面積総計	22,860.00㎡		
	平均住戸専有面積 61.61㎡		
容積対象面積総計	24,968.25㎡		
容積率	103.44%		

検討案 2



付属棟		D棟		C棟	
電気室	120.00㎡	住戸数	96戸	住戸数	55戸
受水槽室	280.00㎡	55㎡住戸	39戸	55㎡住戸	60戸
ゴミ置場6箇所	225.00㎡	60㎡住戸	20戸	60㎡住戸	70戸
集会所	150.00㎡	70㎡住戸	32戸	70㎡住戸	75戸
		75㎡住戸	5戸		
		専有面積合計	5,960.00㎡	専有面積合計	5,960.00㎡
容積対象面積	495.00㎡	容積対象面積	6,103.80㎡	容積対象面積	6,103.80㎡

※ 敷地面積・形状・南北は地籍測量図に基づき作成しています。

※ 各住棟1階から5階に住戸を計画し、1階の一部は共用部と想定しています。
 ※ 駐車場は、住戸数の80%以上の台数を確保しています。
 ※ 駐輪場は、住戸数の100%以上の台数を確保しています。
 ※ 建物階高は想定です。構造計算後変更する場合があります。

※ 開発協議、消防協議等の行政協議が必要です。
 ※ 駅前地区の再開発認定基準については、行政協議が必要です。
 ※ 開発に伴う公園の設置については、計画していません。
 ※ 自転車駐輪場・バイク駐輪場の床面積は、共同住宅の床面積の1/5未満の為、容積対象面積に参入していません。



敷地概要	
全体敷地面積	44,736.06㎡
計画敷地面積	23,183.65㎡
宅地分譲敷地面積	19,722.12㎡
公園	1,501.1㎡
緑道	329.20㎡
基準容積率	200.00%
基準建蔽率	60.00%
第2種高度地区	最高高さ15m

→合計1,830.30㎡
対全体敷地面積の割合=4.09%

C棟	
住戸数	93戸
55㎡住戸	39戸
60㎡住戸	25戸
70㎡住戸	24戸
75㎡住戸	5戸
専有面積合計	5,700.00㎡
容積対象面積	5,842.00㎡

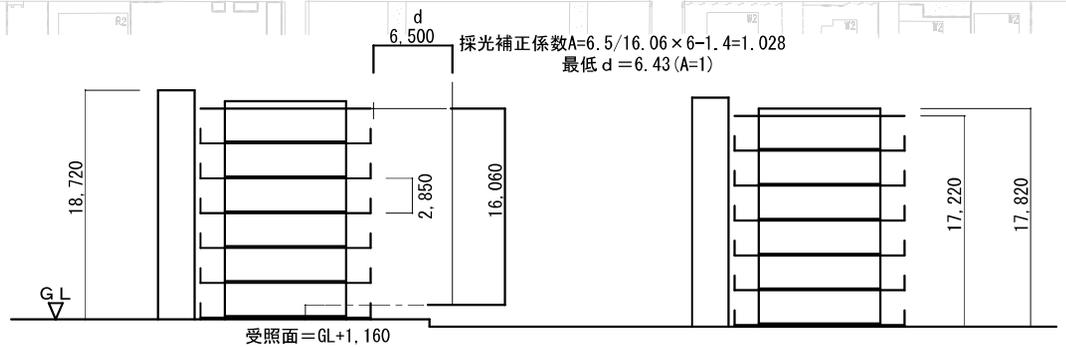
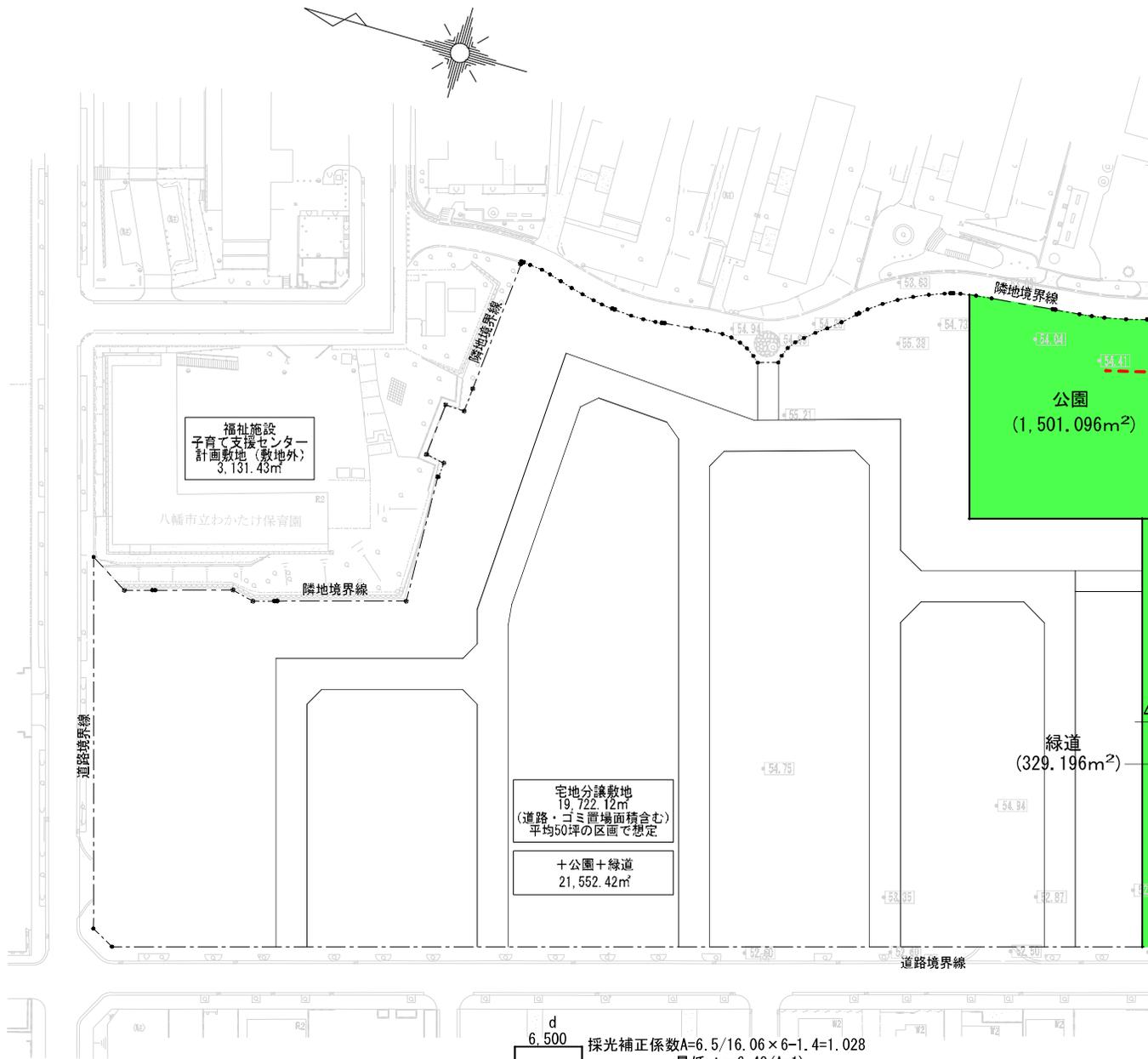
B棟	
住戸数	93戸
55㎡住戸	39戸
60㎡住戸	25戸
70㎡住戸	24戸
75㎡住戸	5戸
専有面積合計	5,700.00㎡
容積対象面積	5,842.00㎡

A棟	
住戸数	88戸
55㎡住戸	39戸
60㎡住戸	20戸
70㎡住戸	24戸
75㎡住戸	5戸
専有面積合計	5,400.00㎡
容積対象面積	5,539.00㎡

駐車台数	222台
駐車場設置率	60.00%
駐輪台数	370台
駐車場設置率	100.00%
構造	RC造
規模	5F

合計	
総住戸数	370戸
	55㎡ : 156戸
	60㎡ : 90戸
	70㎡ : 104戸
	75㎡ : 20戸
専有面積総計	22,760.00㎡
	平均 61.51㎡
容積対象面積総計	24,101.80㎡
容積率	103.96%

検討案 3



付属棟		D棟		C棟	
電気室	120.00㎡	住戸数	98戸	住戸数	55戸
受水槽室	280.00㎡	55㎡住戸	34戸	55㎡住戸	60戸
ゴミ置場6箇所	225.00㎡	60㎡住戸	23戸	60㎡住戸	70戸
集会所	150.00㎡	70㎡住戸	35戸	70㎡住戸	75戸
		75㎡住戸	6戸	75㎡住戸	75戸
		専有面積合計	6,150.00㎡	専有面積合計	6,150.00㎡
容積対象面積	495.00㎡	容積対象面積	6,295.60㎡	容積対象面積	6,295.60㎡

※ 敷地面積・形状・南北は地籍測量図に基づき作成しています。

※ 各住棟1階から5階に住戸を計画し、1階の一部は共用部と想定しています。
 ※ 車庫は、住戸数の80%以上の台数を確保しています。
 ※ 駐輪場は、住戸数の100%以上の台数を確保しています。
 ※ 建物階高は想定です。構造計算後変更する場合があります。

※ 開発協議、消防協議等の行政協議が必要です。
 ※ 開発協議の同意取得基準については、行政協議が必要です。
 ※ 開発に伴う公園の設置については、計画していません。
 ※ 自転車駐車場・バイク駐車場の床面積は、共同住宅の床面積の1/5未満の為、容積対象面積に参入していません。



※+51.70 現況地盤レベルを示す
(計画レベルではない)

