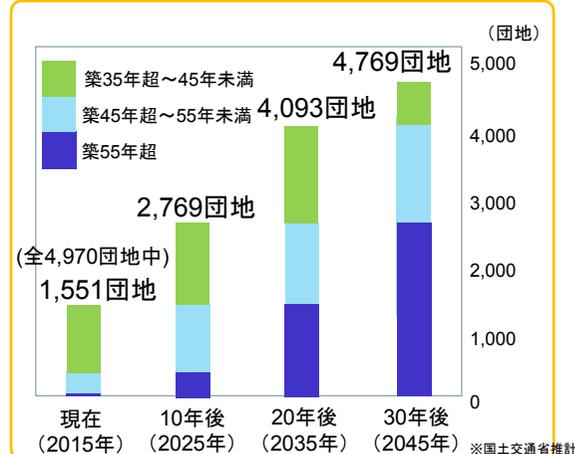


住宅団地の再生について

現状と背景

- 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、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「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」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

- ・ 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。 (都市再開発法)



○土地が一筆共有の団地の例



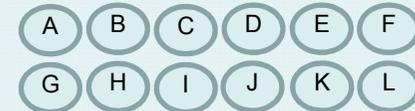
◇現行



A~L全員で1人の組合員

⇒ A~L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA~Lの全員同意が必要。

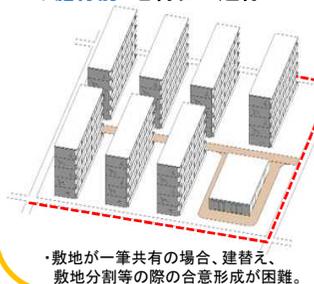
◇改正後



A~Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A~Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A~Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

◇施行前 老朽化が進行



◇施行後 再生事業の円滑な推進

