

# 住宅団地の再生に関する現行制度について

# 目次

1. 区分所有法・マンション建替法
2. 都市計画・建築規制
3. 市街地における面的事業整備制度
4. その他の関連する支援制度

## 目次

1. 区分所有法・マンション建替法
2. 都市計画・建築規制
3. 市街地における面的事業整備制度
4. その他の関連する支援制度

# マンションに関する主な制度・施策の経緯

- マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されている。
- さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

## 区分所有建築物に係る基本的な制度

※区分所有法

昭和37年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行)

昭和58年

● 区分所有法 改正

- ・共用部分の変更：3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)
- ・建替え：過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

- ・共用部分の変更：全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)
- ・建替え：規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

平成6年

優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)  
(平成6年創設)

平成12年

## マンションの管理

※マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年成立、平成13年施行)

(マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など)

平成14年

● 区分所有法 改正

- ・共用部分の変更：形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更
- ・建替え：過分の費用要件を削除、団地内建物の建替え規定の新設

## マンションの建替え

※マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年成立、施行)

(マンション建替組合の設立、マンション建替事業など)

平成15年～

平成16年

● マンション標準管理規約(国土交通省通知)  
(昭和57年制定の中高層共同住宅標準管理規約を名称も含め全面的に改正)

平成26年

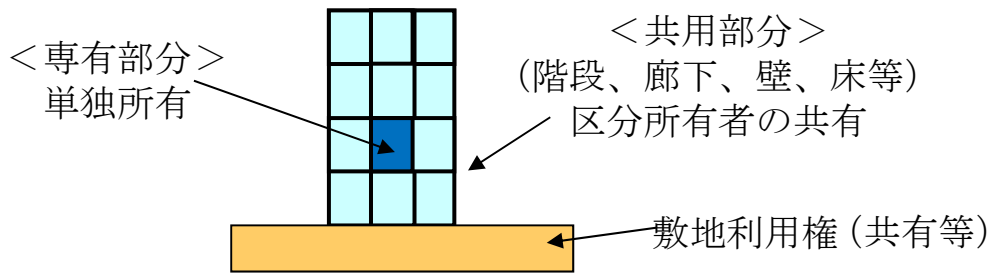
● マンション建替法 改正  
(マンション敷地売却制度の創設など) 3

# 区分所有法の概要

○区分所有法は民法の特別法として、マンションを含む区分所有建築物の所有関係や、建物及びその敷地の共同管理について規定。  
 ○同法は、建替えの意思決定方法についても規定。

**【主な規定内容】**

- 独立した専有部分は、単独所有できる。
- その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 原則として、専有部分と共用部分・敷地利用権を分離して処分することはできない。
- 区分所有者全員で団体(いわゆる管理組合)を構成。
- マンション管理の基本ルールとして規約(管理規約)を定めることができる。
- 共用部分の変更等は、集会の決議で決する。
- 建替え決議をすることができる。

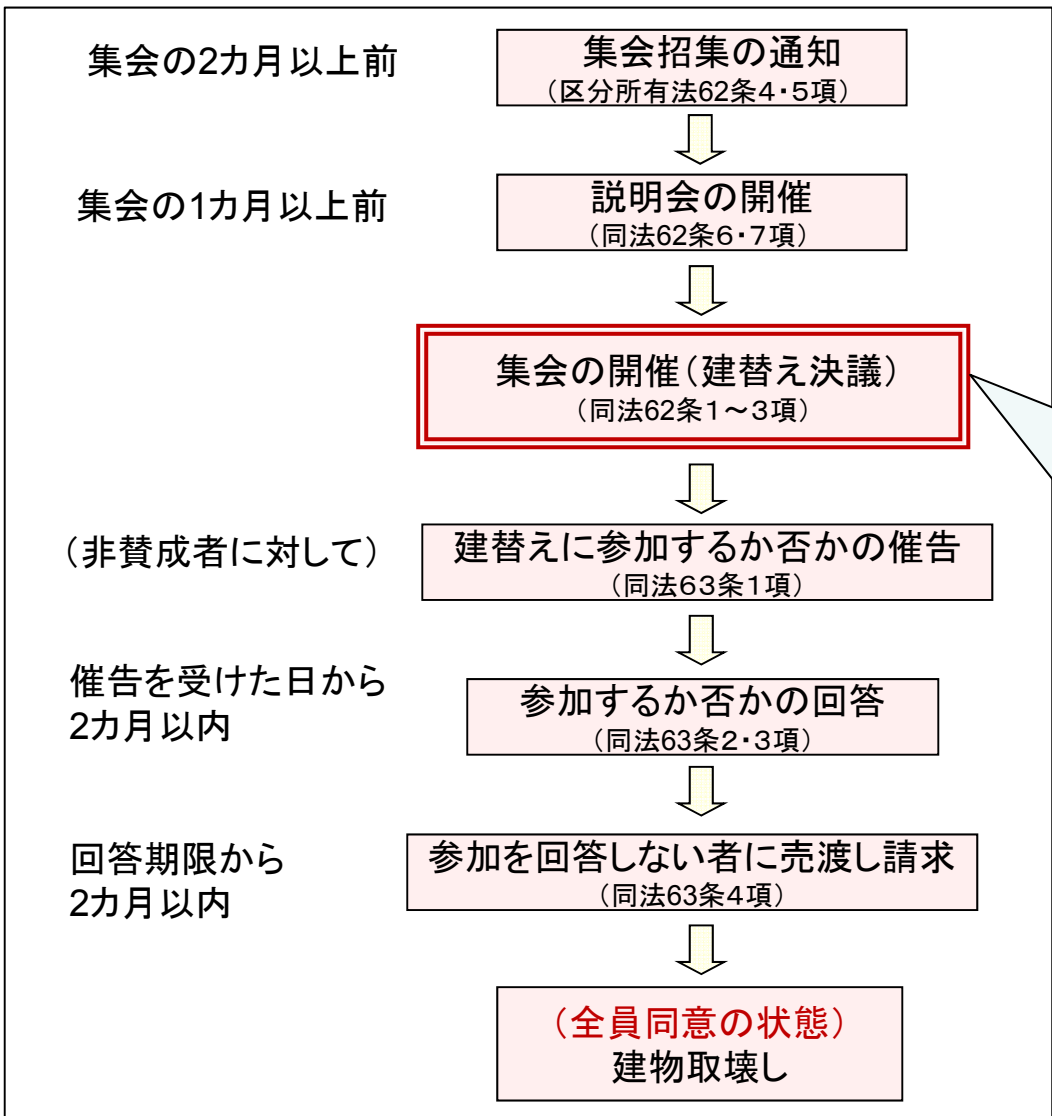


＜民法と区分所有法との関係＞

	民法	区分所有法
共用部分の各共有者の持分	相等しいものと推定。 ※当事者の合意等があれば、それにより決まる。	その有する <b>専有部分の床面積の割合</b> による。 ※議決権も当該割合による。
共用部分の使用	各共有者は <b>持分に応じた使用</b> ができる。	各共有者は <b>(持分に関わらず)</b> 用方に従って使用できる。
共用部分の保存行為	<b>各共有者</b> がすることができる。	<b>各共有者</b> がすることができる。管理規約で <b>別段の定め</b> も可能(例:管理組合の理事長に実施させる)。
共用部分の管理	各共有者の持分の価格に従い、その <b>過半数</b> で決する。	区分所有者及び議決権の <b>過半数</b> で決する。管理規約で <b>別段の定め</b> も可能(例:理事会で決定)。
共用部分の変更	共有者の <b>全員の同意</b> が必要。	区分所有者及び議決権の <b>3/4以上</b> (形状又は効用の著しい変更を伴わないものは <b>過半数</b> )で決する。 ※共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾が必要。
マンションの建替え	共有者の <b>全員の同意</b> が必要。	区分所有者及び議決権の <b>4/5以上</b> で決議。
共用部分の分割請求	各共有者はいつでも <b>分割請求</b> が可能。	分割請求をすることは <b>できない</b> 。
区分所有関係の解消	共有者の <b>全員の同意</b> が必要。	規定なし。 ⇒ <u>民法の規定</u> に戻る。

# 区分所有法による建替えの意思決定の決議要件等

○区分所有法では、建替え決議のほか、集会招集の通知や事前の説明会の開催について規定。  
○反対区分所有者に対しては、賛成区分所有者等が売渡し請求を行うことが可能。



**建替え決議**

- ・集会において、**区分所有者及び議決権の各4/5以上**の多数で、建物を取り壊し、新たに建物を建築する旨を決議。
- ※建替え前後で、敷地が一部でも重なっていなければならない。
- ※議決権は専有部分の床面積の割合による。  
(規約で別段の定めをすることは可)

# 区分所有法により団地内建物を建て替える場合の決議要件

< 団地内の1棟(又は複数棟)を建て替える場合 >

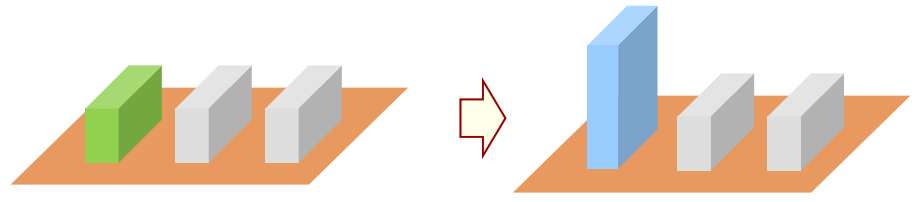
**建替え決議**

建て替える棟の区分所有者数及び議決権の**5分の4**以上の決議

**承認決議**

団地全体の議決権(土地持分)の**4分の3**以上の決議

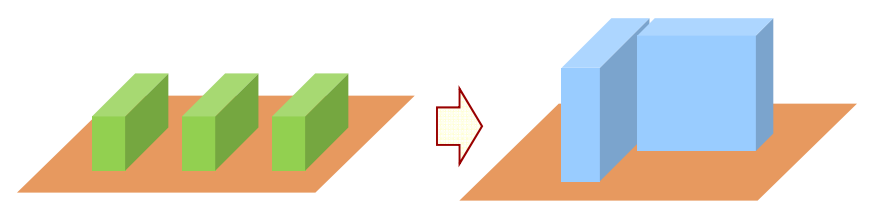
+



< 団地内の全ての建物を一括して建て替える場合 >

**一括建替え決議**

団地全体の区分所有者数及び議決権(土地持分)の**5分の4**以上の決議  
並びに 各棟の区分所有者数及び議決権の**3分の2**以上の賛成



< 建替え承認決議を行える団地の条件 >

- ① 一団地内にある数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であること  
⇒ 区分所有建物ではない建物のみが団地内に存在する場合、建替え承認決議ができない。
- ② その団地内の建替えを実施しようとしている建物の所在する土地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること  
⇒ 建替えを実施しようとしている建物の所在する土地につき、その建物の所有者のみで所有あるいはその建物の区分所有者のみで共有している場合、建替え承認決議は不要。

< 一括建替え決議を行える団地の条件 >

- ① 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること  
⇒ 区分所有建物ではない建物が団地内に存在する場合、一括建替え決議ができない。
- ② ①の建物の敷地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること  
⇒ 各区分所有建物の区分所有者のみで、それぞれの敷地を共有している場合、一括建替え決議ができない。
- ③ 団地管理組合において、全棟一括管理規約が定められていること  
⇒ 全棟一括管理規約が存在せず、各区分所有建物につき棟単位で管理されている場合、一括建替え決議ができない。

# マンション建替えとマンション敷地売却との比較

⋯⋯: 法律の規定内容

## マンション建替法の建替え

## 区分所有法の建替え

※下記の建替え方式以外に、全員同意による建替事業もある。

## マンション敷地売却制度(今回創設)

### 耐震性不足の認定

■マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

### 買受計画の認定

■マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人(デベロッパー)が都道府県知事等に申請

### マンション敷地売却決議

■区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数で決議  
■売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

### マンション敷地売却組合の設立認可

■決議合意者の3/4の同意で都道府県知事等に認可申請

### 反対区分所有者への売渡し請求

■反対区分所有者から、組合が時価で買取り

### 分配金取得計画の決定・認可

■区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得  
■担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする  
■借家権者は期日までに組合から補償金を取得  
■居住者は期日までにマンションを明渡し

