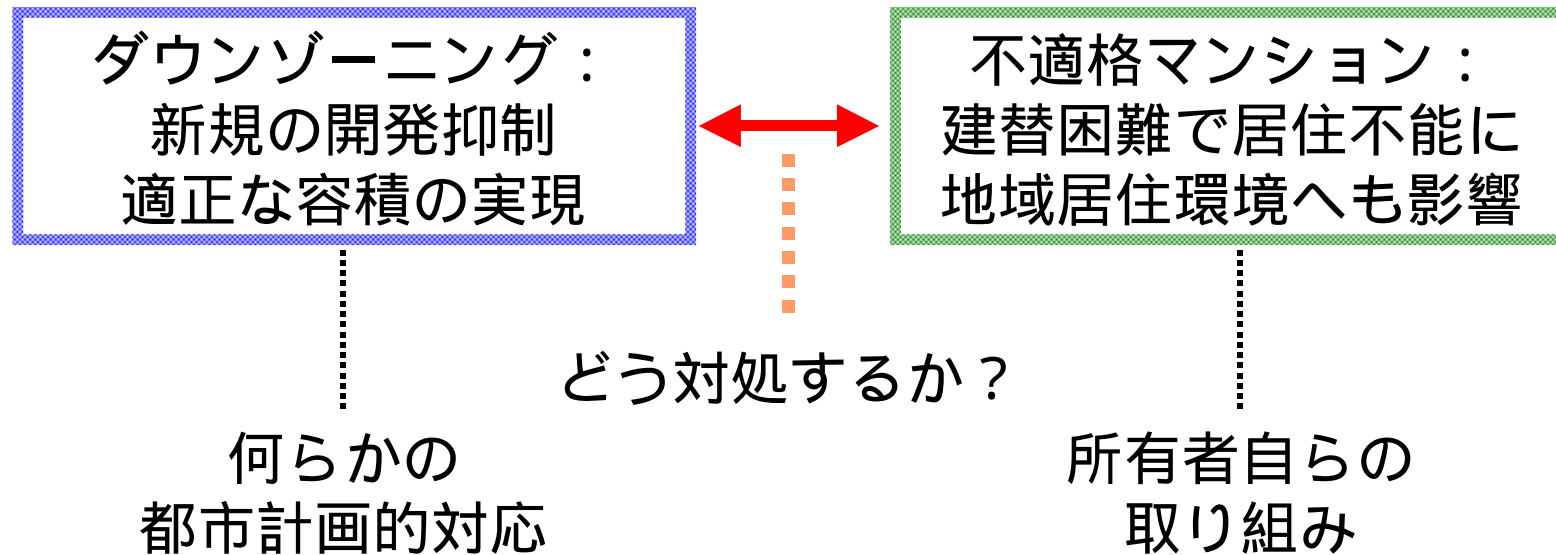


ダウンゾーニングで生じた既存不適格マンションへの 対策に関する考察

米野 史健（東京工業大）

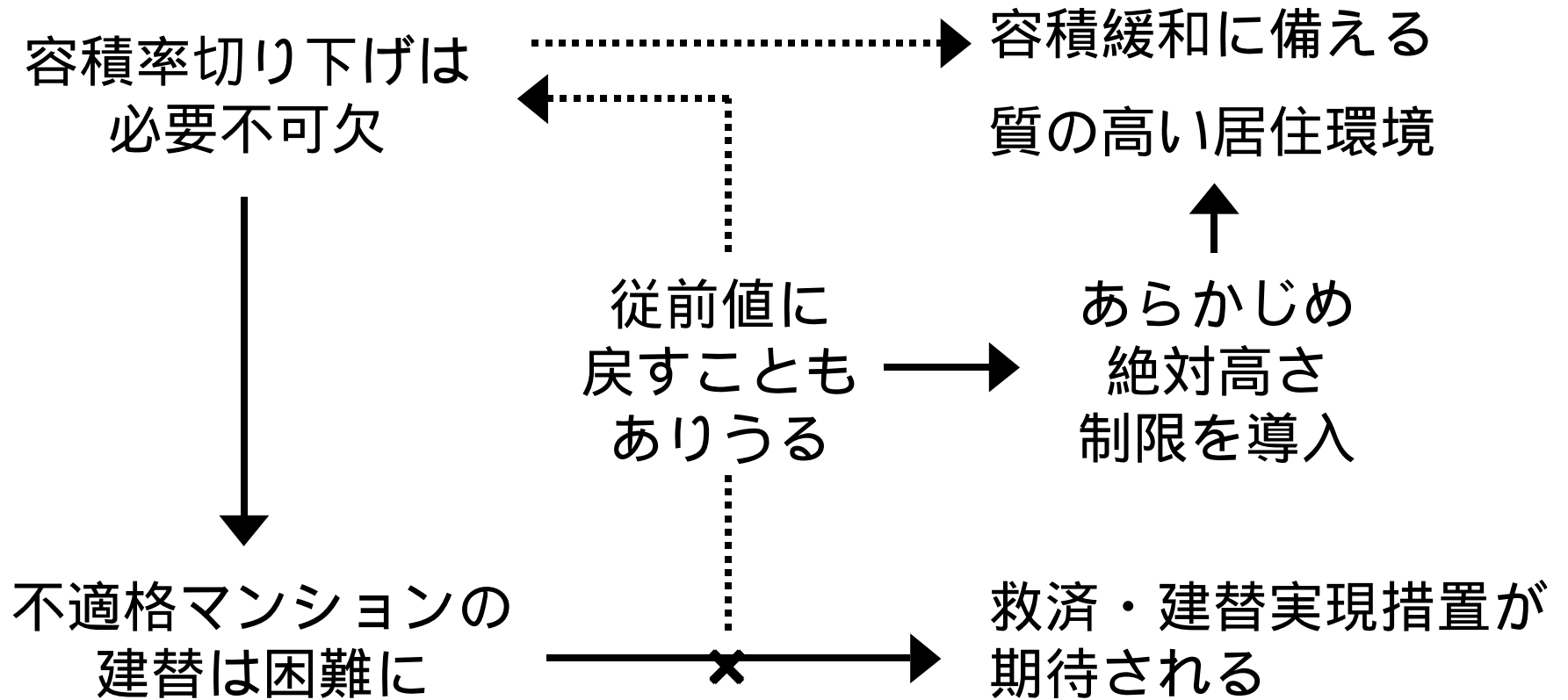


福岡県春日市を事例に考察

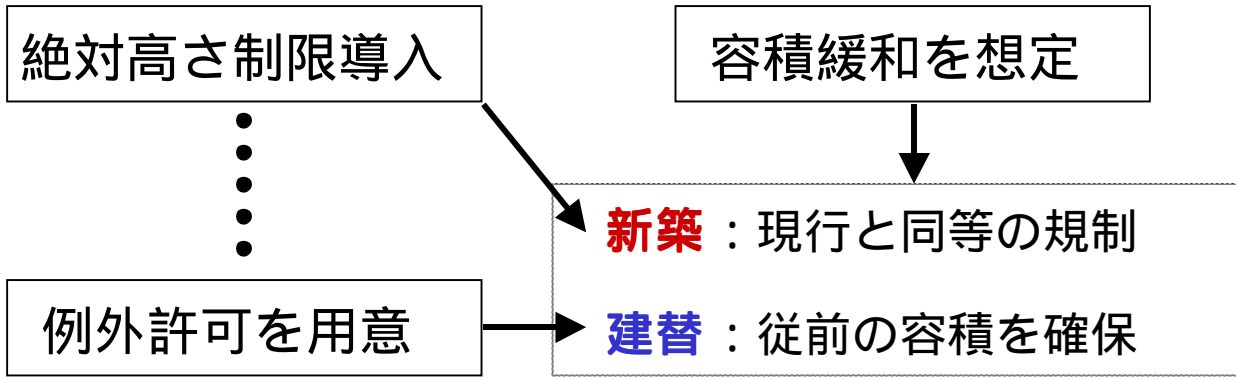
