

住宅団地の再生のあり方検討会(第2期) 最終取りまとめ

1 趣旨	P2
2 ストック時代の新たなマンション政策について	P3
2-1 マンションをとりまく経済社会情勢	P4
2-2 マンションの適正管理や再生の課題	P8
2-3 マンションの適正管理及び再生に向けた現行の政策	P20
2-4 マンションの適正管理及び再生に向けた今後の方策	P22
2-5 (参考)マンションに係るとりまとめ概要版	P28
3 戸建て住宅団地の再生に向けた取組みの推進方策について	P30
3-1 戸建て住宅団地の現状	P31
3-2 戸建て住宅団地の課題	P37
3-3 戸建て住宅団地の再生の取組の方向	P42
3-4 (参考)戸建てに係るとりまとめ概要版	P51
(参考1)住宅団地の再生のあり方検討会(第2期) 中間とりまとめ	P52
(参考2)開催経緯	P56
(参考3)委員名簿	P57

1 趣旨

我が国では、高度経済成長期以降に、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が供給された。これらの中には、既に建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっている。

また、人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空き家の増加や住民の高齢化が進展し、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉・子育て支援施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。

このような現状を踏まえ、平成29年8月、国土交通省に「住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)」を設置し、住宅団地の再生のために必要な方策について検討を進めてきた。

平成29年度は、①複数棟型マンション敷地売却制度の構築、②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、③一団地認定の職権取消しガイドラインの策定 に向けて検討を行い、その結果を平成30年2月に「中間とりまとめ」として公表した。

その後、平成30年度以降は、検討会の下に「マンションWG」と「戸建てWG」を設置して専門的な検討を行いながら、団地型マンション、戸建て住宅団地の再生に向けた今後の政策の方向性について議論を深めてきたところであり、本最終とりまとめは、その内容を取りまとめたものである。

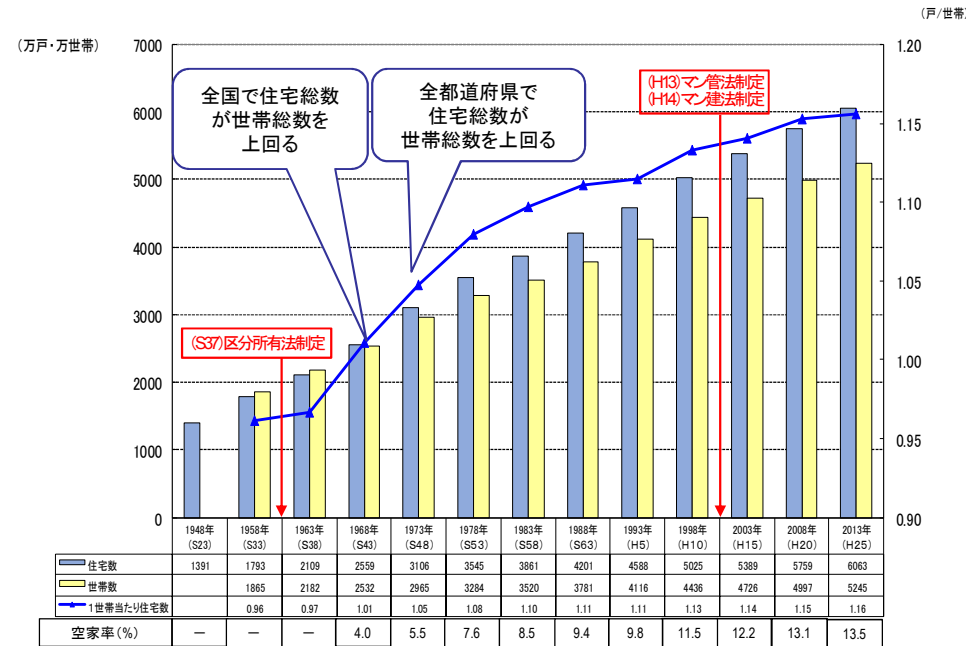
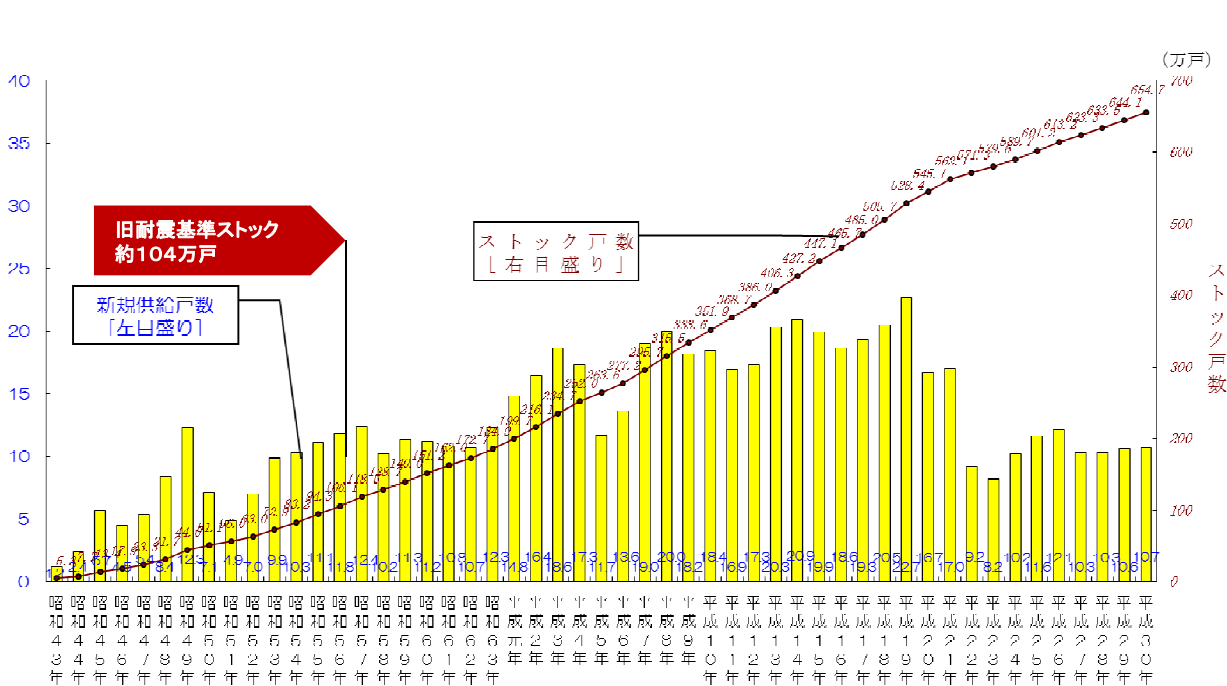
2 スtock時代の新たなマンション政策について

マンションストック数の増大

- マンションストック数は**約654.7万戸**(平成30年末時点)
- 平成27年国勢調査による1世帯あたり平均人員(2.33)から推計すると約1,525万人、**国民の約1割**がマンションに居住
- 住宅ストック数(約6,060万戸)は、世帯数(約5,250万世帯)に対し約15%多く、量的には充足

■ マンションのストック数

■ 住宅ストック数と世帯数の推移



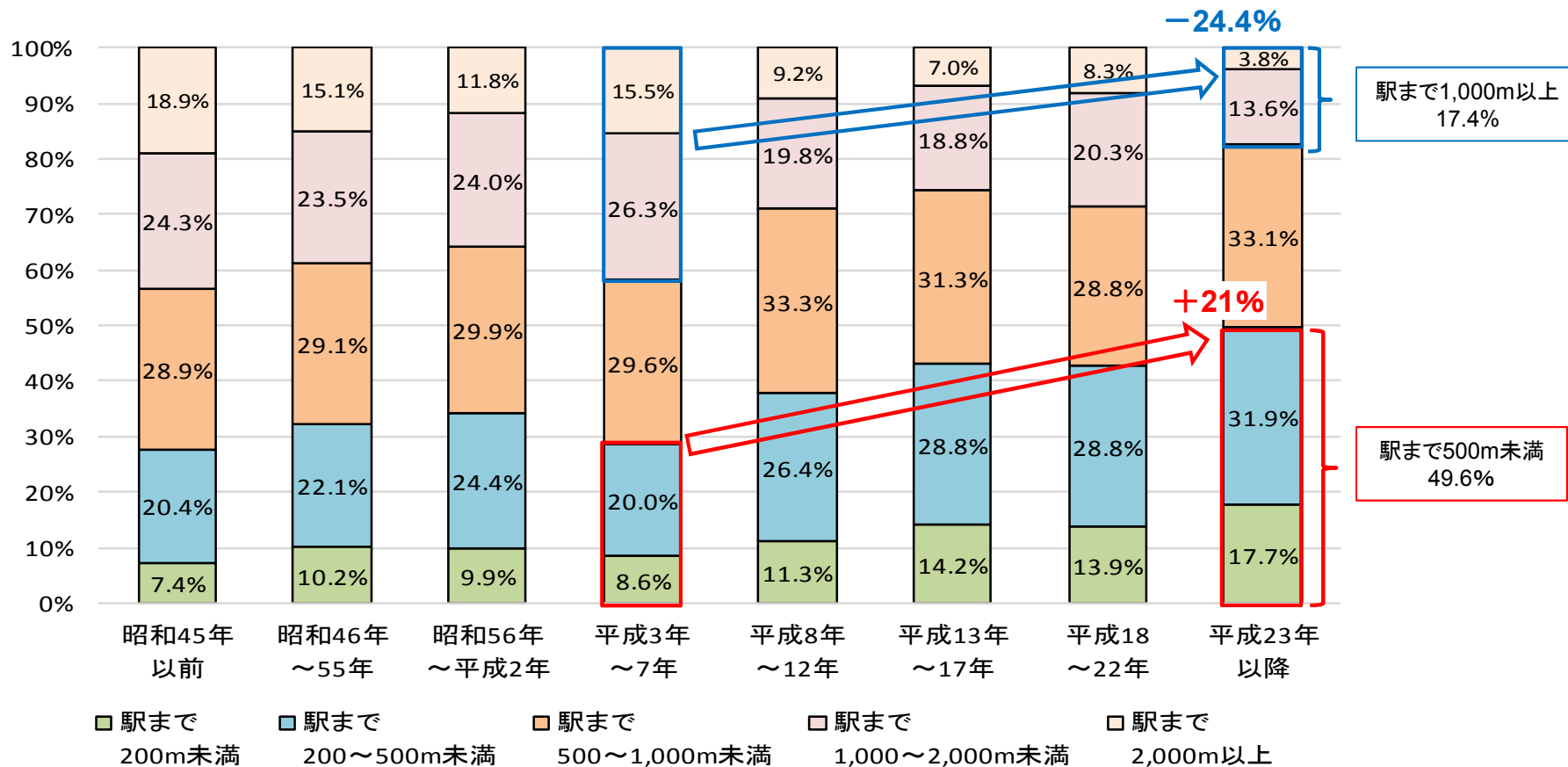
(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む

- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションの立地選好性の高まり

- マンションの駅からの距離に関し、駅から遠い(1km以上)マンションの供給数(距離別供給割合)は近年減少傾向にある(平成3~7年比 -24.4%)
- 平成23年以降のマンションの半数は駅から500m未満の物件となっている

■ マンションの駅からの距離別供給割合

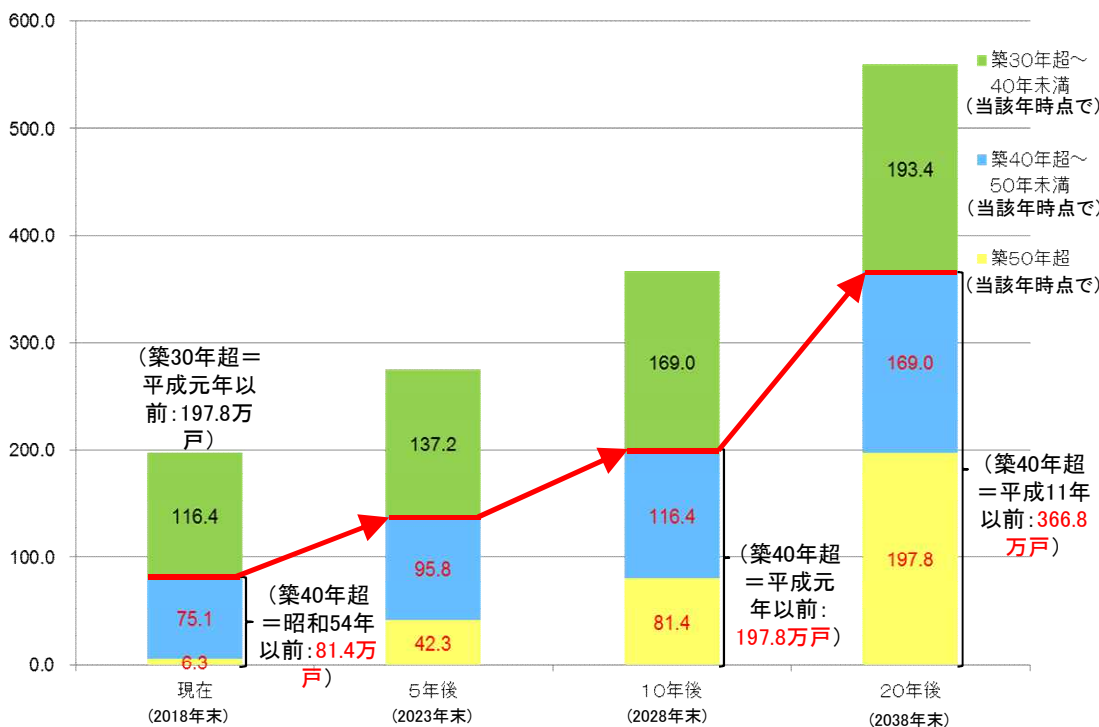


出典:平成25年 住宅・土地統計調査

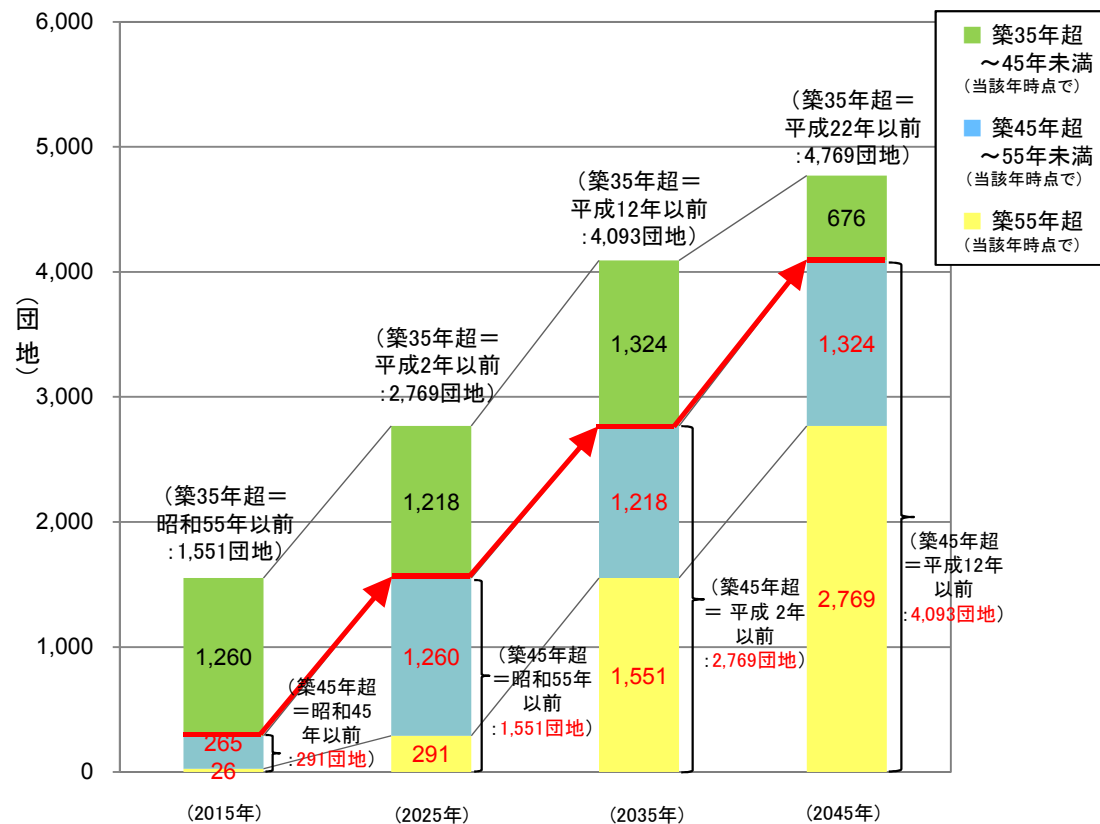
高経年マンションストックの増加

○ **築40年超**のマンションは現在81.4万戸であり、**10年後には約2.4倍の197.8万戸**、**20年後には約4.5倍の366.8万戸**となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み

■ 築後30、40、50年超のマンション数



【参考】団地型マンションの高経年化



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。

※団地型マンションの定義

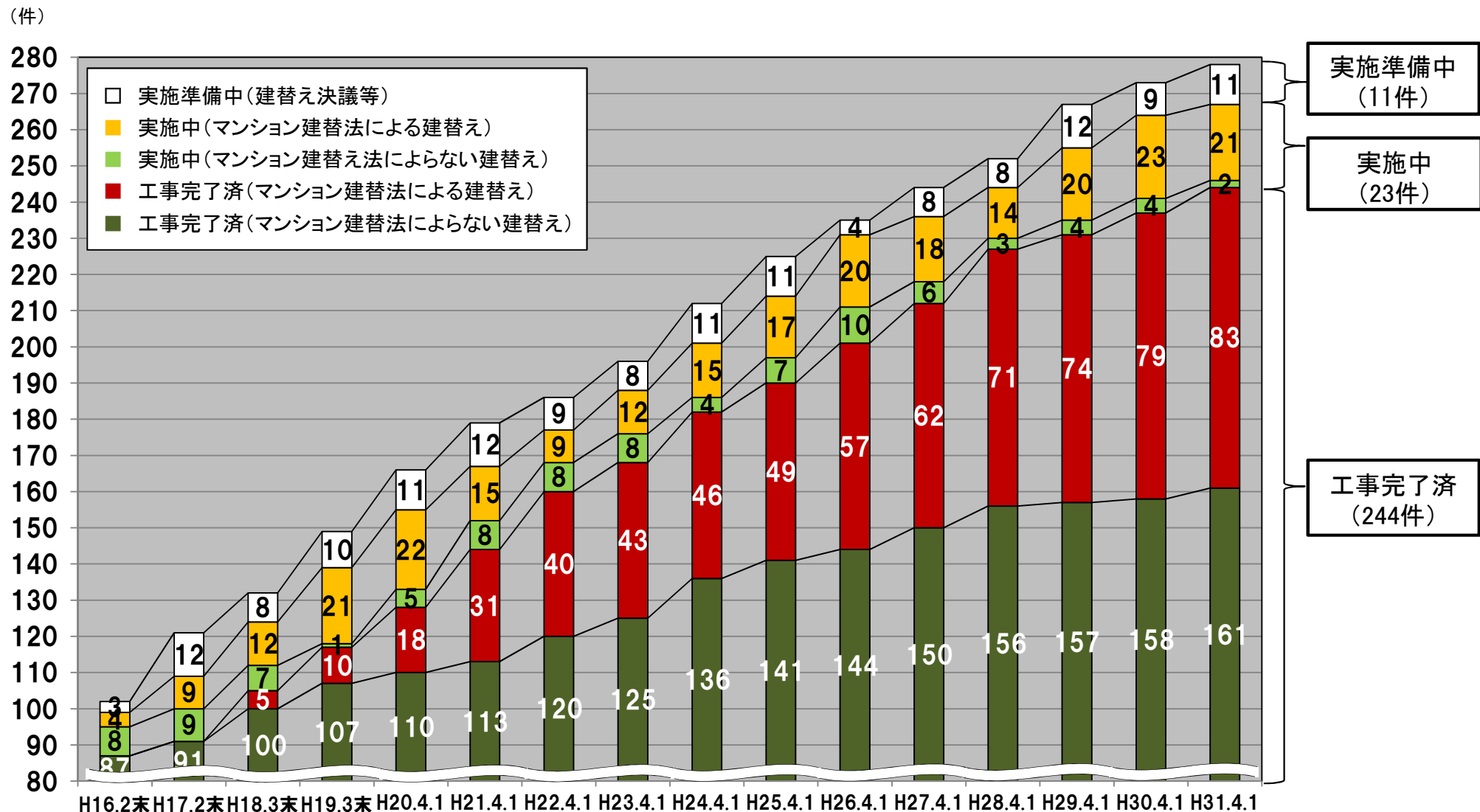
- ①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、
- ②分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、
- ③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

※推計方法

平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

マンション建替えの実施状況

○マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸（平成31年4月時点）に留まる。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計112件)は含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

外部不経済を生じるマンションの発生

- 適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めている



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



全住戸が空き家となり、約半数が所有者不明となっているマンションの事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

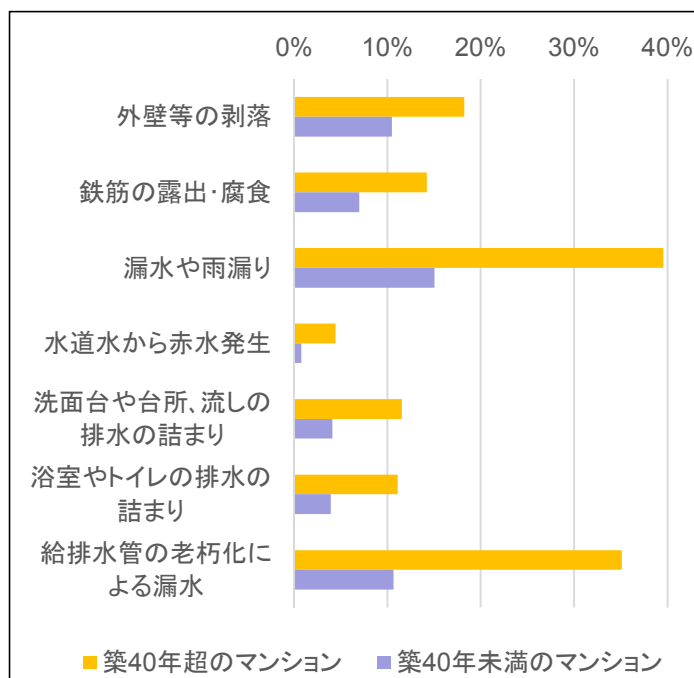


過半の住戸の売却によりマンションがスラム化した事例

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

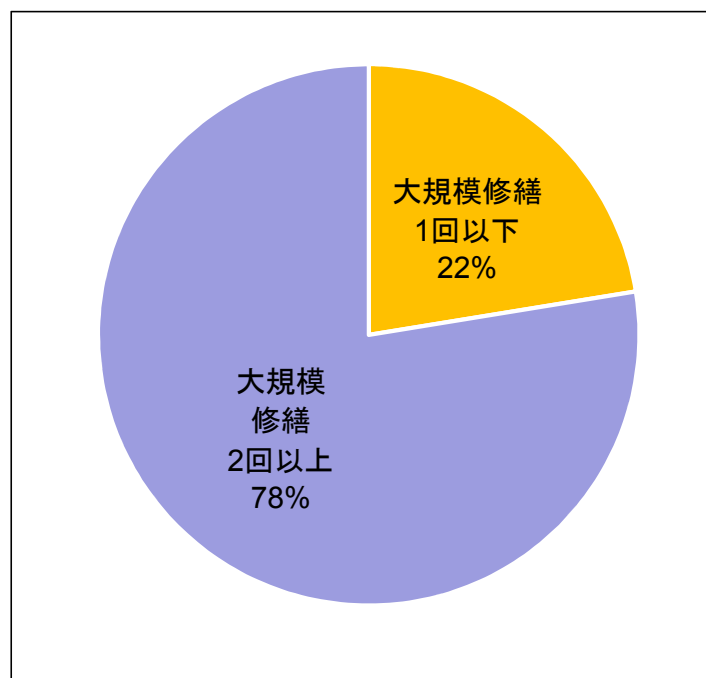
- 築40年を超えるような高経年マンションでは、ハード面において共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い
- 一方で、大規模修繕工事の周期を12年程度とすると、築40年以上のマンションの約4割、築30年以上のマンションの約2割で適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性がある

■ 築年数による問題発生率の比較

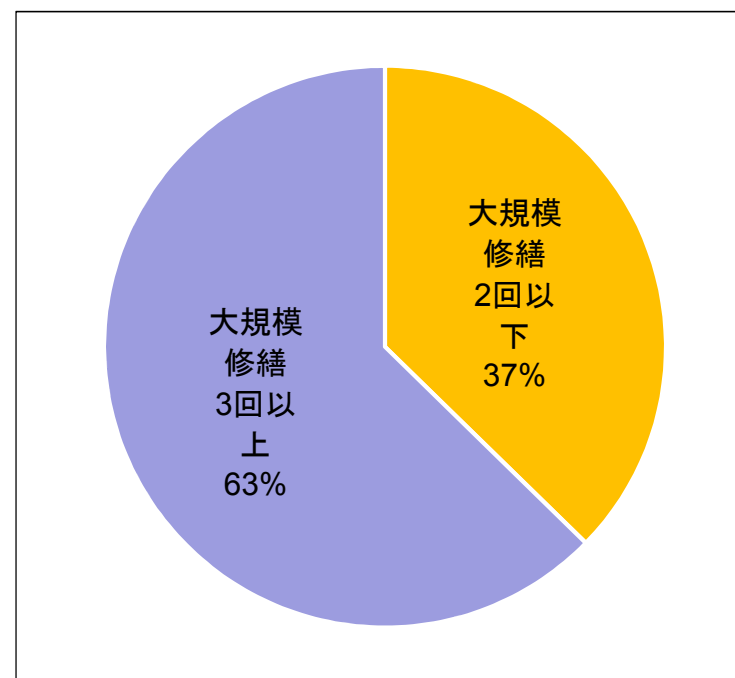


【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 概ね築30年以上で大規模修繕が1回以下のマンションストック戸数の割合