### 組合がマンションと敷地の権利を取得

■期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

### 買受人にマンションと敷地を売却

### 建物の除却(都道府県知事等の監督)

### 買受人が新たにマンション等を建設

### 建替え決議(区分所有法62条)

■区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議  
■再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

### マンション建替組合の設立認可(マン建法9条)

■決議合意者の3/4以上の同意で認可申請  
■デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

### 反対区分所有者への売渡し請求(マン建法15条)

■反対区分所有者から、組合が時価で買取り

### 権利変換計画の決定・認可(マン建法55条～)

■従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行  
■申出による転出者は期日までに組合から補償金を取得  
■居住者は組合が通知した期限までにマンションを明渡し

### 組合がマンションの権利を取得(マン建法71条)

■期日において権利が一斉に変動

### 建替事業

(都道府県知事等の監督(マン建法97条～))

### 反対区分所有者への売渡し請求(区分所有法63条)

■反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

### 区分所有権の売却

■個々の区分所有権を通常の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却  
⇒事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)

### 建替事業

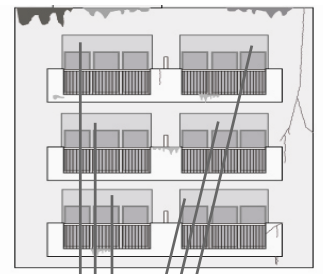


# マンション建替えとマンション敷地売却との比較

— 実線: 法律の規定内容  
 - - - 点線: 実体上の手続き

## マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

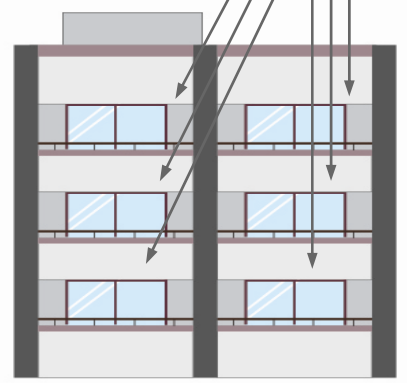


権利変換

組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・権利変換計画の決議  
⇒4/5以上の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



## 区分所有法の建替え

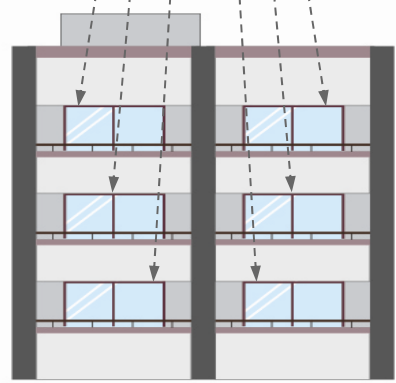
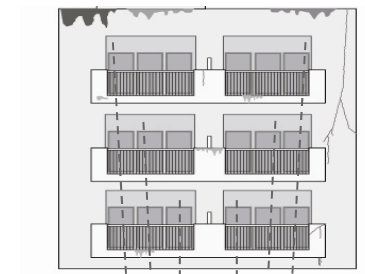
※反対者への  
売渡し請求

個別売却

デベロッパー

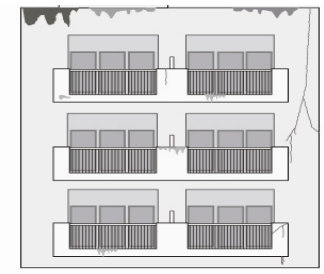
※個別契約、  
個別登記

買戻し



## マンション敷地売却制度(今回創設)

マンション敷地売却決議: 4/5以上



権利を集約

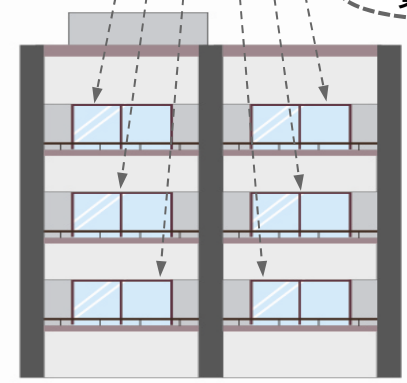
組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・分配金取得計画の決議  
⇒過半数の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

一括売却

買受人  
(デベロッパー)

買戻し



# マンション建替え等に係るマニュアルの整備

## 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(H15. 1)

マンションの老朽度、区分所有者のニーズ等をふまえ、建替えと修繕等について費用対効果に基づき比較検討する方法を解説

- ①マンションの老朽度判定、ニーズ等の把握と要求する改善水準の設定
- ②修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定
- ③建替えの改善効果の把握と費用の算定
- ④費用対効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断

### 建替えの場合

### 修繕等の場合

## マンション建替え実務マニュアル(H17. 11)

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詳細に解説

- ①建替えに係る法律上の手続き
  - I 区分所有法と円滑化法の関係
  - II 区分所有法に基づく建替え決議の手続き
  - III 円滑化法に基づく事業実施の手続き
- ②建替え実施計画の策定実務
  - I 事業計画の策定
  - II 権利変換計画の策定
  - III 区分所有者の個別事情への対応
  - IV 関係権利者との調整
- ③建替え支援制度、建替え関連書式

## 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(H16. 6)

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

- ①マンション管理の基本と改修による再生の重要性
- ②計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事
- ③増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事
- ④改修によるマンション性能の総合的改善
- ⑤法律上の手続きと補助・融資等の制度

## マンション建替えの合意形成に関するマニュアル(H15. 1)

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

- ①建替え決議までの合意形成の進め方  
建替え構想の検討から計画の策定まで
- ②建替え決議後の合意形成の進め方  
組合設立から再入居まで

## マンション耐震化マニュアル(H19. 6)

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点等について解説

- ①マンションの耐震診断
- ②マンションの耐震改修工法
- ③マンションの耐震改修の進め方
- ④支援制度

## 団地型マンション再生マニュアル(H22. 7)

団地型マンションの再生(建替え、改修)の円滑な進め方を、単棟型マンションとの違いを中心に解説

# 目次

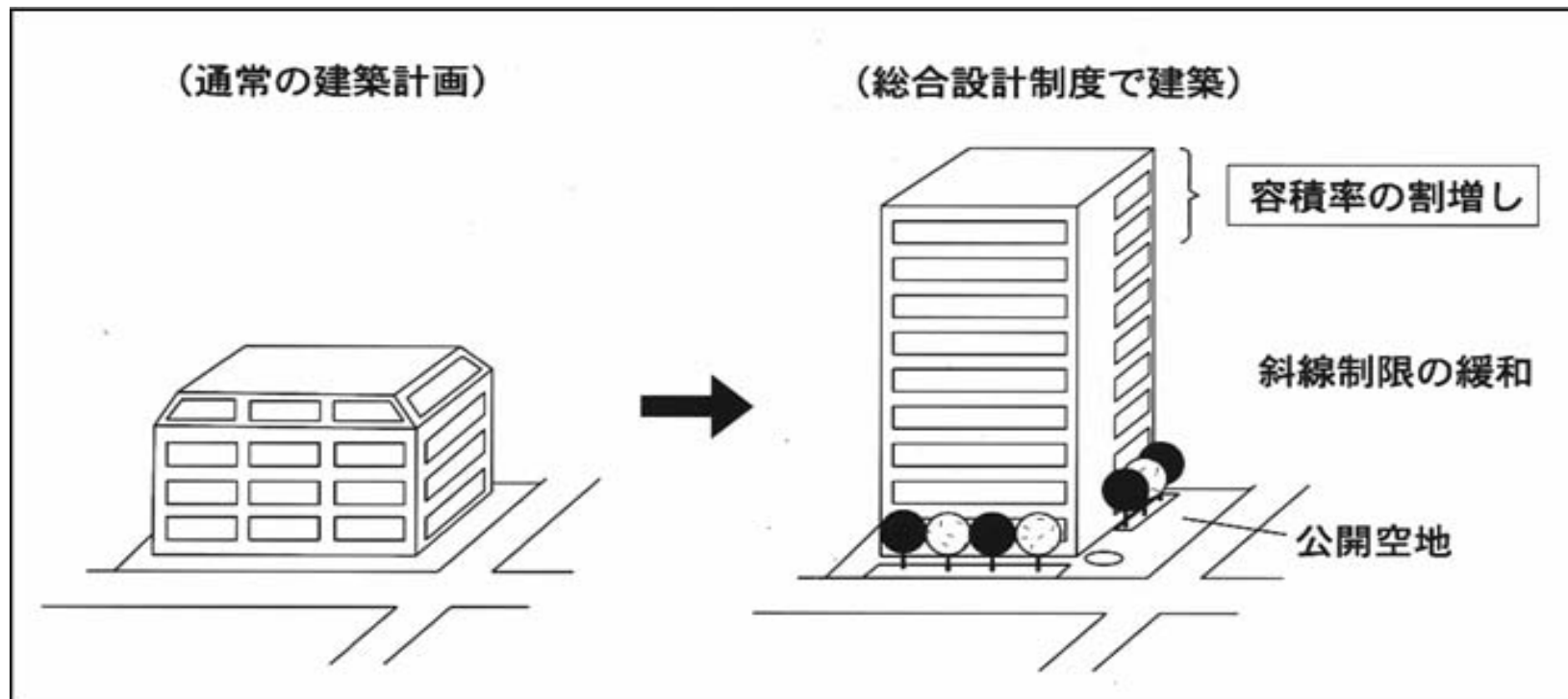
1. 区分所有法・マンション建替法
- 2. 都市計画・建築規制**
3. 市街地における面的事業整備制度
4. その他の関連する支援制度

# 総合設計制度（建築基準法第59条の2）

○敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、公開空地を設けるなど、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。