緑道沿いに10m空地確保
で、最高高さ18m

敷地概要	
全体敷地面積	44,736.06㎡
計画敷地面積	23,183.65㎡
宅地分譲敷地面積	19,722.12㎡
公園	1,501.1㎡
緑道	329.20㎡
基準容積率	200.00%
基準建蔽率	60.00%
第2種高度地区	最高高さ15m

→合計1,830.30㎡
対全体敷地面積の割合=4.09%

C棟	
住戸数	91戸
55㎡住戸	34戸
60㎡住戸	24戸
70㎡住戸	27戸
75㎡住戸	6戸
専有面積合計	5,650.00㎡
容積対象面積	5,790.80㎡

B棟	
住戸数	91戸
55㎡住戸	34戸
60㎡住戸	24戸
70㎡住戸	27戸
75㎡住戸	6戸
専有面積合計	5,650.00㎡
容積対象面積	5,790.80㎡

A棟	
住戸数	90戸
55㎡住戸	34戸
60㎡住戸	23戸
70㎡住戸	27戸
75㎡住戸	6戸
専有面積合計	5,590.00㎡
容積対象面積	5,730.80㎡

駐車台数	222台
駐車場設置率	60.00%
駐輪台数	370台
駐車場設置率	100.00%
構造	RC造
規模	6F、5F、3F

合計	
総住戸数	370戸
	55㎡ : 136戸
	60㎡ : 94戸
	70㎡ : 116戸
	75㎡ : 24戸
専有面積総計	23,040.00㎡
	平均 62.27㎡
容積対象面積総計	24,383.00㎡
容積率	105.17%

(2) 部分建替え案（検討案4・5）

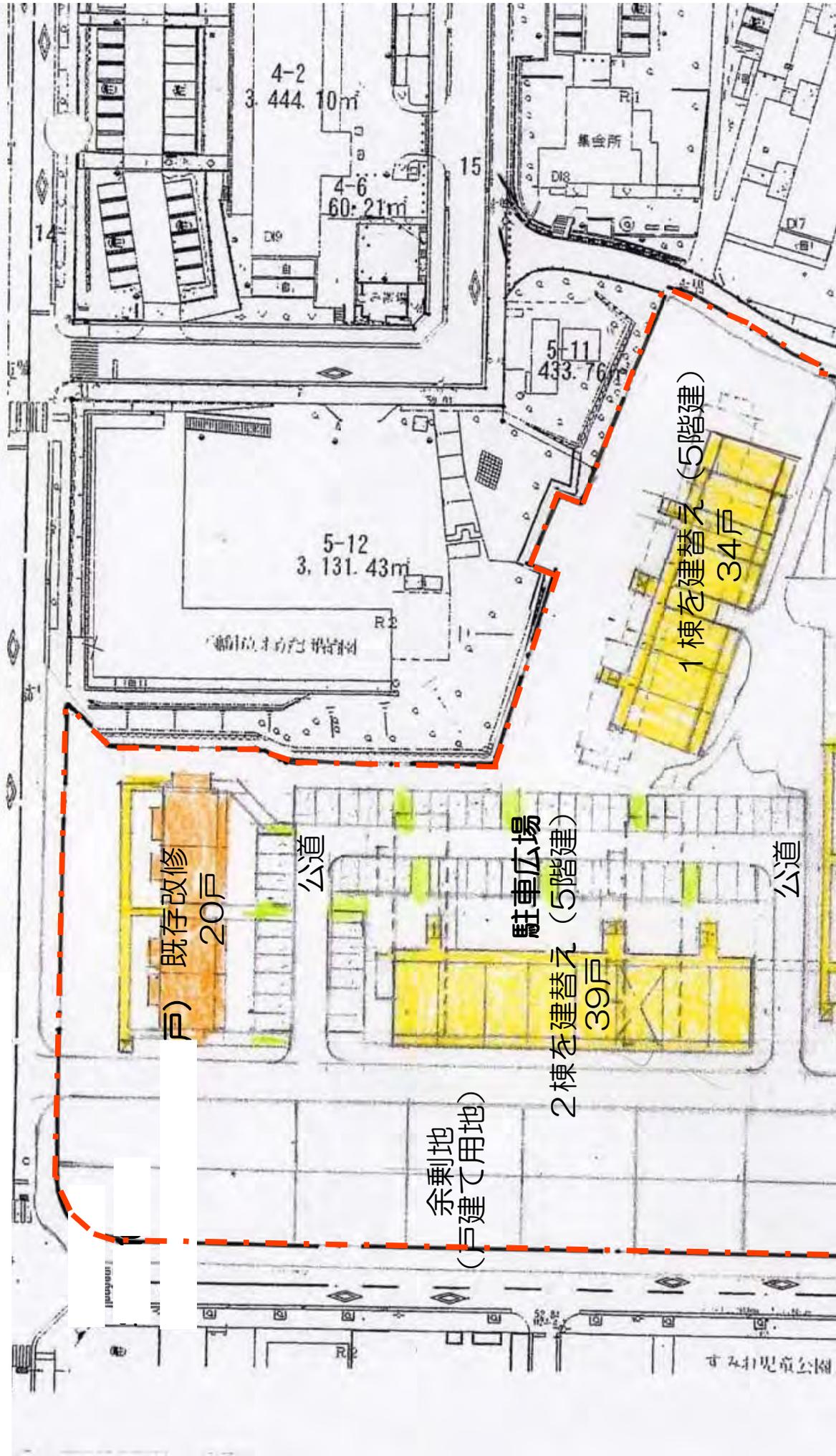
検討の第二段階として、既存住宅の存置・住棟改修を織り混ぜながら段階的に建て替える部分建替えを検討した。検討の前提条件は以下の通りである。

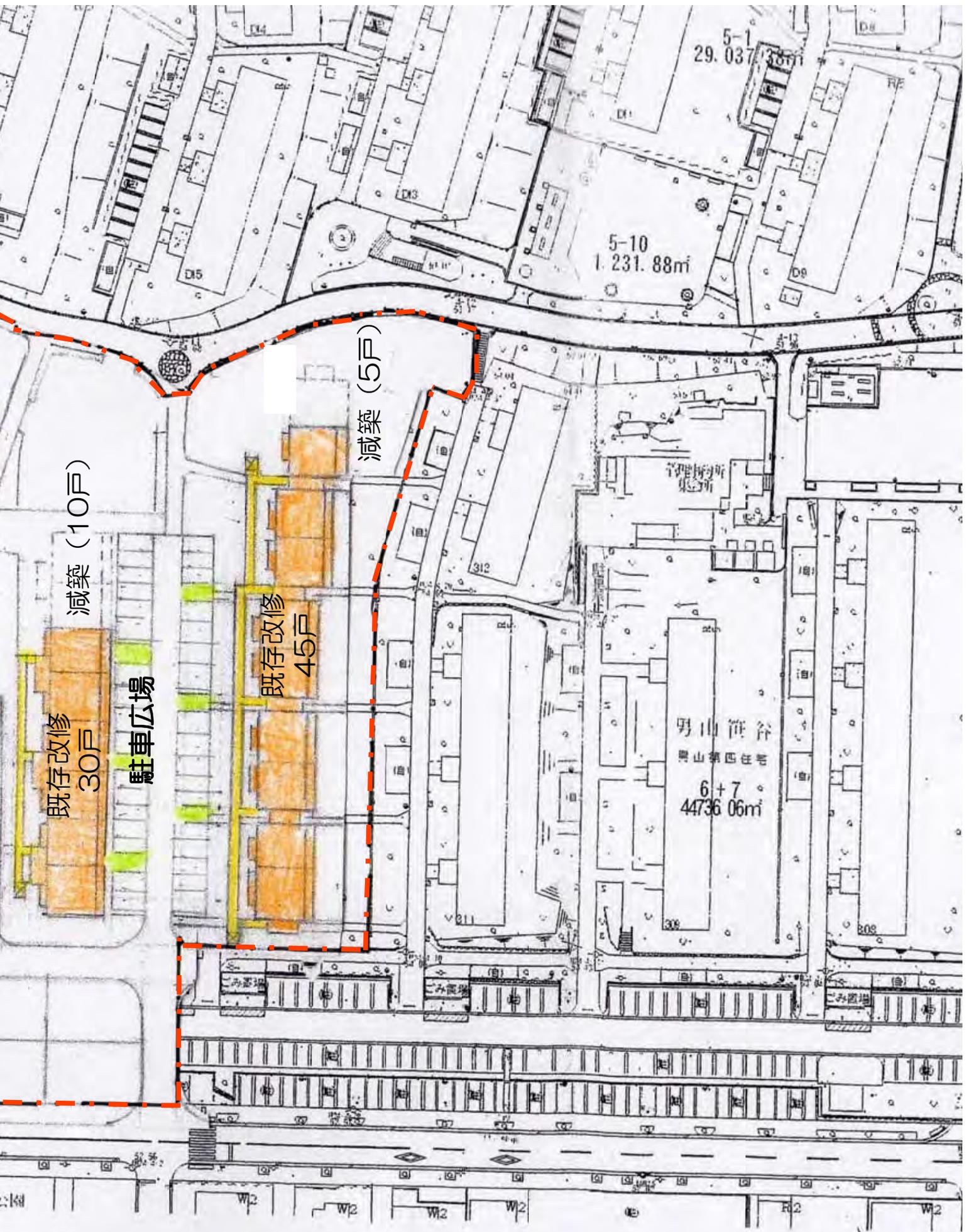
1. 再生後の住戸数は、状況に応じて検討を進めることを前提とするが、現在の住戸数から10～15%減じる想定とした。
2. 現在の住戸数490戸は、一つの住宅地のまとまりとして大き過ぎるため、130戸から150戸程度のまとまり（単位）で、全体を3～4つのまとまりに分ける。
3. 各住棟が将来的に自立更新を可能とするように公道を通し、接道させるようにする。
4. 住棟改修を実施する住棟にはエレベーターを増設する。設置コストをできるだけ少なくするために、着床階は3～5階に限定する。
5. 保留地として戸建て住宅用の用地を売却する。売却地は、円滑な売却を可能とするため、現在駐車場として利用している部分とする。
6. 日影規制の既存不適格部分（313及び316棟）については、減築と建替えによりクリアする。
7. 駐車場については、設置率70%を目処に必要な台数を確保する。従来のように住棟から離れた場所に固めて設ける方式からの改善を目指す。住棟と住棟の間に囲み庭型のオープンスペースに公道または構内通路を通す。囲み庭型のオープンスペースは、集合体のアイデンティティを示す広場をイメージする。主たる駐車場は広場に取り込むこととする。