■ 概ね築40年以上で大規模修繕が2回以下のマンションストック戸数の割合

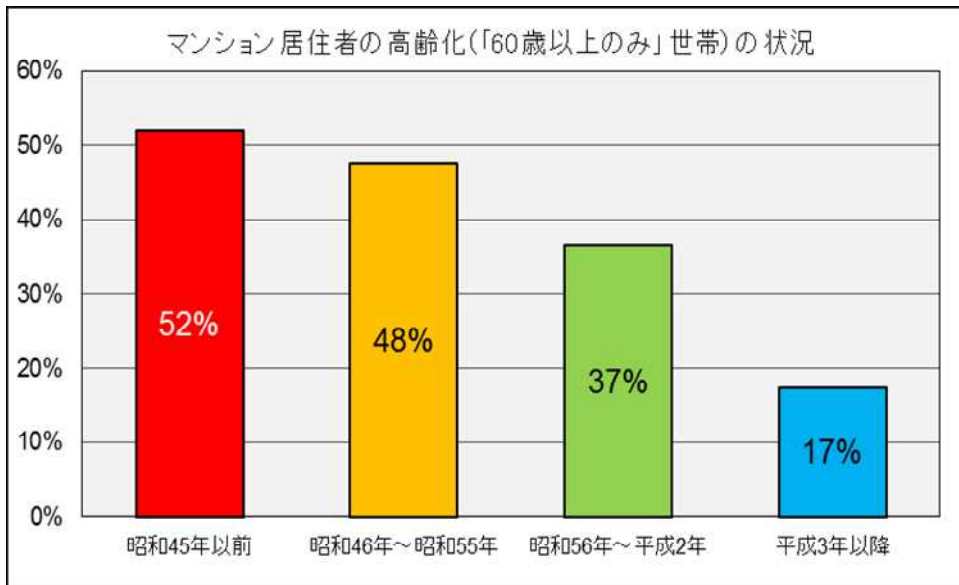


出典:平成30年マンション総合調査

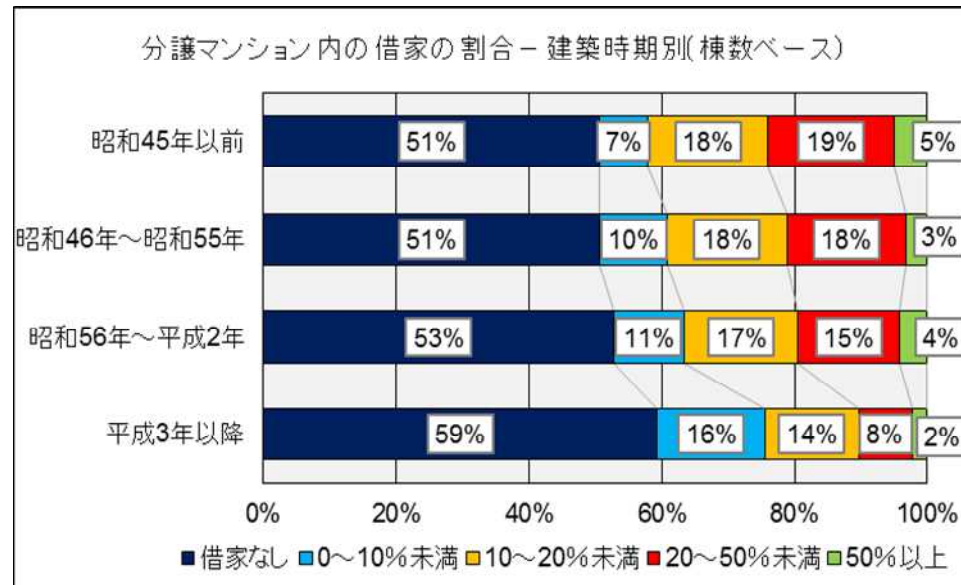
区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い

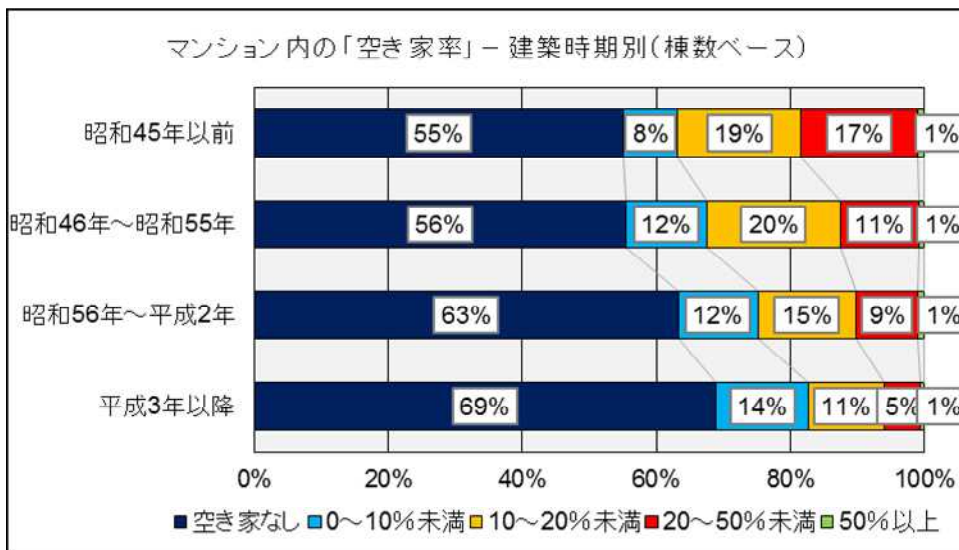
※ 相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる



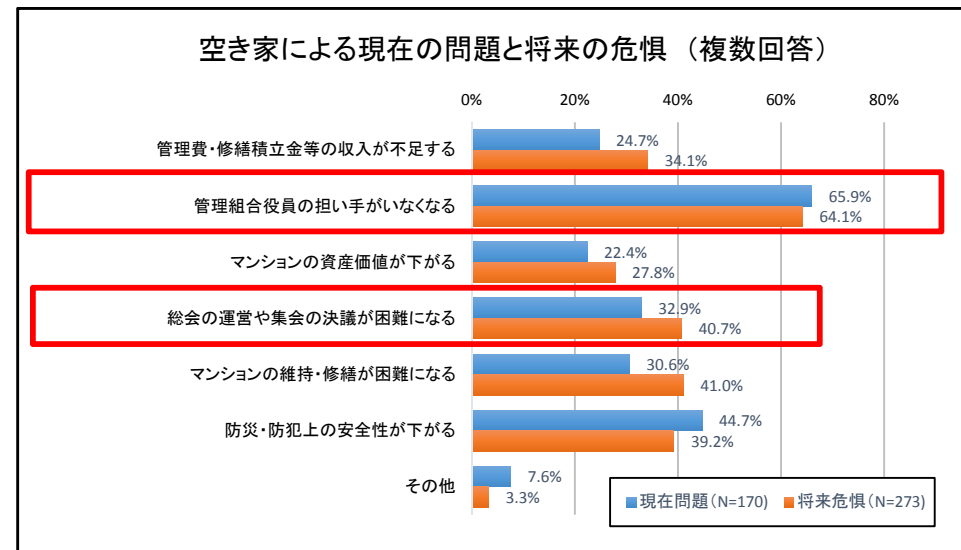
【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



【出展】平成25年度住宅・土地統計調査

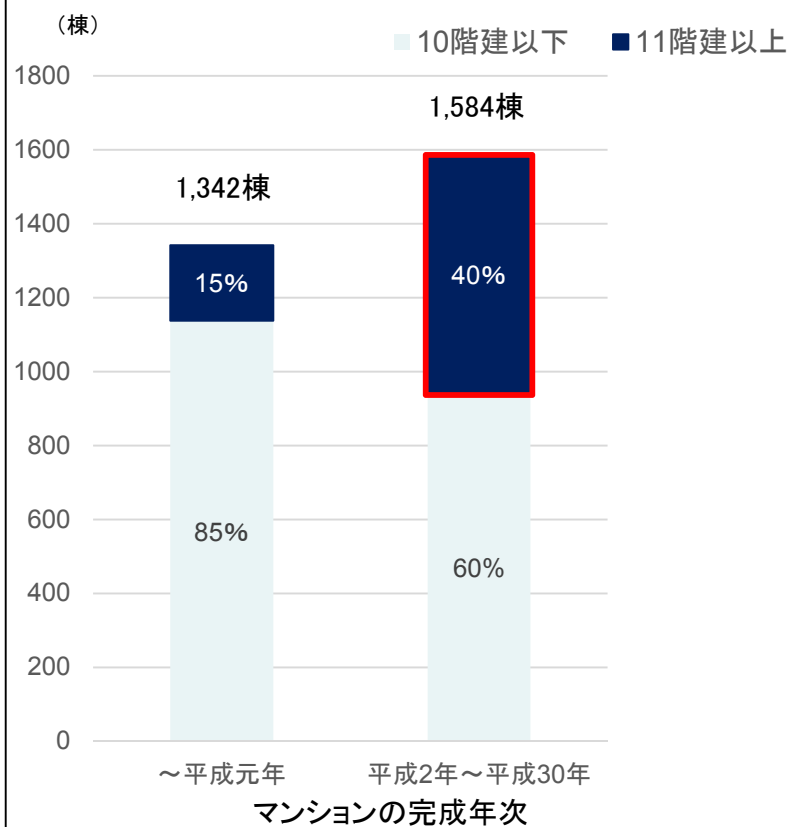


【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

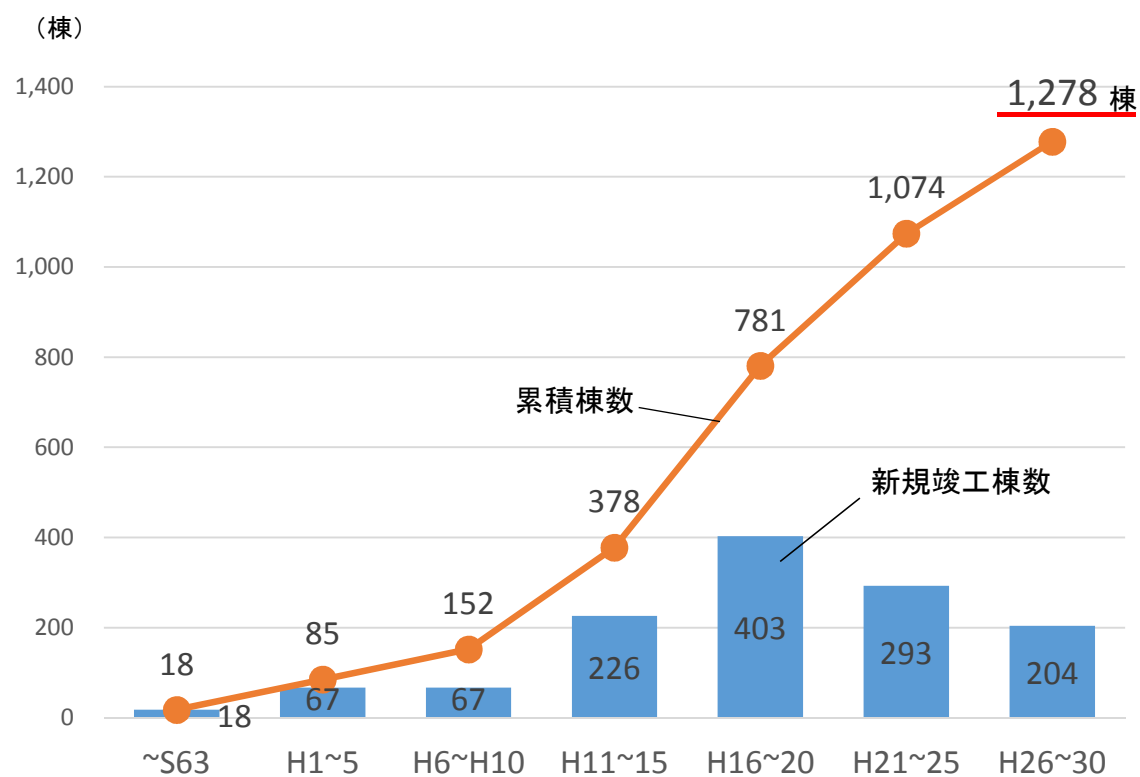
マンションの大規模化

○ マンションの普及に伴い、タワーマンションの出現に象徴される大規模化、設備の高度化等の必ずしも想定されていなかった事象が発生し、マンション管理の専門化・複雑化は従前に比べ格段に増している

■ マンションの階数別棟数と割合



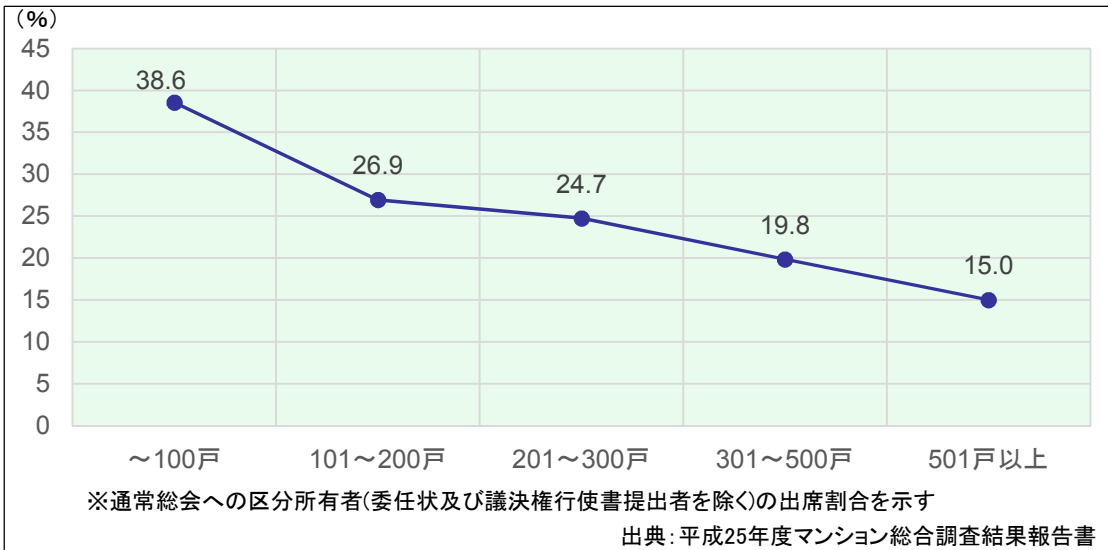
■ 全国のタワーマンション※の累積棟数及び新規竣工棟数



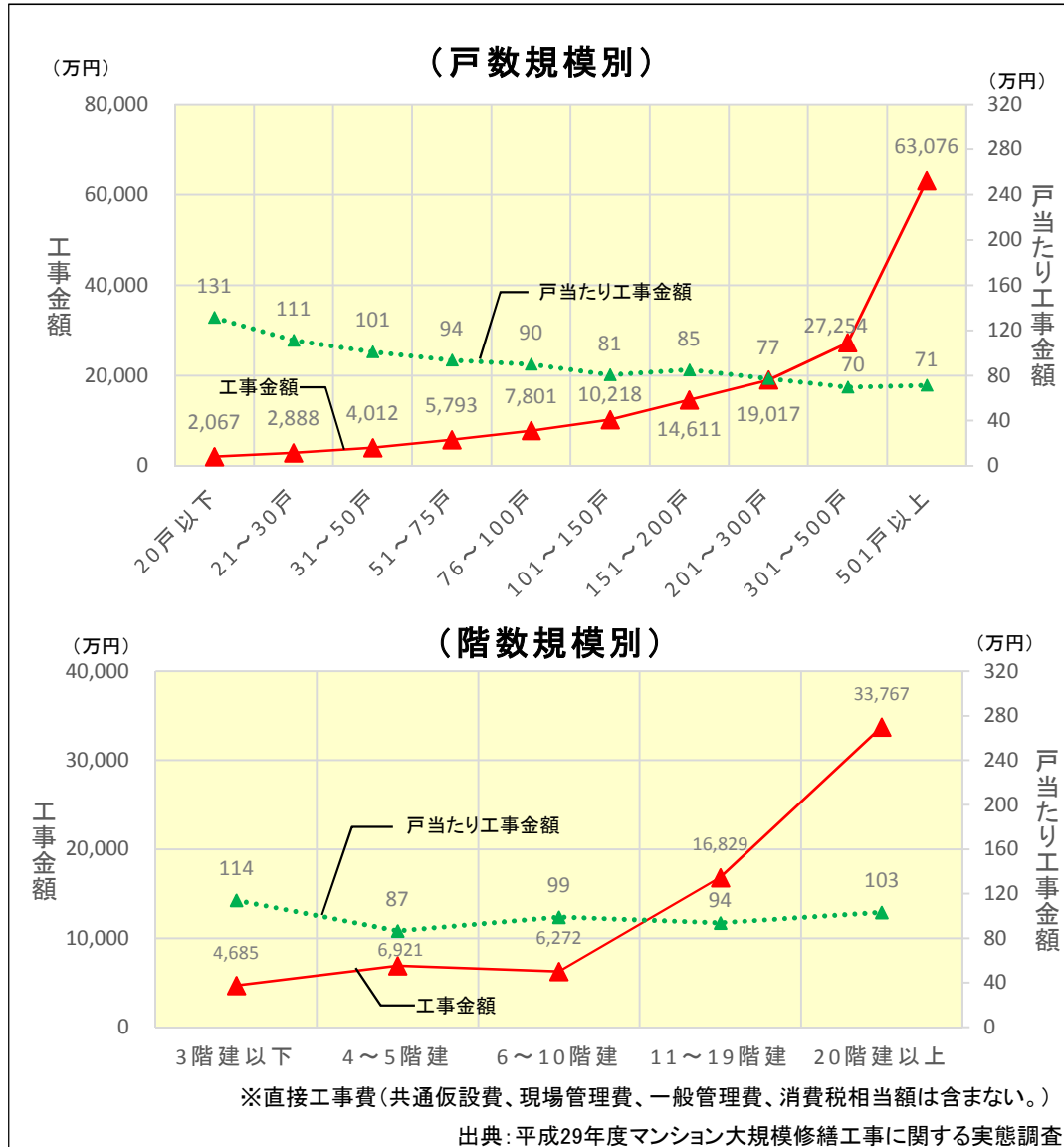
大規模マンションが抱える課題

- マンションの維持管理に係る区分所有者の合意形成の困難性は、大規模になるほど増加する傾向にある
- マンション修繕に係る費用は、マンションの規模が大きくなるにつれ高層化等もあって増大し、資金不足等により適切な維持修繕が行われない場合の影響が大きくなる

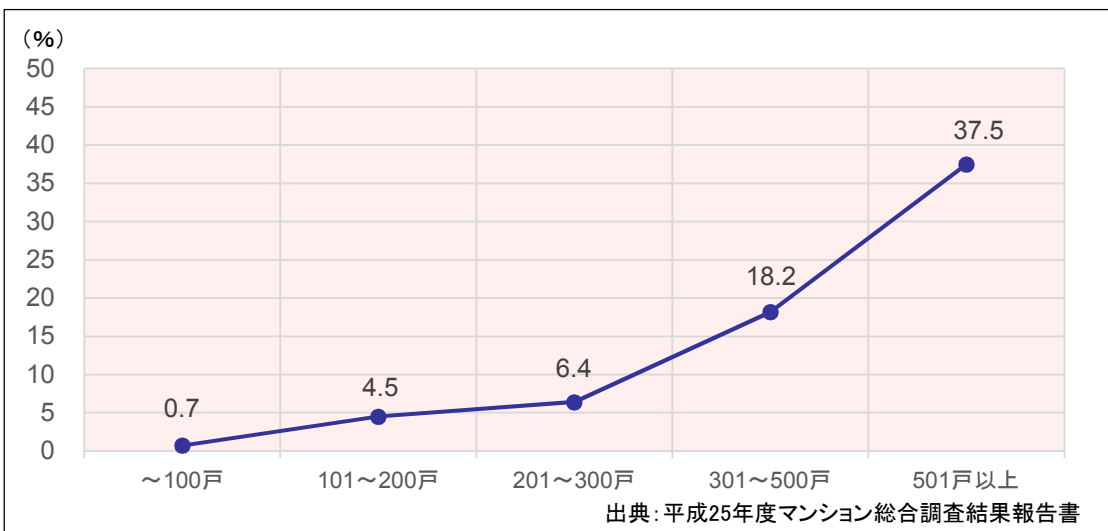
■総会への実際の出席割合



■大規模修繕工事金額



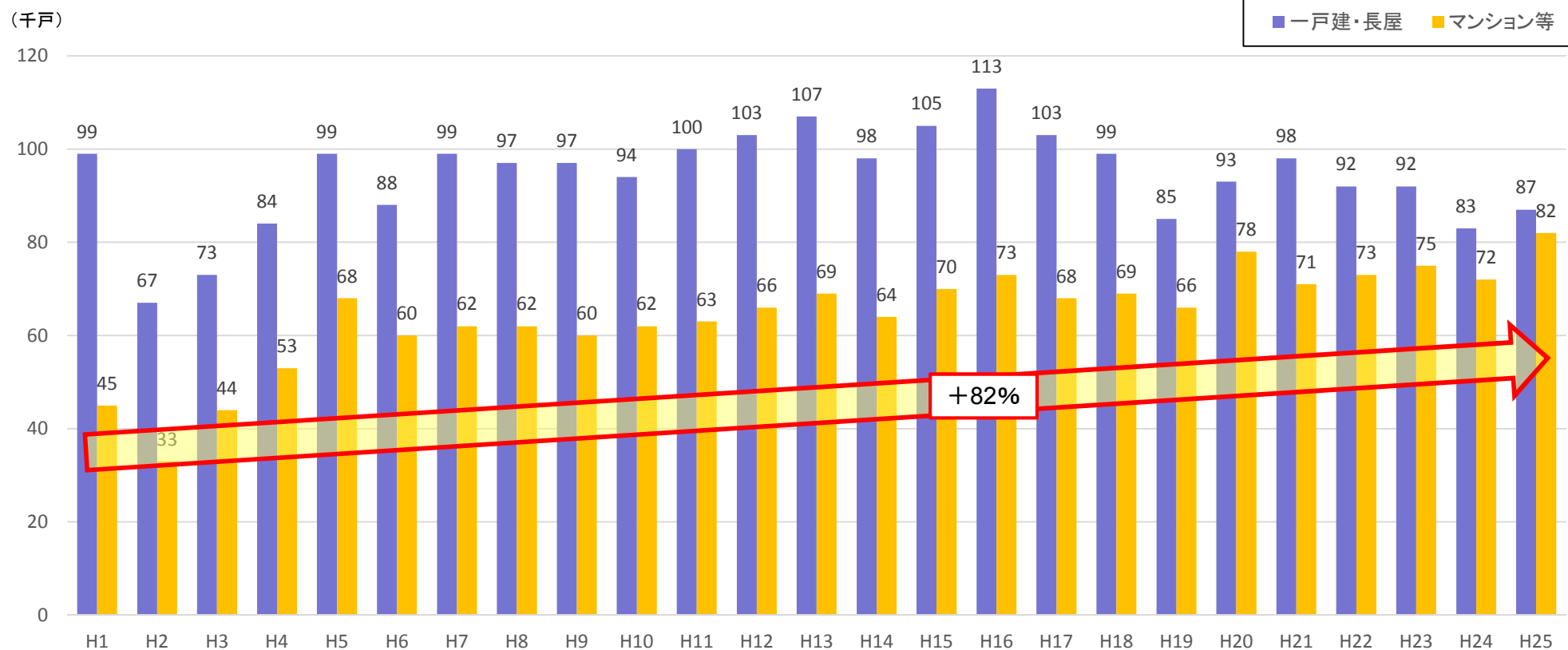
■修繕積立金等の滞納(3ヶ月以上)住戸割合5%超の管理組合



既存住宅流通量の増加

- 平成元年と平成25年の既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)を比較すると、
共同住宅等は4.5万戸から8.2万戸に増加(+82%)
- マンションストックの増加に伴い、流通量が拡大し、既存マンションの管理状況等に関する情報ニーズが高まっている

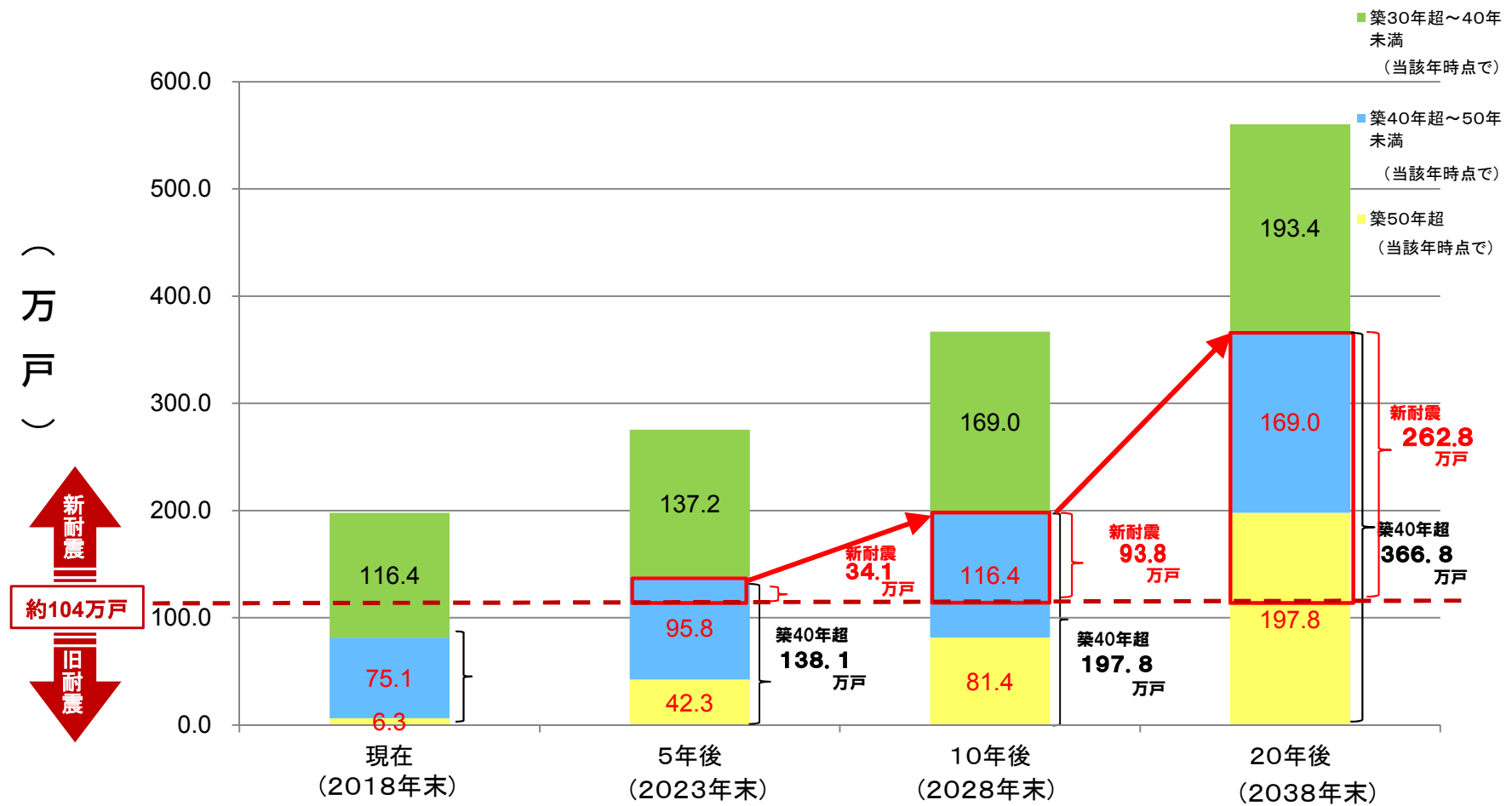
■ 既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)