## ◇制度のイメージ

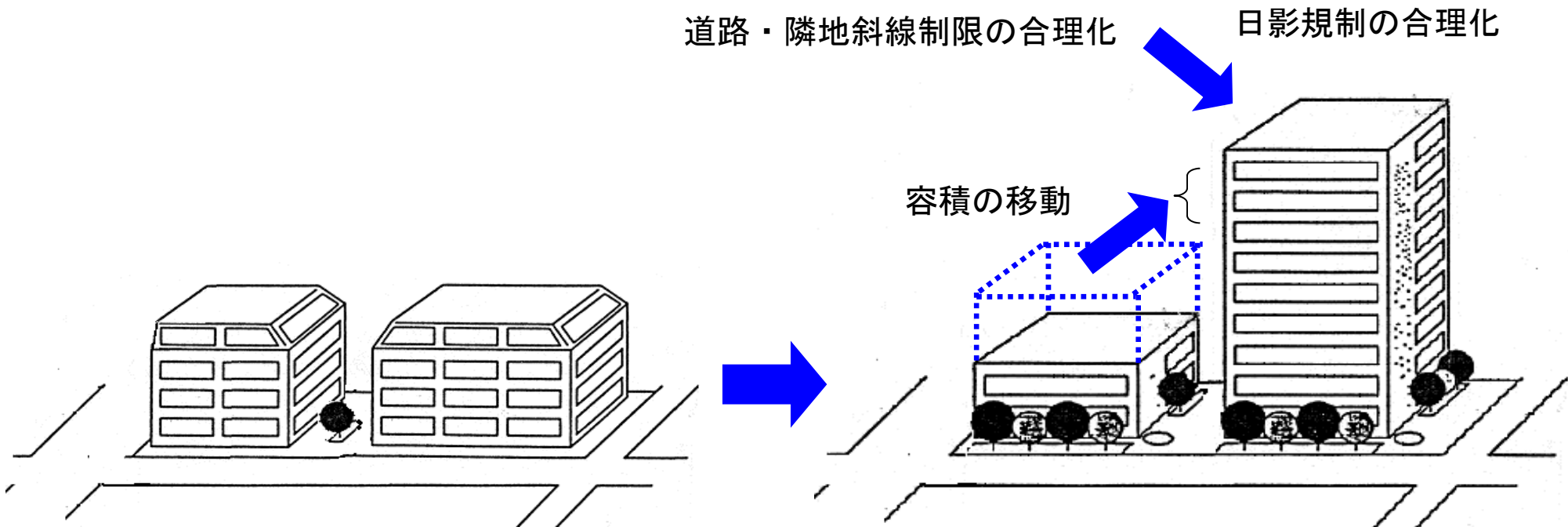
許可の実績：3, 282件（平成24年3月末現在）



○一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。

実績：17,539件（平成24年3月末現在）

## <制度のイメージ>

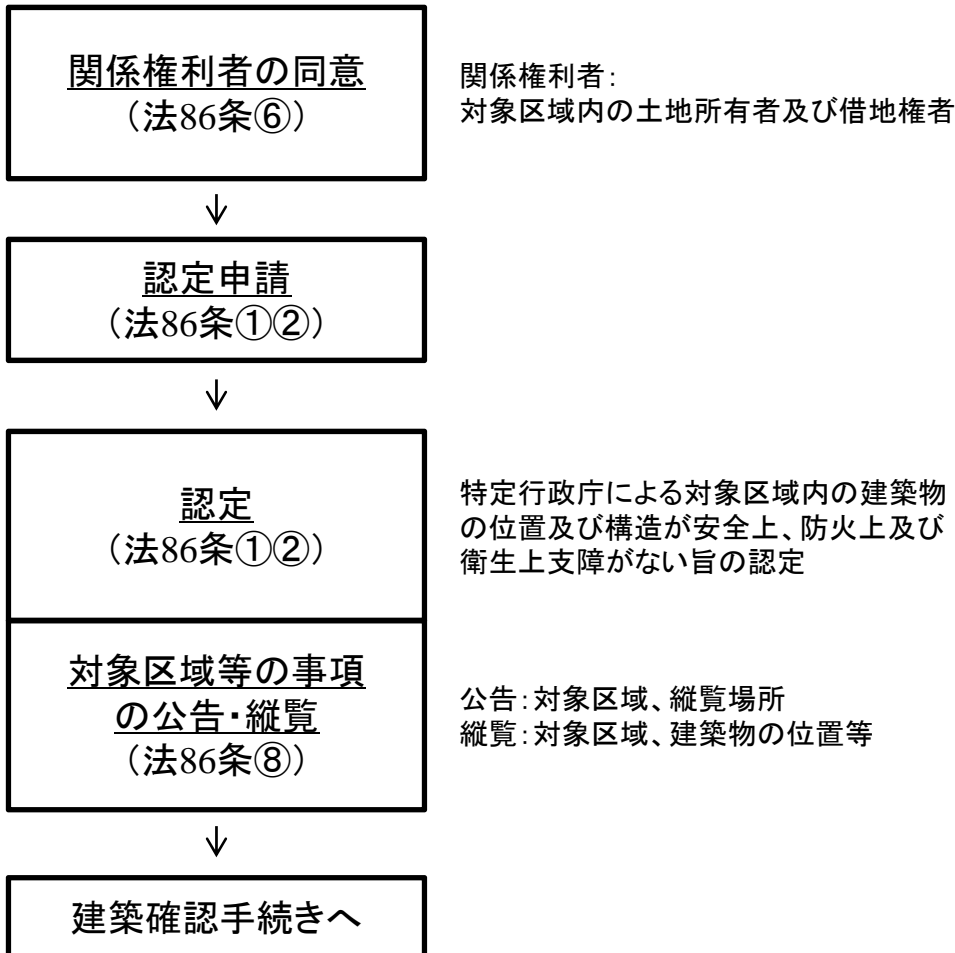


# 一団地の総合的設計制度における認定等の手続

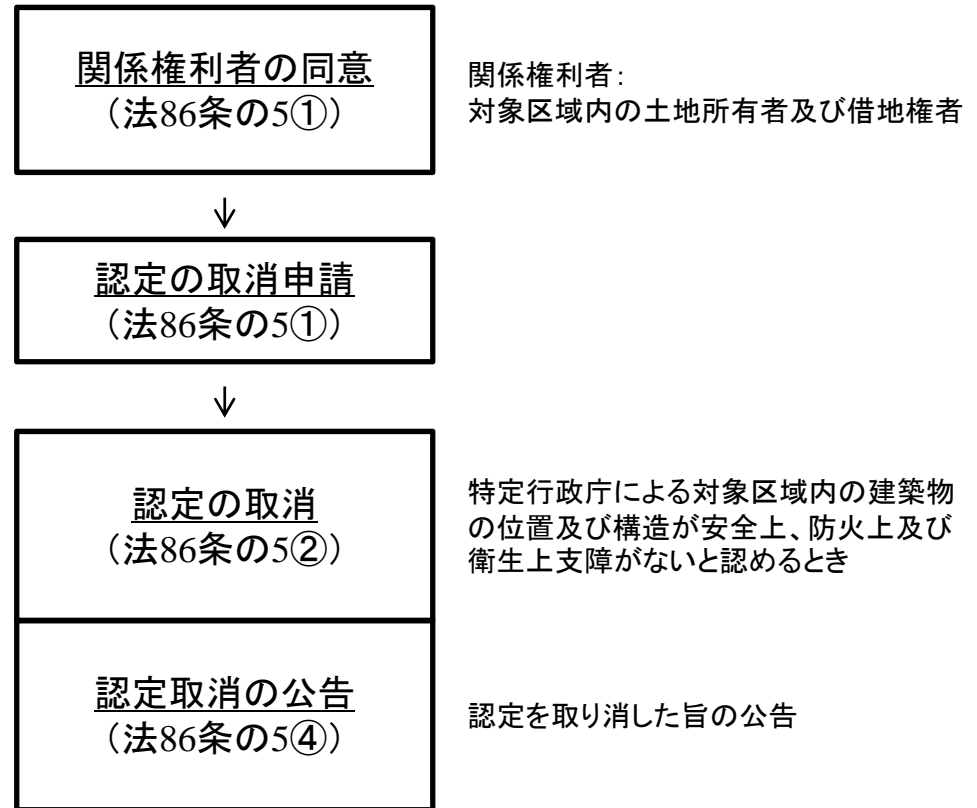
○新規認定及び認定取消しの場合、関係権利者(対象区域内の土地所有者及び借地権者)の全員の同意が必要。

- ※ 認定区域の変更の場合、認定取消し及び変更後の区域で新規認定となるため、関係権利者の同意が必要
- ※ 建替えの場合、関係権利者の同意は不要だが、申請に係る建築物の計画に関する説明措置が必要

## ○新規認定の場合



## ○認定取消しの場合



# 一団地の住宅施設に関する都市計画の概要

## 【内容】

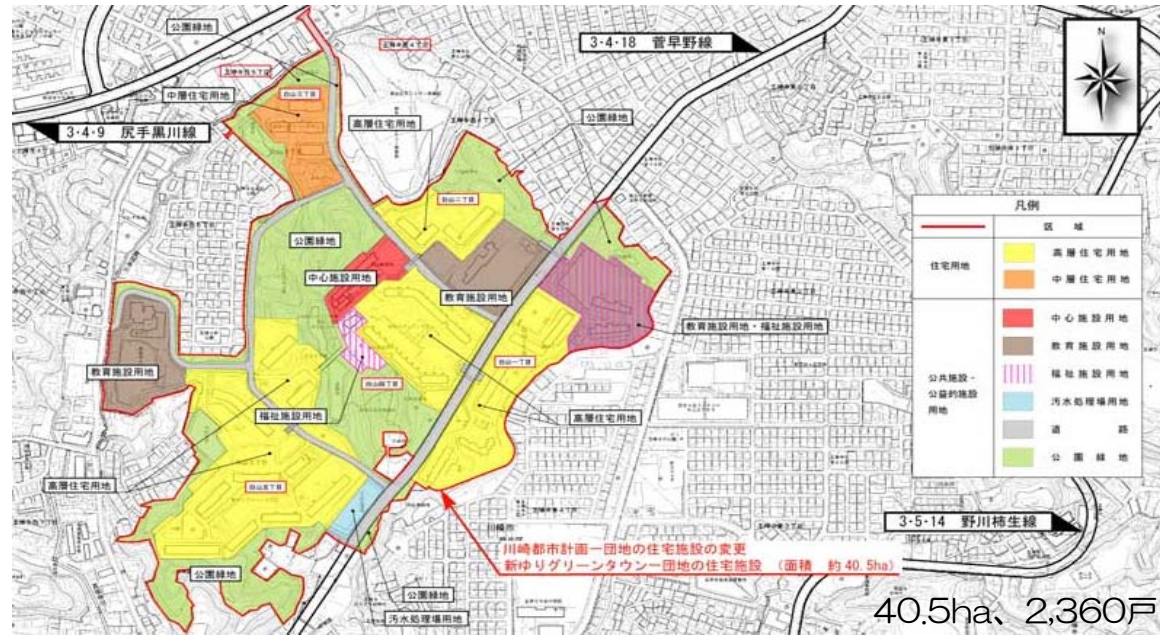
良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団地の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図るため、都市計画に一団地の住宅施設（一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設）を定めることができる（土地収用の対象事業）。市町村が市町村都市計画審議会の議を経て決定。

## 【都市計画に定める事項】

- ・ 面積、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度
- ・ 住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針

実績（H24.3末時点）：237地区、3,736ha、262,640戸

事例：新ゆりグリーンタウン一団地の住宅施設（川崎市）



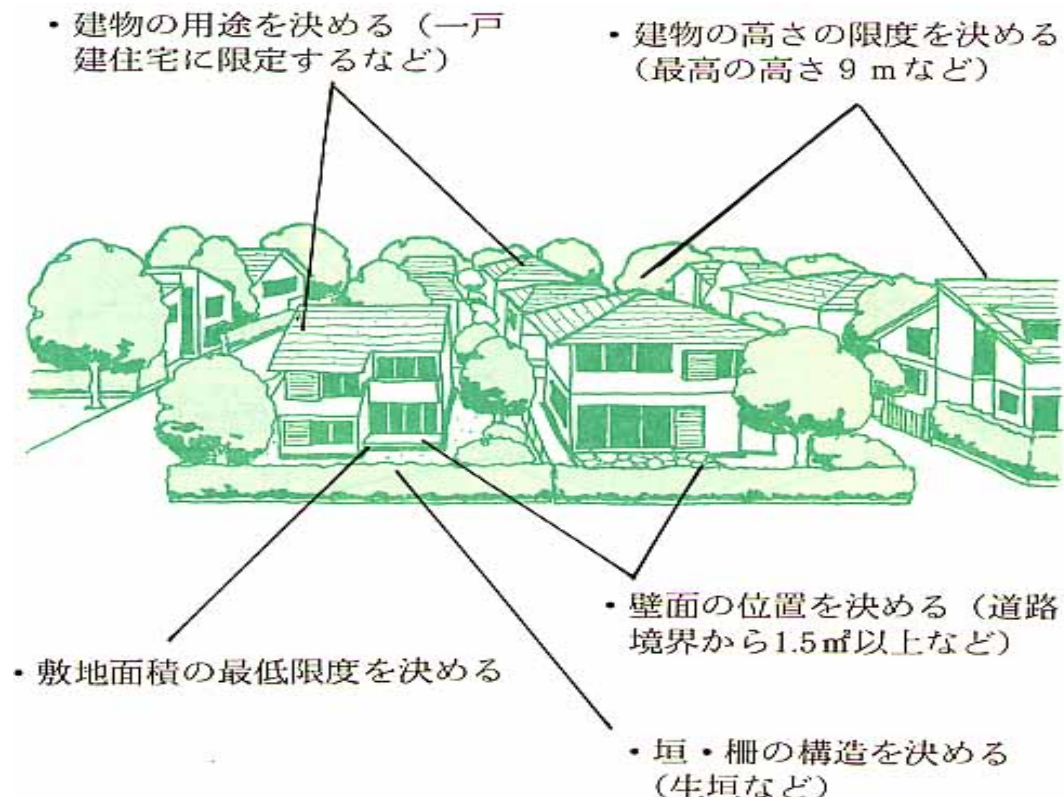
# 地区計画(建築基準法第68条の2~8)