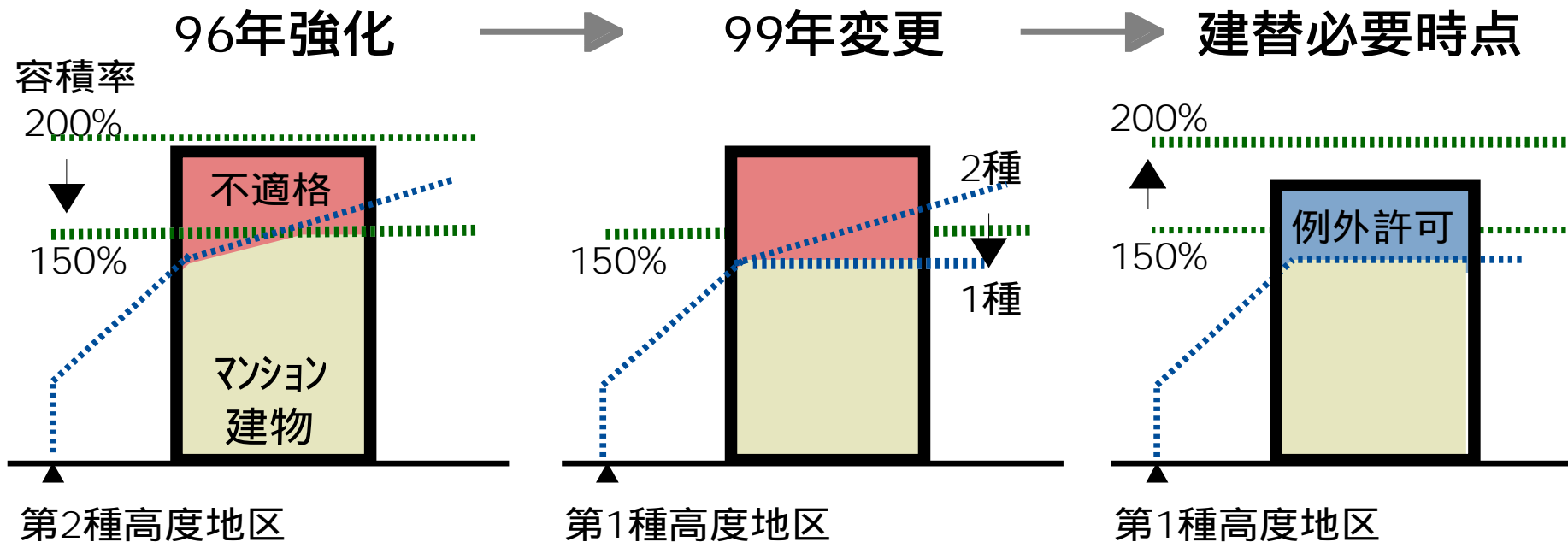
検討の経過

年	月	事項	期
96	4	用途地域改正 問題に気付き他のマンションに連絡	対立
	10	管理組合連絡会発足、要求書・質問状を市に提出	
	11	市が回答書を提示、第1回説明会開催	
97	1,2	質問状を再度提出、回答書提示及び第2回説明会	模索
	5	市・連絡会が対策協議会設立、第1回開催	
	7,10	第2,3回協議会（実態の把握・方向の検討）	
	12	第4回協議会（地区計画の検討）	
98	2	第5回協議会（総合設計の検討）	
	4	高度地区による例外許可の提案	
	5	神戸市・西宮市の視察（震災復興での運用実態）	
	7,8	案がまとまり、変更内容と許可要件を発表	
	8,9	協議会・連絡会内での議論、要件の修正	
	10	市民説明会などでの周知・議論	
99	1-2	都市計画変更の法定手続	行動
	3	変更を告示	


