

## 住宅団地の再生のあり方に関する検討会

### 1 設立趣旨

我が国では、高度経済成長期に、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、すで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。

一方で、複数棟で構成される住宅団地については、土地が共有となっており、  
・一部の棟だけを建て替えることは、日影が生じたり、容積を多く消化するなどにより、他の棟との調整が困難であること  
・団地全体を建て替えることについても、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅や社宅などが混在している場合は全員合意が必要であること  
など、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題となっている。

前通常国会においては、耐震性が不足するマンションの建替え等の円滑化を図るため、これまでのマンション建替えの仕組みに加え、マンション敷地売却制度が創設されたところであるが、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方等について、事業法的な観点も含め、総合的に検討する必要があることから、本検討会を設置するものである。

なお、前通常国会における「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の委員会採決後の附帯決議において、団地型のマンションの建替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行うよう指摘されたところである。

### 2 構成員

#### <委員>

- |        |                     |
|--------|---------------------|
| ◎ 浅見泰司 | 東京大学大学院工学系研究科教授     |
| 犬塚 浩   | 弁護士                 |
| 戎 正晴   | 弁護士                 |
| 大西 誠   | 独立行政法人都市再生機構理事      |
| 鎌野邦樹   | 早稲田大学法学学術院法科大学院教授   |
| 小林秀樹   | 千葉大学大学院工学研究科教授      |
| 櫻井敬子   | 学習院大学教授             |
| 出口 敦   | 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授 |
| 宮原義昭   | (株)アール・アイ・エー代表取締役社長 |
- (敬称略)  
(◎座長)

<行政等>

法務省 民事局

東京都

大阪府

横浜市

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人建築研究所

国土交通省 都市局・住宅局・国土技術政策総合研究所

3 主な検討事項

- ・ 住宅団地の再生に係る現行制度、現状と課題の整理
- ・ 住宅団地の建替え、改修の具体的事例の分析
- ・ 事業・制度など、住宅団地の再生を促進するための施策のあり方の検討

4 検討スケジュール

第1回検討会を平成26年7月22日（火）に開催し、平成27年中を目途にとりまとめを行う。