○一体的に整備及び保全を図るべき地区において、公共施設の整備、建築物の建築等に関し、地区施設や建築物、土地の利用などに関する事項を定める。

地区計画で定められる建築物に関する基準

- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度又は最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築面積、敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度又は最低限度
- ・形態若しくは意匠の制限
- ・垣又は柵の構造の制限

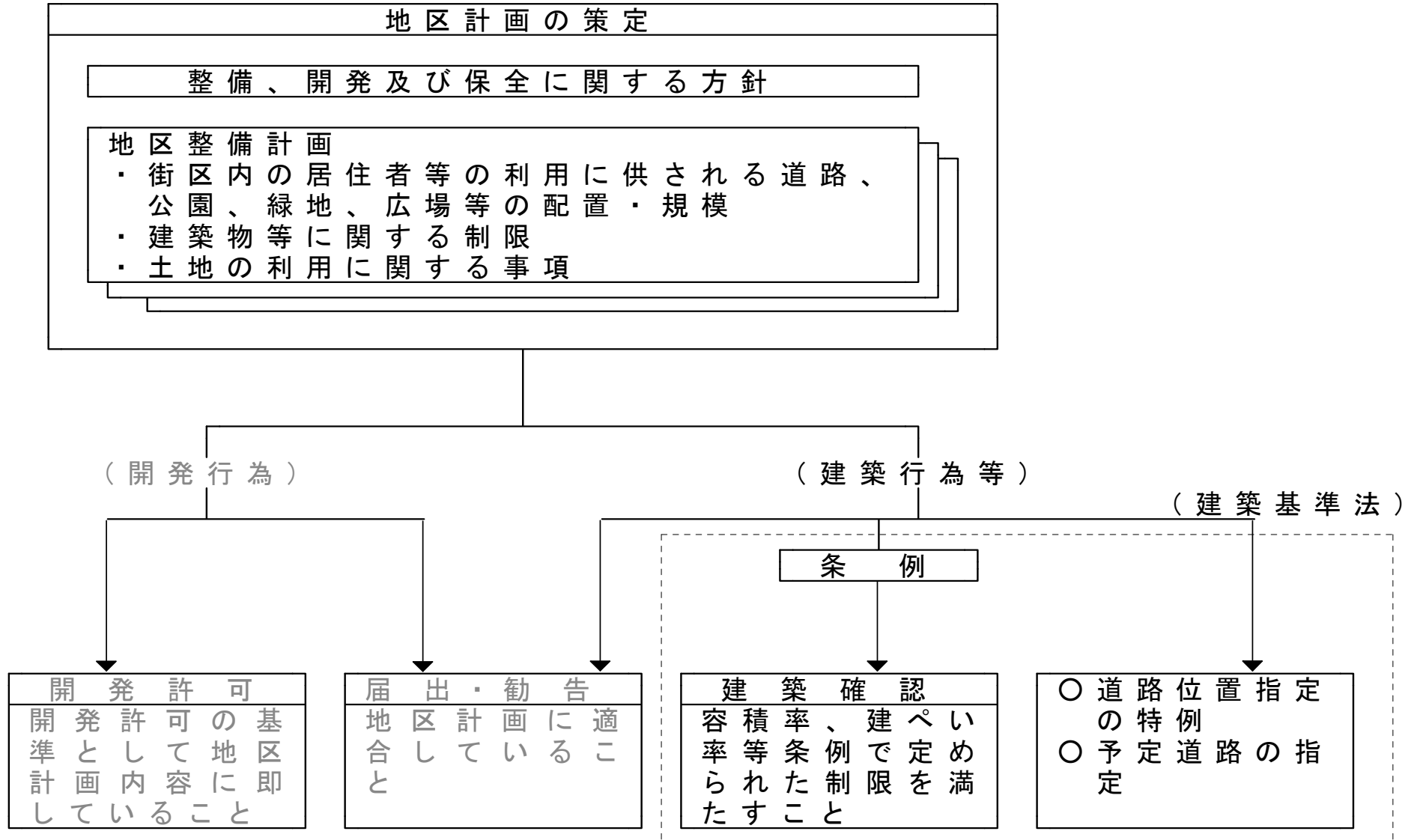
## ◇制度イメージ



実績：6，262地区（平成24年3月末時点）



# 地区計画(建築基準法第68条の2~8)



# 【参考】建築物の用途制限(建築基準法第48条)

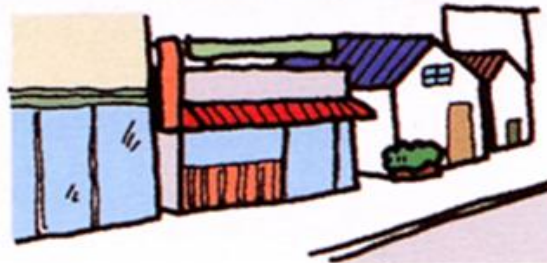
○都市計画で定められる12種類の用途地域に応じて、建築基準法に基づき建築物の用途を制限し、市街地の環境を確保。

## 第一種低層住居専用地域



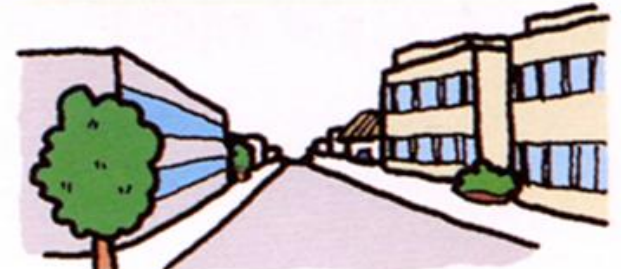
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

## 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

## 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

## 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な便利施設が建てられる。

## 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

## 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

# 【参考】建築物の用途制限(建築基準法第48条)

## 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

## 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。

## 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

## 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

## 工業地域



どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。

## 工業専用地域



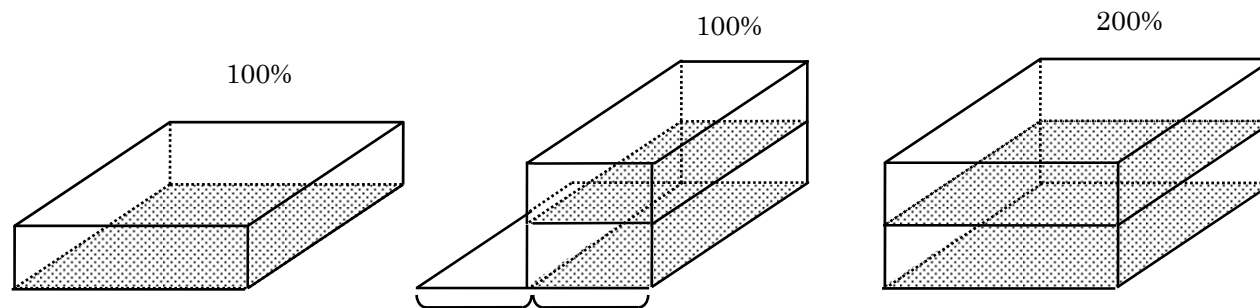
工場のための地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられない。

# 【参考】容積率制限(建築基準法第52条)

## 容積率制限の目的

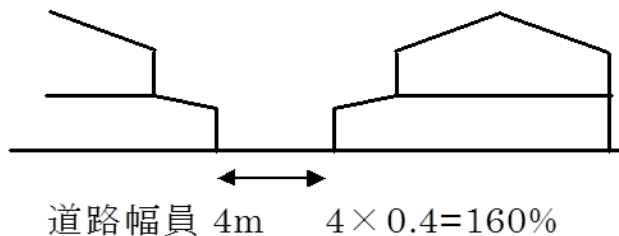
○地域で行われる各種の社会経済活動の総量を誘導することにより、建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保することを目的として行われており、もって市街地環境の確保を図るものである

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

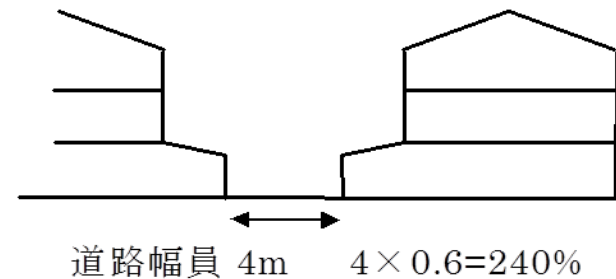


## ◇前面道路幅員による容積率制限

住居系用途地域の場合の例



非住居系用途地域の場合の例

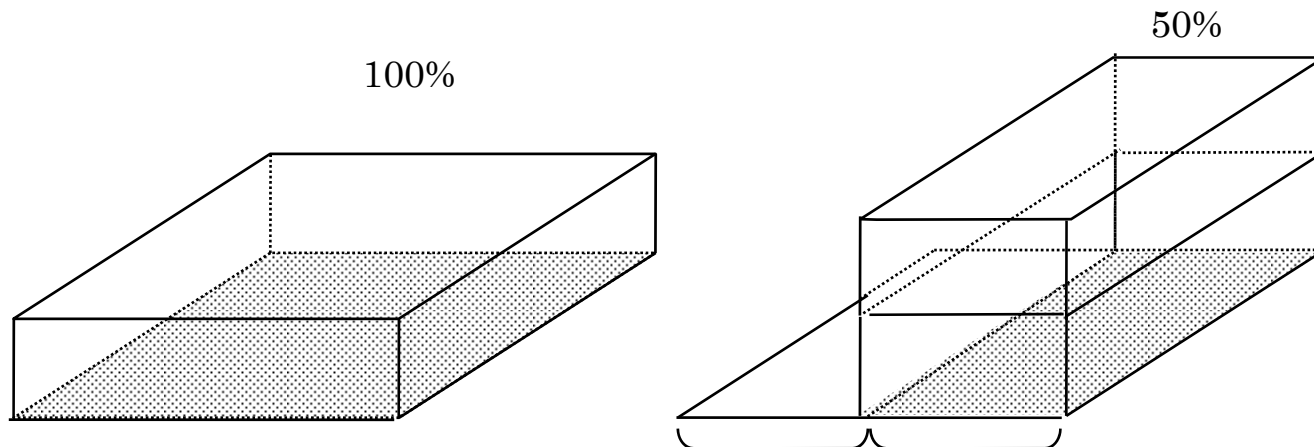


# 【参考】建ぺい率制限(建築基準法第53条)

## 建ぺい率制限の目的

○敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの

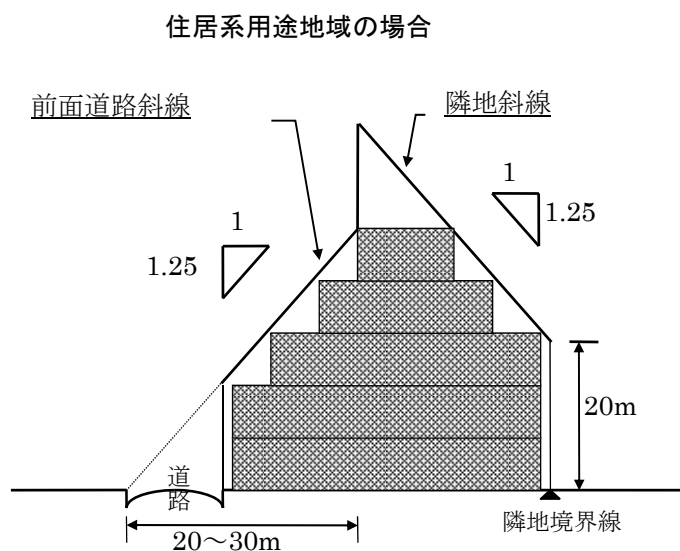
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



# 【参考】建築物の高さの制限

○建築物の高さの制限には絶対高さ制限、斜線制限、日影規制などがある。これらの制限は、道路上空の開放性、建築物の日照・採光などを確保することを目的としている。

## 高さ制限のイメージ



建築物周辺の日照・採光の確保は重要



# 【参考】絶対高さ制限(建築基準法第55条)

- 第1種・第2種低層住居専用地域における高さ制限。
- 低層住宅に係る良好な居住環境を保護するため、都市計画で10m又は12mの高さ制限を定める。

低層住居専用地域における建築物の高さの限度の指定状況 (東京都区部)

