

「老朽化マンションの建替え等の促進」について

平成28年2月10日
国土交通省住宅局

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

背景

- 大都市については、我が国経済の牽引役として、グローバルな経済圏の中心となり、世界からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上が必要。
... 「日本再興戦略」改訂2015(閣議決定)に、都市再生制度見直しを速やかに行うよう位置付け
- 地方都市については、人口減少、少子高齢化の進展、深刻な財政制約等の条件下で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、更なる地方創生の推進が課題。
- 高度成長期に大量に建設された住宅団地の老朽化が進んでおり、住宅団地の再生も喫緊の課題。

法案の概要

国際競争力・防災機能強化

【国際ビジネス・生活環境の整備】

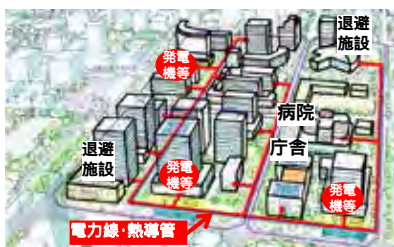
民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長 (平成34年3月31日まで)

優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施

金融支援の対象に国際会議場等の整備費を追加
民間都市開発推進機構による支援

【大規模災害に対応する環境整備】

災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設の所有者による協定制度的創設(承継効付き)



エネルギー供給施設
発電機、ボイラ、電力線、熱導管等から構成

【事業のスピードアップのための支援の強化・重点化】

大臣認定処理期間の短縮

(特定地域:45日 1月、緊急地域:3月 2月)

道路上空利用の都市再生緊急整備地域への拡充

都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示

コンパクトで賑わいのあるまちづくり

【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

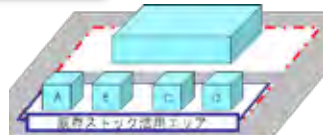
地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設

まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し

施行前



施行後



身の丈にあった規模の市街地整備(イメージ)

【官民連携によるまちの賑わい創出】

空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度的創設
賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加



空き地を活用したまちなかの賑わいの創出(イメージ)



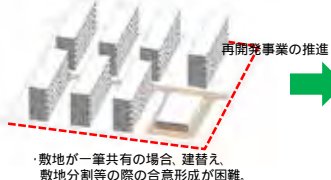
都市公園へのサイクルポート設置(イメージ)

住宅団地の再生

【住宅団地の建替えの推進】

土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1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。

施行前 老朽化が進行



敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

施行後 再生事業の円滑な推進



既存棟の活用 広場 公益施設等

都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのある

まちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

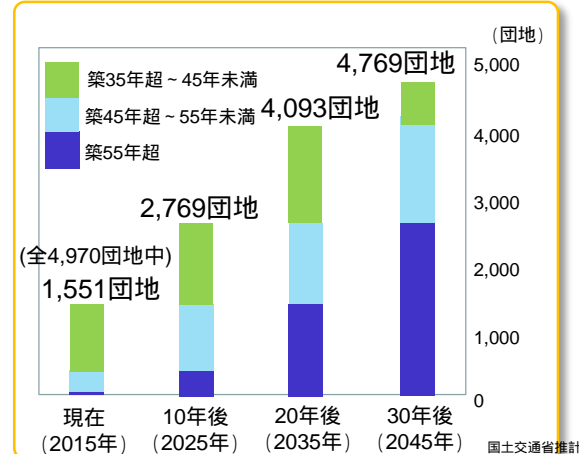
現状と背景

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・公共施設の一齐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



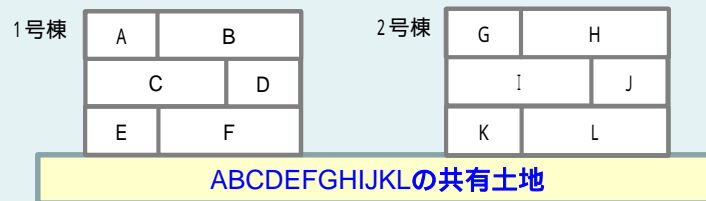
東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

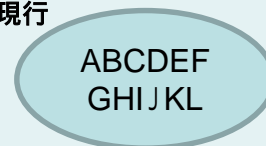
- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2 / 3 合意での事業推進を可能とする。(都市再開発法)