参考としてシミュレーション検討の対象団地をモデルとして関西大学が平成25年に作成した提案を掲載する。この提案は既存住棟を4棟（100戸）残すことを念頭に、建替え戸数を400戸とした部分建替え案である。売却地を現在の駐車場すなわち事業エリアの西側に配置することにより、周辺戸建て住宅地に対する影響を最小限に留める。この提案では地上6・7階建てを主とし、景観に変化を持たせることを目的に一部分を13階建てとした。中層建物と高層建物を混在させるこの手法は、UR賃貸住宅の建替えプロジェクトである「浜甲子園団地さくら街」で用いられた。「浜甲子園団地さくら街」では、容積（床面積）確保のためではなく、豊かな屋外空間の確保ならびに景観の変化を主眼に高層棟を配置した。

検討案 4

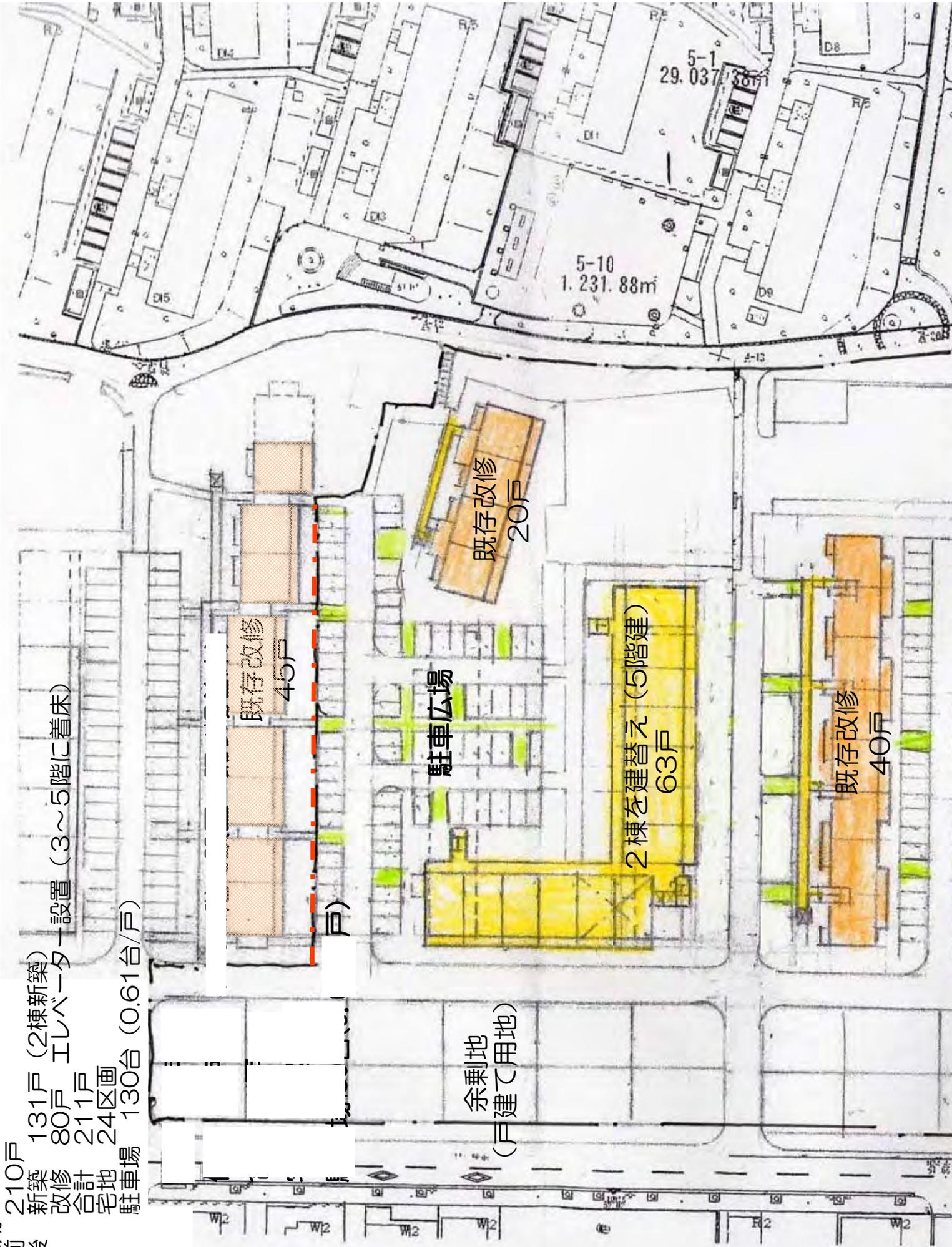
第1期
 従前
 従後
 180戸
 新築 73戸 (2棟新築)
 改修 95戸 エレベーター設置 (3~5階に着床)
 合計 168戸
 宅地 16区画
 駐車場 94台 (0.56台/戸)





第2期
従前
従後

210戸
新築 131戸 (2棟新築)
改修 80戸 エレベーター設置 (3~5階に着床)
合計 211戸
宅地 24区画
駐車場 130台 (0.61台/戸)



既存改修
45戸

戸

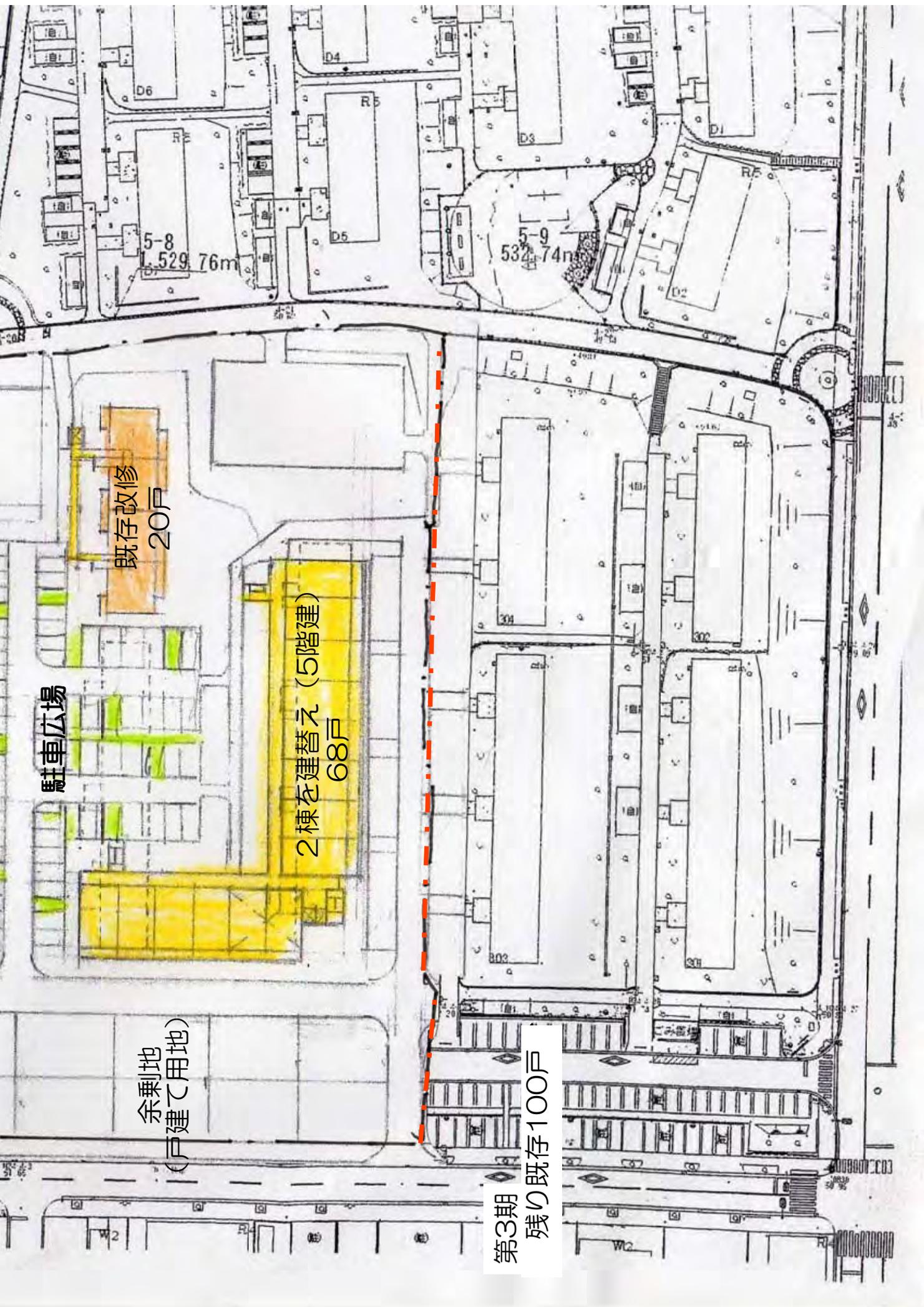
駐車場

余剰地
(戸建て用地)

