

住宅団地再生に係る国の取組について

令和3年1月13日

東京都団地再生連絡会議

国土交通省 住宅局

市街地建築課 市街地住宅整備室

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の概要 国土交通省

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、**住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)**により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援を行う。

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上 **【面積要件なし】**
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過 **【20年以上経過】**
- ✓ 高齢化率が著しく高い **【高齢化率要件なし】**
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等
地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

国費率1/3 **【1/2】**



[赤字]書き:令和2年度予算拡充事項
(ただし、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生区域に限る)



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援〔国費率1/3〕



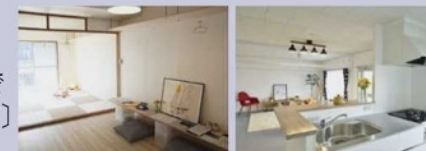
地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕



循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕



○郊外住宅団地は、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の課題が発生。

○このため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が「住宅団地再生」連絡会議を設立(H29.1.30)。

○会議では、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等を実施。

民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 72団体

地方公共団体、独法等 234団体

計 306団体 (R2.10.2時点)

○会長:横浜市 副会長:大分市

事務局:国土交通省(住宅局,総合政策局,不動産・建設経済局,都市局,鉄道局,自動車局),住宅金融支援機構,住宅生産振興財団

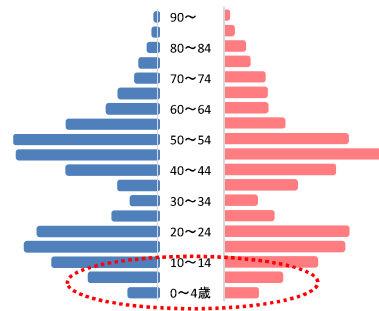
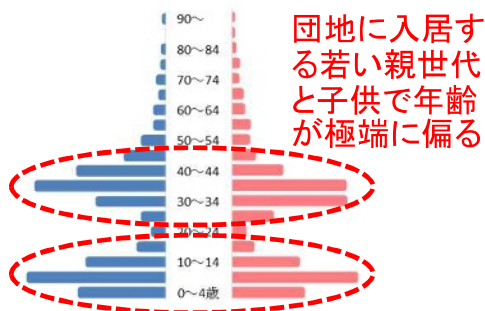
【背景】 ●同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている**。

●現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行する**。
子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機**につながる。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

①街開き当時(～概ね10年)