土地が一筆共有の団地の例



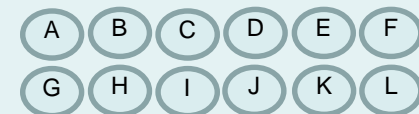
現行



A～L全員で1人の組合員

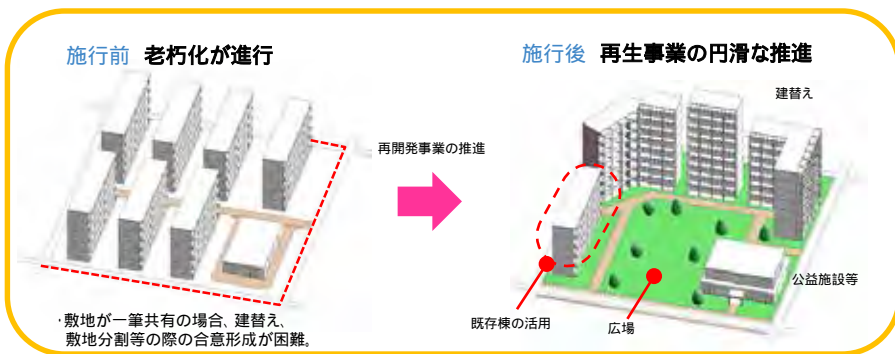
A～L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA～Lの全員同意が必要。

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。



区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え(住宅団地の場合)

区分所有法では、建替え決議に地権者の5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の3分の2以上の合意で建替えが可能。

区分所有法の建替え

・一般的な建替えの場合

都市計画決定は不要。施行区域要件もなし。

一括建替え決議
(全体5分の4以上かつ各棟3分の2以上の合意)

敷地内の建築物が全て区分所有建物である場合のみしか建替決議ができない。
敷地の分割ができない。

市街地再開発事業による建替え

・都市計画事業として、地域の拠点となる建替えを行う場合

地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要
[高度利用地区等内にあること
・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等]

区分所有法の一括建替え決議は不要

再開発組合の設立認可
(全体3分の2以上の合意)

【改正前】
一筆共有の敷地で事業を行う場合、組合員数が1になり、議決に全員同意が必要となるため、合意形成が困難。

【改正後】
一筆共有の敷地で事業を行う場合、各共有者が1人の組合員となる。

全体3分の2以上の合意による通常の再開発が実施可能に。

敷地内に、単独所有の建物(賃貸住宅や店舗など)、又は全体共有の建物(集会場など)が存在しても適用可能。
敷地の分割ができる。

一団地認定とは

建築基準法第86条の一団地認定制度は、建築基準法の原則である一敷地一建築物の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めたものであり、住宅団地の多くに活用されている。

一団地認定に係る課題

一団地認定時には、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされている。

しかしながら、住宅団地の建替え等に伴い一団地認定の廃止等を行う場合に、地権者側からの申請で一団地認定の廃止を求める場合には、建築基準法第86条の5の規定により、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされていることから、その合意形成が困難となっている。

対応案

一団地認定後の事情の変化により、認定の要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合には、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化する。

上記の特定行政庁の職権による取消しは、講学上の「撤回」にあたる。「撤回」とは、瑕疵なく成立した法律関係について、その後の事情の変化により、その法律行為を存続させることが妥当でないということが生じたときに、この法律関係を消滅させる行政行為をいう。

マンションストックの概要

全国のマンションストック総数 613万戸(平成26年末時点)
 うち、旧耐震基準時代(S56年以前)に建設されたマンションストック数**106万戸**

措置内容

	項目	対象	内容
H26	マンション建替法の改正 【マンション敷地売却制度・容積率緩和特例の創設】	耐震性不足マンション 旧耐震基準106万戸 (うち単棟型のもの)	○マンション敷地売却制度 耐震性不足のマンションについて、4/5の決議によりマンションとその敷地を一括で売却できる制度を創設 ○容積率緩和特例 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。
H28	都市再開発法の改正(案) 【再開発事業を活用した住宅団地の再生】	住宅団地 うち旧耐震基準 1,550団地、 50万戸	土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1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。

今後の課題

○多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修の促進