【出典】住宅・土地統計調査(総務省)(年)

新耐震基準マンションの高経年化

- **新耐震基準のマンションのうち、築40年超となるものが2023年末には約34万戸、さらに2038年末には、その約8倍の約260万戸**となり、今後、高経年ストックが急増する見込み
- 新耐震基準への改正から約40年を迎え、今後、新耐震基準で建築されたマンションであっても高経年化が進むこととなり、新耐震基準マンションの再生を促進するための措置が必要となる

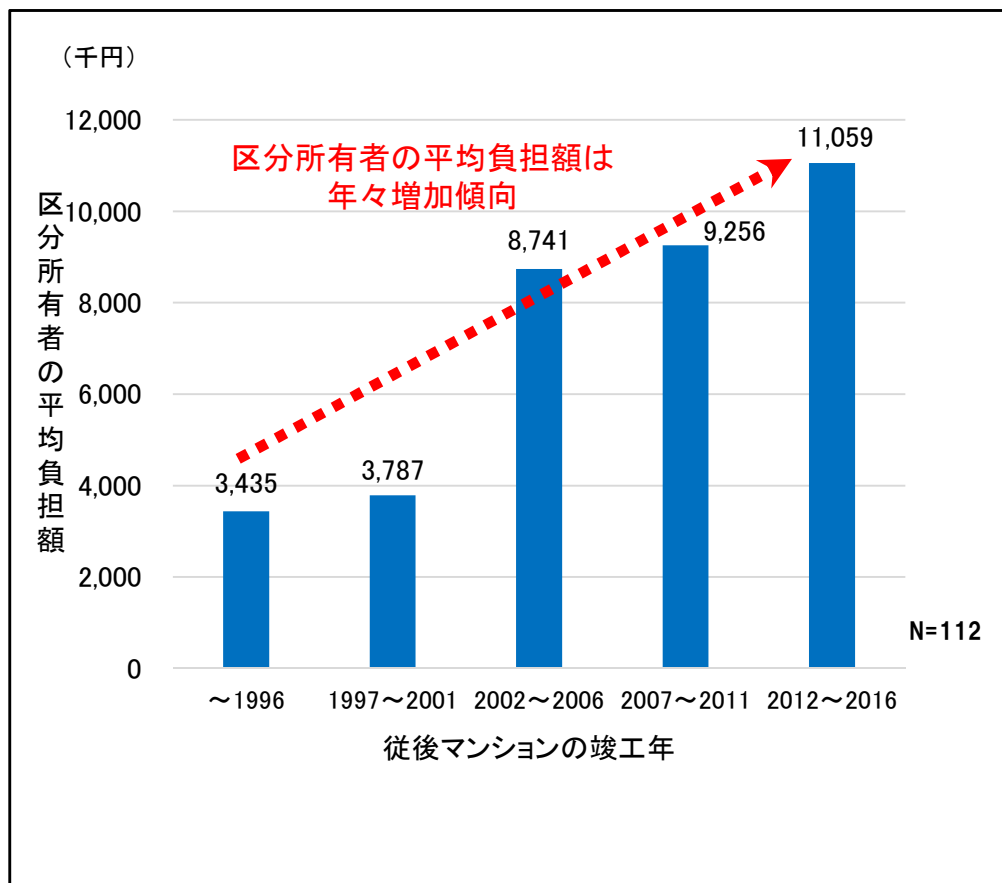


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの。

マンション建替え事業における事業採算性の低下

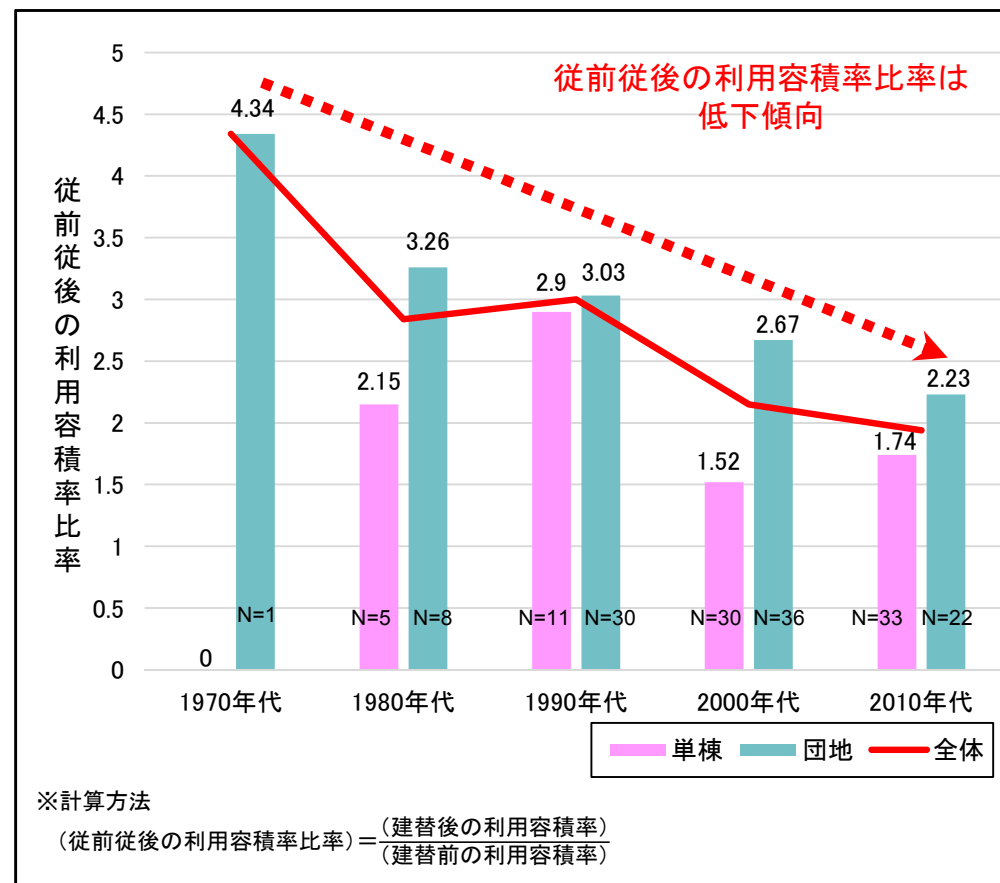
- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある
- 建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年化・老朽化マンションの更新について、今後の事業成立性には、より厳しい条件(区分所有者の経済的負担の増加)が求められることが見込まれる

■ 建替え後竣工年代別 区分所有者の平均負担額



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査

■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率*



【出典】国土交通省が把握している建替え事例等から分析

マンション敷地売却事業の適用範囲拡大に対するニーズの高まり

- 都心部を中心とした小規模マンション(検討中も含め)において、耐震性がないマンションにおけるマンション敷地売却制度の活用が進展
- 改修・建替えに次ぐマンションの再生手法として、マンション敷地売却制度の対象を拡大すべきとの声がある

制度実施状況

○ 除却の必要性に係る認定 (マン建法第102条)	15件※1
うち、買受計画の認定 (マン建法第109条)	5件※1
○ 検討中案件	34件※2

(※1 令和元年5月時点 ※2 平成30年11月時点)

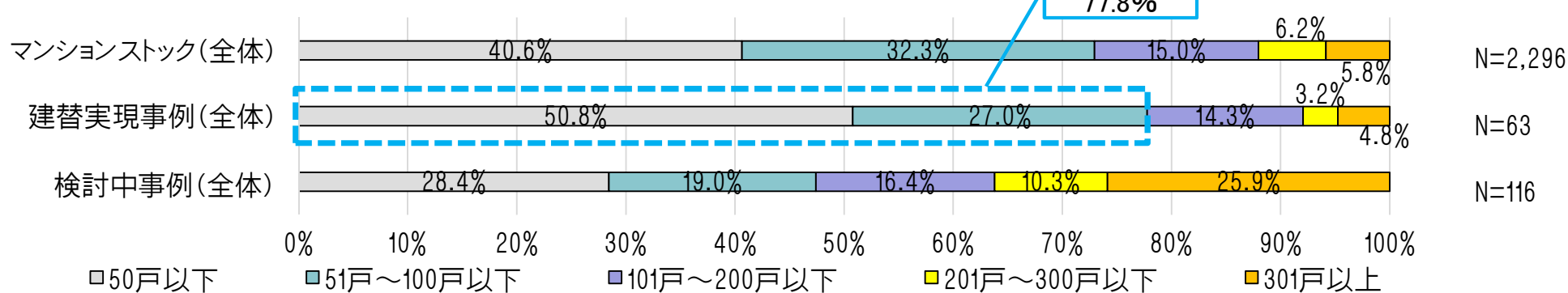
■ 買受計画の認定を取得した物件の概要

	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション	Eマンション
所在地	千代田区	中野区	千代田区	北区	新宿区
建築年	1969年	1965年	1971年	1980年	1963年
築年数 (要除却認定段階)	築47年	築51年	築47年	築38年	築56年
敷地面積	約900㎡	約800㎡	約250㎡	約220㎡	約300㎡
従前戸数	34戸	25戸	23戸	11戸	33戸
従後の 土地利用予定	再開発用地	マンション	賃貸共同住宅	マンション	未定

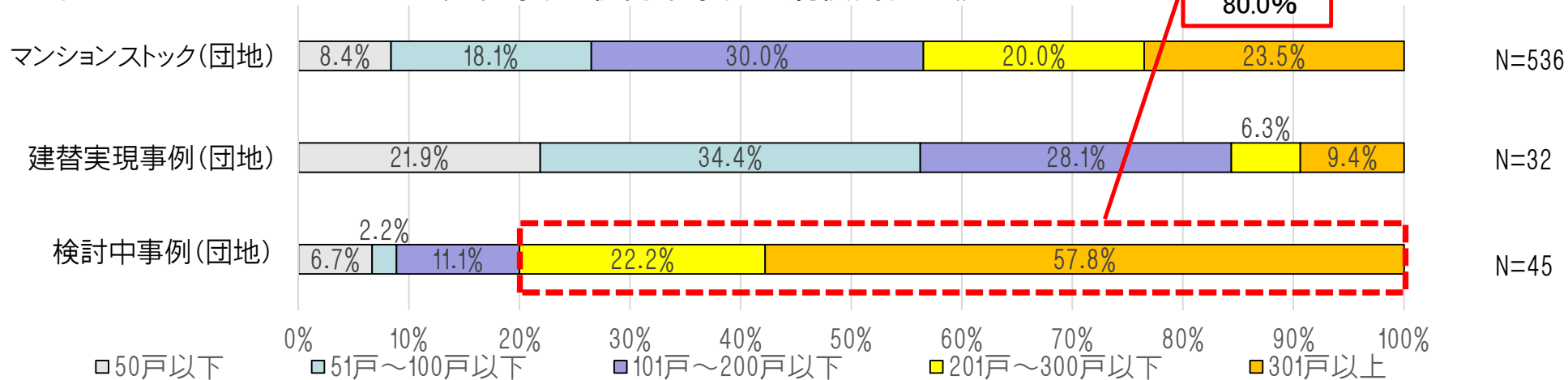
大規模な団地型マンションにおける合意形成の困難化

- これまでに実現したマンション建替え事例は、**小規模な場合が多い**(事例全体の約8割が100戸以下)
- 特に、より**大規模な団地型マンションの建替えが、検討時期に入っていく**ことが予想される(建替えを検討している団地型マンションの約8割が201戸以上)

■ マンション全体のストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



■ 団地型マンションのストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



【出典】国土交通省が把握している建替事例及び平成25年度マンション総合調査により分析

団地型マンションの建替えニーズの多様化

○ 近年の団地型マンションの建替えにおいては、事業成立の観点で**敷地の縮小**(一部敷地の売却)や**都市計画変更**(「一団地の住宅施設」の廃止等)を実施するケースが見られる

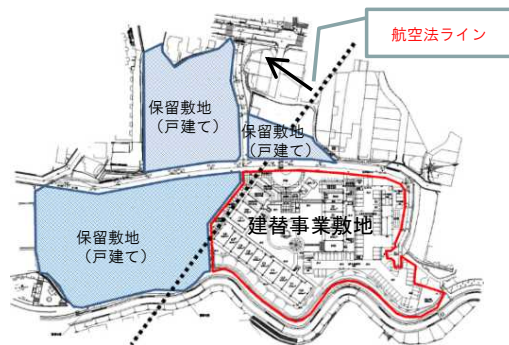
■ 近年の団地型マンション建替え事例

1. 石澄住宅 平成30年竣工

大規模な保留敷地による敷地の縮小とマンションの規模の縮小を伴う建替え

■ 特徴

住戸数を184戸⇒128戸と**住戸数を減少させ**、
必要最低限の施行再建マンションを建設
権利者は従前の3分の1程度しか戻り入居しない建替え事業
敷地の半分以上を保留敷地(戸建用地)として処分し事業費を確保



2. 町田山崎団地 平成21年竣工

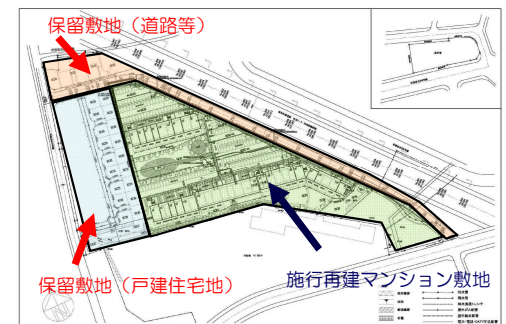
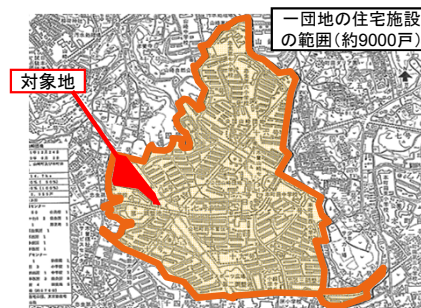
保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

■ 特徴

保留敷地を譲渡することにより、**区分所有者の負担を軽減**
「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、**「一団地の住宅施設」から除外**

「一団地の住宅施設」
建蔽率20%、容積率50%

「地区計画」 ※「一団地の住宅施設」から除外
建蔽率50%、容積率150%(第一種中高層住居専用地域)
施行再建マンション部分の容積率150%

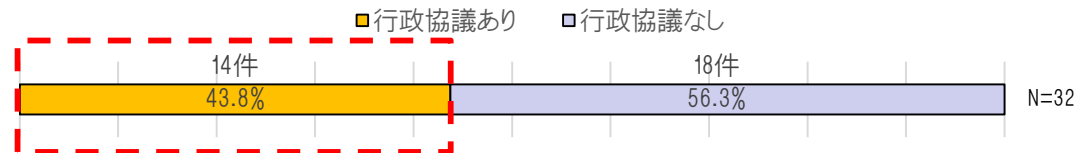


団地型マンション再生にあたっての行政の関与

○ 団地型マンションの建替実現事例の約5割は都市計画・総合設計制度・一団地認定・支援制度等について地方公共団体との協議を実施

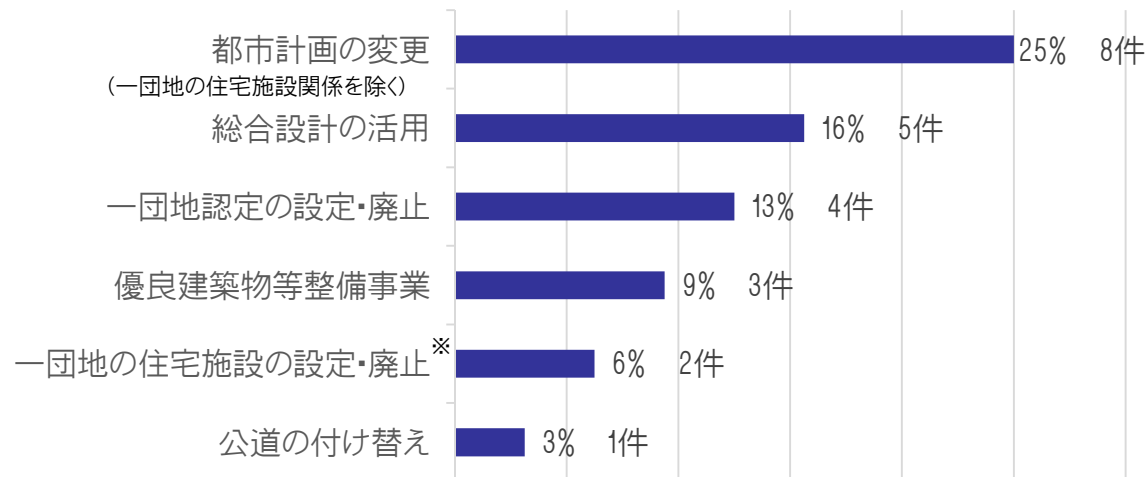
■ 団地型マンションにおけるマンション建替事例への行政の関与

〔団地型マンション建替事例のうち行政との協議*を要した事例の割合〕



※マンション建替え円滑化法に基づく認可等以外に行政との協議を要した事例数

〔“行政との協議”の具体的内容(複数該当の事例あり)〕

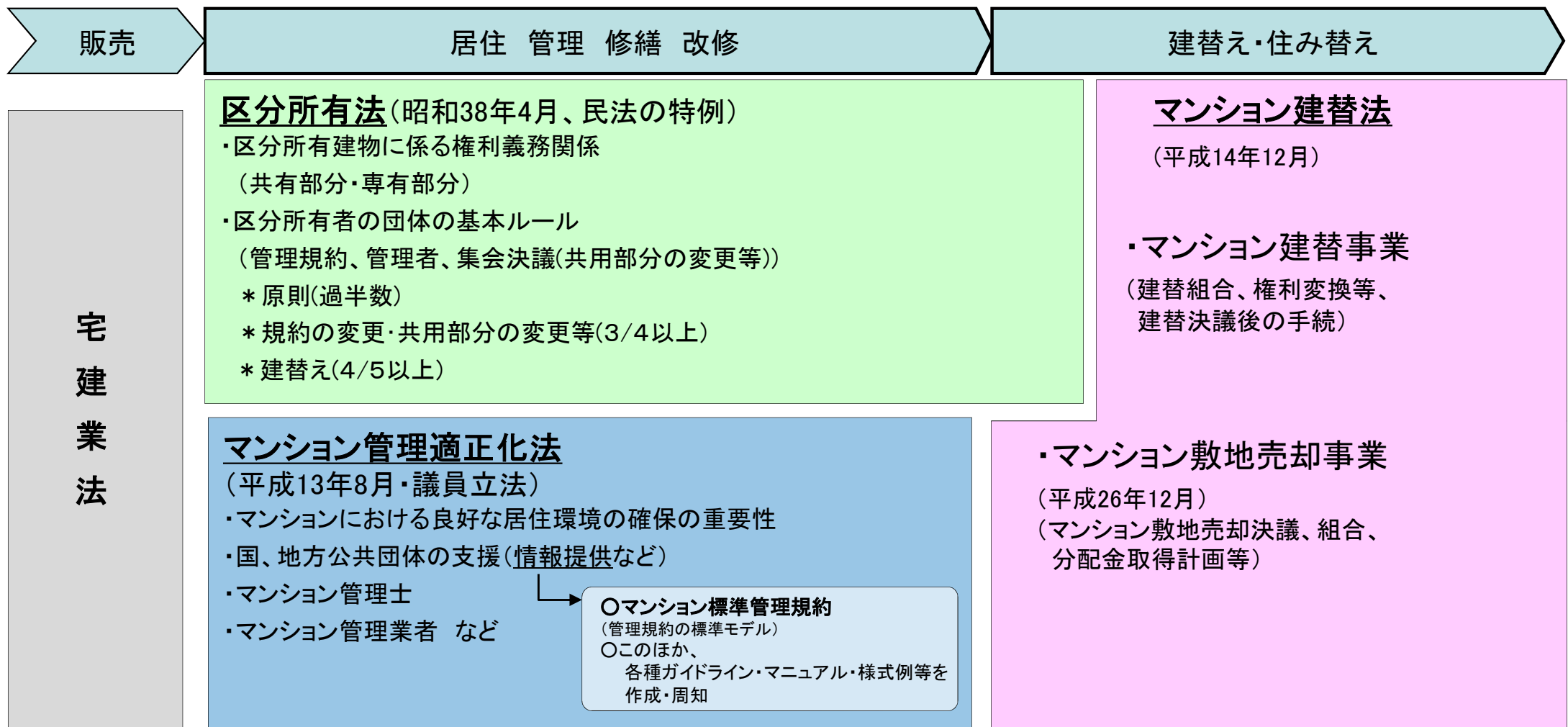


※ 一団地の住宅施設数(H28.3.31現在、賃貸住宅も含む): 全国238、うち東京149(廃止済42)

【出典】国土交通省が把握している建替事例により分析

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策①

- マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールは、区分所有建物全般に係る区分所有法で原則を定めている
- それに加え、マンション管理適正化法において、マンション管理業者等の民間主体による管理適正化のための促進の仕組みが定められるとともに、マンション建替法において、建替え事業やマンション敷地売却事業等の再生手法が設けられている



※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策②

- マンションの再生手法のうち、改修・建替えに関する区分所有者の決議に関しては、事業を円滑に進める観点から、民法の全員同意の原則に拠らない特例の枠組みが区分所有法において設けられている
- また、耐震性不足マンションの再生手法のうち、改修・マンション敷地売却制度に関しては、特例の枠組みがマンション建替法等に設けられている

■ マンションの再生手法(改修・建替え・マンション敷地売却等)の決議要件

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
	—		全棟		一部棟	
事業の対象	—		全棟		一部棟	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 過半数 【耐震改修促進法(認定)】	各棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法(認定)】	対象棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 対象棟毎に 過半数 【耐震改修促進法(認定)】
建替え (再建)	4/5 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		全体の4/5 かつ 各棟の2/3 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		対象棟の4/5 かつ 全体の3/4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】 ^{※2}					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3/4、それ以外の場合は過半数

※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3/4での決議が可能と考えられる

マンションの適正管理及び再生に向けた考え方

- 全国のマンションストックは約655万戸、1,500万人超が居住。都市部等でなくてはならない居住形態として定着
 - ・旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが93.8万戸と見込まれるが、H31.4時点でマンションの建替えは累計244件(約19,200戸)にとどまる
 - ・老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックも増加し、建替え等の合意形成に困難が伴う大規模マンションの供給が進む中、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題
- マンションについては、生活基盤として良質な管理や良好な居住環境の形成等が求められる中、以下の特殊性を有する
 - ・維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要である一方
 - ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識等を必ずしも有しておらず
 - ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模等ゆえに、周辺の住環境に与える影響も大きい

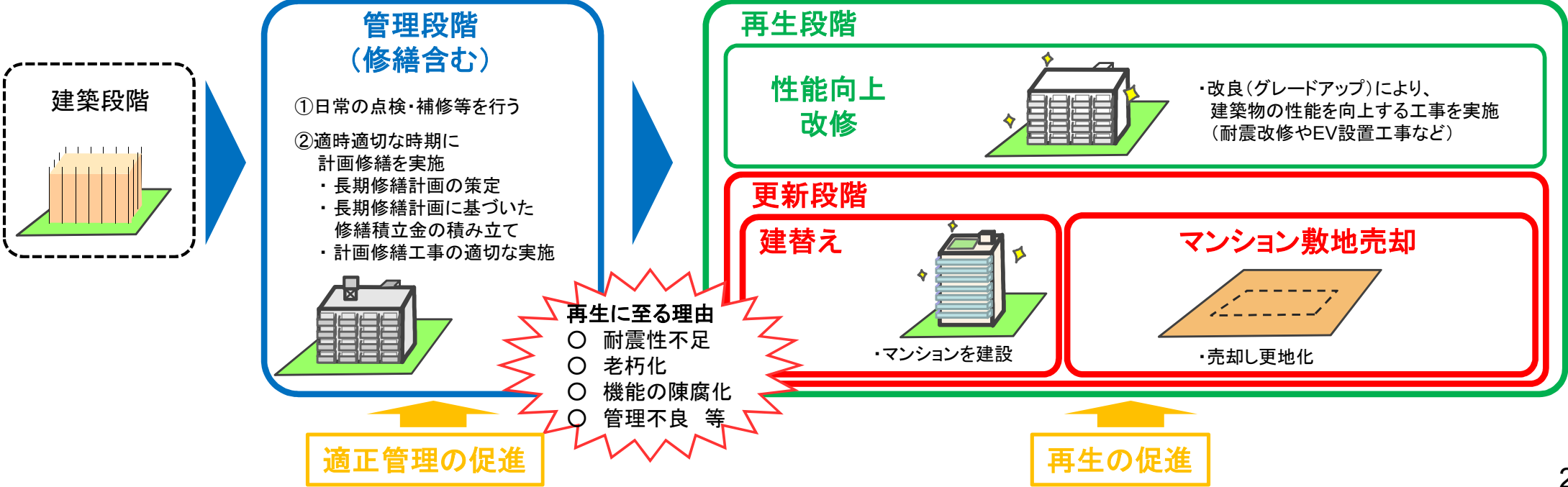


マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、

- ・行政も積極的に関与しながら、管理組合によるマンションの適正管理を促進する方策
- ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生(建替えや売却等)をさらに円滑化する方策