②街開きより概ね～20年



親子で3～5人家族



連絡会議の様子

「住宅団地再生」連絡会議 参加団体(全306団体) ※R2.10.2時点



都道府県	参加自治体名 (43都道府県 17政令市 164市区町 計224団体)						
北海道	北海道 札幌市 釧路市 北見市 当別町 千歳市 由仁町 滝沢市 砂川市 東神楽町	札幌市 北広島市 厚真町 むつ市 盛岡市 仙台市 山形市 山形市 国見町 水戸市 日立市 龍ヶ崎市 取手市 城里町 宇都宮市 日光市 那須塩原市 茂木町 高崎市 洪川市 玉村町 さいたま市 川越市 川口市 所沢市 東松山市 春日部市 狭山市 深谷市 上尾市 草加市 蕨市 志木市 八潮市 三郷市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 ふじみ野市 岡本市 毛呂山町 嵐山町 小川町 川島町 吉見町 宮代町 杉戸町 松伏町 千葉県 千葉市 市川市 船橋市 木更津市 松戸市 佐倉市 東金市 習志野市 柏市 市原市 流山市 八千代市 浦安市	札幌市 釧路市 北見市 当別町 千歳市 由仁町 滝沢市 砂川市 東神楽町	札幌市 北広島市 厚真町 むつ市 盛岡市 仙台市 山形市 山形市 国見町 水戸市 日立市 龍ヶ崎市 取手市 城里町 宇都宮市 日光市 那須塩原市 茂木町 高崎市 洪川市 玉村町 さいたま市 川越市 川口市 所沢市 東松山市 春日部市 狭山市 深谷市 上尾市 草加市 蕨市 志木市 八潮市 三郷市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 ふじみ野市 岡本市 毛呂山町 嵐山町 小川町 川島町 吉見町 宮代町 杉戸町 松伏町 千葉県 千葉市 市川市 船橋市 木更津市 松戸市 佐倉市 東金市 習志野市 柏市 市原市 流山市 八千代市 浦安市	札幌市 釧路市 北見市 当別町 千歳市 由仁町 滝沢市 砂川市 東神楽町	札幌市 北広島市 厚真町 むつ市 盛岡市 仙台市 山形市 山形市 国見町 水戸市 日立市 龍ヶ崎市 取手市 城里町 宇都宮市 日光市 那須塩原市 茂木町 高崎市 洪川市 玉村町 さいたま市 川越市 川口市 所沢市 東松山市 春日部市 狭山市 深谷市 上尾市 草加市 蕨市 志木市 八潮市 三郷市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 ふじみ野市 岡本市 毛呂山町 嵐山町 小川町 川島町 吉見町 宮代町 杉戸町 松伏町 千葉県 千葉市 市川市 船橋市 木更津市 松戸市 佐倉市 東金市 習志野市 柏市 市原市 流山市 八千代市 浦安市	札幌市 釧路市 北見市 当別町 千歳市 由仁町 滝沢市 砂川市 東神楽町
東京都	東京都 調布市 羽村市 神奈川県 茅ヶ崎市 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 尾張旭市 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 枚方市 兵庫県 川西市 奈良県 和歌山県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県	世田谷区 町田市 小金井市 板橋区 練馬区 足立区 八王子市 青梅市 稲城市 西東京市 横浜市 川崎市 相模原市 鎌倉市 藤沢市 小田原市 厚木市 高岡市 小矢部市 射水市 甲府市 諏訪市 伊那市 多治見市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 春日井市 豊田市 豊明市 みよし市 東近江市 宇治市 八幡市 茨木市 大阪狭山市 河内長野市 富田林市 神戸市 姫路市 芦屋市 伊丹市 宝塚市 三木市 天理市 河合町 紀の川市 松江市 倉敷市 玉野市 総社市 赤磐市 矢掛町 岡山市 倉敷市 三原市 福山市 廿日市市 府中町 宇部市 防府市 松前町 松山市 宇和島市 北九州市 福岡市 那珂川町 久留米市 飯塚市 宗像市 大分市 宮崎県 鹿児島県 鹿兒島市 日置市	東京都 調布市 羽村市 神奈川県 茅ヶ崎市 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 尾張旭市 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 枚方市 兵庫県 川西市 奈良県 和歌山県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県	世田谷区 町田市 小金井市 板橋区 練馬区 足立区 八王子市 青梅市 稲城市 西東京市 横浜市 川崎市 相模原市 鎌倉市 藤沢市 小田原市 厚木市 高岡市 小矢部市 射水市 甲府市 諏訪市 伊那市 多治見市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 春日井市 豊田市 豊明市 みよし市 東近江市 宇治市 八幡市 茨木市 大阪狭山市 河内長野市 富田林市 神戸市 姫路市 芦屋市 伊丹市 宝塚市 三木市 天理市 河合町 紀の川市 松江市 倉敷市 玉野市 総社市 赤磐市 矢掛町 岡山市 倉敷市 三原市 福山市 廿日市市 府中町 宇部市 防府市 松前町 松山市 宇和島市 北九州市 福岡市 那珂川町 久留米市 飯塚市 宗像市 大分市 宮崎県 鹿児島県 鹿兒島市 日置市	東京都 調布市 羽村市 神奈川県 茅ヶ崎市 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 尾張旭市 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 枚方市 兵庫県 川西市 奈良県 和歌山県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県	世田谷区 町田市 小金井市 板橋区 練馬区 足立区 八王子市 青梅市 稲城市 西東京市 横浜市 川崎市 相模原市 鎌倉市 藤沢市 小田原市 厚木市 高岡市 小矢部市 射水市 甲府市 諏訪市 伊那市 多治見市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 春日井市 豊田市 豊明市 みよし市 東近江市 宇治市 八幡市 茨木市 大阪狭山市 河内長野市 富田林市 神戸市 姫路市 芦屋市 伊丹市 宝塚市 三木市 天理市 河合町 紀の川市 松江市 倉敷市 玉野市 総社市 赤磐市 矢掛町 岡山市 倉敷市 三原市 福山市 廿日市市 府中町 宇部市 防府市 松前町 松山市 宇和島市 北九州市 福岡市 那珂川町 久留米市 飯塚市 宗像市 大分市 宮崎県 鹿児島県 鹿兒島市 日置市	東京都 調布市 羽村市 神奈川県 茅ヶ崎市 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 尾張旭市 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 枚方市 兵庫県 川西市 奈良県 和歌山県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県

