資料4

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第2回
平成29年10月31日（火）

国土交通省住宅局市街地建築課

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生ガイドラインの概要（イメージ）

本資料は検討会における審議用資料であり、
今後内容の追加・修正の可能性があります。

国土交通省

再開発の枠組みを活用した団地再生ガイドラインの内容

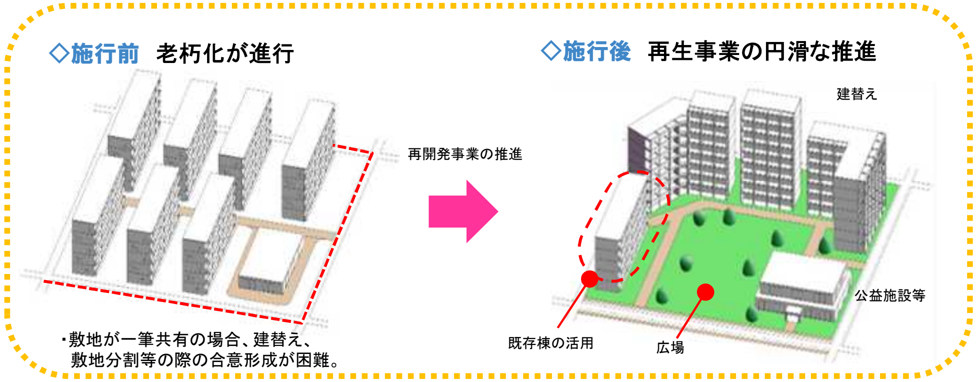
平成28年都市再開発法改正による組合員算定方法の合理化を踏まえ、市街地再開発事業の団地再生への適用の円滑化を図るため、「再開発の枠組みを活用した団地再生ガイドライン」を策定

≪内容①≫市街地再開発事業を活用した団地再生のモデルケース

市街地再開発事業を活用して住宅団地の再生を図る場合について、

□まちづくりの課題解決を一体で行う**都市機能の更新のモデルケース**

□再開発事業の目的に沿った**土地の合理的かつ健全な高度利用の考え方**



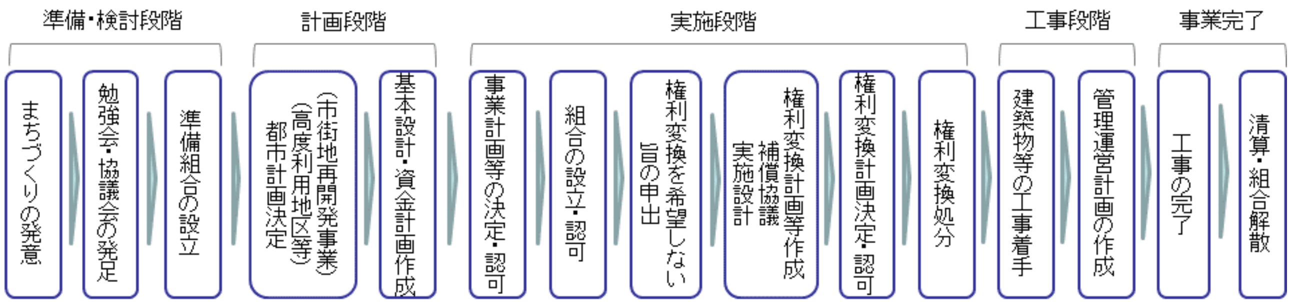
市街地再開発事業・・・都市における**土地の合理的かつ健全な高度利用**と**都市機能の更新**を図り、もって公共の福祉に寄与・・・建替えを**都市計画で決定**

（通常の）マンション建替事業・・・マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与・・・建替えを**区分所有者の発意**で決める

≪内容②≫事業段階ごとの実務上の進め方等

事業段階ごとの行政側、事業主体側（団地管理組合等）の**実務上の進め方や留意点**について整理

一般的な事業の流れ≪組合施行の場合≫



※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

住宅団地の再生とあわせた都市機能の更新のモデルケース①

国土交通省

【機密性2】

□高経年の住宅団地を再生する事業にあわせて、社会構造の変化に対応した公益的施設の配置と整備、適切な規模の住宅供給による若年世帯の流入促進を進めること等といった観点で都市機能の更新を図るモデルケース