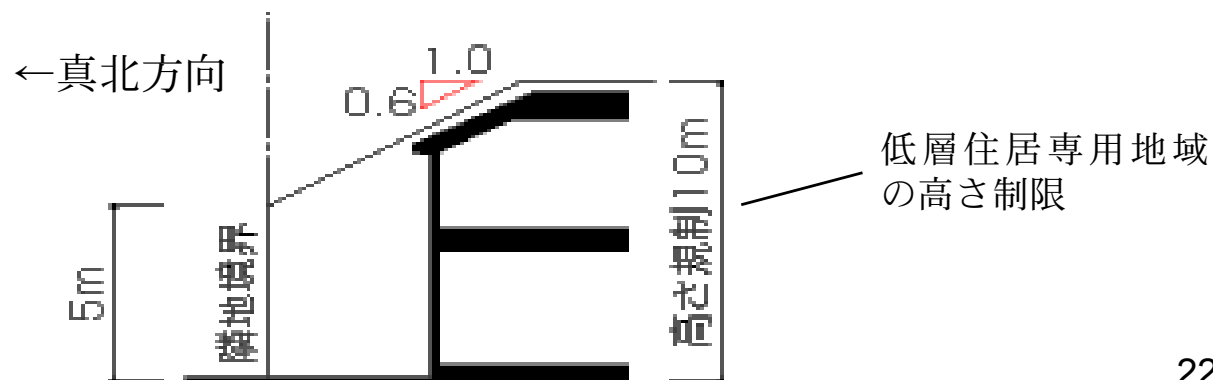
建築物の高さの限度	面積
10m	10,817ha(90.7%)
12m	1,114ha(9.3%)
合計	11,931ha(100.0%)

(平成23年12月時点)

## (参考)高度地区による高さ制限(58条)

- 特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定め、高さ制限を行うことができる。

### ● 高度地区による高さ制限の例

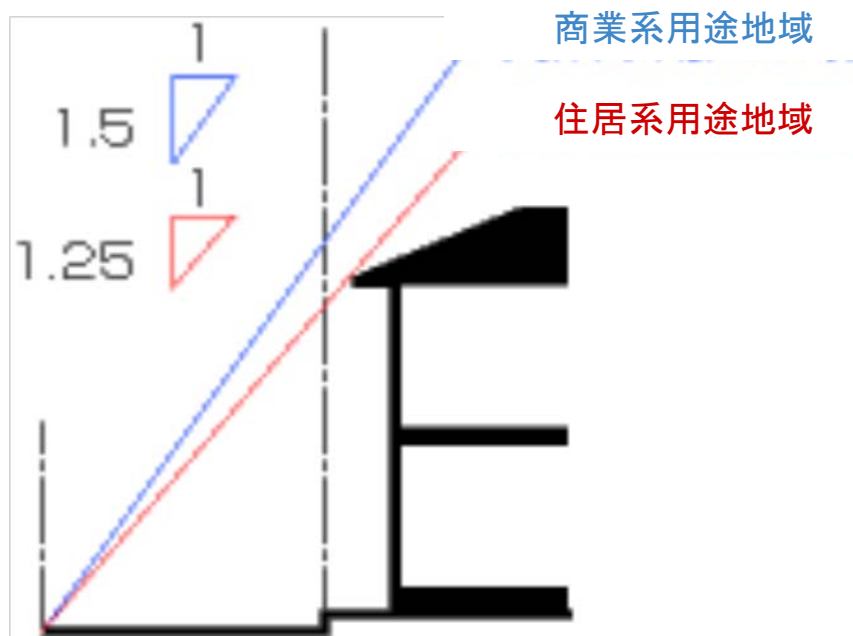


# 【参考】道路斜線制限(建築基準法第56条)

○道路などに係る日照・採光・通風等の確保を目的とする。

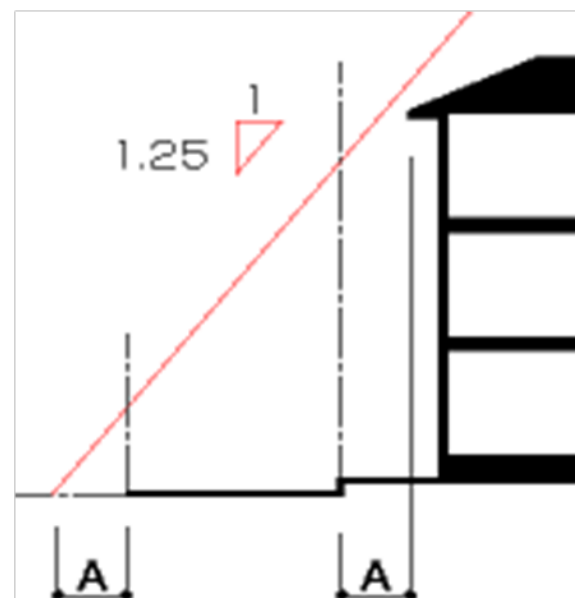
## 内容 (道路斜線制限の例)

建築物の各部分は、前面道路の反対側の境界線までの距離に応じて決まる一定の高さ以下



## セットバックによる緩和措置

道路境界線からA m後退して建築する場合、反対側の境界線もA m後退しているものとして制限を適用





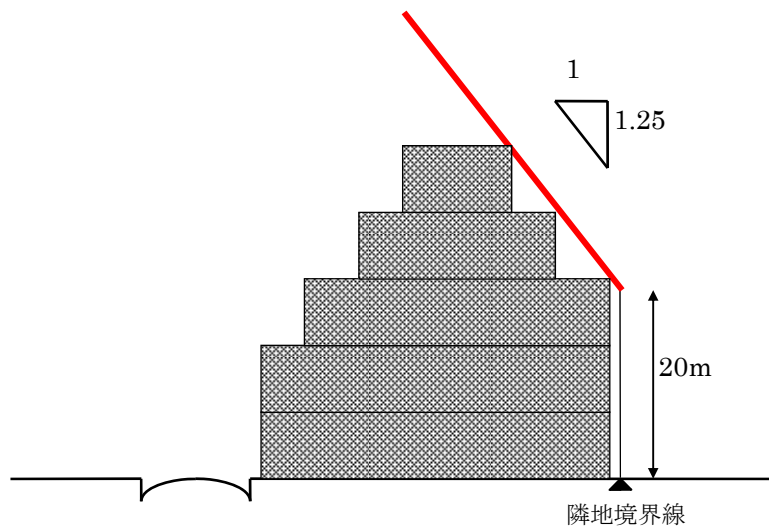
# 【参考】隣地斜線制限(建築基準法第56条)

○隣接する敷地に係る日照・採光・通風等の確保を目的とする。

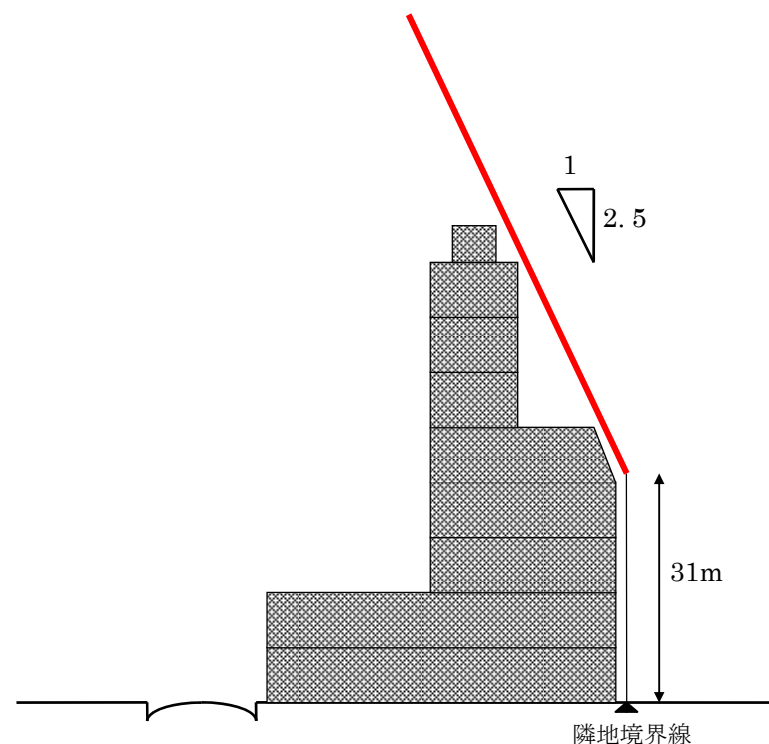
## ◇制限内容

建築物の各部分は、建築物から隣地境界線までの距離に応じて決まる一定の高さ以下

住居系用途地域の場合の例



その他の地域の場合の例



※道路斜線制限と同様、セットバックによる緩和措置がある

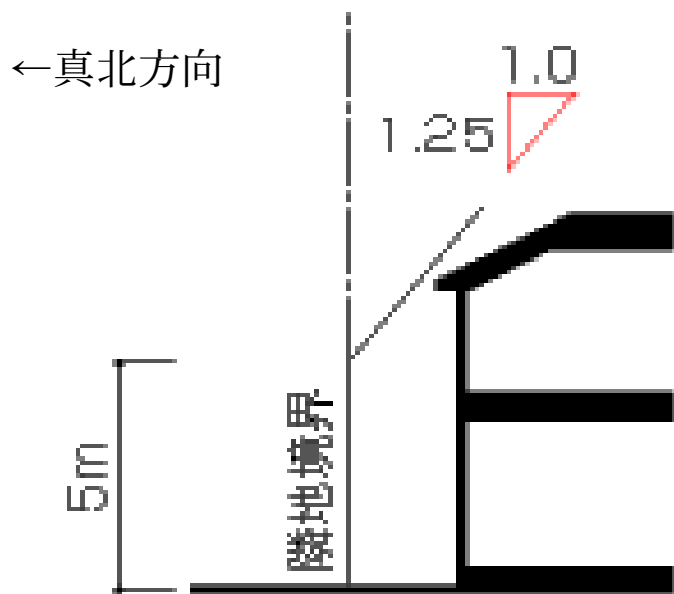
# 【参考】北側斜線制限(建築基準法第56条)

○北側敷地に係る日照・採光・通風等の確保を目的とする。

## ◇制限内容

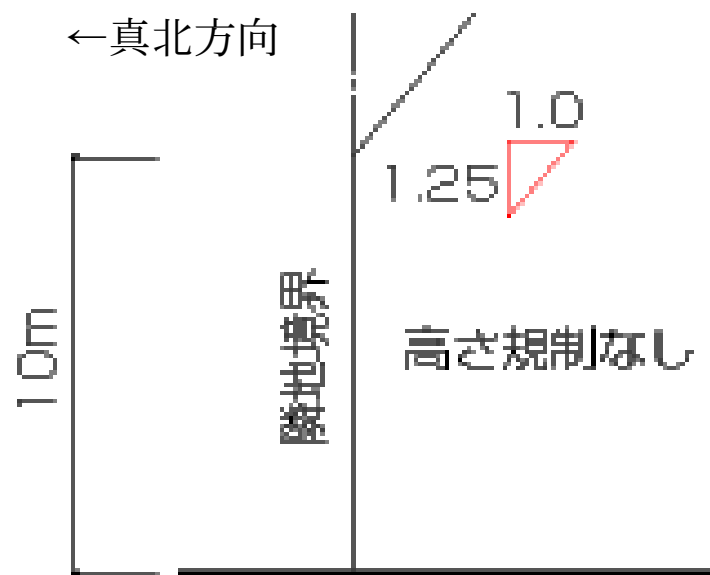
建築物の各部分は、真北方向の敷地境界線又は道路の反対側境界線から、一定高さを起点として一定勾配の斜線の高さ以下

