

- ・住宅団地の建替えについては、団地全体の建替えを目指すのが一般的であり、これを円滑に進めるための再生手法の整備が必要である。
- ・また、段階的・部分的な建替えや改修に関しても、円滑に進めるための再生手法をあわせて検討していくことが重要だと考えられる。

基本的方向性

1. 団地全体の建替え等を円滑に進めるための事業制度のあり方に係る検討

【検討会における指摘等】

- ・団地全体の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律第70条に基づく一括建替え決議により進める方法が一般的であるが、各棟2／3の決議要件がネックになる場合がある。
- ・また、テラスハウスを含む団地などの一括建替え決議の要件や大規模団地で工区分割して事業を進めるのが難しいこと等の課題もある。
- ・現行の市街地再開発事業を、広く住宅団地の再生に活用することは難しい面があり、幅広いオプションから今後の事業制度のあり方を検討する必要がある。
- ・事業採算性を考えると、マンション需要の低い郊外や大規模な団地の再生においては、一部の敷地を戸建て用地として売却することが必要である。

【今後の検討課題】

- ・団地全体の建替えの実施が想定される住宅団地の現状の把握・分析
- ・円滑に建替えを進めるための事業制度の位置づけ
- ・円滑に建替えを進めるための事業制度の要件及び事業の進め方
- ・敷地の一部の処分（例：戸建て用地）による事業採算性を確保するための措置 など

施策検討の基本的方向性(案) ②

2. 段階的・部分的な建替え等を円滑に進めるための仕組みのあり方に係る検討

【検討会における指摘等】

- ・ 段階的・部分的な建替えについては、法的に担保された「団地再生マスタープラン」のような団地全体の計画があると望ましい。
- ・ 工区分割して段階的に事業を進める場合や、一部の住棟のみを建て替えようとする場合等においては、敷地を分割する仕組みが円滑に事業を進めるうえで有効と考えられる。
- ・ 住宅団地再生は、改修、リモデリング等も考えないと対応困難である。

【今後の検討課題】

- ・ 段階的・部分的な建替えの実施が想定される住宅団地の現状の把握・分析
- ・ 敷地の分割の具体的な進め方
- ・ 改修による再生の促進に向けたマニュアル等の整備 など

3. 建築基準法第86条に基づく、一団地認定に係る検討

【検討会における指摘等】

- ・ 建築基準法第86条に基づく一団地認定は、敷地の一部を戸建て用地として売却する場合に一団地の取り扱いが難しいなどの課題がある。

【今後の検討課題】

- ・ 団地再生において一団地認定が事業推進の隘路とならないようにするための措置 など