企業等 (72団体)、国・独法等 (10団体)			
【鉄道系 (15社)】	小田急電鉄株式会社 京王電鉄株式会社 京浜急行電鉄株式会社 東急電鉄株式会社 東武鉄道株式会社 阪急阪神不動産株式会社	小田急不動産株式会社 京成電鉄株式会社 西武鉄道株式会社 東急不動産ホールディングス株式会社 南海電気鉄道株式会社	近鉄ホールディングス株式会社 京阪電鉄不動産株式会社 相鉄不動産株式会社 西日本鉄道株式会社
【不動産系 (9社)】	新日鉄興和不動産株式会社 大成有楽不動産株式会社 株式会社フージャースコーポレーション 森ビル株式会社	住友不動産株式会社 株式会社長谷工コーポレーション 三井不動産株式会社	株式会社大京 三菱地所レジデンス株式会社
【住宅・建設系 (22社)】	株式会社浅沼組 鹿島建設株式会社 積水化学工業株式会社 トヨタすまいるライフ株式会社 日本総合住生活株式会社 パナソニックホームズ株式会社 ミサワホーム株式会社 株式会社LIXILグループ	旭化成ホームズ株式会社 JFE鋼板株式会社 積水ハウス株式会社 トヨタホーム株式会社 パナソニック株式会社エコンソリューションズ 株式会社細田工務店 三井ホーム株式会社 YKK AP株式会社	株式会社大林組 住友林業株式会社 大和ハウス工業株式会社 ナイス株式会社 株式会社細田工務店 ボラス株式会社 吉野石膏株式会社
【金融系 (8団体)】	株式会社京葉銀行 スルガ銀行株式会社 株式会社名古屋銀行	株式会社十六銀行 世田谷信用金庫 株式会社百五銀行	株式会社常陽銀行 株式会社千葉銀行
【生活サービス系 (6団体)】	株式会社セブン-イレブン・ジャパン ミニストップ株式会社	東京ガス株式会社 ヤマトホールディングス株式会社	東邦ガス株式会社 株式会社ローソン
【一般社団法人等 (12団体)】	一般財団法人住宅生産振興財団 一般社団法人プレハブ建築協会 一般社団法人ハウスサポート 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 一般社団法人住宅生産団体連合会 一般社団法人全国住宅産業協会	一般社団法人日本ツーバイフォー建築協会 一般社団法人不動産協会 一般社団法人リビングアメニティ協会 一般社団法人日本木造住宅産業協会 一般社団法人団地再生支援協会 一般社団法人全国住宅供給公社連合会	
【公社等 (7団体)】	埼玉県住宅供給公社 愛知県住宅供給公社 福岡県住宅供給公社	東京都住宅供給公社 大阪府住宅供給公社	神奈川県住宅供給公社 徳島県住宅供給公社
【国・独法等 (3団体)】	国土交通省 (住宅局、総合政策局、不動産・建設経済局、都市局、鉄道局、自動車局) 独立行政法人住宅金融支援機構 独立行政法人都市再生機構		

