

住宅団地の再生のあり方に関する検討会 (第2期)の平成29年度検討内容について

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)の概要

検討目的

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(平成26年7月～平成28年1月)(以下、「第1期検討会」という)では、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した事業法的観点を含んだ再生のあり方について、土地の共有関係が存在する住宅団地を対象として検討を行った。

その後、第1期検討会取りまとめを踏まえ、土地共有者の組合員算定方法の合理化等を内容とする都市再開発法の改正(平成28年6月)及び建築基準法第86条の一団地認定について職権による取消しの手続き規定を追加する同法施行規則の改正(同年10月)がなされたところである。

第1期検討会において中期的に検討すべきとされた課題への対応が、引き続き求められているとともに、**上述の新たな手法については、具体的な運用を示すなど活用促進を図る必要がある**。また、**都市郊外における戸建住宅団地については、空き家の増加、高齢化の進展に加えて、今後人口減少が進む中でどのように将来像を描くべきかが大きな課題**となっている。

これらの課題に対応するため、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を改組し、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)」を設置する。

開催スケジュール

平成29年 8月 1日	住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期) を設置、第1回検討会を開催
平成29年10月31日	第2回検討会を開催
平成30年 2月28日	第3回検討会を開催、中間とりまとめ
平成30年度	4回前後の検討会を開催し、とりまとめを予定

メンバー(委員等)

(座長) 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授	栗谷川 哲雄	東京都民間住宅施策推進担当部長
(委員) 犬塚 浩	弁護士	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
戎 正晴	弁護士	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
大谷 太	法務省民事局参事官	坂和 伸賢	横浜市建築局長
大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科教授	櫻井 敬子	学習院大学教授
大西 誠	不動産鑑定士((株)竹中工務店特命理事)	宮原 義昭	(株)アール・アイ・エー取締役会長
角野 幸博	関西学院大学総合政策学部教授	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部長
鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法科大学院教授		

(敬称略・委員は五十音順)

(オブザーバー) 国土交通省都市局都市計画課長	
国土交通省都市局市街地整備課長	
国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅性能研究官	
国立研究開発法人建築研究所住宅・都市研究グループ長	
独立行政法人都市再生機構ストック事業推進部長	
独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり業務部長	(事務局)国土交通省住宅局市街地建築課

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)の概要

中間とりまとめ〔平成29年度検討事項〕

複数棟型マンション敷地売却制度の構築

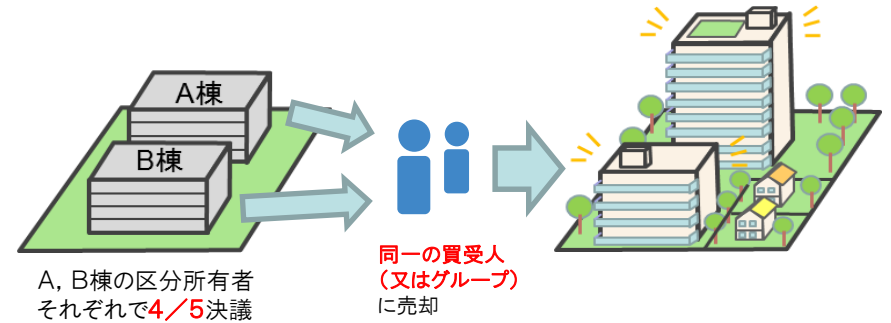
マンション敷地売却制度を団地型マンションに適用するための運用を整理し、ガイドラインとしてとりまとめるとともに、マンション建替え円滑化法施行規則(省令)及び基本方針(告示)を平成30年3月に改正。

複数棟型マンション敷地売却制度(概要)

○土地等を共有する**全棟の耐震性が不足する場合に各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、全棟が買受人により除却されるスキーム**

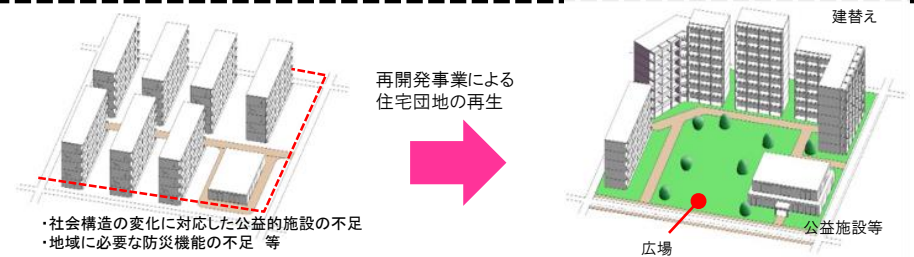
〔具体的な措置〕

- 上記の場合の**手続きを新たに法令上位置づける**(マンション建替え円滑化法施行規則改正)とともに、**手続きの同時一体性の確保**や**棟をまたいだ区分所有者の衡平性**を担保するために関係主体が取り組むべき事項を措置(マンション建替え円滑化基本方針改正)
- 事業の各段階における留意点等について、耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドラインを改訂し新たに位置づけ



再開発の枠組みを活用した住宅団地再生マニュアルの策定

都市再開発法改正(平成28年)により措置された組合員算定方法の合理化を踏まえ、団地型マンションの再生に市街地再開発事業を適用する上での留意点等についてマニュアルとしてとりまとめ



一団地認定の職権取消しガイドラインの策定

建築基準法施行規則改正等(平成28年)により明確化された一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等についてガイドラインとしてとりまとめ