≪従前団地のイメージ≫

（事例①）A団地

【立地・環境等】

□築50年超をむかえる地上4～5階の旧耐震マンション約30棟（約800戸）で構成される都心の大規模な団地型マンション

□20年以上団地管理組合において建替えの検討を進めている。

□JR・私鉄の複数駅より徒歩10分に位置し主要幹線道路に隣接するなどアクセス性はあるが、過去10年間の周辺のマンション新規供給戸数は減少傾向にあり、新規住宅供給ニーズは高くない。

【現状・課題】

□団地内の高齢化率は30％超（区域平均と比較して10ポイント以上高い）となり高齢化が進行すると同時に、若年世帯の流入が停滞

□建替えに関する検討を継続しているものの、居住者の高齢化や自己負担が困難等の理由により建替え決議に向けた合意形成は難航

□周辺地域におけるインフラ・公園・教育施設等の公共施設は比較的充足しているものの、半径1km圏に保育園（子育て支援施設等）が少ない等居住者ニーズにあわせたまちの機能更新は進んでいない

【都市計画・上位計画等の位置づけ】

□都市計画マスタープランや都市再開発方針において、「再開発の機運を醸成しつつ、中高層住宅の建替えも含め中密度の居住環境を実現する地域」として位置づけられるなど現在の居住環境を活かしつつ団地の再生を進めることが求められている。

□区の子ども・子育て支援計画において周辺地域の課題について「生活様式の変化に伴い多様化する保育ニーズへの対応」と包括的に位置づけ。

≪都市機能の更新のモデルケース≫

【想定される事業目的】

■高経年化したマンションストックの建替えによる居住性の向上

■地域に不足する子育て支援施設（子育て支援センター、保育園など）の設置と高齢者福祉施設（居宅介護支援施設）の拡充

■上記とともに立地に応じた適切な規模の住宅供給を図ることによる若年世帯等の流入促進

〔参考事例〕住宅整備とあわせ子育て支援施設等を導入するケース

中央通り地区第一種市街地再開発事業（栃木県大田原市）

【概要】

□地区面積：０．６ha

□施行者：中央通り地区市街地再開発組合

□用途：店舗、住宅、公益施設等

【事業の特徴】

□空洞化の進む中心市街地において、床ニーズにあった住宅供給を図りながら、図書館や子育て支援施設を整備を含む身の丈にあった低容積の事業を行う事例

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

住宅団地の再生とあわせた都市機能の更新のモデルケース②

国土交通省

【機密性2】

□大規模地震が想定されるエリアにおいて団地周辺も含めた地域レベルでの防災機能の向上や高齢化が進むエリアにおいて団地周辺も含めた公共空間のバリアフリー化を進めることにより都市機能の更新を図るモデルケース