等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

■ マンションの適正な管理と再生フロー(イメージ)



マンションの適正管理及び再生に対する課題と講じるべき措置

- 外部不経済を生じるマンションがみられ始め、修繕に懸念のある高経年マンションストックも増加
- そうした中、マンションの高経年化・大規模化等が進み、区分所有者による管理のみでは一定の限界。また、今後新耐震マンション・大規模団地型マンションの高経年化が見込まれ、これまでの再生手法だけでは再生に限界
- これらを踏まえ、行政関与の強化・充実によりマンション管理の一層の適正化を図るとともに、維持管理が困難なマンションについては、再生手法の多様化や団地再生手法の柔軟化により再生を促進することが必要

マンションの適正管理や再生の課題

課題1. 適正な維持管理が行われず、**外部不経済**を生じるマンションの発生

課題2. 高経年マンションストックの増加

- ⇒修繕積立金の不足等により、**必要な修繕がなされない懸念**
- ⇒区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足が進行

課題3. マンションの大規模化

- ⇒マンション**管理の専門化・複雑化**が不可避
- ⇒建替え等の合意形成に困難が伴うため、特に適正な維持管理が必要

課題4. 流通対象となる既存マンションストックが増加

- ⇒既存マンションの管理状況等に関する情報不足への懸念

課題5. 新耐震マンションの高経年化

- ⇒新耐震基準導入から約40年が経過し、**新耐震マンションについても老朽化が進展**
- ⇒近年の容積充足率の高いマンションの建替え事業において事業採算性が低下(区分所有者の経済的負担が増加)
- ⇒現行のマンション敷地売却制度の適用範囲拡大に対するニーズの高まり

課題6. 大規模団地型マンションの高経年化

- ⇒**大規模な団地型マンションは**、入居者が同時期に高齢化する等を背景として、**合意形成が一層困難化**
- ⇒団地型マンション再生手法に対するニーズの多様化

講じるべき措置

A. 地方公共団体による
マンション管理適正化への
関与の強化・充実

B. マンション再生の円滑化の
多様なニーズに対応した
事業対象の拡充

C. 団地型マンションの
柔軟な再生を可能とする
手法の充実

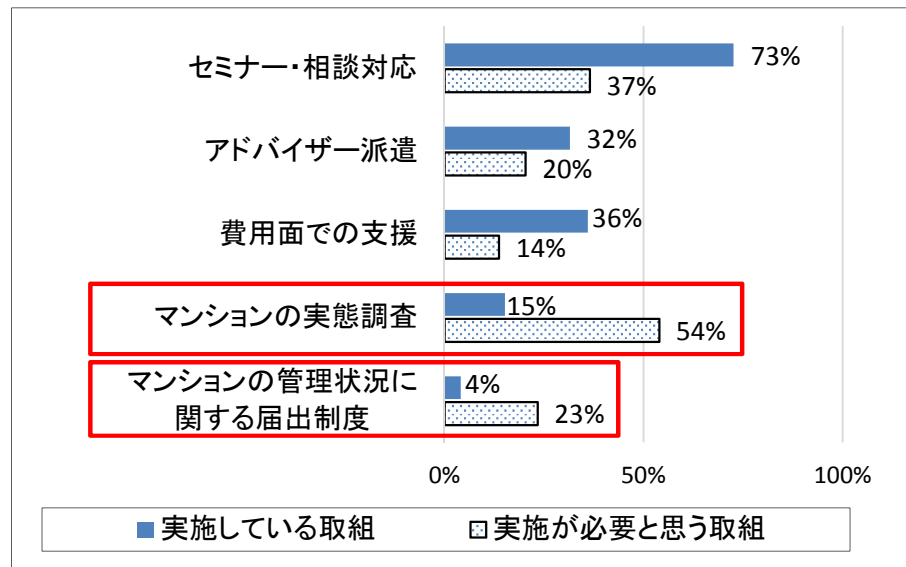
A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実

- 地域の住宅事情に精通した地方公共団体が、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや、管理が適正に行われていないマンションに行政等が関与できる仕組みを構築する方向で引き続き検討すべき

<現状>

- 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、近年、そうした取組が増えつつある

■ 地方公共団体が取り組むマンション関連施策（複数回答）



【出典】平成29年度マンション政策に関する地方公共団体アンケート調査（国土交通省）
※対象は197団体（都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、都内市区）

■ マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期
横浜市	平成16年4月
名古屋市	平成24年10月
豊島区	平成25年7月
八王子市	平成25年8月
武蔵野市	平成26年7月
台東区	平成27年12月
大阪府	平成29年2月
墨田区	平成29年4月
板橋区	平成30年7月
東京都	令和2年4月(予定)

※赤字は届出制度を条例化している地方公共団体

<考え方>

- スtock時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためにはまずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施
- 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界
- 外部不経済の発生を抑制するため、地方公共団体等の関与が必要

<検討の方向性>

- 地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため、例えば以下のような制度を検討すべき
 - ・ 地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度
 - ・ マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度
 （例：管理が不適正なマンションに対する指導・助言等、専門家派遣等、必要に応じた支援及び修繕等の代執行 等）

B. マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充

- 建物の老朽化により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却等を促進する方向で引き続き検討すべき

<現状>

- マンションの再生手法に関して、耐震性不足以外の老朽化や管理の状況等の観点からの特例の枠組は存在しない

■ マンションの再生手法(改修・建替え・マンション敷地売却等)の決議要件 (再掲)

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
	—		全棟		一部棟	
事業の対象	—		—		—	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 過半数 【耐震改修促進法(認定)】	各棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法(認定)】	対象棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 対象棟毎に 過半数 【耐震改修促進法(認定)】
建替え (再建)	4/5 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		全体の4/5 かつ 各棟の2/3 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		対象棟の4/5 かつ 全体の3/4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】 ^{※2}					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3/4、それ以外の場合は過半数 ※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3/4での決議が可能と考えられる

<考え方>

- 維持管理が困難なマンションストックについては、周辺の住環境の低下などの深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要
- 今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加
- 改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まり

<検討の方向性>

- 耐震性がないマンションに加え、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高いマンションについても、マンション及びその敷地を売却する仕組みを検討すべき
- 生命・身体に危険を及ぼす蓋然性のあるマンションの要件については、躯体・設備の劣化の状況に管理状況を加味するなど管理組合が機能不全となる前に自主的な再生が可能となるような仕組みを検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取組 1)敷地分割制度

- 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却を行うことが可能な柔軟な再生の仕組みについて引き続き検討すべき

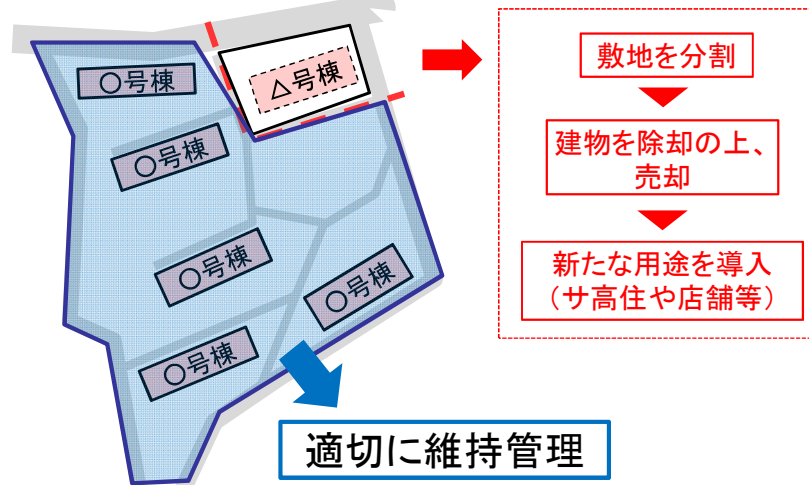
<現状>

- 全棟を一括で再生する手法はあるが、一部棟を再生する手法は十分でない
(一部棟の建替え制度は実績が乏しく、一部棟のマンション敷地売却は特別な制度的枠組みが存在しない(全員同意))

■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
全棟建替	全体の4/5 かつ 各棟の2/3
全棟売却	(全棟が耐震性不足)各棟の4/5
敷地分割 (一部売却)	全員同意

■ 団地型マンションにおける活用(イメージ)



<考え方>

- 今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難である場合が多い

- 団地型マンションにおける一部棟の建替えの仕組みはあるが、一部棟の売却の仕組みは現行制度上、全員同意が必要
- 団地型マンション内の老朽化した棟と老朽化していない棟がそれぞれのニーズに応じ、円滑に再生されるための仕組みの充実が必要

<検討の方向性>

- 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却等による柔軟な再生を可能とするため、団地型マンションの敷地を分割し、棟ごとに再生手法を選択できる仕組みを検討すべき
- 耐震性がないマンションや老朽化による危険性のあるマンションの速やかな除却の観点から検討すべき
- 分割に際しては、分割後の団地全体のあり方に関する将来ビジョンを団地全体の区分所有者で共有するとともに、関係権利者の権利に必要な配慮がなされるよう検討すべき
- 建築基準法の一団地認定についても、団地型マンションの再生を可能とする所要の措置を検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取組 2) 地方公共団体の関与

- 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

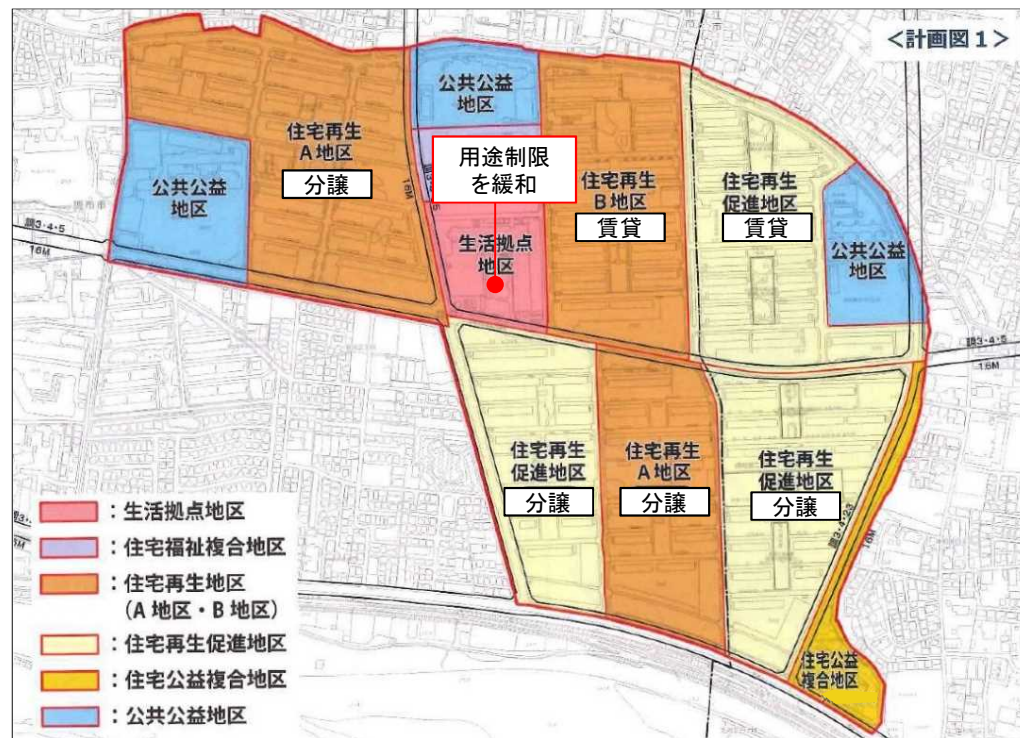
<現状>

- 団地型マンションの再生においては、建築基準法に基づく一団地認定の変更・取消しに関する協議や、都市計画関連の協議を伴うことが多い

■ 住民発意による行政参加のまちづくり協議会のイメージ(参考事例)

【A住宅地区 地区計画】

A住宅まちづくり協議会	
団地概要	分譲住宅(団地型マンション:約2,000戸/5階建/約50棟) 賃貸住宅(住宅供給公社:約1,800戸/5階建/約30棟) 商業施設(住宅供給公社)、小中学校、幼稚園等
目的	都市計画法による一団地の住宅施設の見直しを検討するため、地区計画制度を活用した街づくりを推進するとともに、地域の人たちそれぞれが、自覚と責任を持ち互いを理解し、協議会の活動区域を住みよい活力ある地域にすることを目的とする
条例等	まちづくり条例
要件	まちづくり推進地区又は推進地区の指定を受けようとする地区を活動の区域として定めて街づくりの活動を行っている団体で、主たる活動が地区住民の多数の支持を受けているもの等
構成員	分譲住宅等の管理組合 住宅供給公社 自治会 (オブザーバー:地方公共団体)
協議内容	A住宅街づくり提案の作成、及び提案 地区計画素案の作成、及び提案
成果	都市計画の廃止及び地区計画の作成 魅力向上のための施設を誘致するため、地区計画の中での用途地域制限の緩和 A住宅景観ルールの作成、及び提案



<考え方>

- 団地型マンションは、単棟型マンションにはない、調整の困難さがあることを踏まえた仕組みが必要

<検討の方向性>

- 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

ストック時代の新たなマンション政策について

<現状認識と検討の方向性>

- マンションストックは約655万戸、1500万人超が居住。都市部等なくてはならない居住形態として定着
- **旧耐震マンションが現在104万戸**、さらに10年後には**築40年超となる新耐震マンションが93.8万戸**と見込まれるが、H31.4時点で**マンションの建替えは累計244件(約19,200戸)**にとどまる
- 老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックも増加し、建替え等の合意形成に困難が伴う大規模マンションの供給が進む中、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

マンションについては、生活基盤として良質な管理や良好な居住環境の形成等が求められるところ

- ・維持管理等に係る意思決定に、**意識・価値観・経済力等異なる区分所有者間の合意形成が必要**である一方、
- ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な**専門的知識等を必ずしも有しておらず**、
- ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模等ゆえに、**周辺の住環境に与える影響も大きい**といった特殊性を有する

マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、

- ・行政も積極的に関与しながら、管理組合による**適正管理を促進**する方策
- ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生(建替えや売却等)をさらに円滑化**する方策

等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

<具体的な課題と現状の取組>

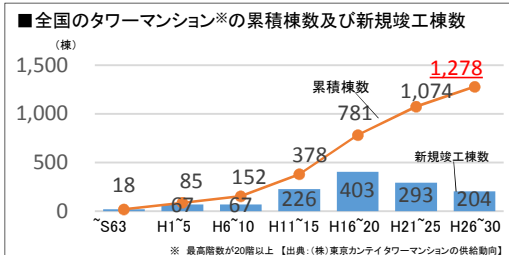
マンションの適正管理や再生の課題

○ 適切な維持管理が行われず、外部不経済を生じるマンションの発生



○ マンションの大規模化

- ⇒ マンション**管理の専門化・複雑化が不可避**
- ⇒ 建替え等の合意形成に困難が伴うため、特に適正な維持管理が必須



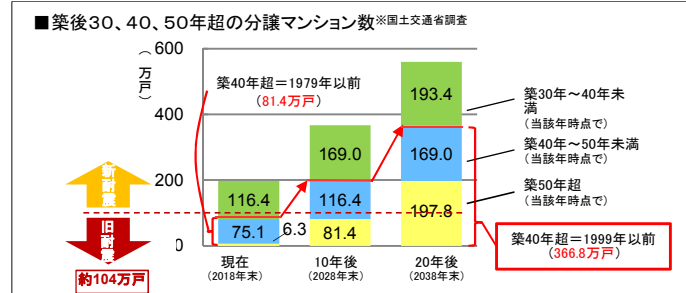
○ 流通対象となる既存マンションストックが増加

- ⇒ 既存マンションの管理状況等に関する情報不足への懸念

既存マンション流通量は過去25年で倍増 (H1年: 4.5万戸⇒H25年8.2万戸) 【出典：住宅・土地統計調査(総務省)】

○ 高経年マンションストックの増加

- ⇒ 修繕積立金不足等により**必要な修繕がなされない懸念**
- ⇒ 区分所有者の**高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足が進行**

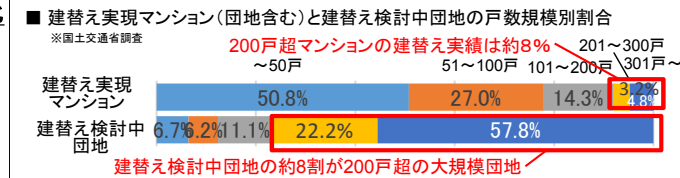


○ 新耐震マンションの高経年化

- ⇒ 新耐震基準導入から約40年が経過し、**新耐震マンションについても老朽化が進展**
- ⇒ 近年の容積充足率の高いマンションの建替え事業において**事業採算性が低下(区分所有者の経済的負担が増加)**
- ⇒ 現行のマンション敷地売却制度の適用範囲拡大に対するニーズの高まり

○ 大規模団地型マンションの高経年化

- ⇒ 大規模な団地型マンションは、入居者が同時期に高齢化する等を背景として、**合意形成が一層困難化**
- ⇒ 団地型マンション再生手法に対するニーズの**多様化**



現状の取組

A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の取組

<現状>

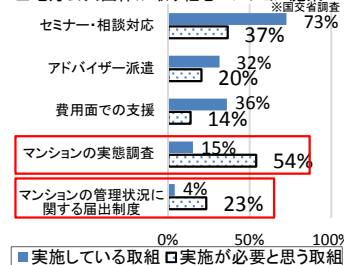
- 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、近年、そうした取組が増えつつある

■ マンション管理状況の届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期	団体名	制度の導入時期
横浜市	平成16年4月	台東区	平成27年12月
名古屋市	平成24年10月	大塚市	平成29年2月
豊島区	平成25年7月	墨田区	平成29年4月
八王子市	平成25年8月	板橋区	平成30年7月
武蔵野市	平成26年7月	東京都	平成32年4月(予定)

※ 赤字は届出制度を条例化している地方公共団体 ※ 国交省調査

■ 地方公共団体が取り組むマンション施策 ※国交省調査



B. マンション再生の円滑化に向けた取組

<現状>

- マンションの再生手法に関して、耐震性不足以外の老朽化や管理の状況等の観点からの特例の枠組は存在しない

■ 単棟型マンションの再生手法の決議要件

再生手法	一般	耐震性不足 (耐震改修工事) 過半数
改修	3/4 又は 過半数	過半数
建替え	4/5	4/5 (+ 容積率緩和)
マンション敷地売却	全員合意	4/5

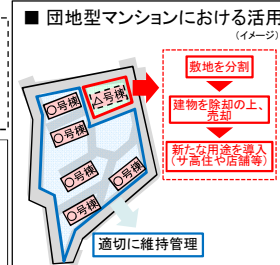
C. 団地型マンションの再生に向けた取組

<現状>

- 全棟を一括で再生する手法はあるが、一部棟を再生する手法は十分でない (一部棟建替え制度は、実績が乏しく、一部棟のマンション敷地売却に関しては、特別な制度的枠組が存在しない)

■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

再生手法	決議要件
全棟建替	全体の4/5 かつ 各棟の2/3
全棟売却	(全棟が耐震性不足) 各棟の4/5
一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
敷地分割 (一部売却)	全員合意



ストック時代の新たなマンション政策について

政策の方向性への提言

A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実

- ・地域の住宅事情に精通した地方公共団体が、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや、管理が適正に行われていないマンションに行政等が関与できる仕組みを構築する方向で引き続き検討すべき

<考え方>

- スtock時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためには、まずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得つつ、適切な維持管理を実施
- 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界
- 外部不経済の発生を抑制するため、地方公共団体等の関与が必要

<検討の方向性>

- 地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため、例えば以下のような制度を検討すべき
 - ・ 地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度
 - ・ マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度
(例: 管理が不適正なマンションに対する指導・助言等、専門家派遣等、必要に応じた支援及び修繕等の代執行 等)

B. マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充

- ・建物の老朽化により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却等を促進する方向で引き続き検討すべき

<考え方>

- 維持管理が困難なマンションストックについては、周辺の住環境の低下などの深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要
- 今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加
- 改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まり

<検討の方向性>

- 耐震性がないマンションに加え、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高いマンションについても、マンション及びその敷地を売却する仕組みを検討すべき
- 生命・身体に危険を及ぼす蓋然性のあるマンションの要件については、躯体・設備の劣化の状況に管理状況を加味するなど管理組合が機能不全となる前に自主的な再生が可能となるような仕組みを検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生を可能にする手法の充実

- ・団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却を行うことが可能な柔軟な再生の仕組みについて引き続き検討すべき

<考え方>

- 今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難である場合が多い
- 団地型マンションにおける一部棟の建替えの仕組みはあるが、一部棟の売却の仕組みは現行制度上、全員同意が必要
- 団地型マンション内の老朽化した棟と老朽化していない棟がそれぞれのニーズに応じ、円滑に再生されるための仕組みの充実が必要

<検討の方向性>

- 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却等による柔軟な再生を可能とするため、団地型マンションの敷地を分割し、棟ごとに再生手法を選択できる仕組みを検討すべき
- 耐震性がないマンションや老朽化による危険性のあるマンションの速やかな除却の観点から検討すべき
- 分割に際しては、分割後の団地全体のあり方に関する将来ビジョンを団地全体の区分所有者で共有するとともに、関係権利者の権利に必要な配慮がなされるよう検討すべき
- 建築基準法の一団地認定についても、団地型マンションの再生を可能とする所要の措置を検討すべき
- 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

3 戸建て住宅団地の再生に向けた取組みの 推進方策について

住宅団地の立地と住宅種別構成

- 住宅団地は、全都道府県に約3,000団地が所在し、三大都市圏に概ね半数が立地（面積ベース）。
- 戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素。

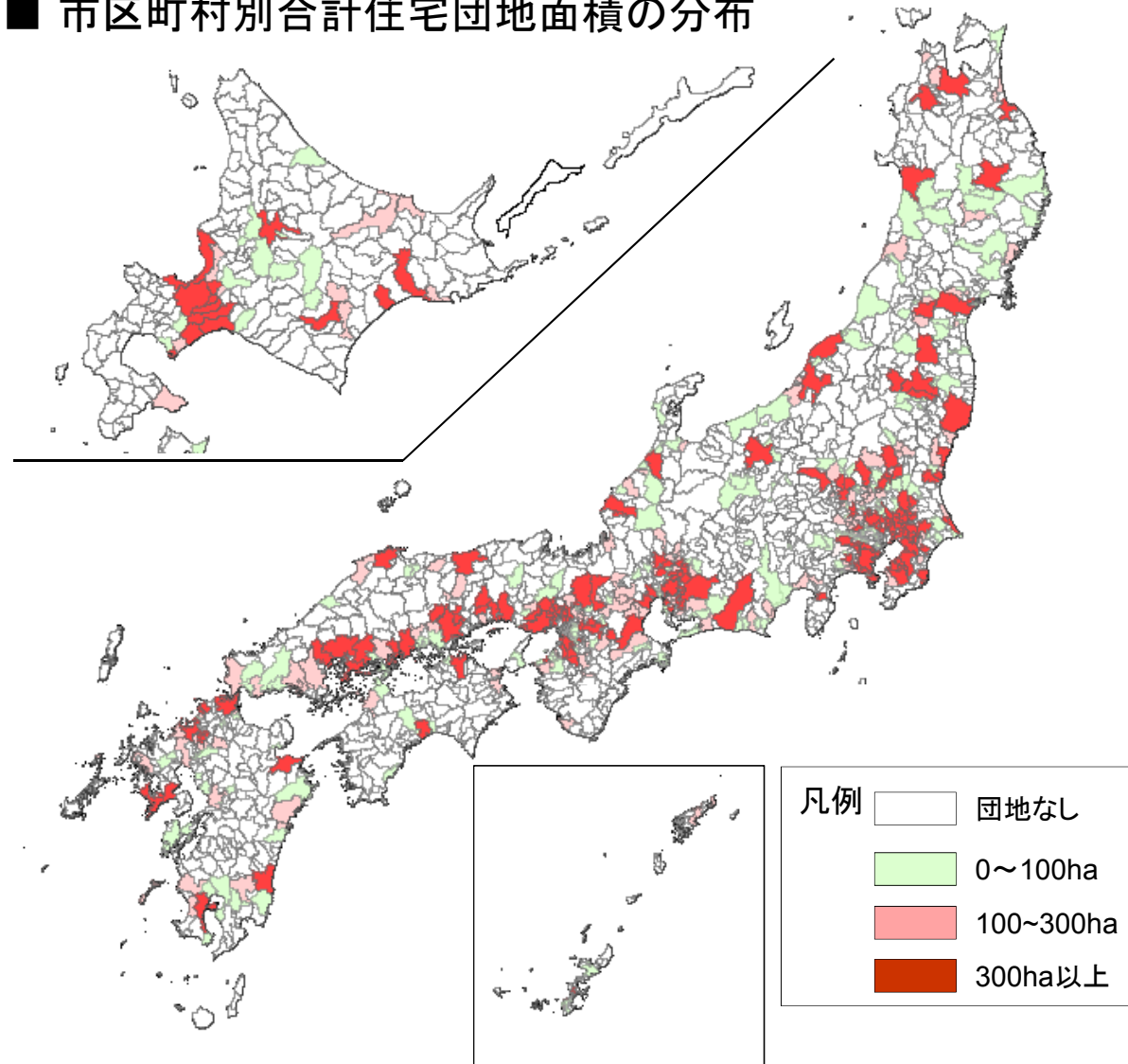
住宅団地の立地状況
 [住宅団地数] 2,903団地
 [所在市区町村数] 560市区町村
 [合計面積] 約19.2万ha

■ 住宅団地を構成する住宅種別の団地数

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 (92.6%)
うち戸建住宅のみ	1,488 (51.3%)
公的共同賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
うち公的共同賃貸住宅のみ	85 (2.9%)
民間共同賃貸住宅を含む	988 (34.0%)
共同分譲住宅を含む	556 (19.2%)

