

区分所有型団地の再生の課題と 新たな事業制度の整備の必要性

国土交通省

国土技術政策総合研究所

住宅性能研究官 長谷川 洋

1

マンション再生の目的と「法整備」の位置づけ

マンション
再生の目的
や対象

1. 物理的な居住環境の再生（ハード）

- ハードとしての空間（建物共用部分・専有部分、屋外環境）の整備

+

2. 生活環境の再生（ソフト）

- ソフトとしての暮らしの環境の改善や、コミュニティの形成・活性化



本研究の位置づけ

- 団地のハードとしての居住環境の再生や、ソフトの生活環境の再生を支える空間の整備を実現する法制度の提案

2

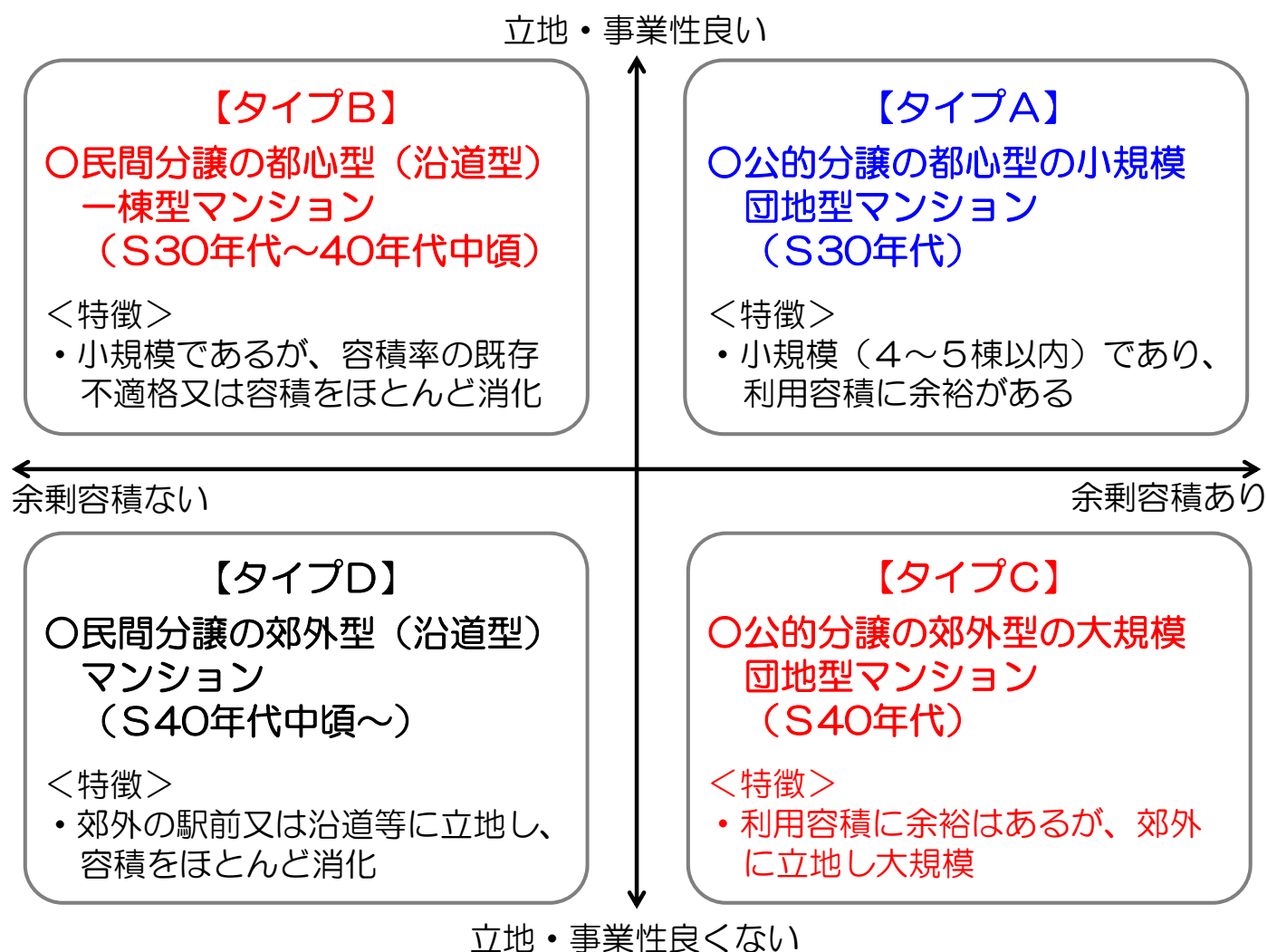
建替えに係る事業性からみたマンション類型

- 既存のマンションについては、その立地や余剰容積からみた、建替えに係る事業性について、次の4タイプに分類できる。

＜建替えの事業性からみたマンションの事業類型＞

	立地条件	余剰容積	マンションの事業類型	対応するモデル
タイプA	○	○	立地条件に優れ、余剰容積があるマンション	都心型の小規模な公的分譲の団地
タイプB	○	×	立地条件には恵まれているが、余剰容積のないマンション	民間開発の都心幹線道路沿いの一棟型マンション
タイプC	×	○	余剰容積はあるが、立地条件に恵まれないマンション	郊外型の公的分譲の大規模団地
タイプD	×	×	郊外部で、余剰容積もないマンション	民間開発の近郊の駅前や幹線道路沿いのマンション