既存改修
20戸

2棟を建替え (5階建)
63戸

既存改修
40戸



駐車広場

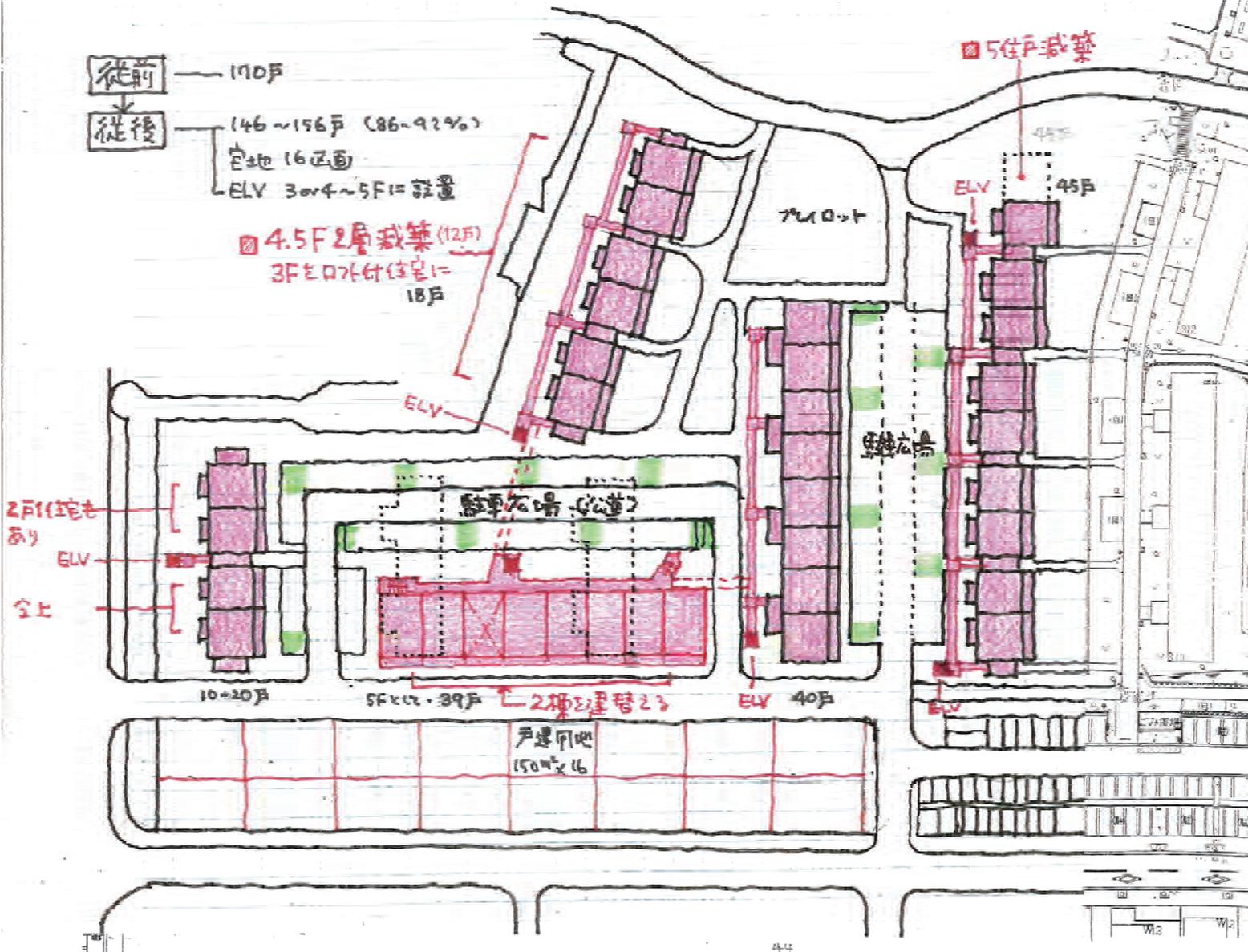
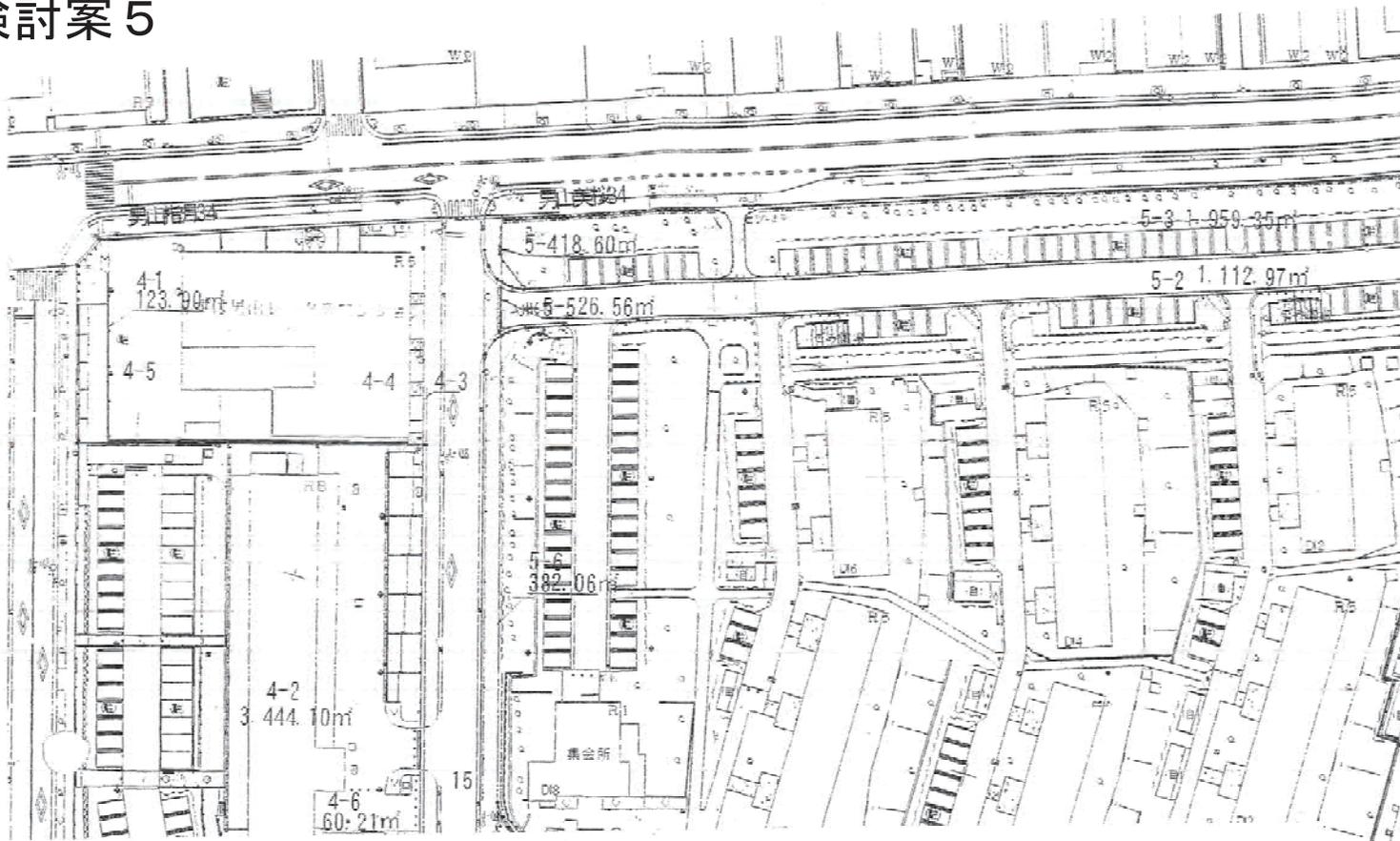
既存改修
20戸