※ 5ha以上の住宅団地を対象

■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布



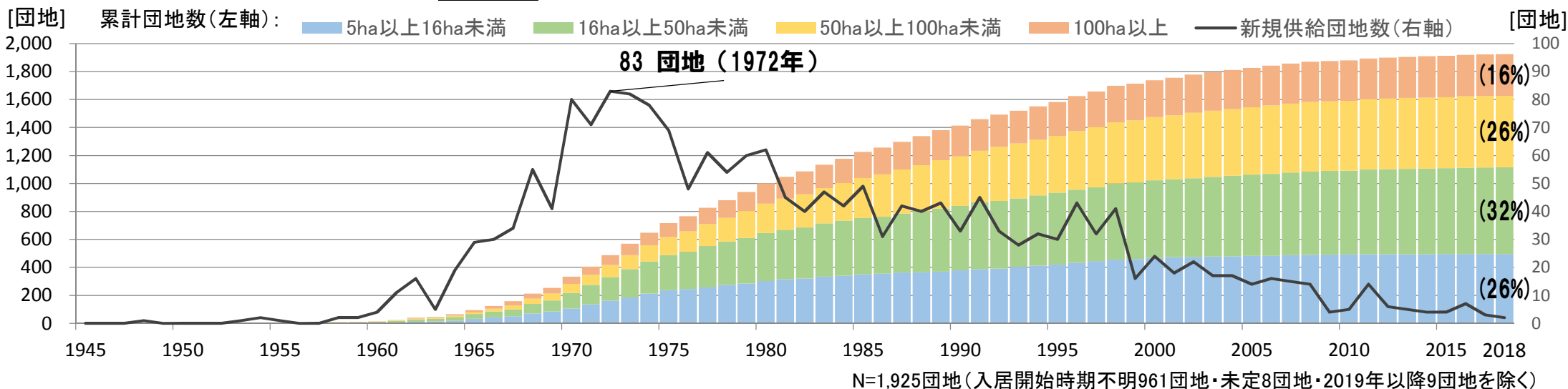
凡例

- 団地なし
- 0~100ha
- 100~300ha
- 300ha以上

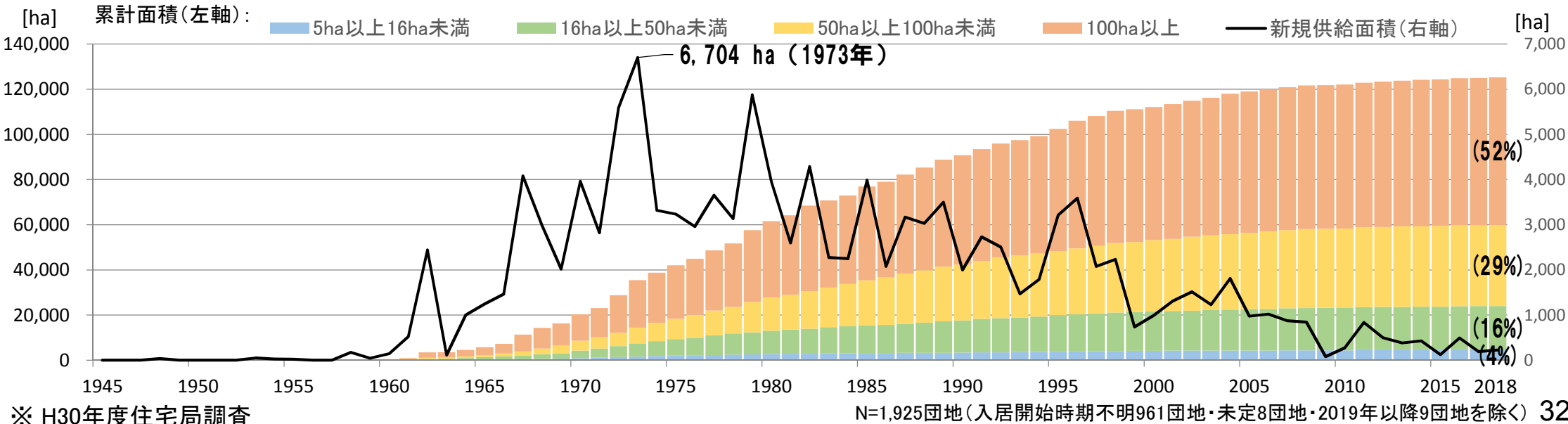
住宅団地の供給経緯

- 団地数、団地面積ともに、1970年代前半が供給のピーク。
- 2018年時点で、団地数では50ha未満の団地が6割。団地面積では、100ha以上の団地が全体の過半。

規模別・入居開始時期別の団地数の推移



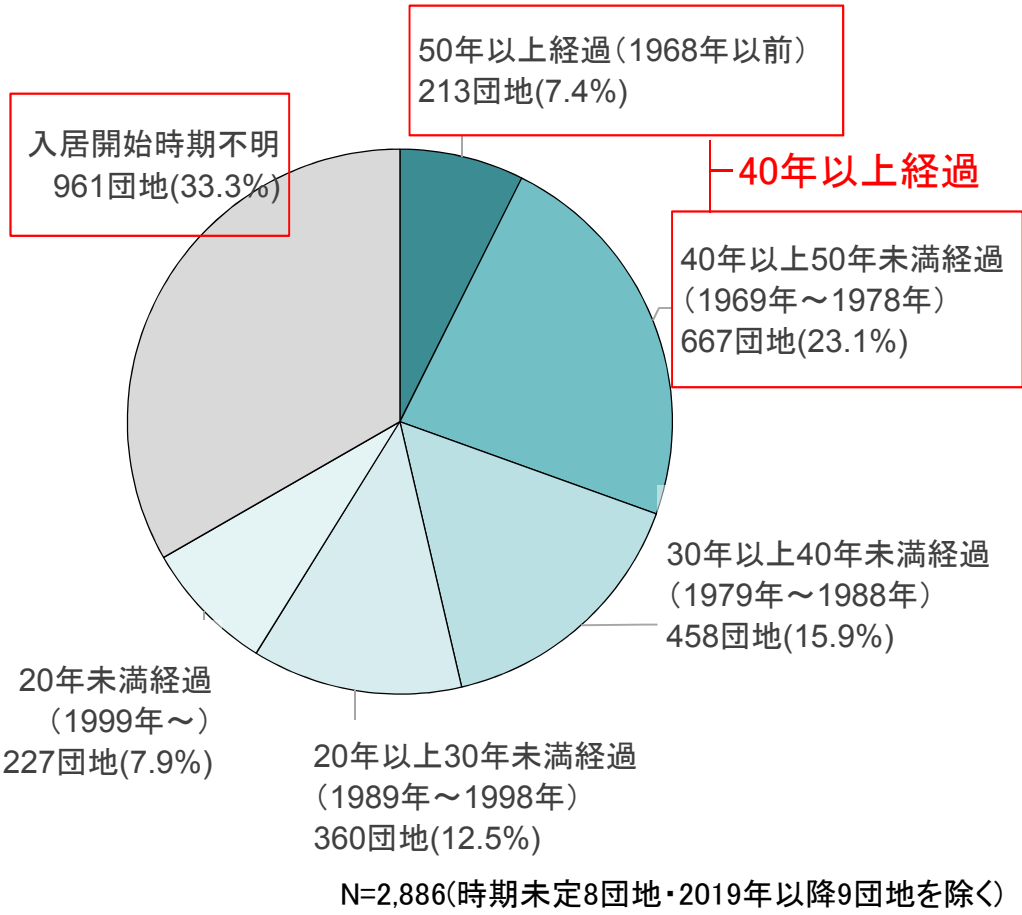
規模別・入居開始時期別の団地面積の推移



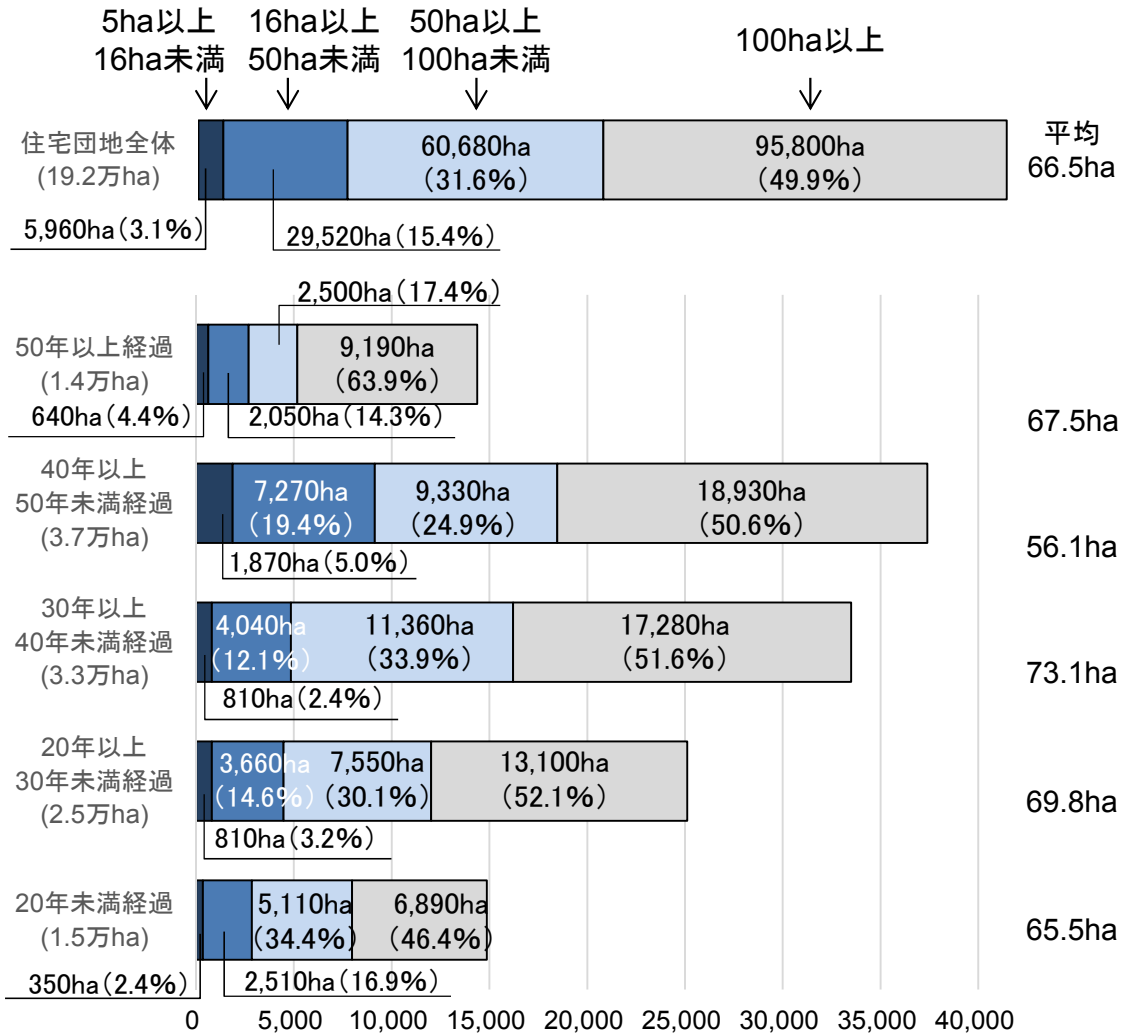
住宅団地の入居時期・規模

○ 住宅団地の入居時期は、40年以上経過した住宅団地が3割。
 ○ 住宅団地の規模は、100ha以上の住宅団地が5割、50ha以上100ha未満の住宅団地が3割。

■ 住宅団地の入居時期

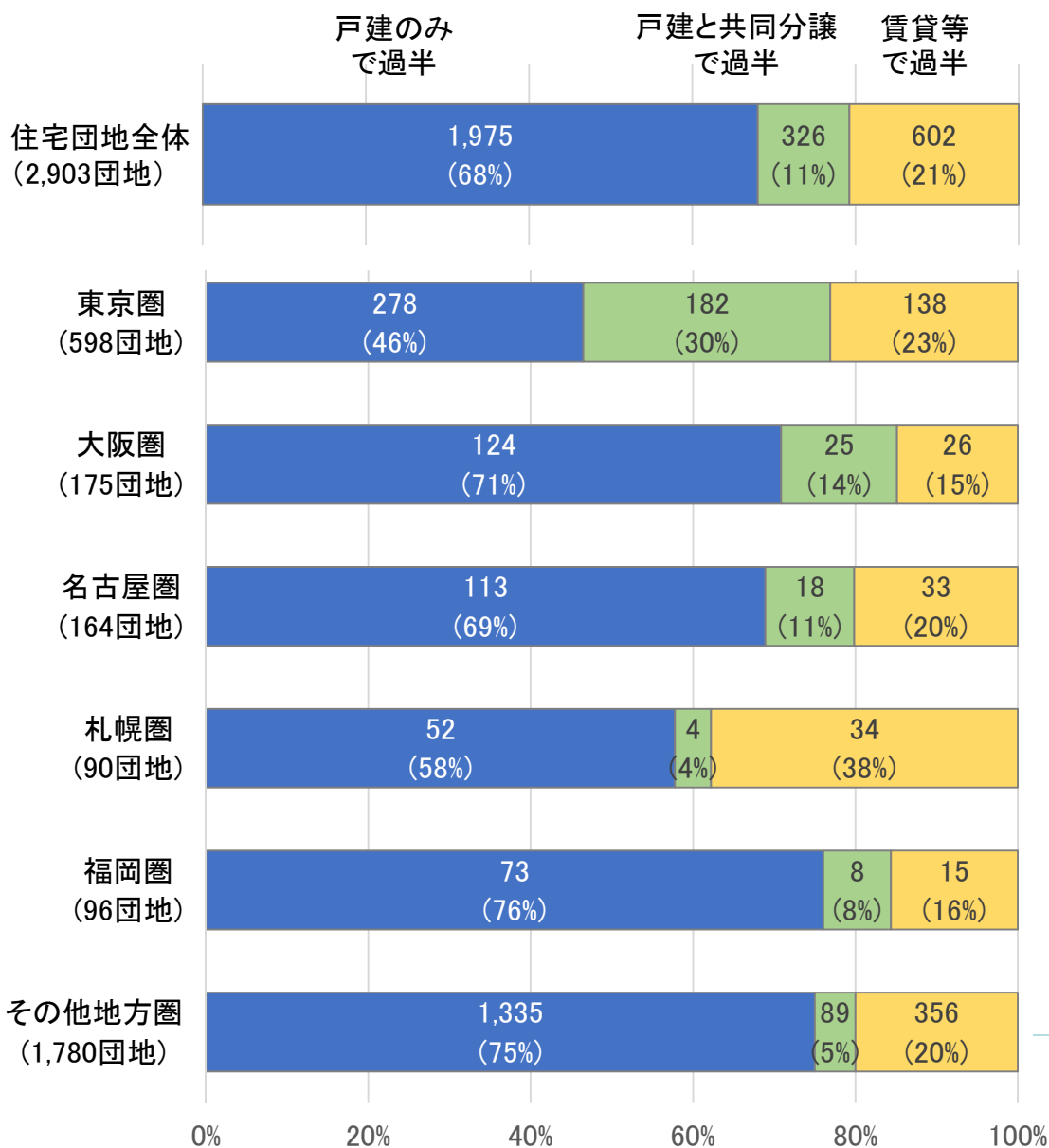


■ 住宅団地の規模

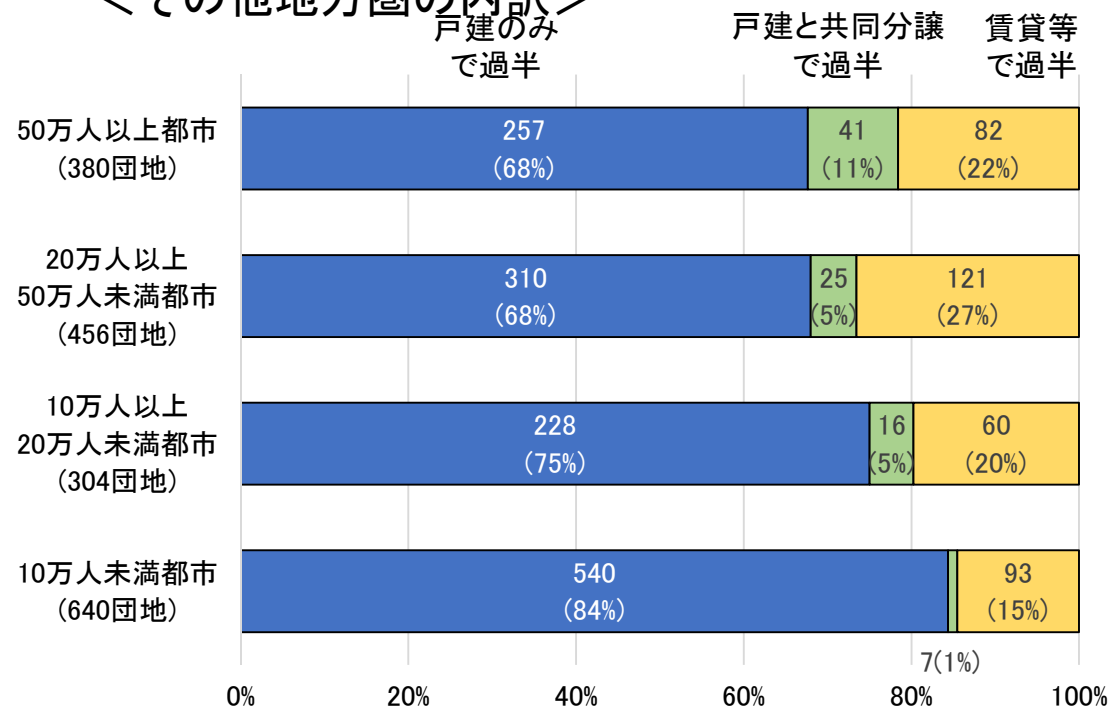


都市圏別の住宅種別団地数

- 「戸建のみで過半」の住宅団地の割合が、東京圏、札幌圏以外では約7割超と高い。
- 地方都市ではいずれも「戸建のみで過半」が6割超と多い。特に、10万人未満都市では、8割超を占める。



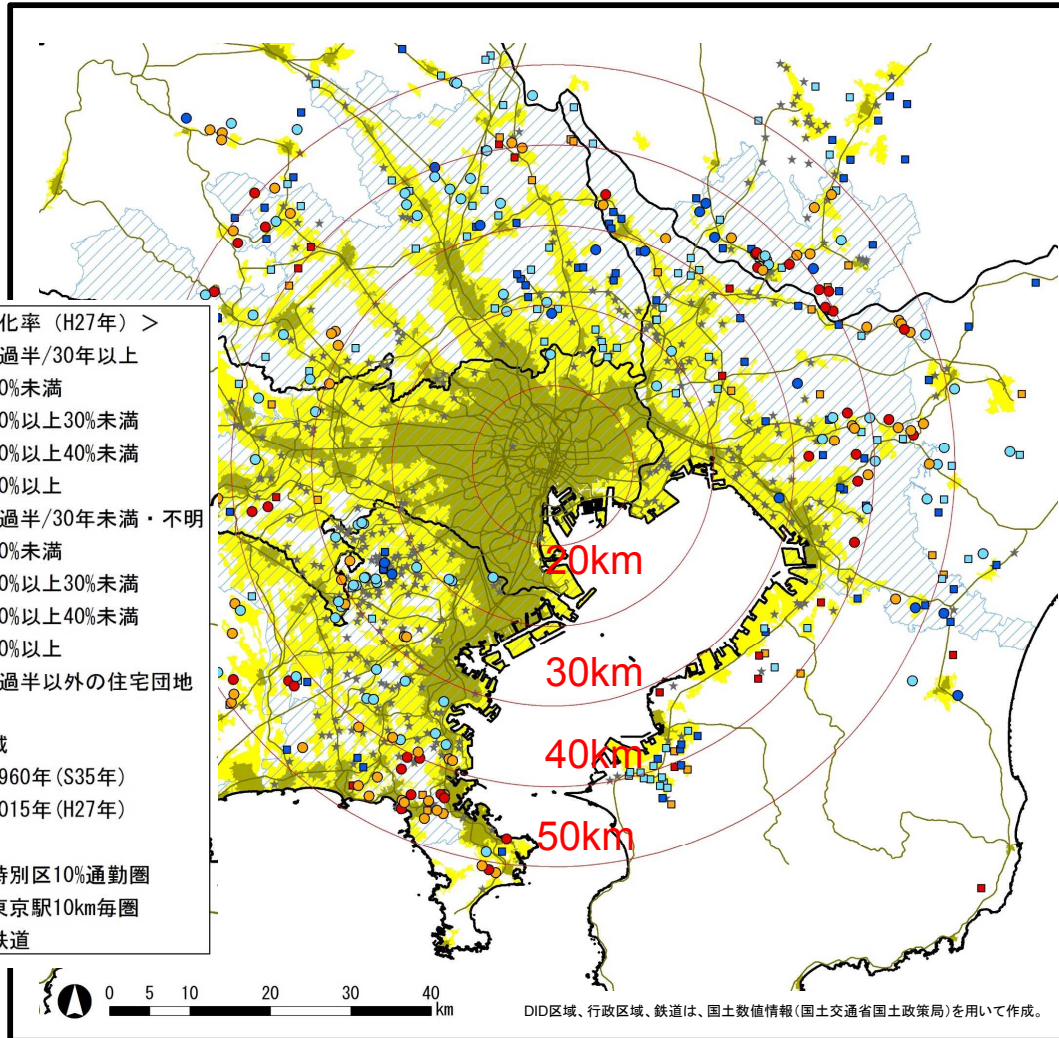
<その他地方圏の内訳>



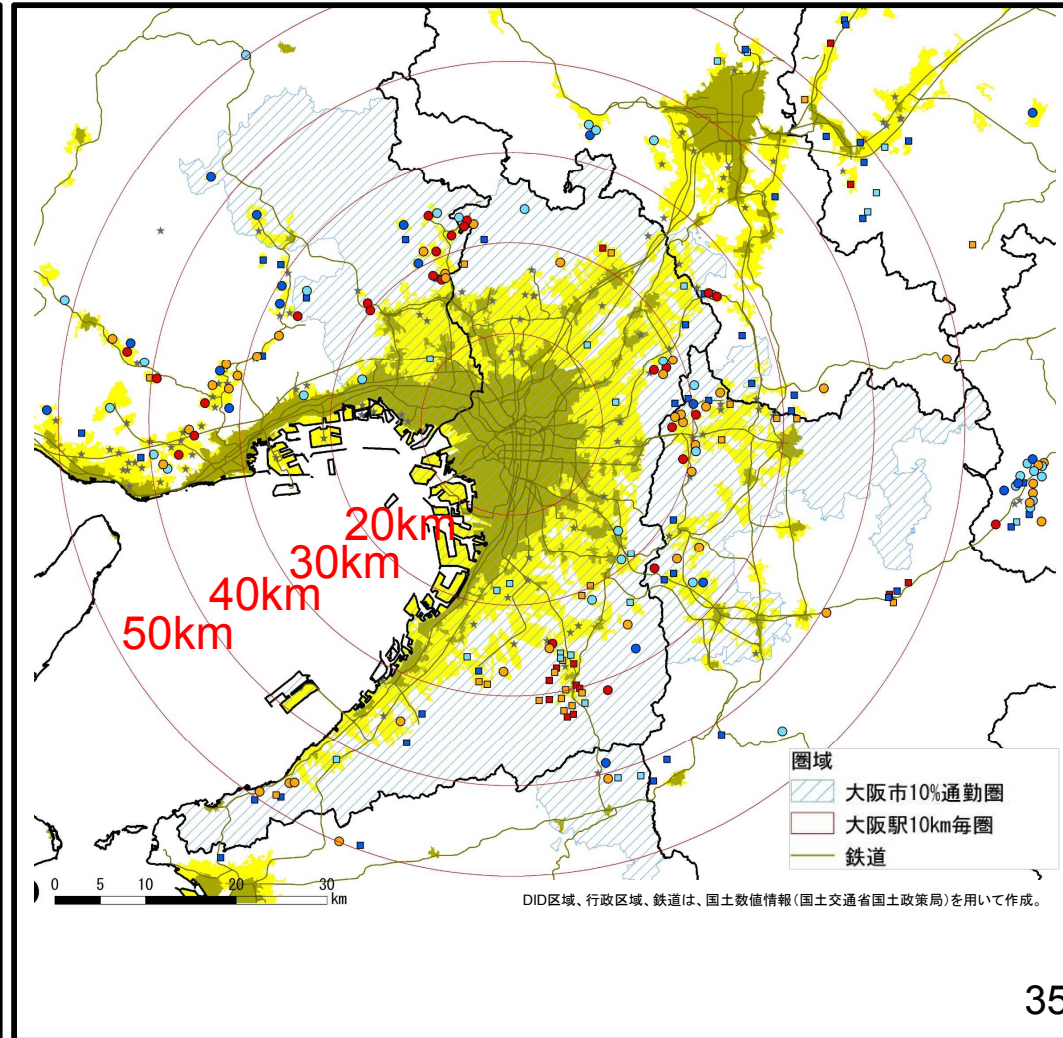
戸建主体の住宅団地の分布 大都市圏

- 東京圏では、神奈川、埼玉方面で、40kmを超えると高齢化率が高い団地が多くなる。
- 「戸建のみで過半を占め、30年以上経過している住宅団地」は、20km～30km圏にまとまって分布。
- 東京圏、大阪圏ともに鉄道沿線周辺に住宅団地が分布。

