

「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」取りまとめ 骨子

趣旨

高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されずに居住環境が著しく低下しており、再生が必要。

<検討の視点> 住宅団地の立地状況や直面する課題についての実態把握を行うとともに、住宅団地の規模や従前の権利関係・立地特性に応じた再生、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した再生のあり方について検討。

<主な対象とする住宅団地> 一体的に利用される土地及び当該土地に存する数棟の居住の用に供する建物であって、当該土地の一部又は全部を共有するもの。

我が国における住宅団地の現況(調査結果)

- 全国の住宅団地は、約5000団地、約200万戸存在。全国の総マンションストック数の1/3。そのうち、いわゆる旧耐震基準によるものが約1600団地(約50万戸)。
- 昭和58年以前に建設された東京都内における住宅団地は285団地存在している。これらのうち、敷地全体を共有しているタイプが275団地と大多数。

住宅団地の再生に向けた課題

- ストックの老朽化と居住者の高齢化の同時進行
- 住宅団地の老朽化が周辺地域全体の活力低下へ波及するなど、まちづくりの面からも課題が表面化
- 区分所有法に基づく権利関係に伴う合意形成が困難
- 居住者の多様なニーズや立地特性からの必要性に対応可能な柔軟な事業手法の不存在
- 建築基準法第86条の一団地認定の変更・廃止手続きに当たり合意形成が困難



住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項

■ 当面実現すべき事項

○ 地域の拠点として再生を図る場合における、市街地再開発事業適用の円滑化

- ・ 土地の共有者を一人の組合員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備
- ・ 地域の拠点として再生を図ることができるようにするための、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区について施行地区要件に追加

○ 既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備

- ・ 居住者の多様なニーズに応えるための一部の既存棟の存置等を可能とする仕組みの整備

○ 一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

- ・ 一団地認定の要件を満たさなくなったときなど特定行政庁が一団地認定の継続が妥当でないと判断する際には、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

■ 今後中期的に実現していくべき事項

○ より広範な住宅団地等に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

- ・ 住宅団地や老朽化マンション全般に適用可能な、合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し等

○ 一団地認定制度をより使いやすくするための検討