

【新連載】「団地」の再生と再建を考える（1）

— 団地概論 —

大木 祐悟

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 副所長

1. はじめに

「団地」という言葉を聞いた時に、皆さんの頭にはどのようなものが思い浮かぶでしょうか。実は、私たちは、いろいろな場面で「団地」という言葉を使っているため、年齢や職業によっても思い描くイメージは異なるかもしれません。

たとえば、「郊外にある4～5階建ての集合住宅が数棟から数十棟立ち並んでいる光景」をイメージする人がいるかもしれないし、郊外で造成された一戸建て住宅地を想像する人もいるでしょう。また、「工業団地」といわれる工場群なども「団地」の一類型と考えることもできます。

ちなみに辞書で「団地」という言葉を調べると、次のように定義しています。

- ・「住宅や工場などが計画的に集団をなして建てている土地」（広辞苑）
- ・「住宅（工場）を計画的に一か所に集めて建設した地区」（岩波国語辞典）

次に、法律用語で「団地」について規定しているものを探したところ、表1のようなものを確認することができました。

表1のなかで、区分所有法は、区分所有建物の管理のほか、建物が一部滅失した時の復旧や建替え等、区

表1 法律に規定された「団地」

法律	内 容
区分所有法	第2章（65条～70条）
建築基準法	第86条の「一団地の総合設計制度」
都市計画法	第11条で「一団地の住宅施設」についての規定がある
工場立地法	第4条第1項第三号イ、工業団地に工場又は事業場を設置する場合

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。現在、旭化成不動産レジデンス(株)エキスパート（不動産コンサルティング領域）。マンション建替え、標準管理規約、借地借家（特に定期借家権）、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。著書に『定期借地権活用のすすめ』（プログレス）、『マンション再生』（プログレス）、『マンション建替え』（共著、日本評論社刊）、『都市の空閑地空き家問題を考える』（共著、プログレス）等多数。

分所有者の権利義務について規定した法律（私法）ですが、第2章で「団地」に関する規定が置かれていません。もっとも、「区分所有法」という区分所有建物に関する法律でありながら、第2章の団地の規定は、区分所有建物で構成される団地のみを対象としていないことに注意が必要です。この点については2.1)で詳しく説明させていただきます。

また、建築基準法や都市計画法は建築や都市計画等について規定した「公法」に分類されます。そのため、これらの法律で規定されている団地には賃貸住宅で構成されるものも含まれます。

さて、本稿で対象とする「団地」は、「区分所有法で規定される住宅団地」とさせていただきます。ところで、住宅団地の中には「建築基準法第86条の一団地」に関わるものもありますし、「都市計画法第11条における一団地の住宅施設」の規定が適用されているものもあります。日常管理においては公法のこれらの規定は特段問題となることはありませんが、団地の建替え等を検討する場面では、公法の規定が課題となる場面に遭遇することもあります。

また、「住宅団地」というと、旧日本住宅公団（現UR都市機構）や各地の住宅供給公社が供給した団地をイメージする人も少なくないのではないのでしょうか。旧日本住宅公団の供給した住宅（以下「公団団地」といいます。）や、住宅供給公社が供給した住宅（以下「公

図1 所有関係から見た住宅団地