東京圏近郊



大阪圏近郊

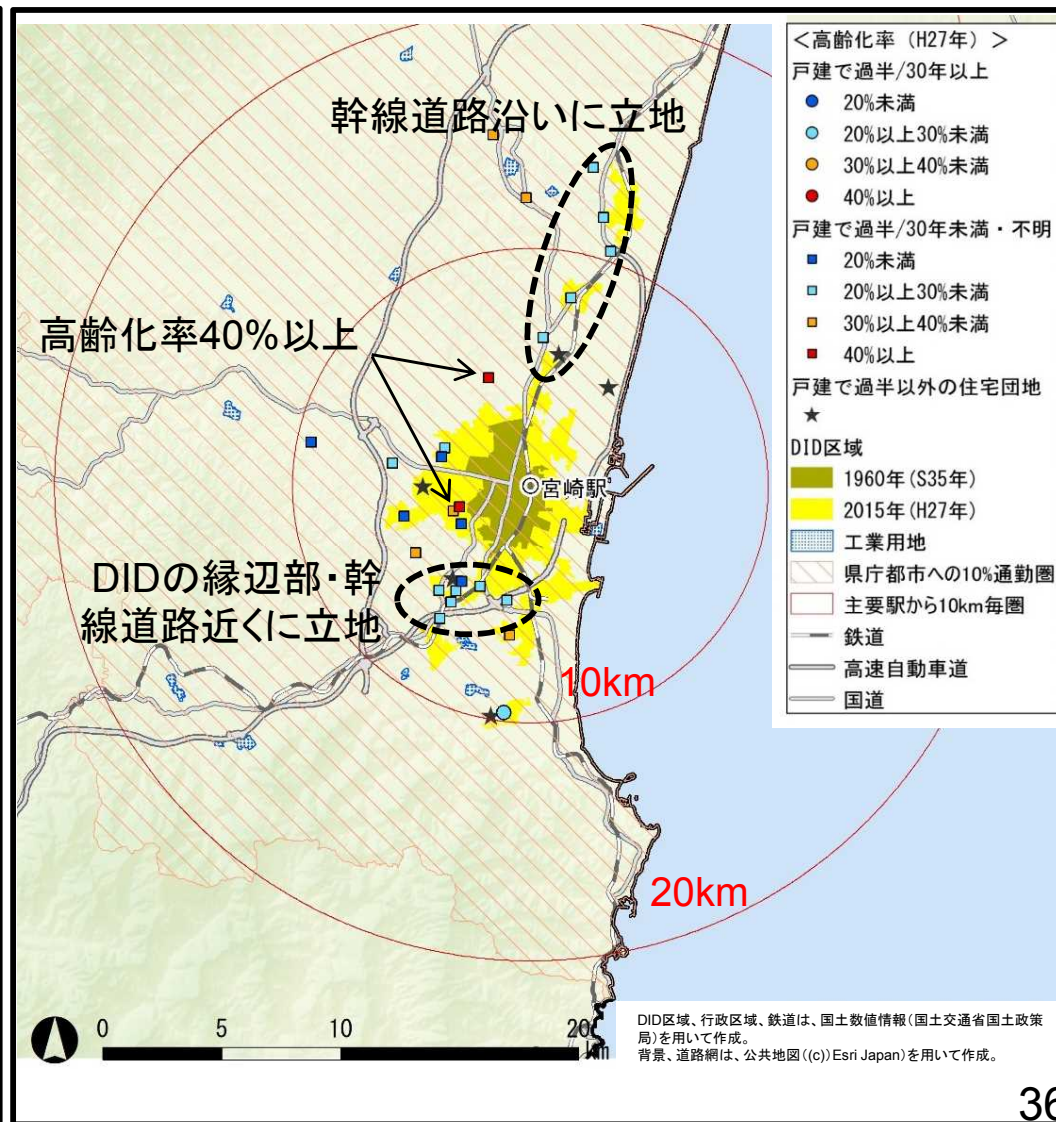
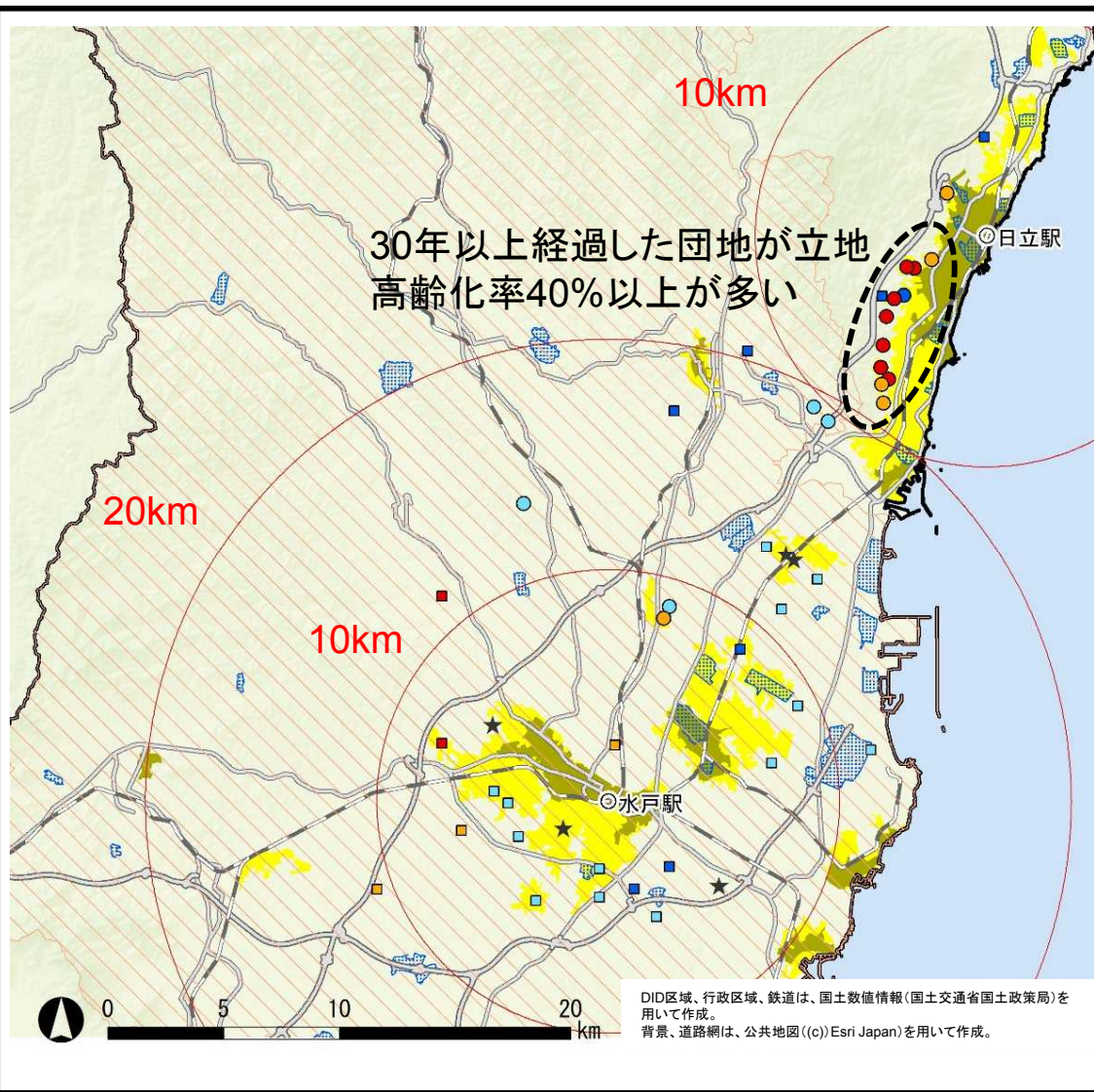


戸建主体の住宅団地の分布 地方都市

- 水戸駅から10km圏も超えて広く分布。30年未満の団地が多く、高齢化率は低い。
- 日立市では、DID外の幹線道路沿いに集中して立地。30年以上経過した団地が多く、高齢化率40%以上。
- 宮崎市では、宮崎駅から概ね10km圏内に収まる。北側と南側では、DID縁辺部の幹線道路沿いに立地。

■ 水戸市(30万人都市)/日立市(20万人都市)

■ 宮崎市(40万人都市)

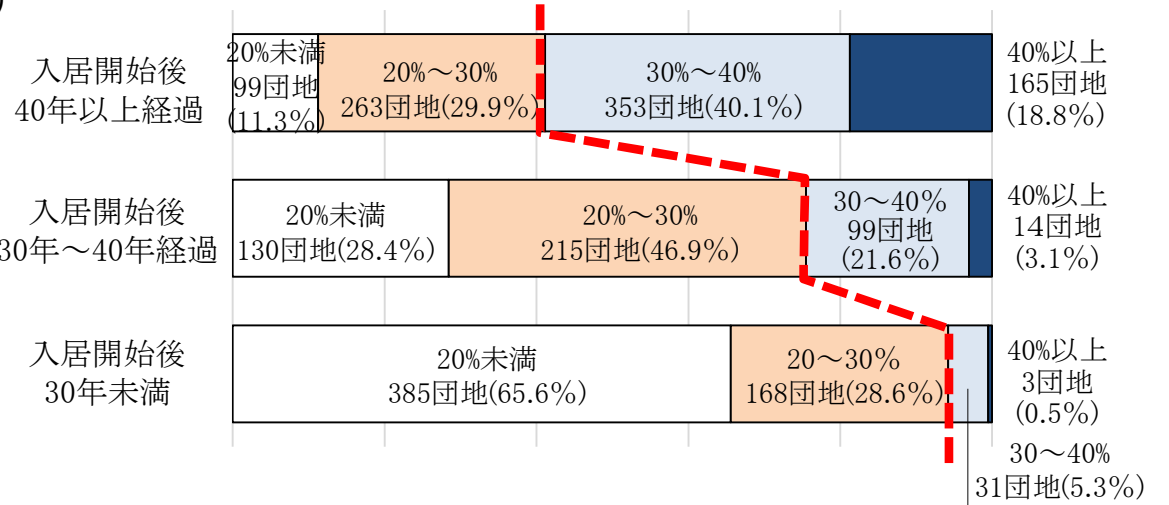


住宅団地の高齢化・人口移動の状況

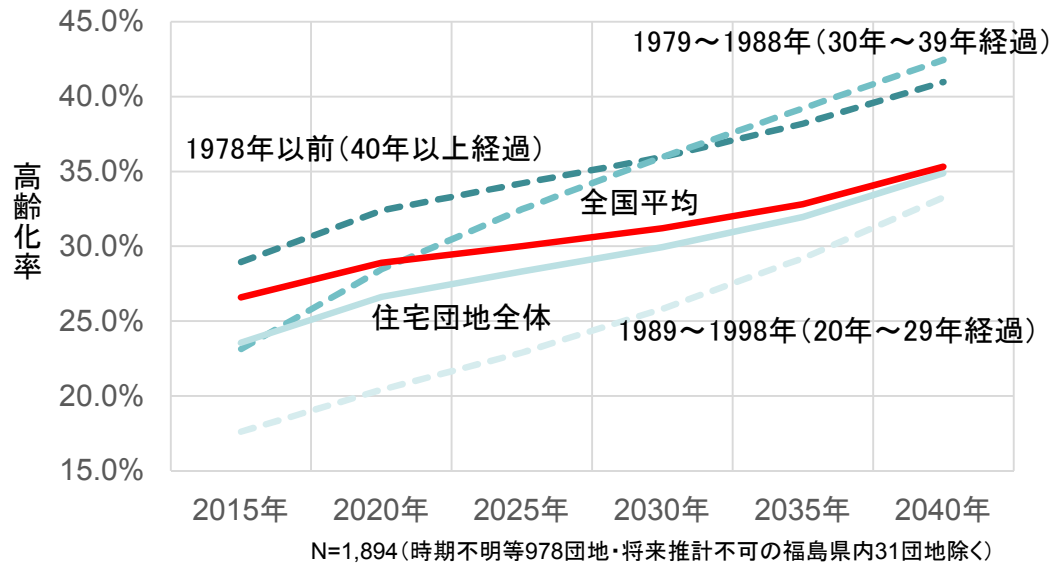
- 住宅団地全体の高齢化率は全国平均以下。しかし、入居開始から40年経過を境に急上昇する傾向。
- 将来的には、入居開始時期が古い住宅団地から順次、全国平均を大きく上回ることが見込まれる。
- 住宅団地の人口移動は、全国平均と比べて少なく、持ち家率が高いほど少なくなる傾向。

■ 住宅団地の高齢化率(入居開始後経過年数別)

[高齢化率]
住宅団地平均:23.6% ⇔ 全国平均:26.6%
※H27年国勢調査



■ 将来高齢化率推計(入居開始後経過年数別)



■ 人口移動状況(過去5年間での人口移動)

[転入率※]
住宅団地平均:23.3% ⇔ 全国平均:31.5%
転入率が全国平均以下の団地数:2,483団地(85.5%)

持家率	75%以上の団地	50～75%の団地	25～50%の団地	25%未満の団地
転入率	9.1%	16.1%	20.2%	18.8%

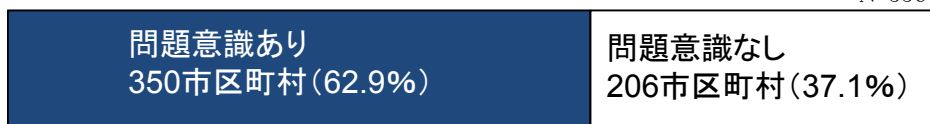
※ 転入率:全居住者(住居移動状況不詳の者を除く)に対する現在の住居地が5年前の住居地と異なる者の割合(加重平均)

市区町村の住宅団地に係る問題意識及び取組状況

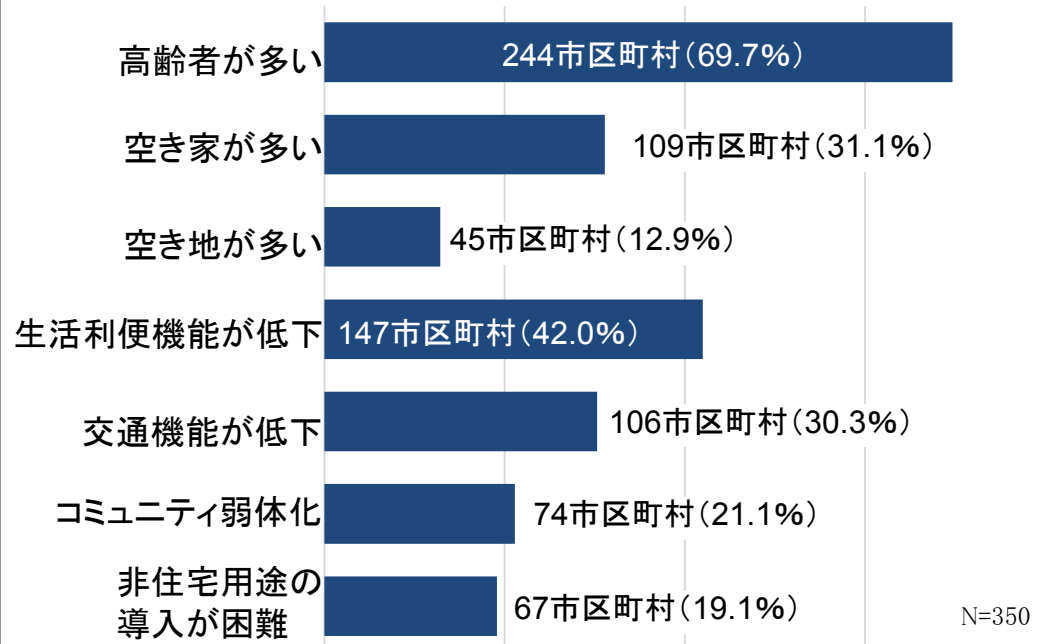
- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村で住宅団地に係る問題意識を有している。
具体的には、「高齢化」、「空き家」、「生活利便機能」、「交通機能」が多く指摘されている。
- 住宅団地が所在する市区町村のうち約2割(予定を含めると3割)で住宅団地再生に係る取組を実施中。
具体的には、「高齢者対応」、「若年世帯転入促進」、「空き家」、「コミュニティ力向上」等の取組みが多い状況。

■ 住宅団地に係る問題意識

N=556

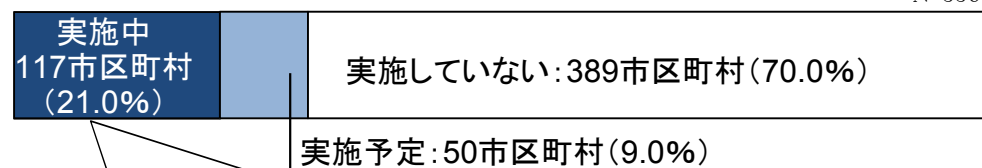


具体的な問題意識

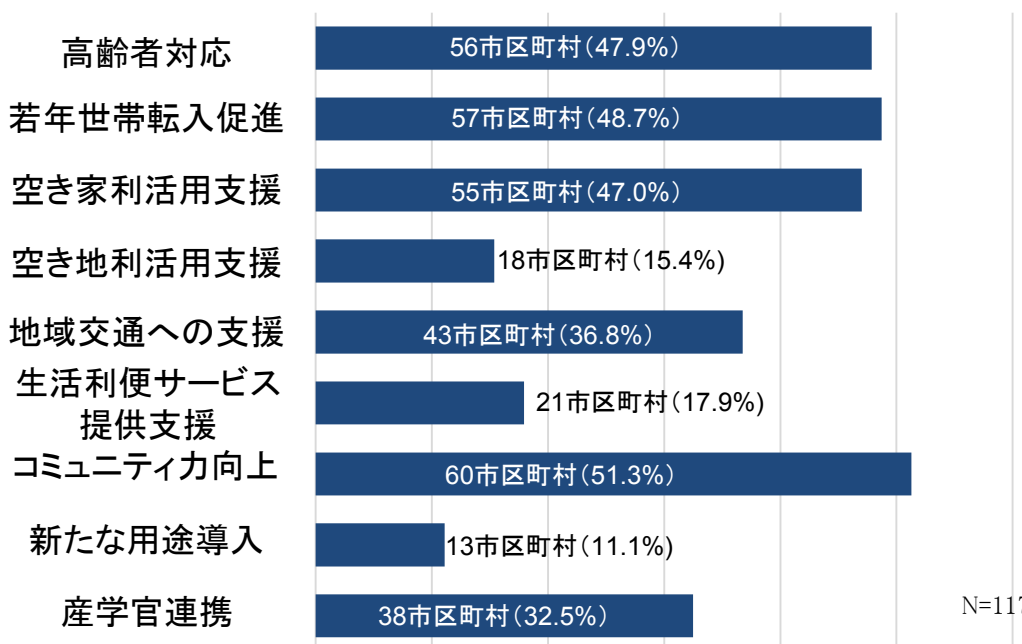


■ 住宅団地再生に係る取組状況

N=556



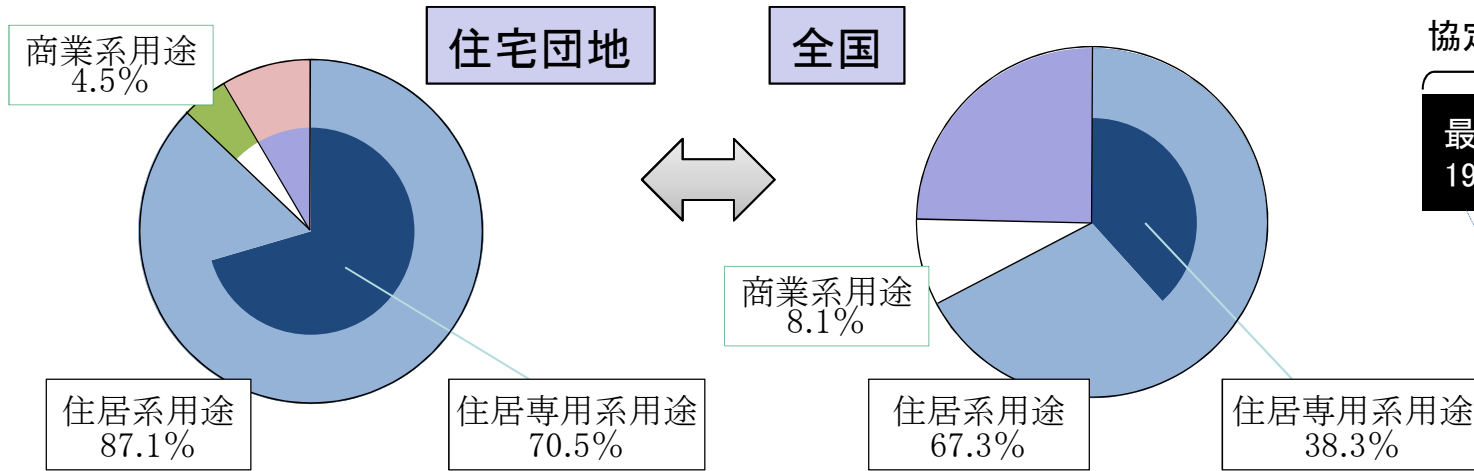
実施中の取組内容



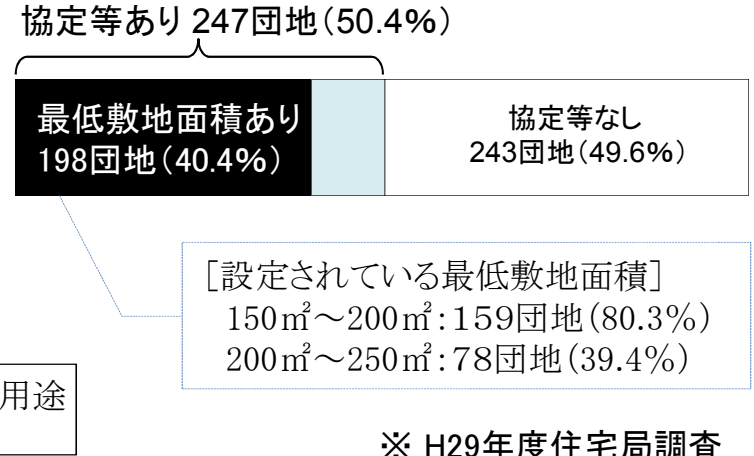
住宅団地の用途地域等

- 大規模住宅団地(100ha以上)では、住居専用系用途地域を広範囲に設定。
- 大規模住宅団地(100ha以上)では、5割で地区計画・建築協定等が定められ、4割で最低敷地面積を設定。

■ 用途地域の設定状況比較(団地と全国)(面積)



■ 地区計画・建築協定等の設定状況



※ H29年度住宅局調査

※住居専用系用途: 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
 住居系用途 : 上記に加えて、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域
 商業系用途 : 近隣商業地域、商業地域

■ 住居専用地域の概要及び住宅以外で建築できる建築物の例

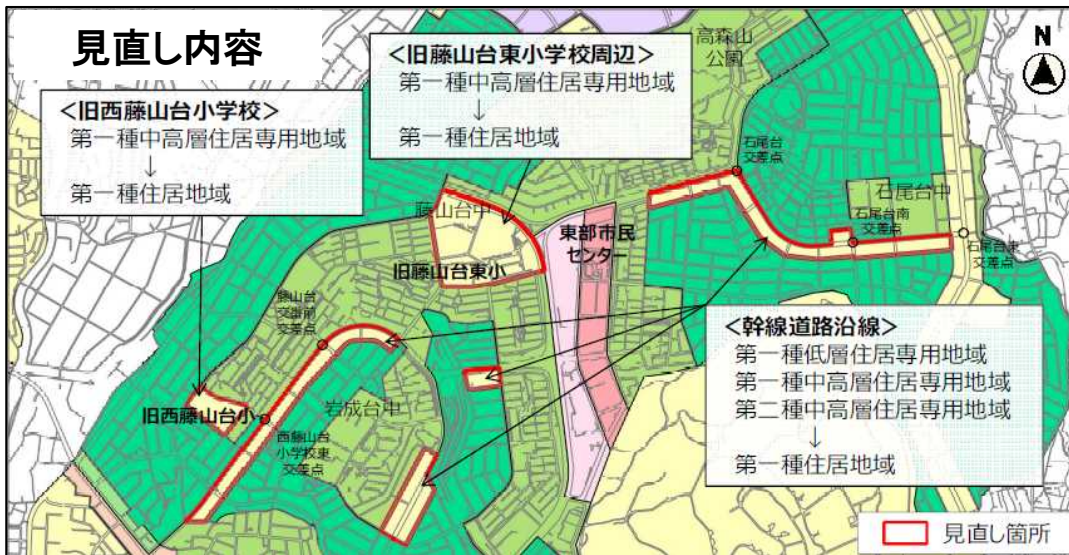
	地域のイメージ	用途地域の概要 (都市計画法で規定)	住宅以外で建築できる建築物の例 (建築基準法で規定)
第一種低層住居専用地域		低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所等
第二種低層住居専用地域		主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所、床面積150㎡までの店舗等
第一種中高層住居専用地域		中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所、病院、大学、床面積500㎡までの店舗等
第二種中高層住居専用地域		主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所、病院、大学、床面積1500㎡までの店舗や事務所等

住宅団地内の住居専用地域における多様な用途の導入事例

■ 住居専用地域等の用途地域を見直した事例

○ 昭和40年代に入居が開始された高蔵寺ニュータウンでは、地域で策定した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」に基づき、社会情勢等の変化に伴い必要な機能導入を図るため、用途地域の見直しを実施。

○ 用途地域の見直し



○ 旧藤山台東小学校への主な導入施設

図書館	こどもとまちのサポートセンター
児童館	地域包括支援センター
コミュニティカフェ	管理事務所
体育館	



■ 住居専用地域における用途の特例許可の事例

○ 昭和50年代半ばに整備された大規模住宅団地内の旧小学校跡において、様々な世代が交流や活動可能な複合施設への転用を計画。周辺環境に配慮した上で、シェアオフィス等への用途変更を許可。

○ 周辺の状況



○ 旧小学校への主な導入施設

適応指導教室 ・学校生活や家庭における 悩み・心配事のサポート	住民参加型生活支援事業 ・有償ボランティアによる家 事等の支援
基幹相談支援センター ・障害者の自立と社会参加 の促進	未就学児の親子向け講座、 遊びの場
青少年発達 サポートセンター	女性のためのシェア サロン・シェアオフィス

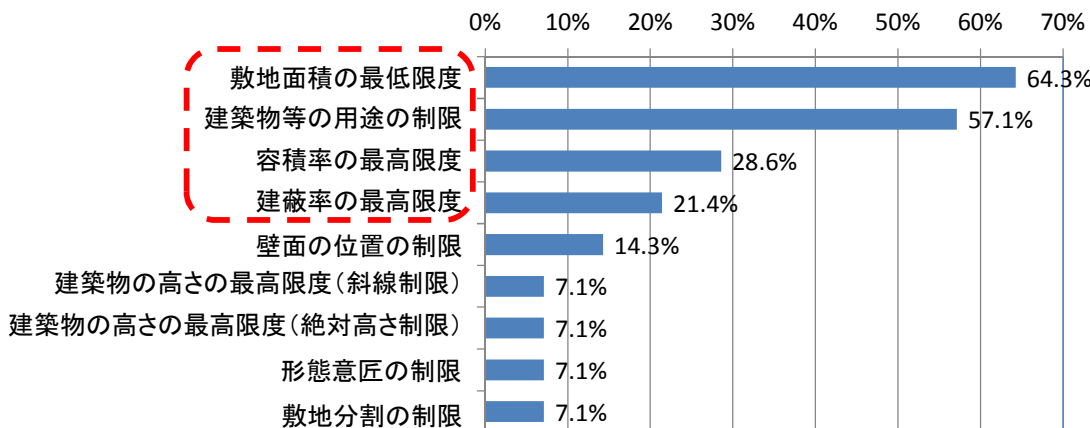


低層居住専用地域における制限緩和要望等

- 地方公共団体に対する地域からの制限緩和要望としては、敷地面積の最低限度、建築物等の用途の制限、容積率及び建蔽率の最高限度に関するものが多い。
- 地方公共団体が国に対して期待する制度や運用改善は、ケーススタディ、取組事例の紹介が最も多い。