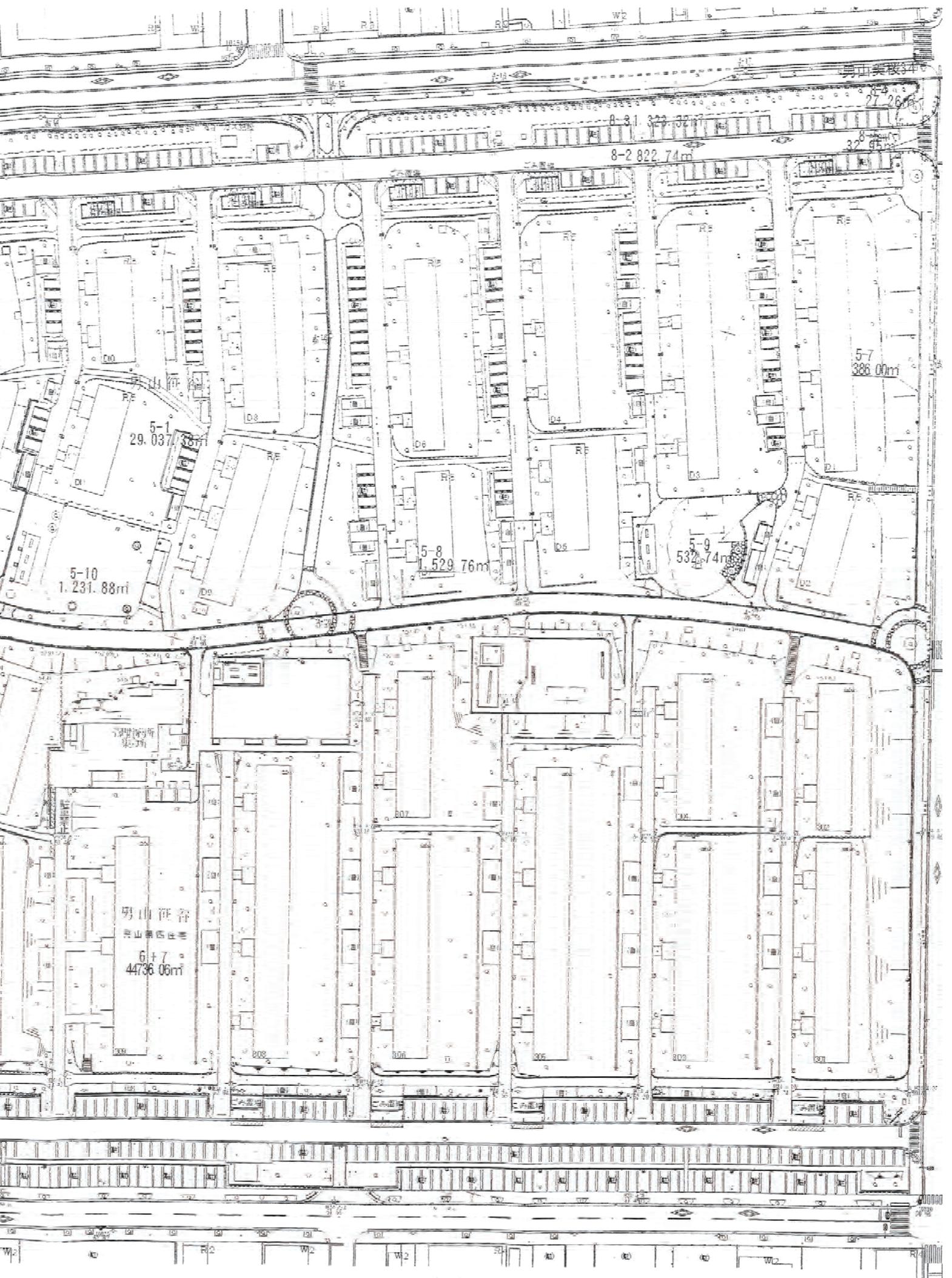
2棟を建替え (5階建)
68戸

余剰地
(戸建て用地)

第3期
残り既存100戸

検討案 5





団地型分譲集合住宅の再編手法の提案

—さまざまな手法を織り混ぜた汎用性の高い提案をめざして—

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
 『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

AUGUST 2013
 VOL. 138

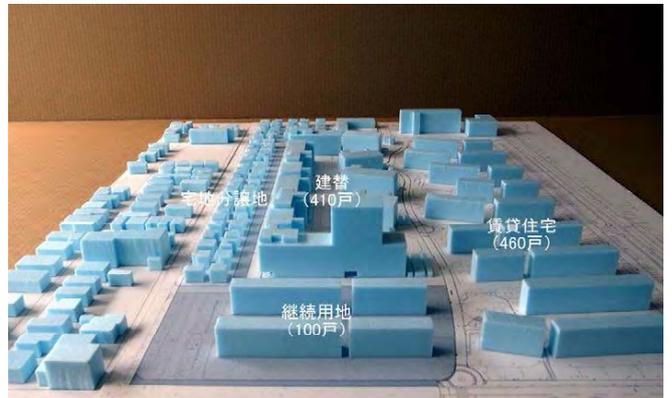


図1.再編後提案配置図(左) 図2.再編後提案模型写真(右上)
 図3.現況模型写真(右下) 現況は、団地とまち(西側戸建て住宅地)が、団地駐車場により分断されている。

はじめに

大都市圏の近郊に建つ団地型分譲集合住宅が再生の時期を迎えている。複数の住棟からなる団地型分譲集合住宅は、単棟型の分譲集合住宅とは異なり、その再生は複雑かつ困難である。団地型分譲集合住宅のほとんどは、1960年代から1970年代の高度経済成長期に、日本住宅公団（現UR都市再生機構）や都道府県住宅供給公社いわゆる公的事業者により供給された。4ないしは5階建ての中層階段室型住棟がほとんどで、高齢を迎えた居住者（所有者）にとっては、日常生活に大きな支障をきたしている。供給当時は中間所得者層の住宅取得に大きく貢献したものの、住宅の老朽・陳腐化に伴う再生が社会全体の喫緊の課題となっている（※1）。

団地型分譲集合住宅の建替えについては、2002年のマンション建替え円滑化法の制定や2003年の区分所有法の改正を背景に具体的実現例が見られる。その事業手法は、等価交換方式（※2）によるものが一般的である。しかしながら、この方式は、経済情勢の悪化や人口減少にともなう需要の減退等から、

条件のよい一部の例を除き今後の実現はより厳しいものとなることが予想される。高齢等個々でさまざまな背景を抱えた居住者（所有者）にとっては、再生にかかる多大な費用負担が難しく、そのことが再生に向けた合意形成を一層困難なものとしている。長い時間をかけて育まれてきた居住者どうしの友人関係等が意見の対立により崩壊を招く例や、事業採算性が優先されて将来に引き継ぐべき環境ストックを使い果たす例が生じている。

関西大学団地再編プロジェクトでは、1970年代に日本住宅公団により分譲された京都府内の団地型分譲集合住宅を具体的な対象とし、再編提案を作成した。この提案では、公的賃貸住宅であるUR都市再生機構の男山団地や浜甲子園団地での再編提案で得た知見を基に検討を進めた。全てを建替えとするのではなく、既存ストック（住棟）の活用や敷地の一部売却、公道導入等さまざまな手法を織り混ぜた汎用性の高い提案をめざした。本提案では、さまざまな背景を抱えた居住者が、全員合意を達成し、将来にわたって個別更新が可能な状態とすることをめざしている。

1. 提案の背景

大都市圏の近郊に建つ団地型分譲集合住宅の多くは、1960年代から1970年代の高度経済成長期をピークに、日本住宅公団（現UR都市再生機構）や都道府県住宅供給公社いわゆる公的事業者により供給された。この時期に分譲された住宅は、4ないしは5階建ての中層階段室型住棟がほとんどで、エレベーターは設置されていない。築年数も40年を超える住宅が多いため、老朽化や設備の陳腐化、住戸内外のバリアフリーへの非対応といった課題を抱えている。そのため、建設当初からの高齢を迎えた居住者（所有者）にとっては、日常生活に大きな支障をきたしている。

団地型集合住宅は、権利者が多いだけでなく、権利形態や管理方式がさまざま（例えば全棟一括管理か棟毎管理かどうか等）である。その再生に当たっては、単棟型の集合住宅には無い様々な課題を解決していく必要があり、合意形成に困難が伴う。また、団地型集合住宅のほとんどは、建築基準法第86条の「一団地建築物設計制度」の認定を受けているケースが多い。建替えや増改築等を行う場合、計画変更の認定を特定行政庁から受けなければならず、その際関係者の全員同意が必要である。このように団地型分譲集合住宅の再生は、非常にハードルの高いものとなっている。

大阪圏でも千里ニュータウンのように交通至便で、充実した生活利便施設や教育環境の整った地域に建つものは、等価交換方式（※2）による建替え事業が進められている。しかしながら、事業採算性を重視するあまり容積率を使い果たし、結果的には巨大なボリュームの集合住宅が出現するという事例が多い。長い年月をかけて育まれてきた緑豊かな住環境がなくなるだけでなく、その土地が持つ容積の余裕分までなくなるといった事態を招いている。結果

的には、将来世代に引き継ぐべき資産すなわち環境ストックを使い果たすことにつながっている。

一方、等価交換方式が成り立たない地価の安い郊外地域では、建替えに際して応分の費用負担が必要となる。そのような状況では、区分所有者の多数が建替えの選択をすることは、現実的には難しい。居住者（所有者）各人の背景が異なることは当然で、再生に向けた合意形成を一層困難なものとしている。長い時間をかけて育まれてきた居住者どうしのコミュニティが意見の対立により崩壊することが多い。

以上の背景を踏まえて、関西大学団地再編プロジェクトでは、1970年代に日本住宅公団により分譲された京都府内の団地型分譲集合住宅を具体的な対象とし、再編提案を行なう。既存ストックの活用等さまざまな手法を混ぜ、駆使しながら、全員合意を目指し、長い時間をかけて育まれてきた居住者どうしのコミュニティと将来に引き継ぐべき環境ストックを守ることを再編提案の最大の趣旨としている。



図4. 提案対象地の成熟した屋外環境

2. 提案の対象地について

提案の対象となる団地型分譲集合住宅は、京都府内に1970年代中盤に建設された。この住宅の緑道を挟んだ隣接地には、UR都市再生機構が所有・管理する賃貸住宅団地がある。建設後40年近くが経ち、近年建替えに関する議論が進められている。なお、建築基準法86条の一団地認定は、隣接するこの賃貸住宅と一体的に受けている。提案対象地の現況諸元は、以下の通りである。

敷地面積：44,730㎡
住棟・住戸数：17棟・490戸
構造・規模：RC造・5階建て
住戸型式・規模：3DK（57㎡）
駐車台数・総住戸数に占める割合：391台（80%）