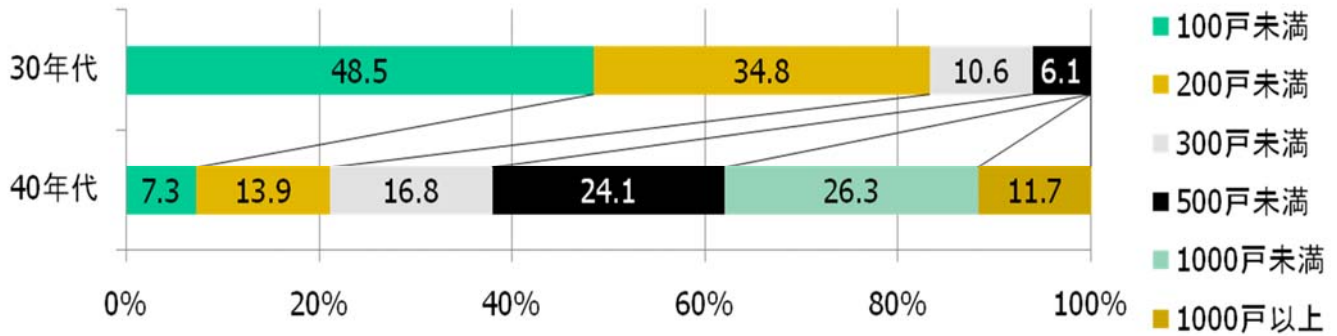
3



4

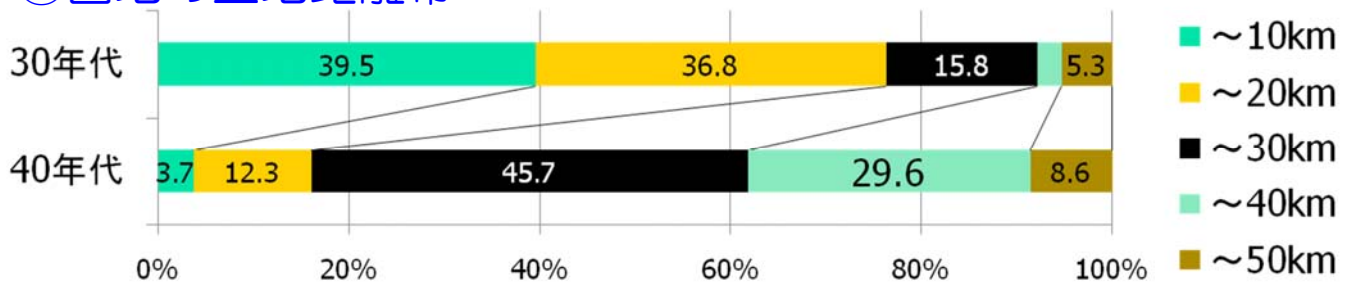
昭和30年代と昭和40年代の公団分譲団地（首都圏）の比較

① 1 団地あたりの戸数規模



1 団地あたりの平均戸数は、S30年代は121戸、S40年代は513戸

② 団地の立地距離帯



都心からの立地距離帯の中央値は、S30年代は約13km、S40年代は約27.4km（＋徒歩圏外）

資料：UR都市機構のデータを元に筆者作成

5

各類のマンションの建替えに係る課題と手法

立地・事業性良い

【タイプB】

○都心型の一棟型マンション

- …単独では建替えが困難
- 隣接地の活用、容積率の割り増し（総合設計制度の活用等）による建替えが可能
- 地区の市街地再開発事業の一環としての建替えが可能

【タイプA】

○都心型の小規模団地

…これまでの建替え事例の中心

○敷地分有型のテラスハウス団地

- …現行の建替え制度の適用が不可
- 市街地再開発事業の適用が可能

余剰容積ない

余剰容積あり

【タイプD】

○郊外型のマンション

- …将来的に再生が課題（適切な管理による長寿命化→解消が現実的）

【タイプC】

○郊外型の大規模団地

- …現行の建替え制度の適用による再生が実務上は困難（合意形成の問題等）
- …市街地再開発事業（土地の高度利用等）による再生も困難

立地・事業性良くない