■ 地方公共団体に対する地域からの緩和要望の多い制限項目

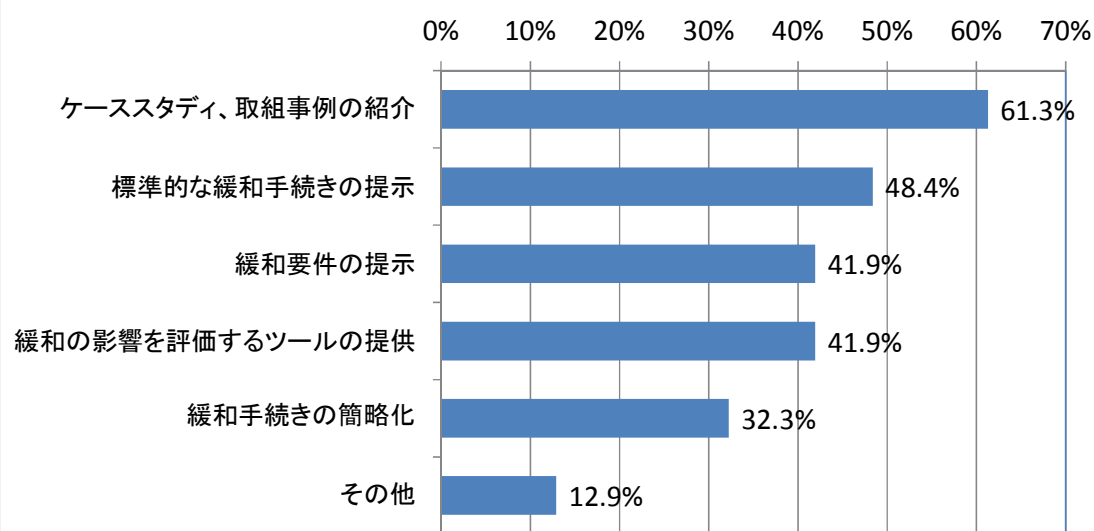
(N=14)



・緩和要望の主な理由や背景は、居住者の高齢化に伴う生活支援施設(買い物、福祉、介護)の導入や、土地売却、若年層等の流入を促すための敷地分割、共同・長屋住宅の建設等。

■ 都市計画・建築規制の緩和手法の活用にあたり、地方公共団体が国に対して期待するもの

(N=31)



※地域における制限緩和ニーズや行政対応等の調査(国土技術政策総合研究所)

第1種・第2種低層住居専用地域で地区計画または建築協定が策定・締結され一定年数を経過した地区を複数有する46の地方公共団体に対し、平成27年度及び平成28年度に実施。

1. 住宅団地の現状把握・課題分析

○ 住宅団地の現状をチェックリスト等により自己診断ができる仕組みを充実することが必要。

○ 住宅団地の属性に関する視点

- ・母都市の規模
- ・中心部からの距離(鉄道・バス便等)
- ・電鉄沿線等の都市圏
- ・人口集中地区(DID)との関係
- ・周辺市街地の状況
- ・就業の場との関係
- ・ハザードマップ等
- ・空き家・空き地の発生状況

○ 居住者の属性に関する視点

- ・高齢化率
- ・人口減少率／減少数
- ・世帯減少率／減少数
- ・利用する交通手段

■ 団地カルテの例(兵庫県 ニュータウン再生ガイドライン)

団地 No.〇〇 〇〇団地

このマップは、参考です。適宜、マップを用いましょう。

このマップは、参考です。適宜、マップを用いましょう。

下記の手順を参考に、お住まいの団地のマップを作成しましょう。

①地域住民がよく利用するなど、**団地内の主な施設や公園を凡例の色分けを参考にプロット**しましょう。また、施設名も記入しましょう。

②また、**企業・工場など主な職場**となる場所や**バス等の路線や停留所**の確率も書き加えましょう。

③**団地周辺の施設**もプロットするとより充実した団地マップになります。

④施設がマップ外にある場合は、**矢印(⇒)**でその施設の方向を示し、施設名も記入しましょう。

2 人口・世帯の状況

(1) 団地内人口 (現在の高齢化率: %)

団地内人口	2014(a)	2010(b)	増減率(a-b/b)	%
全体	人	人		
65歳以上	人	人		
若年層(25-49歳)	人	人		

(2) 団地内世帯 (各世帯/団地内世帯数)

世帯	団地内世帯数	単身世帯	25歳以上	夫婦世帯	ファミリー世帯	その他
%	100%	%	%	%	%	%

(3) 転入・転出者数 (直近5年間程度の年間平均)

転入者数(e)	転出者数(f)	社会増減(e-f)
人	人	人

4 コミュニティの状況

(1) 自治会数・加入率

自治会加入率(平均)	自治会
%	%

(2) 団地内又は周辺で活動する主体の有無・活動内容

いずれかに○	団体名	あてはまるものを下記より選択(例:A,D,E)
① なし		
② あり		

<活動内容>

- A ホームページや広報誌などを通じた団地情報の発信・PR
- B 地域通覧、カフェ運営などのコミュニケーション
- C 団地内空き家の把握・管理
- D 見守り活動や配食サービスなどの高齢者支援
- E 子育て広場や一時預かりなどの子育て支援
- F 公園・公益施設の維持管理
- G その他1()
- H その他2()
- I その他3()
- J その他4()
- K その他5()

3 住宅・住宅地の状況

(1) 住宅タイプ別の住宅戸数

住宅タイプ	戸数	%
① 戸建住宅	戸	%
② 分譲マンション	戸	%
③ 民間賃貸住宅	戸	%
④ 公営・UR・公社賃貸	戸	%
合計	戸	100%

(2) 団地内空き家 (空き家戸数/住宅戸数)

空き家	戸数	%
	戸	%

(3) 団地内空き地率

全宅地区画数	区画(a)	区画(b)	%(b/a)

※空き地は、駐輪・駐車場、未利用地、農地、資材置き場等を含む

1 立地状況

(1) 団地から近い都心

都心	大阪(梅田駅)	神戸(三宮駅)	姫路(姫路駅)
あてはまるものに○			

(2) 団地住民がよく利用する最寄り駅

最寄り駅名: _____

(3) 団地中心部だと思う場所

団地中心部 上部地図に○(赤丸)

例)○主要な公益施設や商業施設の集積地
○メイン通りの主要な交差点
○最寄り駅と駅から最も近い場所の中心

■開発の概要

施行面積	ha
事業主体	
事業手法	
事業開始年度	年
事業終了(予定)年度	年
計画戸数	戸
計画人口	人

(4) 団地中心部から都心までの主な公共交通手段・時間・本数

公共交通手段	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
① 鉄道(地下鉄含む)	分	本/時間
② バス	分	本/時間
③ 鉄道+バス	分	鉄道: 本/時間 バス: 本/時間

(5) 団地中心部から最寄り駅までの主な交通手段・本数

交通手段	所要時間	1時間あたり本数(通勤時間帯)
① 徒歩	分	本/時間
② 自転車	分	本/時間
③ バス	分	本/時間
④ 自家用車・タクシー等	分	本/時間

(6) 団地内の循環バスの有無

いずれかに○	あてはまるものに○
① あり	
② なし	

(7) 地形的な特徴

あてはまるものに○
① 概ね平坦地
② 一部に急な起伏があり
③ 全体的に起伏あり

5 団地の評価 (強み・弱み)

土地・建物・公園・公益施設	教育	商業	医療・福祉	就労	コミュニティ
<ul style="list-style-type: none"> ① 住宅以外の土地利用が多くみられる ② 住宅の新規分譲がある ③ 住宅の建替え・更新が進んでいる ④ 中古住宅の流通(売買・賃貸)が活発 ⑤ 集会所等、地域拠点多い ⑥ 幼児が遊べる公園等、子育て環境が充実 ⑦ 保育園などの子育て施設が充実 ⑧ 団地内の大部分で歩道の確保・歩車分離式信号の設置がされている ⑨ 緑が豊かな ⑩ 団地又は周辺に大学が立地 ⑪ 団地又は周辺に学力・運動面で人気のある中学校・高校がある ⑫ 団地又は周辺に質の高い教育環境(学習室・英会話スクール等)がある ⑬ 団地内に日常的な買い物ができるスーパー・日用品店が充実 ⑭ 団地内の商店街・小売店・飲食店等の商店の集客力が高い ⑮ 団地又は周辺に地域の中心的天型店舗等がある(ショッピングモール等) 	<ul style="list-style-type: none"> ⑭ 自治会等の地域活動が活発 ⑮ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている ⑯ 地域のサークル活動等が充実 ⑰ 地域イベント等への住民の参加率が高い その他() 	<ul style="list-style-type: none"> ⑭ 自治会等の地域活動が活発 ⑮ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている ⑯ 地域のサークル活動等が充実 ⑰ 地域イベント等への住民の参加率が高い その他() 	<ul style="list-style-type: none"> ⑭ 自治会等の地域活動が活発 ⑮ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている ⑯ 地域のサークル活動等が充実 ⑰ 地域イベント等への住民の参加率が高い その他() 	<ul style="list-style-type: none"> ⑭ 自治会等の地域活動が活発 ⑮ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている ⑯ 地域のサークル活動等が充実 ⑰ 地域イベント等への住民の参加率が高い その他() 	<ul style="list-style-type: none"> ⑭ 自治会等の地域活動が活発 ⑮ 現役世代(25~49歳)が地域の担い手の一角を担っている ⑯ 地域のサークル活動等が充実 ⑰ 地域イベント等への住民の参加率が高い その他()
<p>点数: [3] 非常にあてはまる(団地の特色となっている) ※ [2] あてはまる [1] あまりあてはまらない [0] 全くあてはまらない</p> <p>※ [3] 非常にあてはまるは、その内容が、周辺エリア等と比べて、お住まいの団地の特色・魅力になっていると感じる場合のみ選択。</p>					

2. 住宅団地再生のあり方

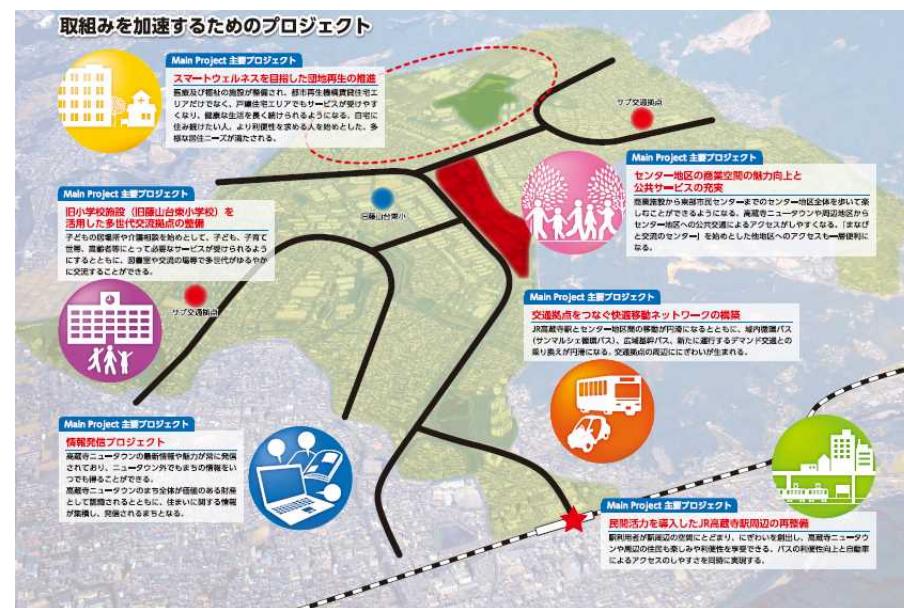
- 現時点では問題が顕在化していなくても、相続等に伴い、膨大な空き家、空き地の発生が見込まれることを認識することが重要。
- 住宅団地の課題や将来のビジョンを共有することが重要。
- 住宅団地の再生には、「持続性」と「自立性」を高めることが必要。

■ 住宅団地再生の取組に当たっての視点

- ・入居開始後30年程度で高齢化率の上昇が始まり、40年程度で急激に上昇する傾向にあることを認識すること。
- ・高齢者対策に偏ることなく、子育て世代、若い人達、働く女性にとって魅力的な場所にする。
- ・住宅団地のセンター地区の役割を見直し、小規模住宅や集合住宅、住宅以外の用途等を誘導すること等により、地域全体の活性化を考えること。
- ・200m徒歩圏の高齢者を考える際の計画論的な課題を明示すること。
- ・住宅団地内では近所より少し広い範囲でつながっており、趣味の集まり等ネットワークで支える仕組みを活用すること。
- ・地縁を活かしたソーシャルビジネス、サポートビジネスに取り組み、持続性を高めること。
- ・複数の団地間や、団地と既成市街地の間での住み替えの実態を把握し、住み替えを促進すること。

(将来ビジョンの例)

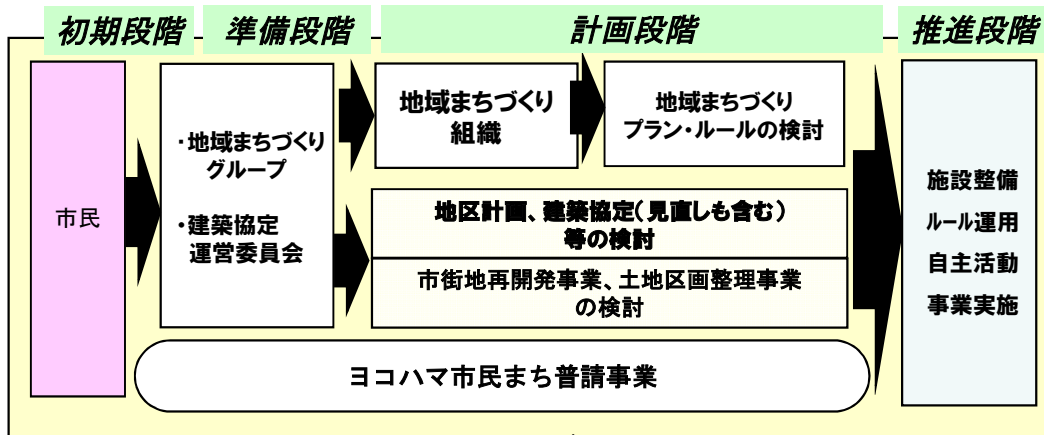
高蔵寺リ・ニュータウン計画(愛知県春日井市)



3. 住宅団地再生の取組の立ち上げ①

- 住宅団地再生には、きっかけづくりが大切であり、課題や取組等を住民に説明し、情報共有することで、機運を醸成することが必要。
- 良好な住宅団地が引き継がれていくシナリオや成功事例を住民や関係する事業者を示すことが必要。
- 住宅団地再生の取組の立ち上げに対する支援の充実が必要。

(横浜市) 市民との協働による地域まちづくりの流れ



市によるまちづくりの各段階に応じた支援

「出前塾」*等

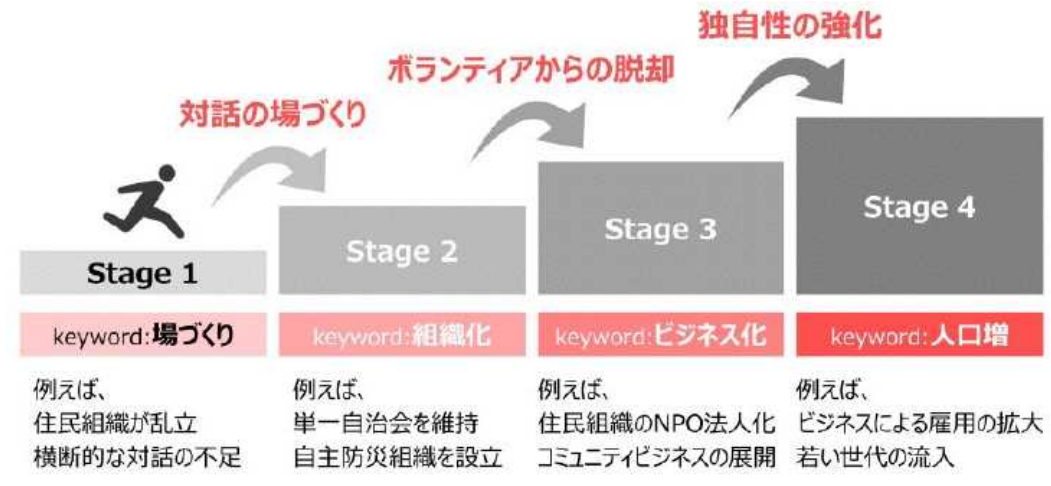
まちづくりコーディネーター等の派遣・活動助成

事業助成
(プランに基づく施設整備・まち普請)

※市職員による支援

出典: 横浜市資料

■ 地域の成長4段階

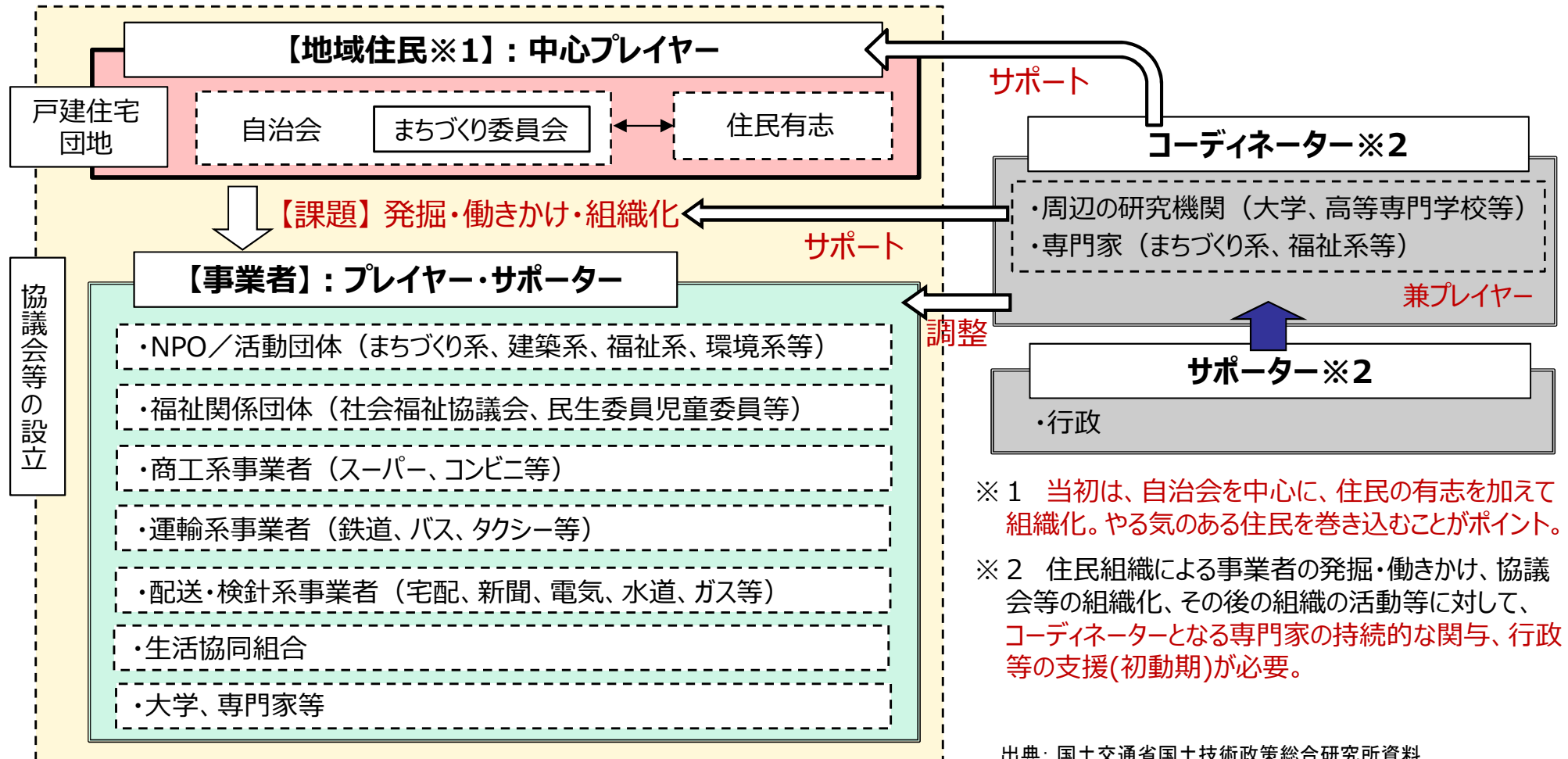


出典: 彩の国さいたま人づくり広域連合 持続可能な郊外住環境実現プロジェクト報告書

3. 住宅団地再生の取組の立ち上げ②

- 住宅団地再生には、住民や行政のほか、多様な主体が参画することが重要。
 - ・ワークショップや初動期支援には、コーディネーター、コンサルタント等が重要。
 - ・地域での推進組織としては、NPO・生活協同組合等の非営利法人の役割が重要。
 - ・地域でのスモールビジネスが地場産業的に育つことと併せて、新しい形での不動産事業者の参加が重要。
- 住宅団地に関連するビジネスを行う事業者の参画を促すための情報提供が必要。

■再生の担い手の組織化のイメージ

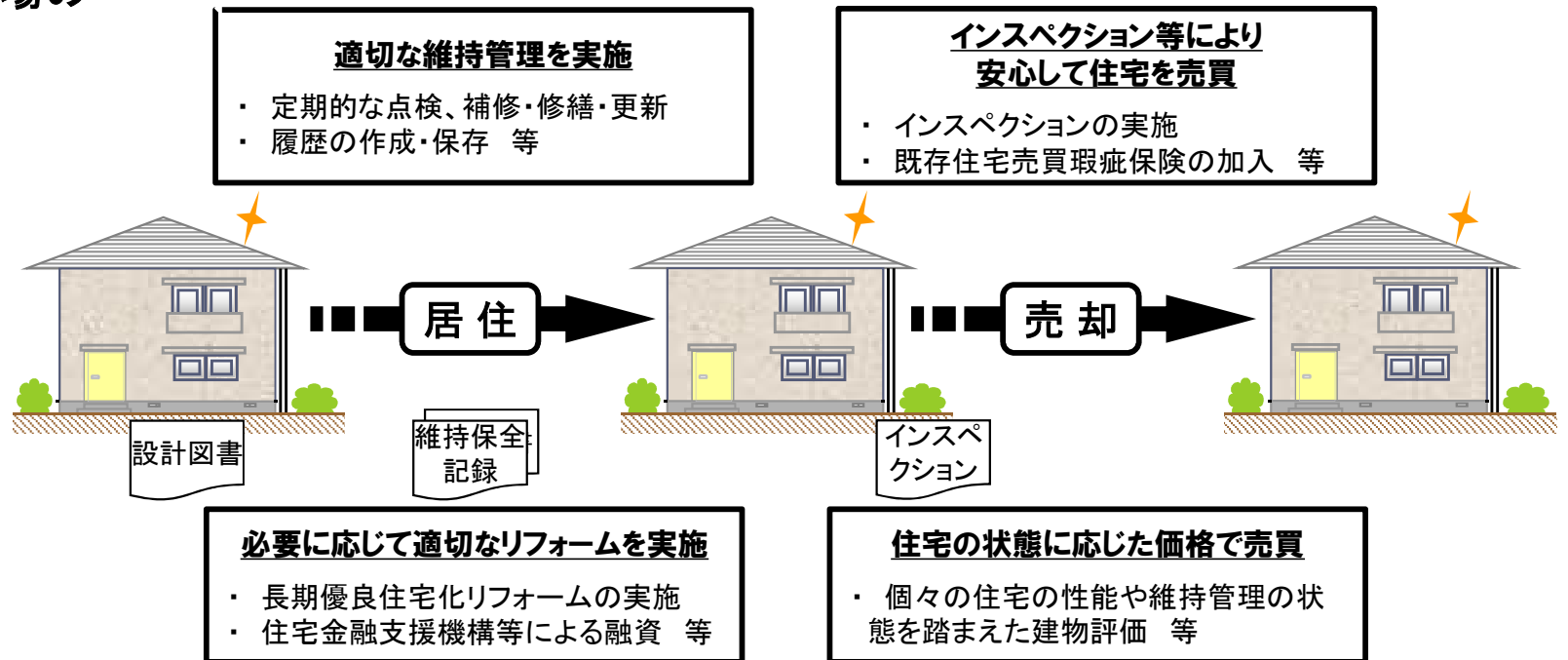


4. 住宅・宅地の有効活用

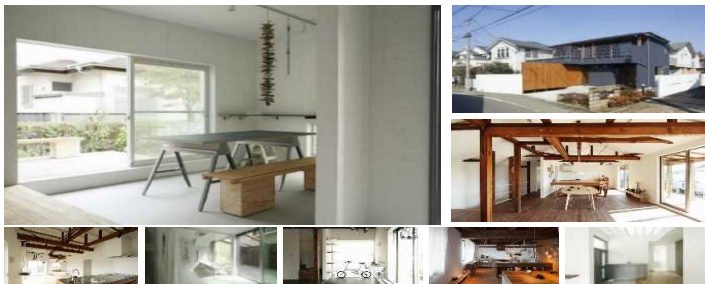
各住宅団地の特性に応じた柔軟な取組が必要。

- 住宅団地を維持し続けるため、住宅の流通を促進するとともに、リフォームに対して支援。
- 住宅団地内の空き地の統合・交換、大規模未利用地等を活用した新たな機能の導入を推進。

■ 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



■ 安心R住宅の活用による流通促進



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
 「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
 「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」