### 低層住居専用地域の場合



### 中高層住居専用地域の場合

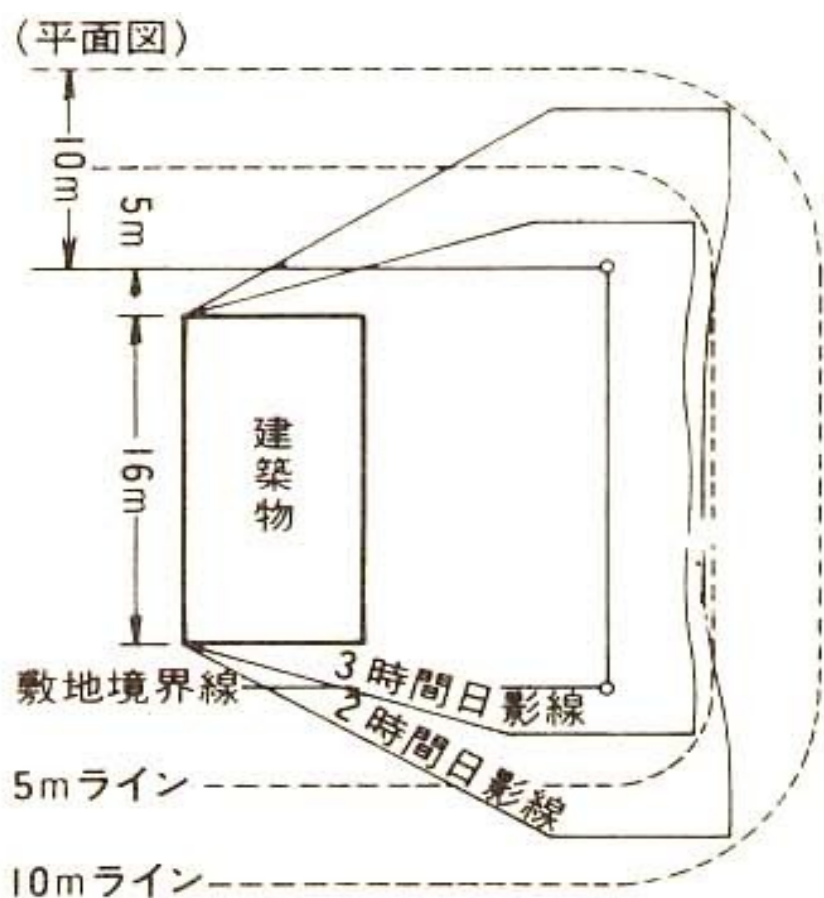
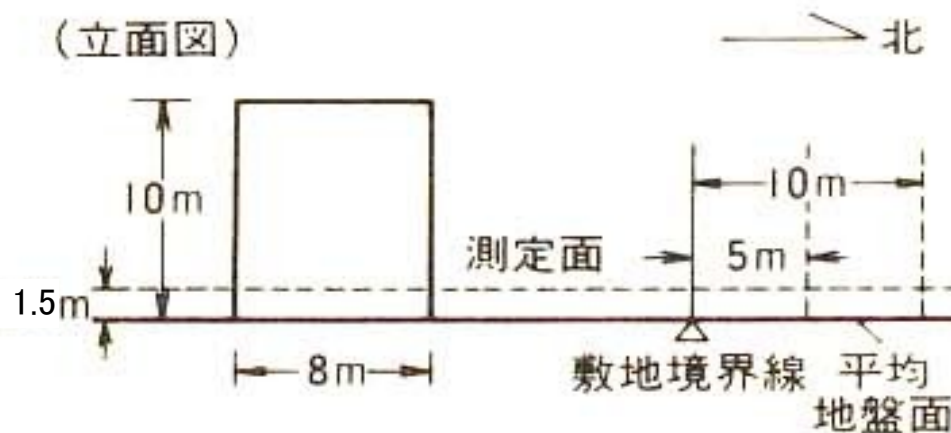
※ 日影規制区域内は適用除外



# 【参考】日影規制(建築基準法第56条の2)

○地方公共団体の条例により、規制対象区域と規制値を決定し、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないようにする。

## ◇低層住居専用地域の場合



## ◇対象区域

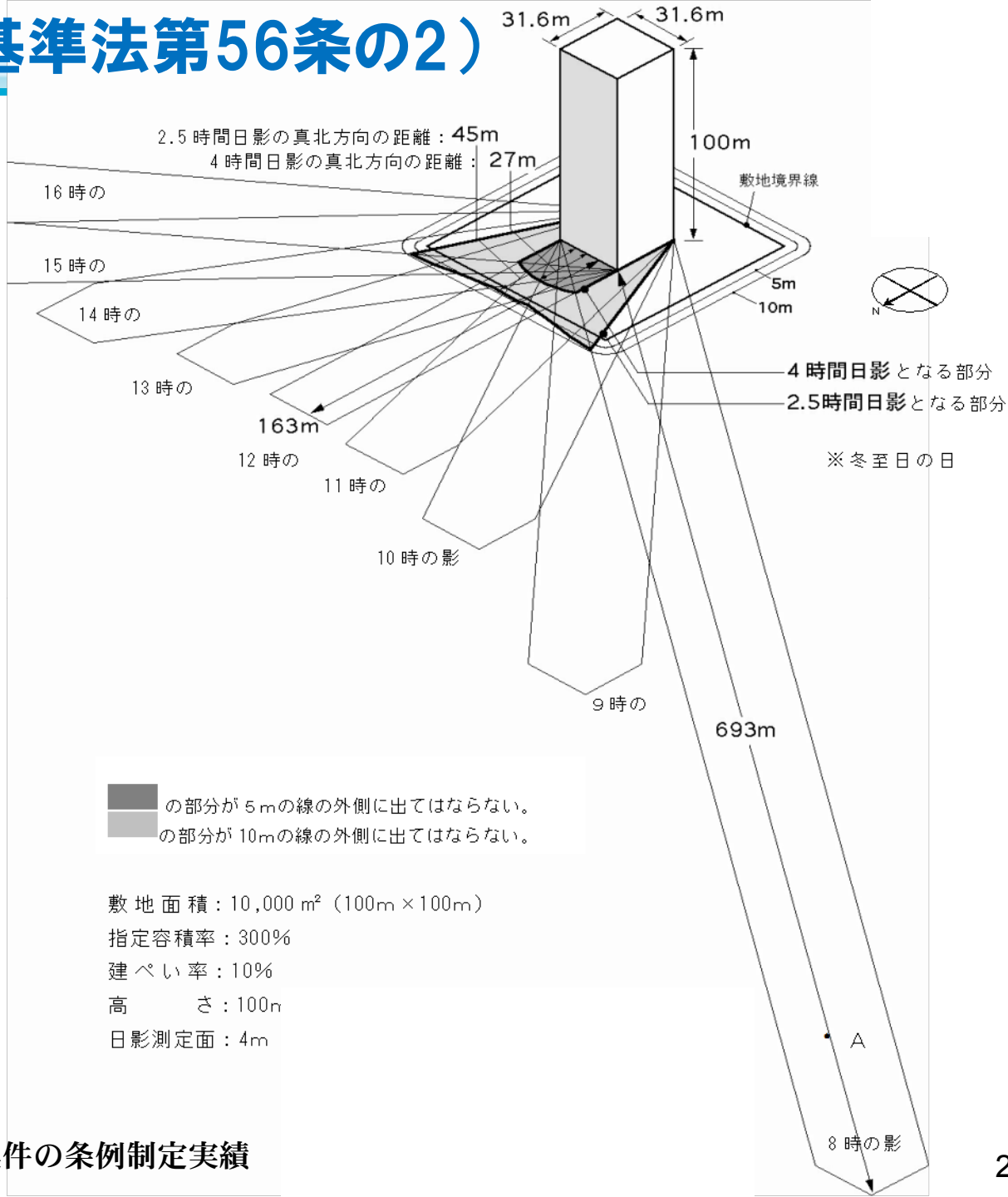
以下の地域から、地方公共団体の条例で区域を指定

第1種・第2種低層住居専用地域、  
第1種・第2種中高層住居専用地域、  
第1種・第2種住居地域、準住居地域、  
近隣商業地域、準工業地域

※商業地域、工業地域、工業専用地域は  
日影規制の対象外

# 【参考】日影規制(建築基準法第56条の2)

## 超高層建築物による 日影のイメージ



※ 平成24年3月末時点で104件の条例制定実績

## 目次

1. 区分所有法・マンション建替法
2. 都市計画・建築規制
- 3. 市街地における面的整備事業制度**
4. その他の関連する支援制度

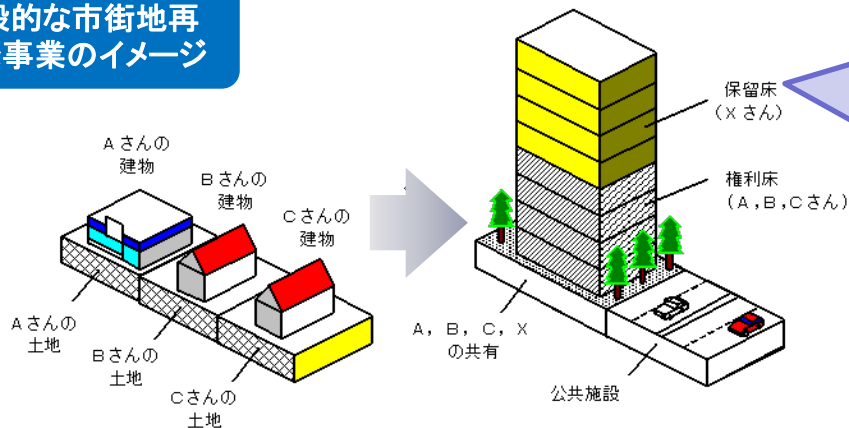
# 市街地再開発事業

## 1. 制度の目的

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う(都市再開発法 昭和44年施行)。

## 2. 事業の仕組み

### 一般的な市街地再開発事業のイメージ



高度利用により生じた保留床を処分  
→建設費等の事業資金を回収

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に権利変換により、置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

## 3. 施行者

個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等

## 4. 地区要件

- ①組合・再開発会社の場合 地区面積0.5ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等
- ②その他の場合 地区面積0.1ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等