図5. 提案対象地現況周辺図

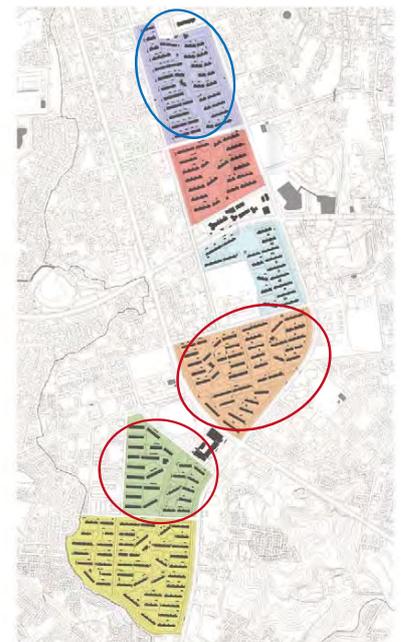


図6. 一団地認定の状況（提案対象地区【青丸】だけでなく、他地区【赤丸】も賃貸・分譲が一体で認定を受けている）

なかでも、検討対象地の行政によって定められた都市計画や開発指導による制約として次の4項目が挙げられる。

- ①高度地区による高さ制限（最高高さ15mまで）
- ②総戸数に対する駐車場及び駐輪場設置台数の確保（駐車場100%・駐輪場300%）
- ③1住戸当たりの専有面積（60㎡以上）
- ④公園、緑地または広場の設置（開

発面積の3%以上)

なお、今回の検討にあたっては、これらの制約について緩和を受けるという前提で検討を進めた。今回の提案が行政による緩和の検討に資することを優先させている。

3. 提案の前提となる考え方

1) さまざまな再編手法の駆使

団地全体の建て替えや高層化による売却床を生み出す手法ではなく、継続用地や宅地分譲用地（一部商業用地も想定）を混ぜながら全体を構想する。それによって、背景の異なる居住者のさまざまな要望に対応でき、合意形成につなげることが可能と考える。

2) 適正規模への分割

団地は、そのほとんどが一団の敷地に対して住宅またはそれに付随する機能のみで構成されている。住棟の反復配置等によって結果的には大きな単位となり、更新や管理等の大きな妨げとなっている。提案では、自立的かつ同時多発的な更新や居住者の主体的な参加が可能となる単位（グルーピング）への分割を検討する。

2) 公道の導入

団地を合理的に建設するための特例としてつくられた建築基準法第86条の規定による「一団地建築物設計制度」のもとでは、住棟毎の修繕や増築、建替を自由に行うことが大変難しくなっている。一団の敷地に公道を導入することにより、自立的な更新を行ないやすい小規模な敷地単位（本検討では、最大でも2棟毎に接道が可能）に分割する。

3) 空地利用の見直しと新たな土地の利用

ほとんどの団地では、その場所の容積を使い切ることなく余裕を持って計画されている。そうした余裕を重要な環境ストックとして捉え直し、現在だけのために全てを使い切るのではなく、多様性や機能性を備えるよう将来を見据えた団地構造の

再編のために使う。

4) いきいきとした敷際（沿道性）の形成

団地の住棟は道路から後退し、もしくは背を向け、団地内外の住民にとって気持ちのよい“みち”空間、すなわち、まちなみ景観を形成するという視点に欠けている。これが周辺市街地との連続性に乏しい大きな理由である。戸建て住宅地の導入等によって、沿道性を創出することを重要視する。

5) 周辺環境と相まって形成する景観

団地はその内側から見ても、外側から見ても景観的に周辺の市街地から孤立しがちである。周辺の市街地とは異質な団地景観を改善し、潤いのある景観や空間を創出するためにも、団地周辺の市街地との連続性の確保に努める。普通のまちのように高層建物だけではなく、中層と高層のミックスによる構成とした。(図7)

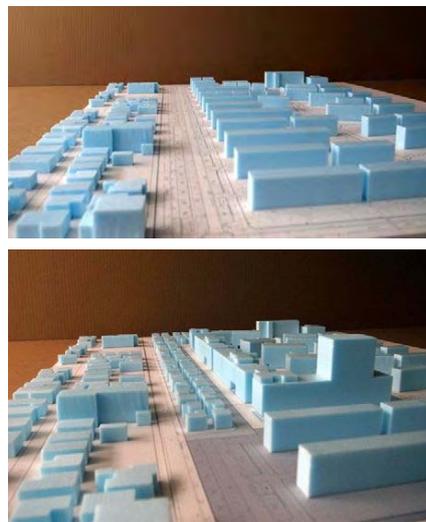


図7. 西側街区（戸建て住宅地）との関係
(上) 現況 (下) 再編後

4. 検討の進め方

検討にあたっては、2名の建築家（団地再編プロジェクトの客員研究員及び協力研究員）が計画を担当した。研究代表の建築家並びに団地再編プロジェクトの研究員、客員研究員の建築家2名の参加の元、調整会議を開催し、意見交換を重ねつつ、提案をまとめた。

5. 提案の諸元について

再編提案の諸元は、以下の通りである。

建替用地面積：23,290㎡（52%）

継続用地面積：8,690㎡（19%）

宅地分譲用地面積：10,430㎡（24%）

道路供出用地面積：2,320㎡（5%）

住棟・住戸数：8棟・410戸（うち従前居住者用300戸、うち新規居住者用110戸を想定した）

継続用地戸数：100戸

構造・規模：RC造・5～13階建て
駐車台数・総住戸数に占める割合：

建替用地内280台（68%）うち当初設置160台（39%）、うち将来設置120台（29%）、継続用地内61台（61%）

内駐輪台数：1,230台（300%）

6. 提案の骨子

1) まず公道を導入し、各棟が個別更新可能な状態に再編する。(図8)
・公道の導入に当たっては、西側の街区（戸建て住宅地）及び新たに導入する戸建て住宅用地の規模、周辺との関係性について、現状団地の状況を読み込んだ上で設定した。



図8. 敷地の分割単位（最大でも2棟単位で接道し、個別更新が可能な状態となる。青色の矢印は新たに導入した公道を示す）

2) その上で、既存ストックを活かしながら、屋外の整備等、居住者参加で進めることのできるコミュニティ領域単位を想定する。

- 沿道の1棟、もしくは2棟～3棟(40戸～70戸)で1つのコミュニティ単位を想定し、コミュニティ空間の視覚化を図る。(図9)
- 駐車場については、コミュニティ単位どうしの際に設けることを基本とし、コミュニティ領域への車の侵入を極力抑える。



図9. 想定するコミュニティ単位

3) 住棟間の空地利用の仕方を見直し、集合住宅だけではないまちづくりに寄与する土地利用に転換する。

- 西街区側(現在の駐車場部分)を戸建住宅用地へ転換する。この転換によって、再生に与する資金を生み出すことも期待する。また、街区内への戸建て住宅エリアの挿入により、さまざまなボリュームを混在させることができ、街らし

い多様性が生まれることも期待できる。

- なお、今回の検討にあたっては、駐車台数の確保を優先するのではなく、カーシェアリングの導入により駐車スペースの削減、ひいてはコミュニティ活動に資する屋外空間(プレイロット)の確保を優先した。これは、コミュニティ活動の場であり、成熟した豊かな屋外空間の継承を目的としている。将来的には、必要に応じて駐車台数を増やすことが可能となるよう、プレイロットを暫定扱いとしている。

4) 公道に面する部分のアクティビティを高めるため、沿道性(親街路性)を意識したデザインを行う。

- 住棟と公道との間の空疎な間(ま)を解消するために足し算のデザインを心がける。具体的には住棟の西側戸建て住宅地の対面側には、塀、デッキ等立体構築物を道路際に設けて、沿道性を高める。

5) 団地の際部分を、引き算と足し算のデザインを駆使して周辺地域の景観となじませる。

- 西側街区に面した部分(現在の駐車場部分)の戸建住宅用地への転換については、周辺の戸建住宅地との連続性の形成に寄与することを意図している。[足し算のデザイン]

- 必要なボリュームを均質に配すれば、高層(10階建て)による構成となる。これを避け、中層(6・7階建て)を主体としつつ高層(13階建て)を混ぜた配置計画とし、スカイラインに変化を持たせる。なお、中層主体であれば、工

期を短縮し、ひいては居住者の仮住まい期間の短縮につなげることができる。[(中層棟)引き算+(高層棟)足し算デザイン]



図10. 分譲住宅地と賃貸住宅地を隔てる緑道

(※1) 団地型分譲集合住宅については、国土交通省により「団地型マンション再生マニュアル(平成22年7月公表)」や「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル(平成15年1月公表)」をはじめとしたさまざまなマニュアルが用意されている。

(※2) 等価交換方式については、関西大学戦略的研究基盤団地再編リーフレット No.91「経済条件から見た分譲集合住宅(団地)」の再編方向についてに詳しい。

(参考) 分譲集合住宅の建替えにあたって利用可能な助成や融資、税制特例については、以下のものがある。

助成：優良建築物等整備事業・都市再生住宅制度 住宅金融公庫による融資：都市居住再生融資・都市居住再生融資における特別償還による融資債務保証制度：マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証・マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入れ等に対する債務保証

本提案は、江川直樹(関西大学教授、KSDPプロジェクト代表)、菊田純一(菊田建築計画研究所、客員研究員)、荒木公樹(空間計画株式会社、協力研究員)、安原秀(OLAの会、研究員)、三谷幸司(三谷都市建築設計室、客員研究員)の協働のもと、そのフレームワークが実施された。

『団地型分譲集合住宅の再編手法の提案

—さまざまな手法を織り交ぜた汎用性の高い提案をめざして—

発行：2013年8月

執筆：江川直樹(関西大学教授)
菊田純一(菊田建築計画研究所)
荒木公樹(空間計画株式会社)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>