- | | |
|-------|------------|
| 耐震性あり | インスペクション済み |
| 現況の写真 | リフォーム等の情報 |
- など



5. 住宅団地における多様な機能の導入

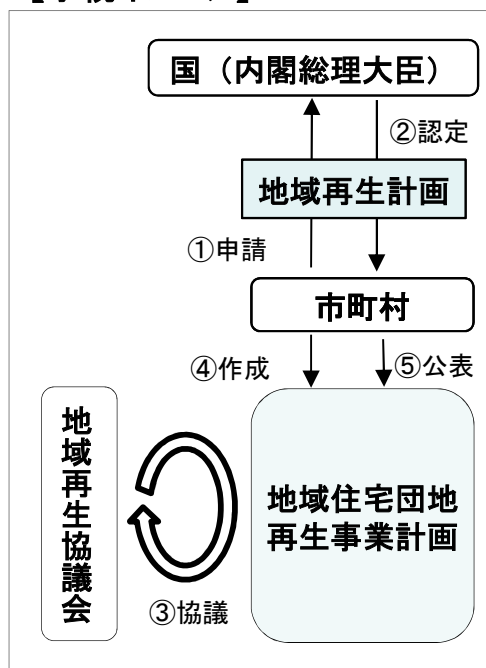
各住宅団地の特性に応じた柔軟な取組が必要。

- 戸建住宅以外の多様な住宅、コンビニ、福祉施設、就業の場等の用途混在。
- 生活利便性の向上等による用途混在のメリットを示し、地域の合意形成を後押し。
- インターネットでの仕事、クラウドワーキングをはじめ、働き方の変化も想定しつつ、地域での就業の場を確保。
- そのためには、住宅団地再生に係る各種行政手続きのワンストップ処理を行う地域住宅団地再生事業(地域再生法改正により創設予定)など、多様な機能の導入を可能とする各種手続きの活用の促進。
⇒ 活用の手引きや事例集等の充実が必要。

地域住宅団地再生事業の概要 (地域再生法の一部を改正する法律案(平成31年3月15日閣議決定))

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

【手続イメージ】



【計画の効果】

- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって
・必要な個別の手続(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)
・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体の措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

6. 住宅団地再生に向けた取組の推進方策①

- 制度や仕組みがあっても、行政の担当者が必ずしも使いこなせていない場合もあり、使い方の手引きや事例等を示すことが重要。
- 住宅団地再生の取組は多岐にわたることから、取組を分類して事例集・情報提供集を作成することが重要。
- 地方公共団体向けの手引き・事例集と併せて、簡略化した市民向けの手引き等を作成し、ホームページで公開する等の取組も重要。

兵庫県ニュータウン 再生ガイドライン

平成28年4月 兵庫県



■手引きの例

兵庫県ニュータウン再生 ガイドライン

【構成】

- ①ニュータウンの特徴
- ②ニュータウンを取り巻く環境の変化と新たな課題
- ③団地再生の必要性和目指すべき方向性
- ④団地再生の進め方
- ⑤ニュータウン再生に向けた県の施策方針
- ⑥参考資料

■事例集の例

横浜市 地域まちづくり 白書2017



6. 住宅団地再生に向けた取組の推進方策②

■ 手引き・事例集に掲載する取組の構成のイメージ

再生に向けた活動の立ち上げ

課題の共有、住民の意識改革

再生に向けた方向性の共有

担い手・推進体制の確保

生活を支えるサービスの充実

生活支援サービスの確保

就業機会の確保

地域の交流拠点の確保

住み替えの円滑化

高齢者向けの住まいの確保

ニーズに合った住宅の整備

住宅情報の提供

団地内外での移動の円滑化

通路等のバリアフリー化

移動サービスの提供

良好な住環境の保全・創出

まちづくりのルールの再構築

空き家・空き地の管理・活用

安全・安心の確保

住宅団地に関する情報発信

事業者の事業機会の確保

課題・目標を共有し、団地の関係者と協働の上、再生に向けた取組の「持続」「自走」「自立」を図る

6. 住宅団地再生に向けた取組の推進方策③

【取組の方向性】

再生に向けた活動の立ち上げ

課題の共有、住民の意識改革

再生に向けた方向性の共有

担い手・推進体制の確保

【地域での主な取組内容】

(主体)

住民・非営利法人・市町村

現状分析・課題整理

住民・非営利法人・市町村

再生方針の設定

住民・非営利法人・市町村

自治会活動等の活性化

住民・非営利法人・民間・市町村

推進体制の立ち上げ

住民・非営利法人・民間・市町村

サービス提供施設の確保
(商店街再生、空き家・空地の活用等)

住民・非営利法人・民間・市町村

交流拠点・活動拠点の確保
(既存施設の利用ルールの見直し等)

住民・非営利法人・市町村

地域での互助
(高齢者の見守り・子育て支援等)

住民・非営利法人・民間

配送サービス・移動店舗の提供

住民・非営利法人・民間

シェアオフィスの確保

住民・非営利法人

コミュニティビジネス

住民・非営利法人・民間

住宅のバリアフリー改修

民間

サ高住・老人ホーム等の整備

民間

若年層・子育て世帯向け住宅の整備
(小規模住宅、シェアハウス等)

非営利法人・民間

住み替え相談・空き家バンク等の設置

非営利法人・民間

高齢者等の賃貸住宅における居住支援

非営利法人・民間

住み替え用のリバースモーゲージ等の提供

非営利法人・民間

若年層向けの低利ローン等の提供

市町村

スロープ・手すり設置等の整備

非営利法人・民間

公共交通以外の移動手段の確保
(自家用有償運送)

非営利法人・民間

新たな移動手段の導入の試行
(グリーンスローモビリティ、自動運転等)

住民・非営利法人・市町村

建物・敷地等に関するルールの整備

住民・非営利法人 市町村

公園・緑地等の維持管理

住民・非営利法人 市町村

空き地の共同管理(ポケットパーク化)

住民・非営利法人

防犯パトロール・防災訓練

住民・非営利法人 市町村

防災倉庫・設備の整備

住民・非営利法人・民間

HP・SNS発信

【行政による支援の方向】

現状分析結果の提供

ワークショップ等の企画・支援等

調査・計画作成への支援

コーディネート業務の実施

住宅・建築物の改修等への支援

初動期の運営への支援

都市計画・建築規制の適用見直し

住宅等の改修・新築等への支援

都市計画・建築規制の適用見直し

住み替え相談等への支援

家賃債務保証等への支援

金利負担の低減

通路等の改修等への支援

運用ルールの構築

都市計画・建築規制の適用見直し

公園・緑地等の住民管理への支援

公園・防災施設等の整備への支援

(共通)

地域の活動への支援

取組事例の整理・情報提供

取組の手引き等の作成・提供

行政手続きの合理化

【凡例】

(取組内容)

ソフト

ハード

(支援の方向)

支援(ソフト)

支援(ハード)

その他

事例整理・手引き等整備

事業者の事業機会の確保

団地再生への貢献

生活を支えるサービスの充実

生活支援サービスの確保

就業機会の確保

地域の交流拠点の確保

住み替えの円滑化

高齢者向けの住まいの確保

ニーズに合った住宅の整備

住宅情報の提供

団地内外での移動の円滑化

通路等のバリアフリー化

移動サービスの提供

良好な住環境の保全・創出

まちづくりのルールの再構築

空き家・空き地の管理・活用

安全・安心の確保

住宅団地に関する情報発信

戸建てに係るとりまとめ概要版

<現状認識と検討の方向性>

- 住宅団地は**全都道府県に約3,000団地**(5ha以上)存在。そのうち、三大都市圏に概ね半数が立地。戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素。9割超の団地が戸建住宅を含み、5割超の団地は戸建住宅のみ。
- 住宅団地は**高度成長期を中心に大量供給**され、1970年代前半が供給のピーク。街開きと同時に入居した**居住者が一斉に高齢化**。今後、**空き家の急増が懸念**される状況。
- 住宅に特化した市街地が形成され、**多様な機能を導入しにくい**状況。

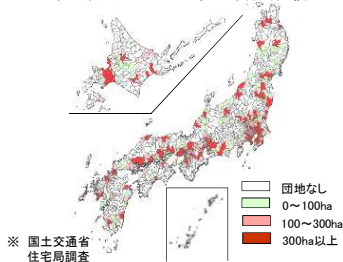
戸建住宅を中心とした住宅団地の再生に向けて、

- ・ 若者・子育て世帯にとって**魅力的な場所**とし、その転入を促進すること
 - ・ 生活利便性を向上させ、**高齢者が安心して住み続けられる**ようにすること
 - ・ 職住近接の**就業機会を創出**すること
- 等の取組を推進し、住宅団地の「**持続性**」と「**自立性**」を高めることが必要。

<具体的な課題>

○ 住宅団地が所在する市区町村の多くが問題を認識

■ 住宅団地(5ha以上)の市区町村別面積



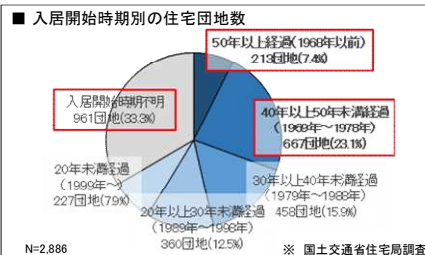
■ 住宅団地の所在する市区町村の問題意識

高齢者が多い	244 市区町村 (69.7%)
生活利便機能が低下	147 市区町村 (42.0%)
空き家が多い	109 市区町村 (31.1%)
交通機能が低下	106 市区町村 (30.3%)
コミュニティが弱体化	74 市区町村 (21.1%)
非住宅用途の導入が困難	67 市区町村 (19.1%)
空き地が多い	45 市区町村 (12.9%)

N=350 (住宅団地に対して問題意識を有する市区町村)
※ 国土交通省住宅局調査

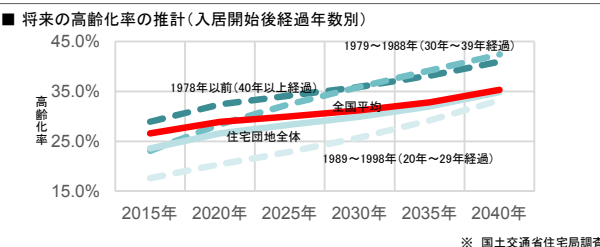
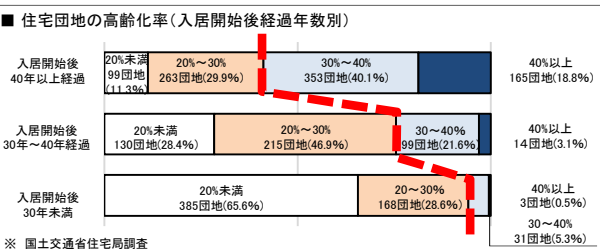
○ 高齢化した住宅団地の増加

⇒ 入居開始から**40年以上経過**した住宅団地が**約3割**



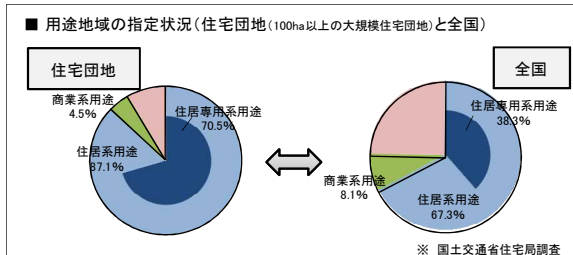
○ 高齢化した住宅団地における高齢化の進行

⇒ **入居開始から40年経過を境に高齢化率が急上昇**
⇒ **将来的には、古い団地から順次、全国平均を大きく上回る見込み**



○ 住宅団地では住居専用系の用途地域を広範囲に指定

⇒ 住宅以外の**多様な機能を導入することが困難**



○ 規制緩和手法の活用の際に国に対する期待

⇒ **ケーススタディや取組事例の紹介を期待する声が多い**

■ 都市計画・建築規制の緩和手法の活用の際に地方公共団体が国に対して期待するもの

ケーススタディ、取組事例の紹介	61.3%
標準的な緩和手続きの提示	48.4%
緩和要件の提示	41.9%
緩和の影響を評価するツールの提供	41.9%
緩和手続きの簡略化	32.3%

N=31 ※ 国土技術政策総合研究所調査

■ 地域再生法の一部を改正する法律案 (平成31年3月15日閣議決定)

(地域住宅団地再生事業の創設)

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

- | | |
|---|--|
| 多様な建物用途の導入
・用途規制の緩和手続
・都市計画決定・変更手続 | 地域交通の利便性向上
・コミュニティバスの導入等に
必要な許認可手続 |
| 介護サービス等の充実
・有料老人ホームの届出、
介護事業者の指定手続 | まちづくりの専門的知見の活用
・UR(都市再生機構)による
市町村へのノウハウ提供 |



政策の方向性への提言(案)

住宅団地再生の取組の方向

各住宅団地の特性に応じた柔軟な取組が必要

○ 住宅・宅地の有効活用

- ・ 既存住宅流通の促進、リフォームに対する支援
- ・ 低未利用地等の有効活用による新たな機能の導入

○ 多様な機能の導入

- ・ 戸建住宅以外の多様な住宅、コンビニ、福祉施設等の用途混在
- ・ 働き方の変化を見据えつつ、地域での就業の場の確保
- ・ 各種行政手続きのワンストップ処理(地域再生法改正により創設予定)等
多様な機能の導入を可能とする手続きの積極的活用

住宅団地再生の取組の進め方

○ 住宅団地の現状把握・課題分析、取組の方向付け

- ・ 現状・課題を自己診断できるチェックリスト等の充実が必要
- ・ 団地再生のビジョンの作成、地域での共有を促進することが必要

○ 住宅団地再生の取組の立ち上げ

- ・ 住民や行政に加えて、多様な主体の参画を促すことが必要
- ・ 住宅団地再生の取組の立ち上げ時の支援の充実が必要

○ 住宅団地再生に向けた取組の展開

- ・ 行政の担当者が使いこなせるよう、各種制度の手引きが必要
- ・ 多岐にわたる取組事例を分類・整理した事例集が必要

平成29年度検討事項

<p>① 複数棟型マンション敷地売却制度の構築</p>	<p>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、所要の省令・告示改正</p>
<p>② 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</p>	<p>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 ※今後も、事例の状況を踏まえ必要に応じて内容を充実</p>
<p>③ 一団地認定の職権取消しガイドラインの策定</p>	<p>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</p>

複数棟型のマンション敷地売却制度について(概要)

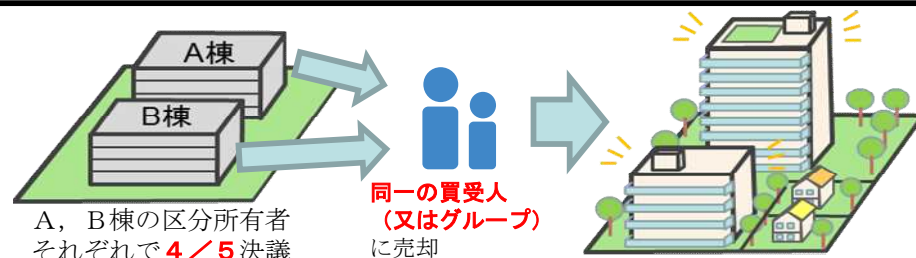
老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

課題背景

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、単棟のマンションでの活用は進んでいるが、団地型のマンションでの同制度の活用が進んでいない課題があった。

複数棟型のマンション敷地売却制度の創設

- ①土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に
- ②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、
- ③団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却するスキーム



■マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 改正

⇒一団地内にある要除却認定マンション及びその敷地につき、一括してその全部を買い受けようとする場合の手続きを法令上位置づけ

- 買受人は買受計画の認定申請において、他棟の申請予定時期を記載する

■マンションの建替え等の円滑化に関する基本方針(告示)改正

⇒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

- 買受人は単独で又は共同して申請する
- マンション敷地売却決議において、各棟間の区分所有者の衡平性に配慮
- 全棟がマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する
- マンション敷地売却組合の設立時期(公告日)は同一とする
- 分配金取得計画の権利消滅期日を同一とする

■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 改訂

1. 準備・検討・計画段階

- 計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進める

2. 除却の必要性の認定段階

- 要除却認定申請の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認しておく

3. 買受計画の認定段階

- 買受人は互いに協定を締結したグループであることなど必要な調整が図られる体制とする

4. マンション敷地売却決議段階

- マンション敷地売却決議で定める分配金の算出は、団地全体の売却代金の見込額を算定した上で棟毎の売却代金を算出することが必要
- 敷地売却決議で定める分配金の算出方法として、各棟間の配分方法と各棟内の配分方法の両方を定める

※本改正にあわせて「マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント」についても改正し、複数棟型マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認める等について明確化

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル【概要】

趣旨

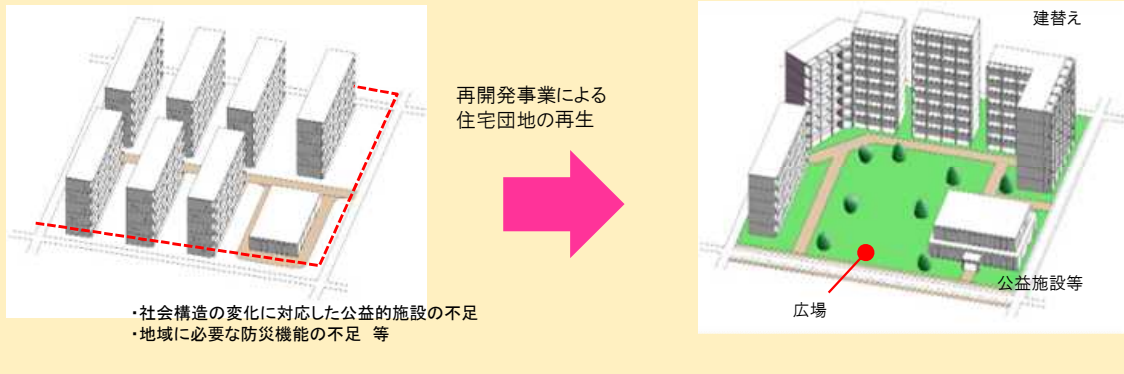
- 平成28年都市再開発法改正により措置された共有土地に係る組合員数の算定方法の合理化等を踏まえ、**住宅団地の再生への市街地再開発事業の適用の円滑化を図る。**
- 住宅団地の再生に主体的に取り組む**管理組合やこれを支援するコンサルタント等が、関係する事業者や地方公共団体とともに再生パターンを検討するにあたり参照することを想定。**

マニュアルの全体像

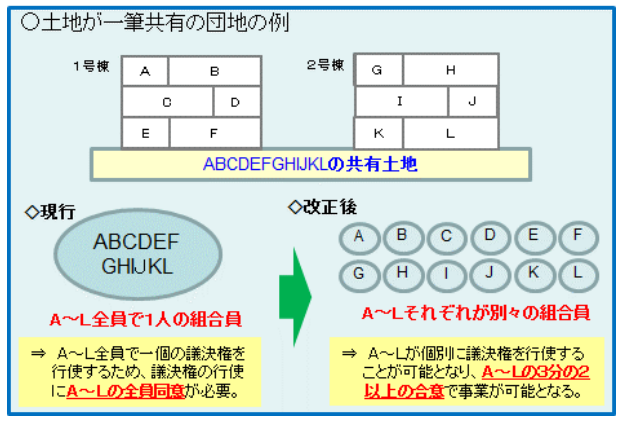
第I編 制度概要と活用イメージ

- **制度改正の概要と今般の制度改正の適用対象団地**
- **住宅団地への市街地再開発事業の活用パターン**
 - ① 団地型マンションの再生とあわせた**公益的施設の設置と整備**
 - ② 団地型マンションの再生による**地域レベルでの防災・バリアフリー機能向上**
 - ③ **地域活力の維持・向上に資する団地型マンションの再生**

《活用イメージ》



《改正概要》



第II編 実務上の留意点

■ 初動期、再生方針決定後及び事業実施段階におけるフロー及び実務上の留意点

- 《初動期における留意点の例》
- **初動期の段階から上位計画・関連計画や都市計画等の位置づけの可能性について行政との協議を行う。**
 - **事業手法ごとの特性を踏まえ、修繕も含めた比較検討を行った上で、再生手法を決定する。**

- 《再生方針決定後における留意点の例》
- **団地内に非区分所有建物を含む場合や複雑な権利形態である場合等において再開発事業の活用が想定される。**
 - **検討を具体化する段階で、団地管理組合等の意思決定を経た上で準備組織を新たに設け、管理組合とは別途の予算措置を行う。**

- 《事業実施段階における留意点の例》
- **再開発組合に含まれる未同意者へ配慮した丁寧な説明を要する。**
 - **事業手法や権利変換手法による従前権利評価の考え方が異なることに留意する必要。**

目的

- 特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図り住宅団地の建替え等の促進に資するため、職権取消しに係るケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点や一団地認定の取消しの事例を示したガイドラインを策定した。

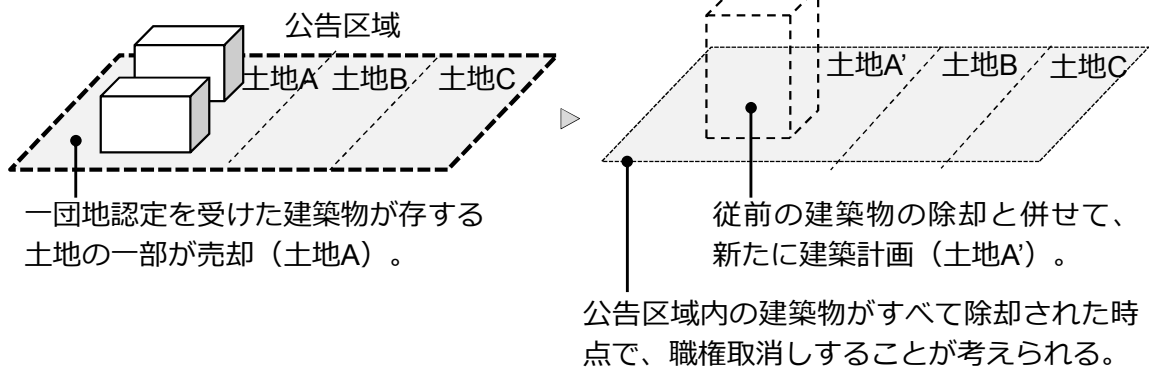
※平成29年8月以降、住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)において、内容を検討し、平成30年3月に策定。

職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

- 公告区域内の建築物がすべて除却された場合
- 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合
- マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例

【イメージ】



建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

- 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定の例

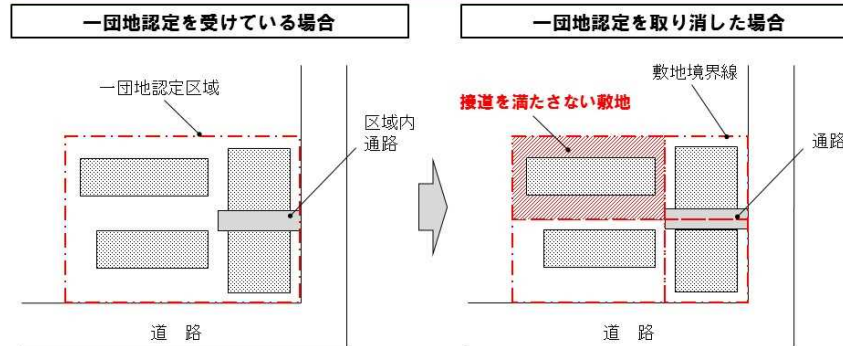
敷地等と道路との関係(法第43条)

【規定の概要】

建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。(第1項)
地方公共団体は、敷地又は建築物と道路との関係について、建築物の用途又は規模の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合、条例で、必要な制限を付加することができる。(第2項)

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

○道路に接していない建築物の敷地が発生する可能性がある。



職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点の例

- 新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認する。
- 建築計画の際に一団地認定を受けた敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることがないように適宜情報共有を図る。
- 既に更地になっている土地の部分についても、将来的な土地利用に配慮し、明らかに接道等の要件を満たしていない場合がないよう確認しておく。

(参考2) 開催経緯

	主な議題
第1回 H29.8.1	<ul style="list-style-type: none"> ・検討会設立趣旨について ・第1期検討会取りまとめを踏まえた制度見直し内容の活用方策検討について ・敷地売却の仕組みを活用した団地型マンションの再生について
第2回 H29.10.31	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地売却の仕組みを活用した団地型マンションの再生について ・一団地認定の職権取消しガイドラインについて ・再開発の枠組みを活用した団地型マンションの再生について
第3回 H30.2.28	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地売却の仕組みを活用した団地型マンションの再生について ・一団地認定の職権取消しガイドラインについて ・再開発の枠組みを活用した団地型マンションの再生について (中間取りまとめ)
第4回 H30.6.8	<ul style="list-style-type: none"> ・団地型マンション等の現状について ・横浜市住宅地再生の取組み(坂和委員) ・住宅団地の再生への取組み(野村不動産株式会社 目黒氏) ・団地型マンションの再生に向けた法制度に関する課題と提言(小林委員)
第5回 H30.7.4	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地の再生の取組みについて(山下委員) ・団地の現状と再生に向けた課題の整理(株式会社鳩ノ森コンサルティング 山田氏) ・「定常社会」への移行に向けた地域居住空間の再編(大月委員) ・施策検討の基本的方向性及び今後の進め方について
第6回 H31.3.29	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションWG及び戸建てWGからの報告について
第7回 R1.8	(最終取りまとめ) (予定)

(参考3) 委員名簿

(敬称略)

(座長)	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
(委員)	犬塚 浩	弁護士
	戎 正晴	弁護士
	大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻
	大西 誠	不動産鑑定士(株式会社竹中工務店特命理事)
	大谷 太	法務省民事局参事官
	角野 幸博	関西学院大学総合政策学部教授
	鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法科大学院教授
	木村 宣代	東京都都市整備局民間住宅施策推進担当部長(～2017.9)
	栗谷川 哲雄	東京都住宅政策本部民間住宅施策推進担当部長(2017.10～)
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	坂和 伸賢	横浜市建築局長(技監兼務)(～2019.3)
	黒田 浩	横浜市建築局長(2019.4～)
	櫻井 敬子	学習院大学教授(～2019.3)
	宮原 義昭	株式会社アール・アイ・エー代表取締役会長
	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部長(～2019.3)
	前田 栄治	大阪府住宅まちづくり部技監(2019.4～)

(オブザーバー)	都市局都市計画課長
	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