≪従前団地のイメージ≫

（事例②）B団地

【立地・環境等】

□築40年超の旧耐震マンション6棟（約250戸）で構成される都心に所在する団地型マンション

□私鉄駅より徒歩7分、主要幹線に近接

□団地の敷地と一体的に整備された周辺の広場が地域の広域避難場所・一時待避場所等に指定され、災害時に避難誘導の拠点となることが想定されている。

【現状・課題】

□一部区分所有者が一団の住宅施設の都市計画決定の廃止について行政と協議を進めている

□木造密集住宅地に隣接するなど大規模災害時の周辺地域も含めた防災力には課題

□利便性が高い地域であり、商業施設・高齢者福祉施設・子育て支援施設等の都市機能は比較的充足

【都市計画・上位計画等の位置づけ】

□都市再開発の方針、都市計画マスタープランにおいて、再開発の機運を醸成しつつ、地域防災力向上と良好な市街地整備を進めるべきエリアとして位置づけ。

□首都直下地震の被害想定を踏まえ、地域防災計画において当該団地を含む防災上の役割について「大規模救出救助活動拠点及び自治体独自の拠点の確保」と位置づけ。

≪都市機能の更新のモデルケース≫

【想定される事業目的】

■耐震性の不足するマンションストックの建替えによる耐震性の確保

■地域の防災力向上に資する公共公益施設（防災拠点機能、防災公園、防災備蓄倉庫等）の整備

〔参考事例〕再開発事業により地域の防災性の向上を図る事例

南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業（東京都江戸川区）

【概要】

□地区面積：0．5ha

□施行者：スターツコーポレーション（株）、（一財）首都圏不燃建築公社

□用途：共同住宅、店舗等

【事業の特徴】

□施設建築物の4・5階に位置する駐車場を災害時の帰宅困難者一時避難場所として活用するほか、災害用井戸、かまどベンチ、災害用マンホールトイレ、防災備蓄倉庫を整備し、地域の防災性を強化

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

住宅団地の再生とあわせた都市機能の更新のモデルケース③

国土交通省

【機密性2】

□高度成長期に開発され居住者の一斉高齢化やこれにともなう地域活力の低下が進むエリアにおいて、必要な都市機能や商業施設の導入により、地域の交流・にぎわいの場を創出するといった観点で都市の更新を図るモデルケース

≪従前団地のイメージ≫

（事例③）C団地

【立地・環境等】
- □築40年超の旧耐震マンション約30棟（約900戸）で構成される郊外に位置する大規模な団地型マンション
- □周辺に同時期に分譲された戸建住宅団地（概ね1000戸）が存在
- □近隣に商店街が存在するものの、近年は商店の廃業・撤退が多く空洞化が進行
- □私鉄駅より徒歩15分

【現状・課題】
- □高齢化率は30%（開発時の入居者が一斉に高齢化）
- □過去の開発経緯から、公共施設は量的に確保されているものの、同時期に整備された公共施設が一斉に老朽化し、同位置での再整備が困難
- □社会情勢の変化により、住宅団地の開発時には想定されなかった新たなニーズに対応する公共施設（子育て施設・介護施設など）が不足
- □地域コミュニティ施設等がなく、地域の交流・にぎわいの喪失による地域活力の低下が課題
- □団地内に高低差が存在するものの、スロープの設置などのバリアフリー化が不十分

【都市計画・上位計画等の位置づけ】
- □都市計画マスタープランにおいて、近隣の日常サービスを提供し、地域活動の中心となる生活拠点と位置づけ。
- □NTの包括的な再生計画において「再生促進重点エリア」と位置づけ予定

≪都市機能の更新のモデルケース≫

【想定される事業目的】
- ■経年劣化・陳腐化したマンションストックの建替えによる若年世帯等の流入を促進するための住環境整備
- ■上記とあわせ地域ニーズにあわせた機能の導入や周辺地域が必要としている交流・にぎわいの場の創出等による地域の魅力向上

〔参考事例〕団地の再生とあわせ地域に必要な機能導入を図る事例

芦花公園南口地区第一種市街地再開発事業（東京都世田谷区）

【概要】
- □地区面積：1．96ha　　□用途：住宅、店舗　他
- □施行者：都市再生機構

【事業の特徴】
- □駅後背地に昭和30年代に整備され老朽化が顕著な芦花公園団地の再生と一体的に市街地再開発事業を実施し、地域の生活拠点にふさわしい商業機能・保育施設等を整備する。
- □駅と住宅団地を結ぶ主要生活道路の拡幅整備や歩道整備により、アクセス性の向上や歩行者交通の安全の確保を図る。

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

住宅団地の再生とあわせた高度利用の考え方

□高度利用地区を指定して市街地再開発事業を施行する場合であっても、①容積上限を緩和しない事例、②法定容積に対して利用容積を抑える事例がある。
□市場性が必ずしも高くない住宅団地の再生を図る場合、このような事例も参照しつつ、地域ニーズに沿った規模の事業とすることが必要となる。