浜甲子園団地の再生 さくら街（建替1期）と全体計画

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
-Re-DANCHI leaflet-

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2012
VOL. 009



図1：浜甲子園団地再生前配置図



図2：浜甲子園団地の再生Ⅰ・Ⅱ期
（右上の道路を挟んだ上下がさくら街）

1. 社会的背景と再生計画

現代の都市及び住宅市街地における重要な<都市住宅>は、いわゆるマンションと呼ばれる住形式に代表される積層集合住宅である。しかしながら、環境形態としての既成市街地との連続性のなさ（ボリューム、スケール、形態）と、生活の表出によって街なみやタウンスケープをつくっていかうという視点のなさが、コミュニティの連続性をも阻害する場面を数多く作り出しており、良好なく都市住宅>環境の維持、再生、形成を阻害する要因となっている。

一方、戦後の成長社会を支えた公

的大規模団地が再生の時期を迎え、ややもすれば現代の市場主義の流れの中で、閉鎖的形態をとりながら、その再生事業が進行しつつある状況は、公共性、社会性をリードしていかねばならない公共的现代都市住宅における大きな問題を呈している。

（旧・日本住宅公団）浜甲子園団地は、敷地面積 31 万㎡、150 棟、4,613 戸の住宅に約 1 万人が暮らす関西でも有数の大規模団地であるが、建物の老朽化等の問題が顕著になり、住棟の建替に伴って地域の再生が画されることになった。再生にあたっては、郊外型の団地から、都

会的な多様性・機能性を備え、広く地域との一体感のある住宅市街地へと、新たなまちづくりを目指すこととし、敷地の再編と併せて、新しい形での積層集合住宅コミュニティの形成が目標とされた。

建替による再生第 1 期エリア（さくら街 877 戸）では、継続してこの地に住まわれる戻り入居住民の、豊かな生活環境の実現にとどまらず、周辺を含む環境の再整備を促す、美しい住宅地景観の創出、愛着の持てる日常生活が結果的にもたらす美しい生活景観、都市住宅環境の実現を目指し、「タウンスケープをつ



図3：浜甲子園さくら街（建替1期）



図4：気持ちの良い青空を意識した構成



図5：4層（1階専用庭）+ 2層パワハの構成



図6：街路から直接出入りできる専用庭



図7：街路沿いに展開する専用庭のまちなみ



図8：街路沿いに開いた玄関やふれあい喫茶

くる団地再生」をテーマとして、特に「親街路性」や「親空性」の実現をめざして進取的な取り組みがなされ、入居住民、旧団地内住民のみならず、地域住民や社会からも評価され、愛される、気持ちの良い住宅市街地環境、〈都市住宅〉環境が実現した。

2. プロジェクトの概要

近年の公的大規模団地の建替の傾向は、建替敷地をコンパクトに集約し、高密度して余剰地を生み出し、公共施設や民間住宅、民間施設を誘導することが目標とされ、その結果、従来、中層だった集合住宅が一気に高層化し、既存住民の生活環境がガラッと変わってしまうだけでなく、周辺をも含む環境が一気に民間集合住宅地のごとく変貌を遂げる例が多い。特に建物で言えば、地域の公共的資産としての公共集合住宅という考えは、消滅していく傾向にある。

浜甲子園の建替（さくら街・建替I期）では、都市再生機構の事業としては他と同様のコスト制約を受けるものの、アーバンデザインの目標と、既存住民、今後入れ替わる新規住民にとっての浜甲子園らしい居住環境を創り出すべく、プロポーザルコンペによって新しい集住の形態を模索することになった。採択案では、まちづくりのガイドライン策定のほか、マスターアーキテクト（＝MA）が全体基本計画の策定に加え、自らも一部実施設計者として参加しながらブロックアーキテクト（＝BA）との対話を進めるというプロセスが提案され、MAは、全体基本計画、基本設計を行った他、実施設計以降の全体のデザイン調整と、自ら全体の1/3の実施設計監理を行った。その間、戻り住民とのワークショップなども積み重ねた。

戻り入居後7年あまりが経過し、入居者や周辺からも評価されているが、特に、西宮市都市景観賞では、公募された市民による西宮まちなみ

発見クラブ賞を受賞しており、景観に関心の高い地域市民から評価されていることは特筆される。

（都市住宅学会賞、日本都市計画学会関西まちづくり賞、地域住宅計画賞、日本建築家協会優秀建築選、西宮市都市景観賞、等を受賞）

浜甲子園さくら街（建替1期）

□事業主体：

独立行政法人都市再生機構
西日本支社

□建物用途：

集合住宅（UR都市機構賃貸住宅）

□敷地面積：43,921.79㎡

□建築面積：14,233.75㎡

□延べ床面積：63,819.86㎡

□戸数：877戸

1BL-1 = 658戸（2005.10）

1BL-2 = 219戸（2008.08）

□構造、階数、棟数：

RC造、地上6～14階建、19棟

□設計：

独立行政法人都市再生機構 西日本支社技術監理部市街地設計チーム

MA：江川直樹

（現代計画研究所大阪事務所）

BA：(株)現代計画研究所大阪事務所、
(株)昭和設計、(株)URサポート

<以上 1BL-1 >

独立行政法人都市再生機構

西日本支社技術監理部市街地設計チーム

MA：江川直樹

（現代計画研究所大阪事務所）

基本設計+実施 BA：

(株)現代計画研究所大阪事務所

実施 BA：

高橋上田設計事務所、

シーザ・ペリアント アソシエーション ジャパン、

性能発注 BA：

コーナン建設株式会社

<以上 1BL-2 >

□施工：

(株)益田工務店、南海辰村・岸JV、

コーナン建設(株)、栗本建設工業(株)、

明和・松田JV、大容・日光JV、

大日本・フドウ建研JV、

立山工務店・三日月建設JV、
 関西建設工業(株)、(株)長谷川工務店
 <以上 1BL-1 >
 関西建設工業株式会社、コーナン
 建設株式会社、長谷川・太閤木下
 建設工事共同企業体
 <以上 1BL-2 >

3. プロジェクトの特色

- 「公空間」を中心とした豊かな街の骨格の創出
- 団地から街へ一歩の手の良好な住宅市街地への再生
- タウンスケープ（まちなみ）をつくる団地再生

■中層棟を主体としつつ塔状の高層棟を混在させ、〈親空性〉を高める配置計画

・浜甲子園の街にふさわしい、大きすぎないボリュームの実現を目指し、高層棟を細い塔状のものとして中層棟と混在させ、浜甲子園の気持ちのよい、広い青空が感じられる（親空性が高まる）ような構成とした。こういった配置は、絶対高さ規制のかかる市街地では、なかなか実現できない（横一直線の壁になる）ものであるが、建て替え団地の社会的意義を考え、実現させた。

■街区型配置への敷地再編と、〈親街路性〉を高めるスケール構成

・さらに、西の市街地からの道が団地で分断されていたものを新しく再編し、かつ、鳴尾川までの敷地全体にゆるい勾配をつけて盛り上げ、堤防沿いの道路レベルを上げて、川に見える親水プロムナードに再整備した。新しい道路は、鳴尾川まで延びる公共の道として整備し、その道に沿って建築が建ちならぶ沿道型、街区型の配置とし、周辺に対して閉鎖的な団地から、住宅市街地への転換を目指した。さらに、敷地西側を南北に走るバス通り沿いは、従来の高さを継承する沿道型の中層ゾーンとし、塔状の高層棟はその背後に設け

ている。

沿道型の中層住宅は、ペントハウスを持ちながら4層程度で建ちならぶイメージに工夫し、ペントハウス部を濃く落とした色彩とし、4層程度の下部を海浜に合う白としている。下部を含めて、建ちならびの建築による街なみ形成を図るべく、それぞれ微妙に異なる色彩としている。

沿道はもちろん、街区内部の中庭に面するところも含めて、すべての1階住戸に、外部から出入りできる専用庭を設けている。沿道や街区のアプローチ空間、中庭界隈を歩く人々にとって、生活感が表出された安心安全で気持ちの良いヒューマンな風景が実現している。沿道は、将来は住戸だけに留まらず、街に開いた様々な用途に展開できるように考えている。単純に建物をセットバックさせて緑化するという公共性ではなく、低層の小さなスケールをむしろ街路に接するように配置し、人気（ひとけ）のある、安心安全な街路景観を形成しようという発想である。沿道の自走式立体駐車場も、分節・ディテールの工夫等により、親しみやすい低層感のある建築とした。

■甲子園浜特有の「浜風」等の地域資源を活かした環境街区

・街区内部は、昔から地区にあった桜の木やモミジバフウ、フェニックスなどの樹木を保存し、いわゆる市場主義のマンションではなかなか実現できない「原っぱ」の風景を創出し、老人や子供が安心して過ごせる気持ちのよい中庭になっている。

また、アプローチ空間のまわりは、できるだけ小さなスケールの低層建築物を設け、ヒューマンスケールの界隈性の実現に努めた。住民が自主管理で草花などを植える余地も、意図して各所に用意している。地域の特色である〈浜風〉が既存の樹木の木陰を気持ちよく吹き抜け、夏でも



図 10：既存樹木を残した原っぱ状の街区内部



図 11：同上



図 12：同上



図 13：一般市民も通り抜けできる公的空間

本当に心地良い環境と佇まいが形成されている。

集合住宅の建替は、ともすれば大きなボリューム、大きなスケールになりがちで、従前の住宅地からのスケールイメージの断絶をもたらすことが多い。ボリュームや住宅の配置、全体構成に起因する地域のスケールイメージの断絶は、とりもなおさず地域コミュニティの断絶をもたらし、良好な都市住宅にとっての大きな阻害要因になる。