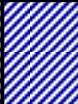


対策の考え方

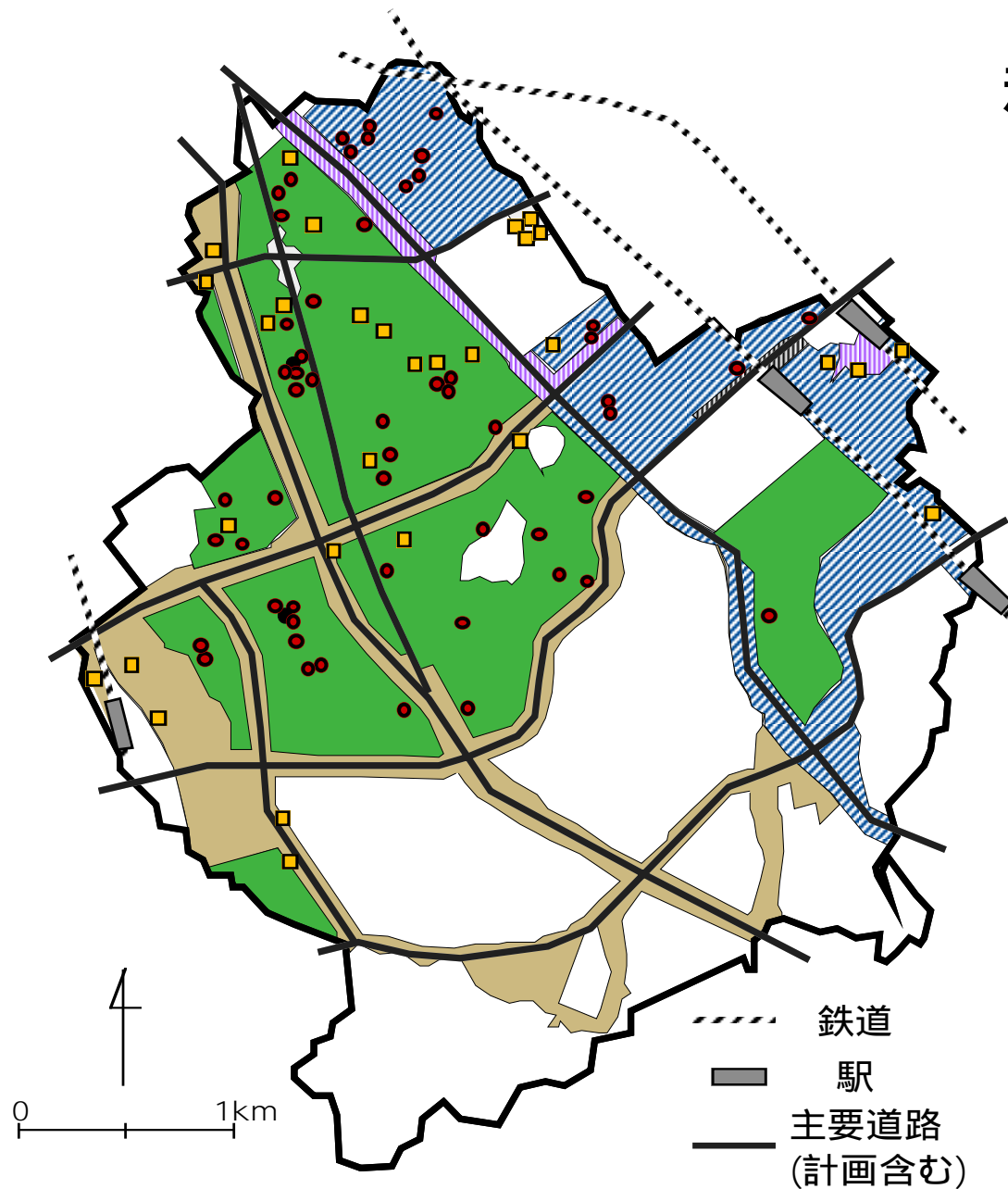


対策の内容





規制の変更内容

規制	凡例	96年変更		99年変更
		容積率	高度地区	高度地区
A		200 150%	-	2種15m 1種15m
B		-	2種20m 導入	1種20m
C		-	-	2種20m 1種20m
D		-	-	絶対20m 導入