≪観点①≫高度利用地区を指定しつつ容積上限を緩和しない事例

過去に高度利用地区を指定して施行された市街地再開発事業の約4割で、指定前後で容積の上限を緩和していない

≪観点②≫法定容積に対して利用容積を抑えた市街地再開発事業の事例

＜事例①＞柳ケ瀬通北地区第一種市街地再開発事業（岐阜県岐阜市）

□施行者：再開発組合
□地区面積：1，483㎡
□用途：商業・医療施設、介護併設サービス付き高齢者向け住宅、賃貸住宅

≪従前利用容積≫605%
⇒≪事業後利用容積≫333%
≪従前指定容積≫600%
⇒≪事業後指定容積≫600%
高度利用地区による容積率の最低限度は200%

＜事例②＞七日町第4ブロック北地区市街地再開発事業（山形県山形市）

□施行者：再開発組合
□地区面積：約0．3ha
□用途：店舗、事務所、音楽教室

≪従前利用容積≫112.2%
⇒≪事業後利用容積≫北棟239%
南棟262%
≪従前指定容積≫600%
⇒≪事業後指定容積≫600%
高度利用地区による容積率の最低限度は200%

写真出典：『身の丈にあった再開発事例集』
（発行：独立行政法人都市再生機構）

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

事業段階ごとの実務上の進め方等

国土交通省

【機密性2】

- □市街地再開発事業を活用して住宅団地の再生を図る場合、**初動期において行政との協議を行い、都市計画上の位置づけ**の可能性について調整を行う必要がある。
- □一方、準備組合段階までは**団地管理組合等において検討を進めるとともに検討資金を拠出する**ことも可能であり、通常の市街地再開発事業と比較すると合意形成の進めやすさといった利点もある。
- □市街地再開発組合設立後の事業の進め方については、通常の市街地再開発事業とほぼ同じ。

≪初動期段階における事業の進め方と留意点の例≫

初動期

準備組合段階

行政側の手続き

- 都市計画・まちづくりの一環としての団地再生の呼びかけ、合意形成の支援
- 再生基本方針・計画等の策定
  事業制度の研究・検討
  公共施設計画
  関係他部署との調整
- 検討に必要な情報の提供
  合意形成に関する支援
- 市街地再開発事業としての実施の可能性に関する検討（都市計画上の位置づけ等に関する条件整備）

事業主体（団地）側の手続き

- 有志による勉強会・研究会等（→ 相談 → 行政側）
- 管理組合等として団地再生の検討を進めることの合意
- 管理組合等として団地再生に関する検討組織を設置
- 修繕・改修等を含む再生方針の検討（← 支援 ← 行政側）
- 建替方針の合意
- 建替えに関する事業手法の比較検討（等価交換・円滑化法・敷地売却・再開発）（← 支援 ← 行政側）
- 市街地再開発事業を活用した団地再生方針の合意（↔ 協議 ↔ 行政側）
- 市街地再開発準備組合の設立

行政側・事業主体側共通

- 都市計画事業としての団地再生（再開発）計画の検討・合意
  都市計画手続きに関する正式な協議・調整⇒都市計画決定
- 定款・事業計画（案）の作成・権利者同意
- 市街地再開発組合の設立認可申請・設立認可

留意点

- 市街地再開発事業の可能性を検討する場合には、行政も連携して地区周辺の機運の醸成を図る必要がある。
- 検討に対する支援としては、専門家の紹介・派遣や検討にあたり有用なマニュアル等の情報提供等が考えられる。
- 都市再開発法に基づく施行地区要件等への該当、都市計画事業として実施することの可否等について検討を進め、手続きを行う。また、都市計画上の位置づけを行う上での条件等について事業主体側と協議を進める。
- 市街地再開発事業の可能性も含めた検討を行う場合には、早期の段階で行政との相談を行う。
- マンション建替事業の場合と同じ様に、理事会に検討組織を設け、修繕・改修か建替えかの検討を進める。
- 事業手法により権利評価・補償等に関する考え方が異なり、事業手法に応じた経済条件の比較等を行うことが必要となる。
- 市街地再開発事業を前提に団地再生を進める場合、一般には管理組合とは異なる準備組織を設置するものと考えられる。
- 土地共有者のみにより施行する場合、組合設立後の議決権は、各共有者を1とする。（H28都市再開発法改正）

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。