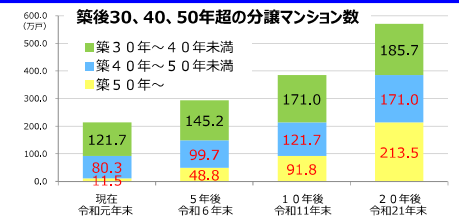
企業等 72団体、国・独法等 10団体

		生活拠点機能	コミュニティ拠点機能	災害対応拠点機能
定義		周辺地域も含めた幅広い世代や多様な世帯の住民が、暮らしやすく、安心して日常生活を送ることができる機能	周辺地域も含めた幅広い世代や多様な世帯の住民が、支え合い、いきいきとした暮らしをもたらす機能	周辺地域の住民が、発災時に、迅速かつ安全に避難することができる機能及び、発災後に、被災者が安全にとどまることができる機能
想定される対応策	ハード	<ul style="list-style-type: none"> • 医療施設 • 福祉施設 • 子育て支援施設 • 図書館 • 健康増進施設 • コワーキングスペース • 団地内商店街 <ul style="list-style-type: none"> ■スーパー ■コンビニ ■その他小売店舗（物販） 	<ul style="list-style-type: none"> • 集会所、公民館 • 団地屋外空間（公園、広場、散歩道） • コミュニティスペースの設置 <ul style="list-style-type: none"> ■カフェ、喫茶店 ■食堂 ■銭湯 ■クラインガルデン（シェア畑） 等 	<ul style="list-style-type: none"> • 避難所、避難場所 • 備蓄倉庫（非常食）の設置 • 非常用発電 • 耐震性貯水槽 • 防災井戸 • マンホールトイレ、かまどベンチ
	ソフト	<ul style="list-style-type: none"> • 生活支援アドバイザー設置 • 高齢者見守りサービスの提供 • 生活支援サービスの提供 <ul style="list-style-type: none"> ■シェアオフィス、レンタルスペース ■カーシェア、自転車シェア ■移動サービス（電動カート） ■コインランドリー ■宅配BOX ■食事宅配サービス（UberEats） • エリアマネジメントの実施 <ul style="list-style-type: none"> ■団地商店街活性化イベントの開催 ■チャレンジショップの展開 	<ul style="list-style-type: none"> • エリアマネジメントの実施 <ul style="list-style-type: none"> ■清掃活動 ■防災訓練 ■地域の祭り ■運動大会 ■囲碁・将棋大会 ■料理教室 ■パークヨガ ■演奏会、講演会 ■移動図書館 ■その他、集会所・団地屋外空間・コミュニティスペース等におけるイベントの開催、運営 	<ul style="list-style-type: none"> • 被災後における被災者向け応急住宅としての住戸提供 • 避難所の提供（集会所、賃貸施設等の提供） • 避難場所の提供（広場、住棟（垂直避難用）等の提供） • 避難物資の提供

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替え円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

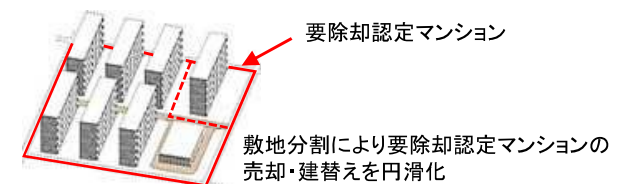
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



要除却認定マンション
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

マンション管理適正化法の改正概要



- マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の作成、指導・助言等の制度等を創設

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定【法3条】

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 ※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