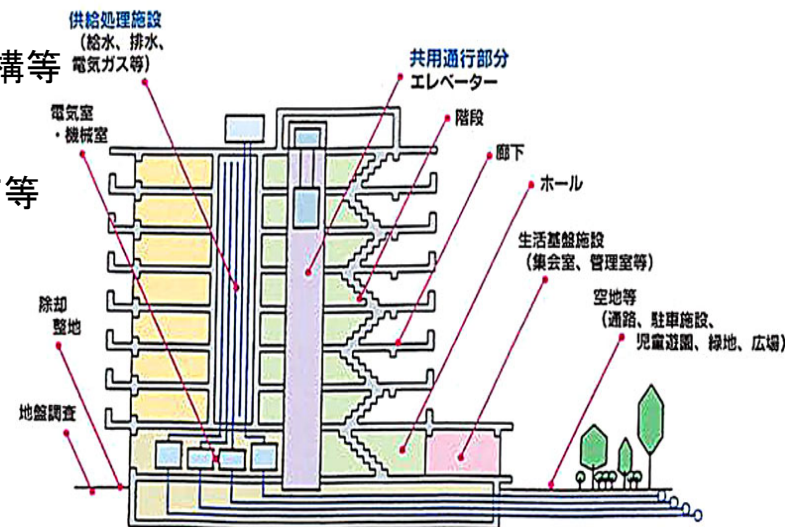
## 5. 交付対象及び国費率

### (1)交付対象

- ・調査設計計画費
- ・土地整備費
- ・共同施設整備費

### (2)国費率

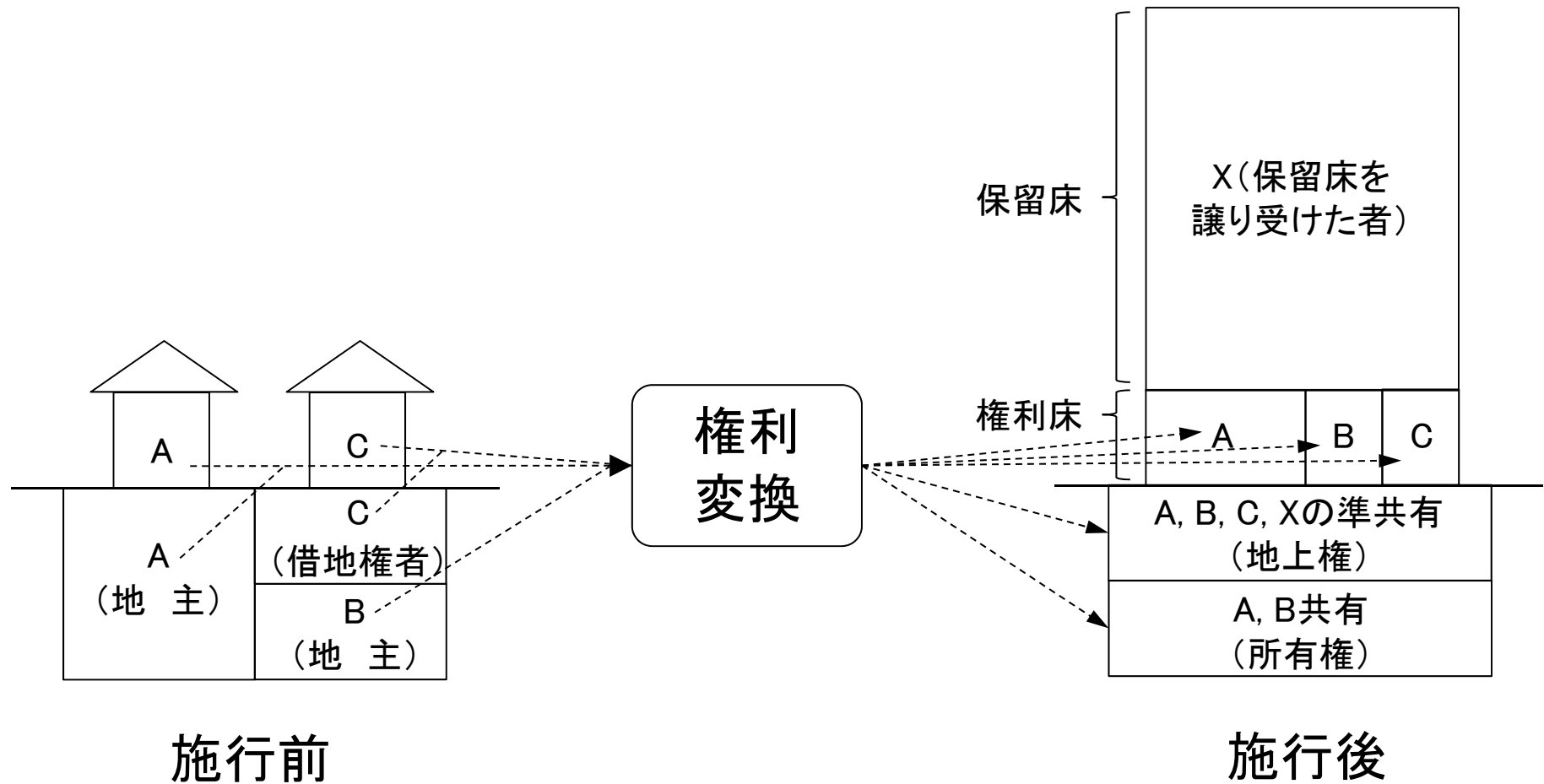
- 1/3
- 2/5(非常災害時補助率)



共同施設整備費の対象のイメージ

※H22年度より、原則として社会資本整備総合交付金にて実施

# 市街地再開発事業の権利変換のイメージ

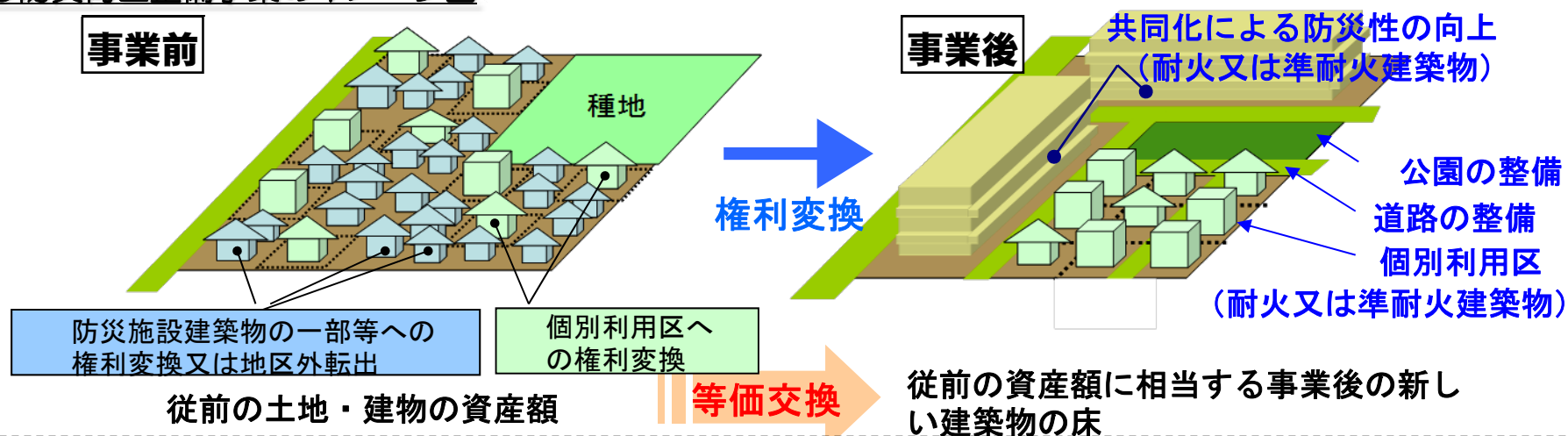


※原則型:地上権の設定を伴う場合における権利変換のイメージ

# 防災街区整備事業

- ・ 密集法に基づいて防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため法定の事業制度
- ・ 再開発事業と同様の土地・建物から建物への権利変換による共同化が基本
- ・ 個別の土地への権利変換をも認める柔軟かつ強力な事業手法
- ・ 老朽建築物を除却し、防災性能を備えた建物と公共施設を整備

## ○防災街区整備事業のイメージ図



### (1) 法定要件

次の要件を満たす地区であること。

- ① 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画（特定防災街区整備地区に定められている事項が定められ、かつ条例で規制される場合に限る）の区域内
- ② 耐火建築物（新耐震基準を満たさないものを除く）、準耐火建築物の延べ面積が全ての建築物の延べ面積の概ね1/3以下
- ③ 建築基準法に不適合な建築物の数又は建築面積の合計が全ての建築物の数又は建築面積の合計の1/2以上 等

### (2) 補助要件

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備地区内で事業が行われること。（補助については住宅市街地総合整備事業で行う。）

### (3) 施行者

個人施行者、防災街区整備事業組合、事業会社、地方公共団体、都市再生機構等

### (4) 補助内容

- ① 調査設計計画（事業計画作成、権利変換計画作成、建築設計費等）（1/3）
- ② 土地整備（除却、整地、補償、道路整備、緑地整備等）（1/3等）
- ③ 共同施設整備（1/3等）



# 住宅地区改良事業の概要

## 1. 概要

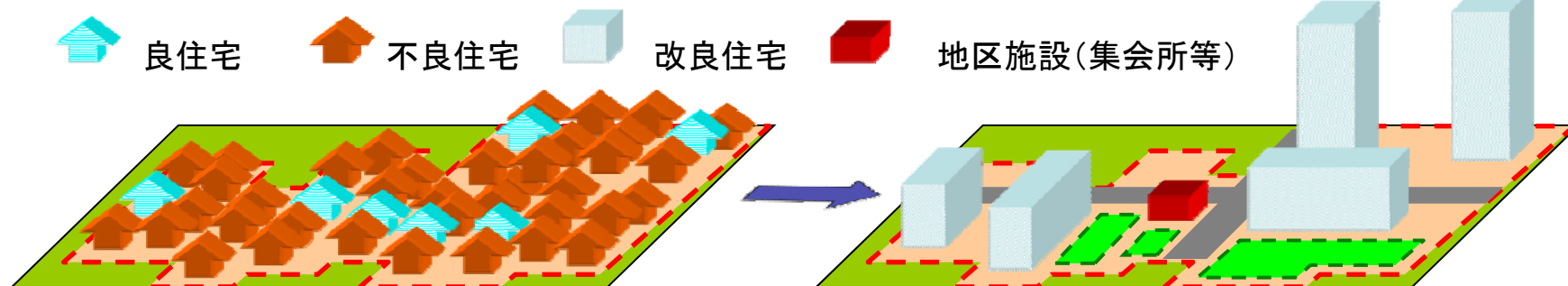
不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を建設し、もって公共の福祉に寄与するために、地方公共団体が以下の事業を実施。

- ・土地の買収、不良住宅等の除却
- ・事業実施以前に地区内に居住していた者向けの賃貸住宅の建設
- ・道路、公園、上下水道等の公共施設等の整備

## 2. 改良地区指定の要件

- ①区域面積が0.15ha以上
- ②構造又は設備が著しく不良であるため居住に適さない住宅（＝不良住宅）戸数が50戸以上
- ③地区内の住宅総戸数に占める不良住宅戸数の割合（＝不良住宅率）が80%以上
- ④地区の住宅戸数密度が80戸/ha以上

## 4. 事業イメージ



## 3. 事業手続き

1. 事業主体からの申し出
2. 国土交通大臣による改良地区の指定
3. 事業主体による事業計画の策定
4. 事業計画の告示
5. 住宅地区改良事業の施行
  - ① 建築行為の制限（改良地区内）
  - ② 不良住宅の収用等
  - ③ 土地整備のための土地の収用等
  - ④ 一時収容施設のための土地の使用
6. 改良住宅の管理

## 目次

1. 区分所有法・マンション建替法
2. 都市計画・建築規制
3. 市街地における面的事業整備制度
4. **その他の関連する支援制度**

# 優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の高度化等に寄与するマンション建替え事業について、共用通行部分の整備等に対して支援。

## ○対象となるマンション建替えの要件

- 地域：三大都市圏、中心市街地等
- 地区面積：概ね1,000㎡以上(三大都市圏等は500㎡以上、**マンション建替法に基づく事業は300㎡以上**に緩和)
- 空地面積：法定空地率+10%以上 (**マンション建替法に基づく事業は空地要件の適用なし**)
- 従前建物：耐用年限の原則1/2以上を経過していること、区分所有者10名以上
- 従後建物：地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物、各戸が50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上等)※

□ : 5年間特例措置(H25~29年度)

## ○交付対象事業費

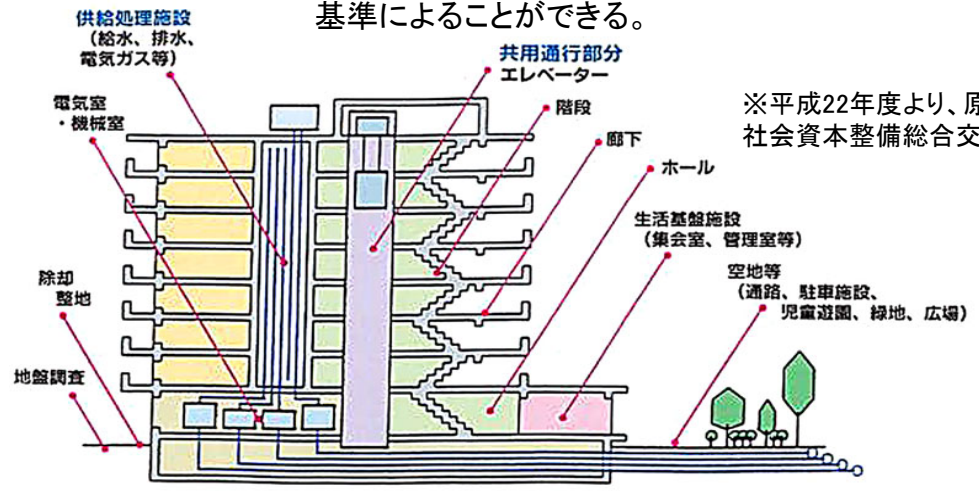
- ・調査設計計画費  
(基本計画作成、合意形成費用)

【支援要件】(通常)区分所有法に基づく建替え決議  
区分所有者の4/5以上の賛成による建替え推進決議

(特例)明確に反対する者が1/5未満

- ・土地整備費  
(建築物除却費、補償費 等)
- ・共同施設整備費(共用廊下・共用階段 等)