浜甲子園さくら街では、この街にふさわしいボリュームの実現を目指し、ヒューマンな佇まいの感じられ



図 14：人気を感じさせる道路沿いのデザイン



図 15：既存樹木のある風景



図 16：風や視線も通り抜けるピロティ



図 17：街路に面したピロティエントランス



図 19(左下) 20(右下)：絶対高さ制限を解除し、地区計画で風土にあった景観を実現している

る気持ちの良い再生団地が実現できている。そして、今後の浜甲子園団地再生事業のスケールイメージを表すものともなっており、浜甲子園らしい団地再生が実現したと、団地住民、地域住民にも評価されている。

浜甲子園さくら街（建替Ⅰ期）は、＜親空性＞＜親街路性＞をキーワードに、人気（ひとけ）のある安心安全で気持ちのよい街路景観（＝タウンスケープ）をつくることにより、持続的なコミュニティを形成しているという、新しい現代＜都市住宅＞の一つのあり様を示している。

団地再生デザインを通して、＜都市住宅＞における生活とコミュニティと風景の再生が目論まれた。

4. 団地再生から再編へ

浜甲子園団地の再生プロジェクトは、住棟の再生にとどまらず、団地の再編に取り組んでいる、我が国における先駆的な事例である。建設当時の社会要請に大きく貢献したものの、時代の変遷とともに疲弊化の兆



図 18：団地から街へを目指す街区再編計画
 候の見られる団地を、UR 賃貸だけの偏ったエリアから、適切な単位の公道に囲まれた自律的な単位である街区という発想を取り入れ、地域に求められるインフラや公的施設の導入、戸建てや民間分譲住宅などを混在させ、地域の風土的特色を生かした多様で良好な住宅市街地への再編が目され、おおむねその姿が見えてきている。UR 賃貸住宅でいえば、1 期のさくら街、2012 年入居開始の 2 期なぎさ街、現在計画中の 3 期までは建替手法を用いているが、残る 4 期部分は、既存住棟というストックを活用しての再編計画が期待される場所である。



『浜甲子園団地の再生 さくら街（建替Ⅰ期）と全体計画』

発行：2012 年 3 月

レクチャー：江川 直樹（関西大学 教授）

執筆：江川 直樹（ " " ）

（講演：2012 年 2 月 12 日

於：アクタ西宮 西宮市大学交流センター）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成 23 年度～平成 27 年度）」によって作成された。

関西大学
 先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
 先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室

Tel：06-6368-1111（内線：6720）

URL：<http://ksdp.jimdo.com/>

第5章 男山地域における団地型分譲集合住宅再生のための提言 (ガイドライン)

ここでは、団地型分譲集合住宅の再生にかかる取組に対して、住民の立場から必要なこと、視点を提言としてまとめる。

1. 団地から普通のまちへ再編するまちづくりの視点を持ち、地域の課題解決に貢献する再生を目指す。
2. 団地の屋外空間を住環境の価値を高め、地域をよくするためのきっかけとして位置づける。
3. 団地住民が地域住民、行政（府・市）、事業者、公的な視点を持つ第三者、専門家等と協働で継続的に再生に取り組むプラットフォーム（協議会）を設置する。
4. 団地住民の全員合意を要する一団地認定の再編を再生のスタートラインとし、再編により小さな単位で段階的な意思決定が可能な状態とする。
5. 建替えかそのままかの二者択一ではなく、修繕や改修、住宅以外の施設の導入、売却等さまざまなメニューを織り混ぜ、多様な要望を満たす再生とする。
6. 団地の安全性について現在の状態を明らかにし、行政、専門家等の支援を得て団地住民が再生計画を策定する。
7. 主役である住民が、再生について正しい理解を通して自らの意思決定を行う。

第6章 団地型分譲集合住宅の再生にかかる市としての課題への対応方針

ここでは、第3章で整理した課題に対する対応方針と市の支援について述べる。

1. 公法上の課題への対応方針

(1) 一団地の総合設計制度（建築基準法第86条①）

現在のUR賃貸住宅等と一体になった一団地認定の取り消しを経た上で連担建築物設計制度による認定を受けることを再生のスタートラインと位置づける。市は、府との協議や住民の合意形成に向けた支援を行う。

(2) 高度地区による高さ制限（都市計画法第8条）

高さ制限の緩和に関しては、具体的な数値を定めず、高度地区の制定の目的をはずさない範囲で周辺住民との協議を通して具体的な内容を固めることを前提とする。市は、府との協議や合意形成に向けた支援を行う。

2. 要綱上の課題への対応方針

(1) 駐車場・駐輪場

駐車場・駐輪場の必要設置台数について、市は具体的な数値を定めず、現状及び将来想定される利用台数を踏まえ、協議を通して具体的な内容を固めることを前提とする。

(2) 住戸規模

共同住宅の住戸規模について、30～50㎡台の住宅の建設を可能とするため、市は開発指導要綱の別表の数値を改める。

3. 支援上の課題への対応方針

(1) 優良建築物等整備事業（優良再開発型マンション建替えタイプ）

市は、府と連携して国との協議を継続するとともに、要綱整備について検討を進める。

(2) 住宅金融支援機構によるまちづくり融資

市は、住民が住宅金融支援機構（本店まちづくり推進部まちづくり業務グループ）との協議を進める際に支援を行う。

4. 合意形成に向けた支援上の課題への対応方針

市は、住民の合意形成に向けた取組で重要な役割を担う専門家と連携する。また、他の自治体との情報ネットワークの強化等情報の収集・提供を図る。

5. 税制上の仕組への対応方針

市は、府・市が関与する税に関して府・市の税務担当部局との連携を図り、国税に関して税務の専門家の協力を得ながら支援を行う。

おわりに

団地型分譲集合住宅の再生については、住民による主体的な再生が進まない場合、住宅・都市政策から看過できない程、保安上危険な、または衛生上有害な状況に至るマンションストックが増大することが予測されます。そのような状況を踏まえた上で、将来的にはある程度の強制力を持った再生事業が可能となる制度が望まれます。こうした仕組づくりは、団地型分譲集合住宅だけではなく、単棟型分譲集合住宅を含む全ての分譲集合住宅を対象とすべき課題です。団地の再生が進まず、建物の老朽化や社会的な老朽化が進んだ場合、当該団地の居住者（所有者）の居住環境が悪化することに加え、団地は一定の面積的広がりを持つことから、周辺地域の居住環境の悪化等をもたらし、地域の衰退を招くおそれがあります。

平成 25 年末において、全国のマンションの総ストック戸数は約 601 万戸であり、建替えの実績は累計で 196 件、約 15,500 戸に留まります。国では昨年（平成 26 年）より、老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方について、まちづくりの観点も含め、幅広く検討を行う場として、有識者などからなる「住宅団地の再生のあり方に関する検討会（※）」を設置しているところです。平成 26 年度は課題及び施策検討の基本的な方向性の整理（中間報告）を行い、平成 27 年中を目途に施策のあり方についてとりまとめを行う予定となっています。国では他にも第 3 章で紹介した各種マニュアル等の作成を通して継続的に団地型分譲集合住宅の再生に向けた取組が継続しています。

また、再生にあたって、保留床の処分が容易である場合は事業協力者が現れる可能性が高いものの、男山団地をはじめとする郊外型団地においては、保留床の処分が需要の減退とともに、事業協力者が現れないという厳しい現実が予測されます。つまり、事業協力者をはじめとする他人任せでは何も課題が解決しません。そこで大切なのは「自分たちの手で課題を解決する」という姿勢です。

男山地域にある団地型分譲集合住宅は、その規模が大きいため住民個々の努力だけでは解決できない問題が存在します。そこで、私たちは、再生に向けた取組のスタートラインとして全員合意の上、現在 UR 賃貸住宅と一体となった一団地認定の区域変更に取り組むことを提案しています。

再生に向けた道のりは決して平坦ではありません。住み続けと住み継ぎ、持続的環境の実現を目的として、住民の皆さんが他人任せにはせず、課題について正しく理解し、前向きに取り組んでいくことが不可欠です。団地型分譲集合住宅の再生に当たっては、住民の皆さんが主役です。

（※）下記のホームページで途中経過について公開されている

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_001234.html

団地型分譲集合住宅再生支援検討研究会メンバー

関西大学団地再編プロジェクト

江川直樹、安原秀、三谷幸司、菊田純一、荒木公樹、宮崎篤徳

八幡市 まちづくり推進部都市計画課

武用権太、畑中博、田中賢治、小川友基

京都府 総務部自治振興課 まちの仕事人

藤岡栄

【オブザーバー】

オブザーバーからは、第4章のモデル団地でのシミュレーション検討にかかる資料の提供や検討案の伝達等で協力を得た。

UR都市機構 西日本支社

ストック事業推進部ストック再編事業第2チーム 田邊豪二

ストック事業推進部エリア再生第1チーム 松岡弘幸

合資会社ゼンクリエイト

根津昌彦、植村康弘

本書は平成26年度八幡市受託研究「団地型分譲集合住宅への支援のあり方に関する検討」において協議・検討した内容をとりまとめたものです。広く皆様に目を通していただき、議論が展開されることを望んでいます。

団地再編叢書 vol.15

団地型分譲集合住宅再生への支援のあり方に関する検討

2016年 2月 1日 初版第1刷 発行

企画・編集 江川直樹 宮崎篤徳 倉知 徹 / 関西大学 戦略基盤 団地再編プロジェクト室

発行所 関西大学 先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3-3-35

電話：06-6368-1111（代表） 内線：6720

本書は、「文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業（平成23年度～平成27年度）」によって刊行されたものである。