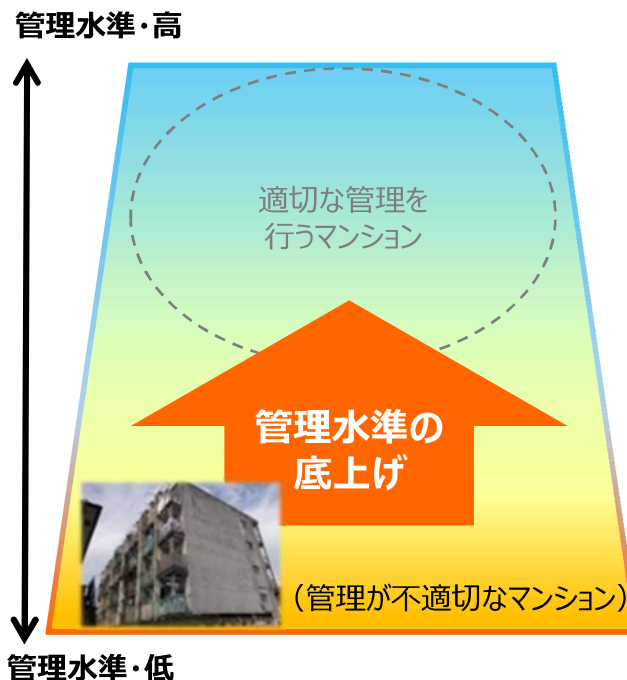
助言、指導及び勧告【法5条の2】

管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>



マンション管理適正化推進計画制度【法3条の2】

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を作成**することができる

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度【法5条の3～】

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

マンション建替円滑化法の改正概要【要除却認定の拡充】



- 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、**マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大**

除却の必要性に係る認定対象の拡充【法102条2項】

マンション敷地売却事業の対象の拡大【法108条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意【民法】）	適用あり 【マンション建替円滑化法】
対象の拡大 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション等を適用対象とする（合意要件を4/5に緩和）	適用あり （4/5の合意）

※ 建替えは耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

（外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例）



2階の廊下部分が崩落した事例

<外観> <1階廊下天井>

外壁が崩壊等した事例

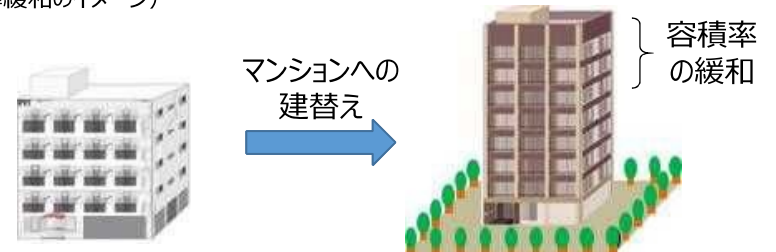
容積率の緩和特例の適用対象の拡大【法105条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
対象の拡大 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする	適用あり

（容積率緩和のイメージ）



マンションへの
建替え

容積率
の緩和

追加される要除却認定の基準



■ マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加①】【法102条2項3号】

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が**剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれ**があるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

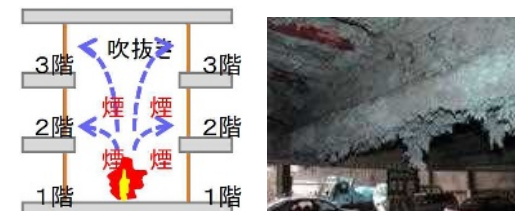
例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション



【追加②】【法102条2項2号】

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：縦穴区画等の不適格であるマンション



■ 容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加③】【法102条2項4号】

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により**著しく衛生上有害となるおそれ**があるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

例：改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション



【追加④】【法102条2項5号】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション



マンション建替円滑化法の改正概要【敷地分割制度の創設】

- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、**団地における敷地分割制度を創設**。
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限る) ※ 総マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 1 / 3 (約5,000団地、約200万戸)

団地における敷地分割制度の創設 【法115条の2～】

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 【民法】

要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4 / 5の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)