※建替え円滑化法に基づく事業の場合、都道府県知事が別に定める基準によることができる。



※平成22年度より、原則として社会資本整備総合交付金により支援。

## ○国費率等

国1/3、地方公共団体1/3、民間事業者等1/3

【平成26年度拡充内容】マンションの建物敷地売却決議を契機として行われる建替え事業が対象事業であることを明確化するとともに、当該事業により建て替えられる小規模なマンションについても現行制度における要件緩和の対象に追加する。

# 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)

老朽マンション等の既存の建築ストックについて、耐震化、バリアフリー化等、現在の居住ニーズに合ったストックへの再生を支援する。

## ○対象となる建物の要件

地区面積: 300m<sup>2</sup>以上

建 物: 3階以上、耐火又は準耐火建築物

10戸以上の住宅を整備、又は区分所有者数が10名以上

事業実施後の延べ床面積の1/2以上が住宅 等

## ○補助対象経費

- ・調査設計計画費
- ・バリアフリー改修、省エネ改修、維持管理対策改修、防災対応改修、子育て支援対応改修、アスベスト改修、耐震改修に要する費用

※ただし、耐震性・アスベストについて安全性が確認されていない場合は、これら改修を行うことが条件

## ○補助率等

国1/3、地方1/3、民間等 1/3

※ただし、耐震改修・アスベスト改修は、「住宅・建築物安全ストック形成事業」と同じ要件等を適用 <マンションのバリアフリー化>

[事業イメージ]



# 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)

○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

## 拠点開発型の地区要件

### 【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

### 【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点的开发を行う区域を含む

## 街なか居住再生型の地区要件

### 【整備地区の要件】

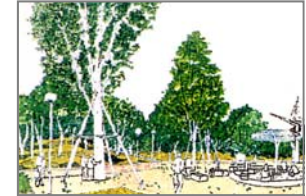
- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)

### 【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下(重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下)
- ・一定の条件を満たす中心市街地
- ・重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

## 地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



コミュニティ施設の整備

(集会所、子育て支援施設等)



空き家等の活用

・空き家又は空き建築物の取得(用地費は除く。)、移転、増築、改築等



(交付率：1/3)

## 良質な住宅の供給

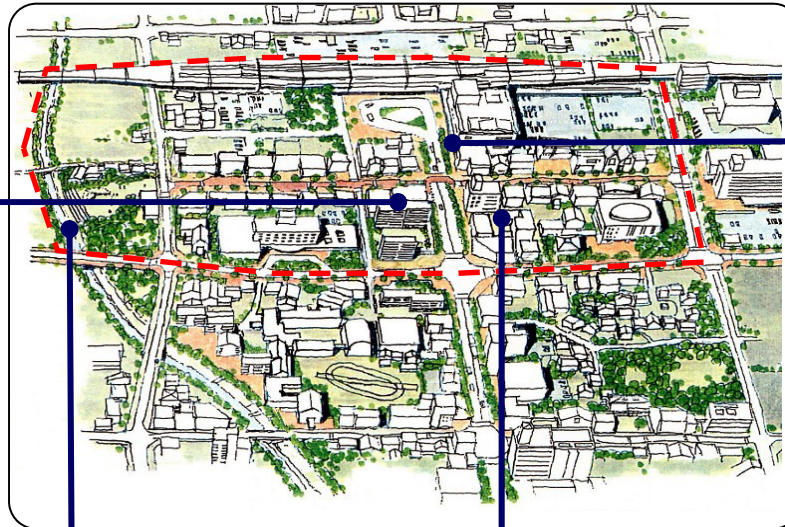
拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業

調査設計計画、土地整備、共同施設整備

(交付率：1/3)



## 事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

(交付率：通常事業に準ずる)

## 受け皿住宅の整備

従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等(交付率：1/3、1/2)

# 地域居住機能再生推進事業(平成25年度創設)

## 目的

- 人口減少への対応（公的賃貸住宅の規模の適正化）
- 高齢化への対応（高齢者向け住宅、サービス施設等の導入）
- 低炭素型のコンパクトなまちづくり

ニュータウンの再編・再生による医職住の近接化、地域の集約化

## 現状・課題

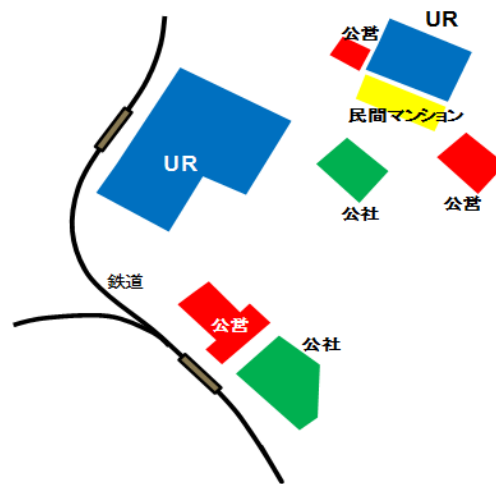
- 今後、高齢化が急速に進展する大都市近郊地域等において、空室・空家の増加、生活サービス施設の不足（偏在）等の課題が発生
- 大規模団地の集約化を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要

## 概要

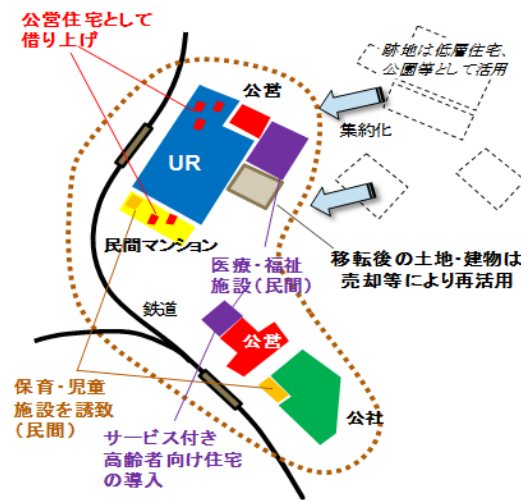
### ○ニュータウン等の地域居住機能の再生に対する支援

- 特に高齢化の著しい大都市周辺部において、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを行いつつ、団地余剰地への民間のサービス付き高齢者住宅導入などにより、地域全体の居住機能を再生。事業の実施にあたっては、PFIの導入等により、民間も活用。
- 事業により生じた空き地・建物については、まちづくりの方向に即しつつ、地域の医療・福祉拠点用地、公園・戸建住宅用地、商業・流通施設用地等として活用し、地域の付加価値を向上。
- 団地の再編・再生に係る事業に加え、周辺地区も含めた高齢者の住み替え、空き家の除却、まちづくり協議会の活動等も支援。

### 各事業主体ごとの対応



### 関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施（PPPの推進・PFIの積極的導入等）
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

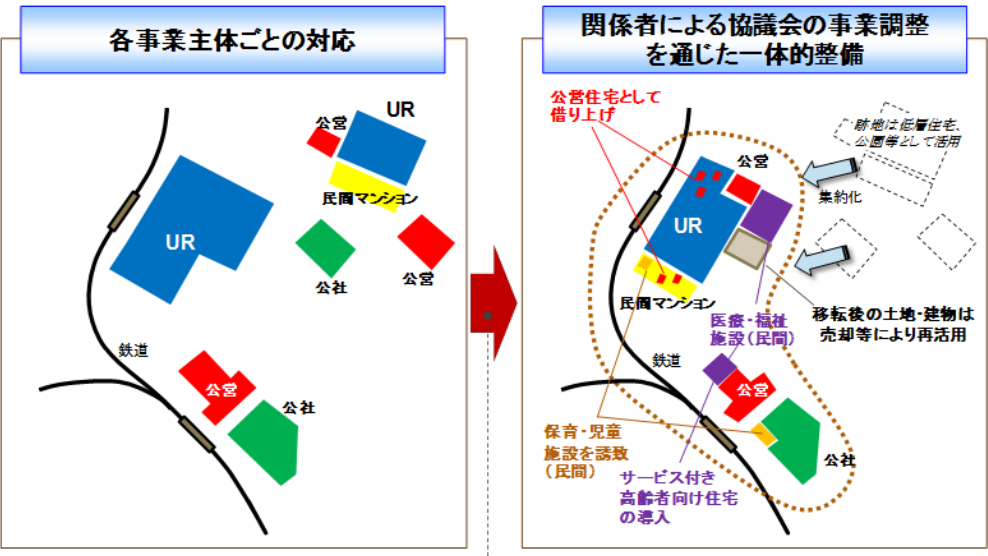
# 地域居住機能再生推進事業の拡充(H26年度)

○ 地域において福祉施設や医療施設、子育て支援施設等の整備を進めるため、地方公共団体や都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等の多様な主体が連携して、既存住宅団地の地域居住機能を再生しつつ、スマートウェルネス住宅の実現に資する取組みに対して支援する。

## 地域居住機能再生推進事業

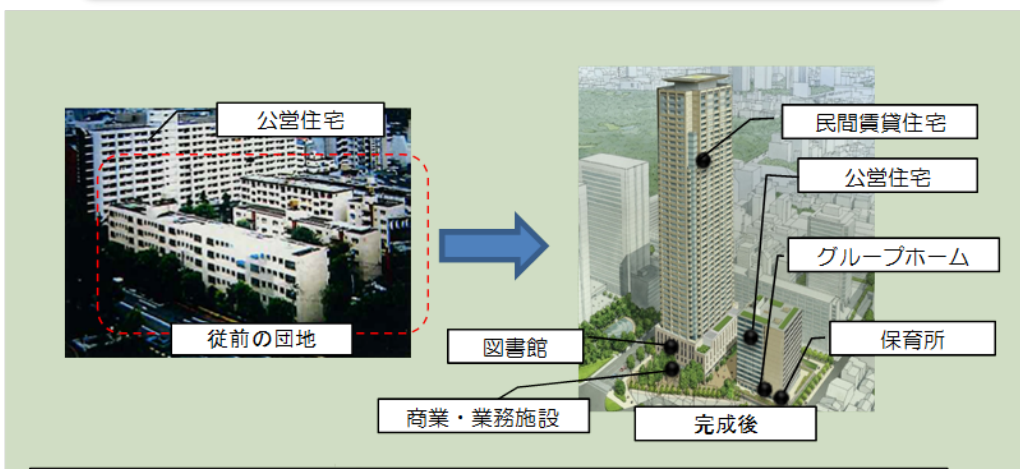
○ 高齢化の著しい地域において、居住機能の集約化とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、複数の機能を導入する場合における大規模団地等の地域居住機能を再生する取り組みを支援。(戸数要件を1,000戸→300戸に緩和)

### 地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施(PPPの推進・PFIの積極的導入等)
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

### 福祉施設を導入した公的賃貸住宅団地の建て替え



公的賃貸住宅団地の建て替え・集約事業により生じた土地を活用し、民間事業者が住宅施設や生活支援施設等を整備

# 住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震改修促進事業)(平成25~27年度)

\* 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業

## 計画策定等

民間実施 国:1/3、地方:1/3  
地方公共団体実施 国:1/2

## 住宅の耐震診断

民間実施 国:1/3、地方:1/3  
地方公共団体実施 国:1/2

## 建築物の耐震診断

民間実施 国:1/3、地方:1/3  
地方公共団体実施 国:1/3(緊急輸送道路沿道は1/2)

## 住宅の耐震改修、建替え等\*

\*緊急輸送道路沿道・避難路沿道の住宅は除却費も交付対象

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3
・その他	国と地方で23%

\* 住宅にはマンションを含む。

**国と地方で309,000円/戸を加算**

(平成25年度補正予算で平成26年度末まで延長)

## 建築物の耐震改修、建替え等\*

\*緊急輸送道路沿道・避難路沿道の建築物は除却費も交付対象

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物:国1/3 民間建築物:国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物 (3階建、1,000㎡以上の百貨店等) ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に係るもの以外)	公共建築物:国11.5% 民間建築物:国と地方で23%

\* 住宅・建築物の耐震化に係る事業については、地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金等の効果促進事業においても実施可能。