不適格マンション

-  96年発生_55棟
-  98年増加_30棟

例外許可の考え方

原則：(1)土地利用の公平性
(2)マンション所有者の居住権の保障

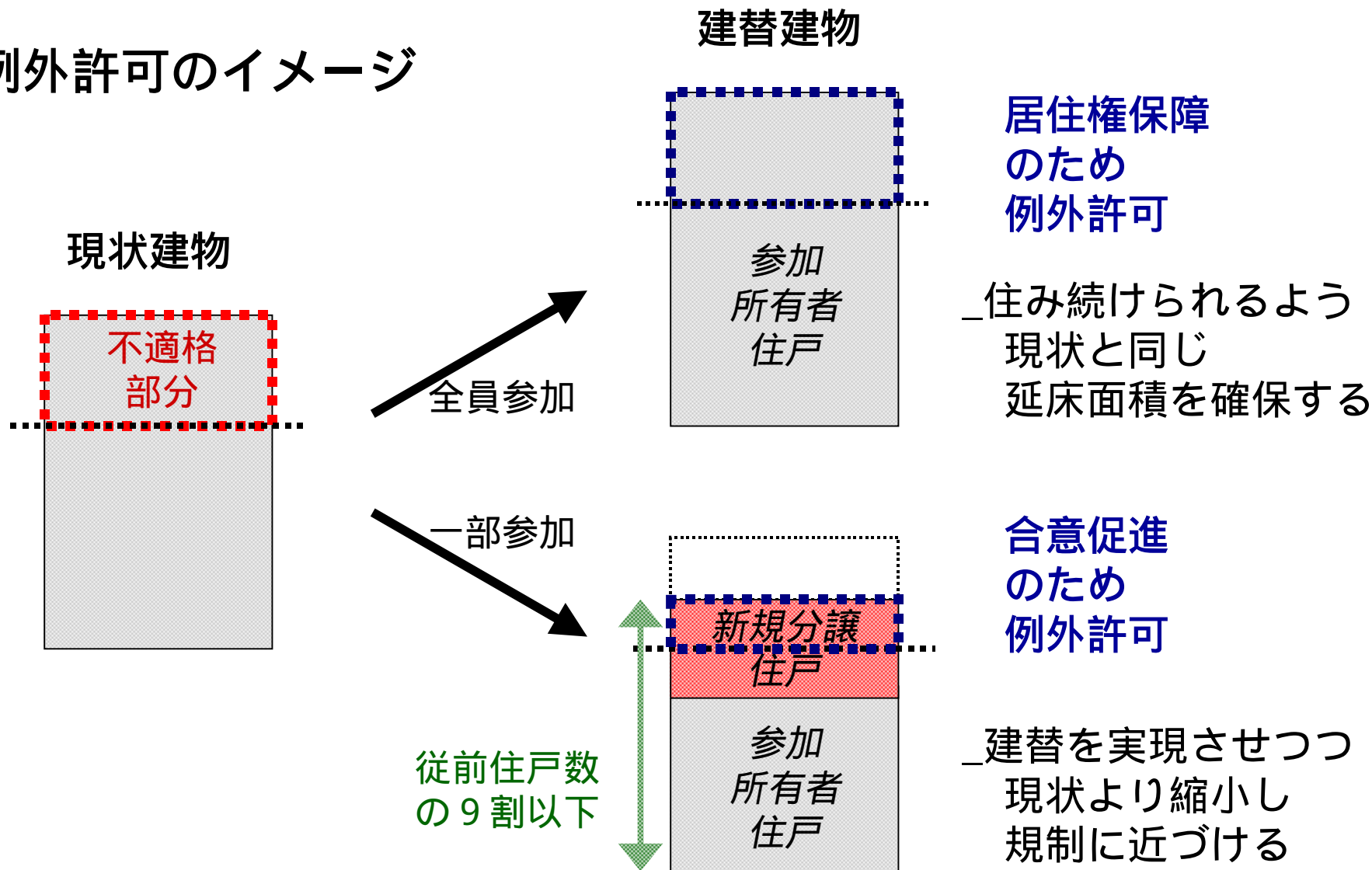


従前所有者が住み続けるための床面積分のみ許可



1. [建替決議] (法定または任意)
2. [住戸数] が参加所有者分の合計を越えない
3. [専有床面積の合計] が従前を越えない
4. [高さ・立面投影面積・不適合な日影] が越えない

例外許可のイメージ



内容の考察