6

郊外団地の建替えに係る実際上の課題

＜郊外団地の主な特徴＞

- ① 大規模な団地が多い（住戸数、棟数等）
- ② 区分所有者の高齢化が進行
- ③ マンション市場としての事業性に乏しい

＜郊外団地の建替えの主な課題＞

- 多数の権利者の合意形成が困難
- 仮移転（仮住居の確保）が困難
- 高齢者の資金確保が困難、生活や環境変化への抵抗が強い
- 大量の保留床の処分を前提とした事業化が困難（還元率が低い）

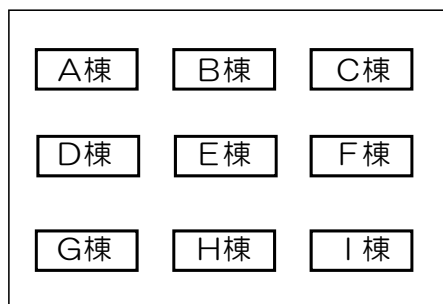
団地全体を一括して建て替える手法の適用は一般的に困難

＜郊外団地に考えられる建替え手法＞

1. 一括建替え決議（区分所有法70条）に基づき団地を工区に分けて段階的に建替え … **工区別段階建替え**
2. 一括建替え決議に基づき団地の土地の一部を処分し、残りの土地に一括建替え … **敷地一部処分一括建替え**
3. 建替え決議（区分所有法62条）された棟から、団地の建替え承認決議（区分所有法69条）を得て段階的に建替え … **棟別建替え**

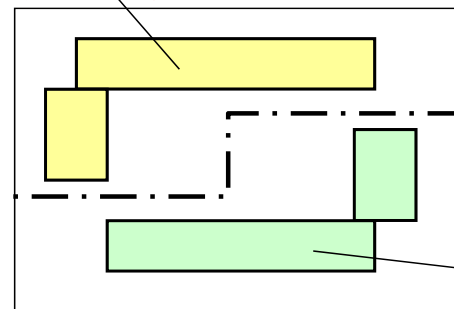
7

1. 工区別段階建替えの主な課題



全体計画に基づく一括建替え決議の成立

第1期工事



第2期工事

1) 建替え決議に係る課題

- 建替え決議の際に工区の分け方や順番を定めておく必要があるが、工区分割を前提に一括建替え決議が成立するか疑問

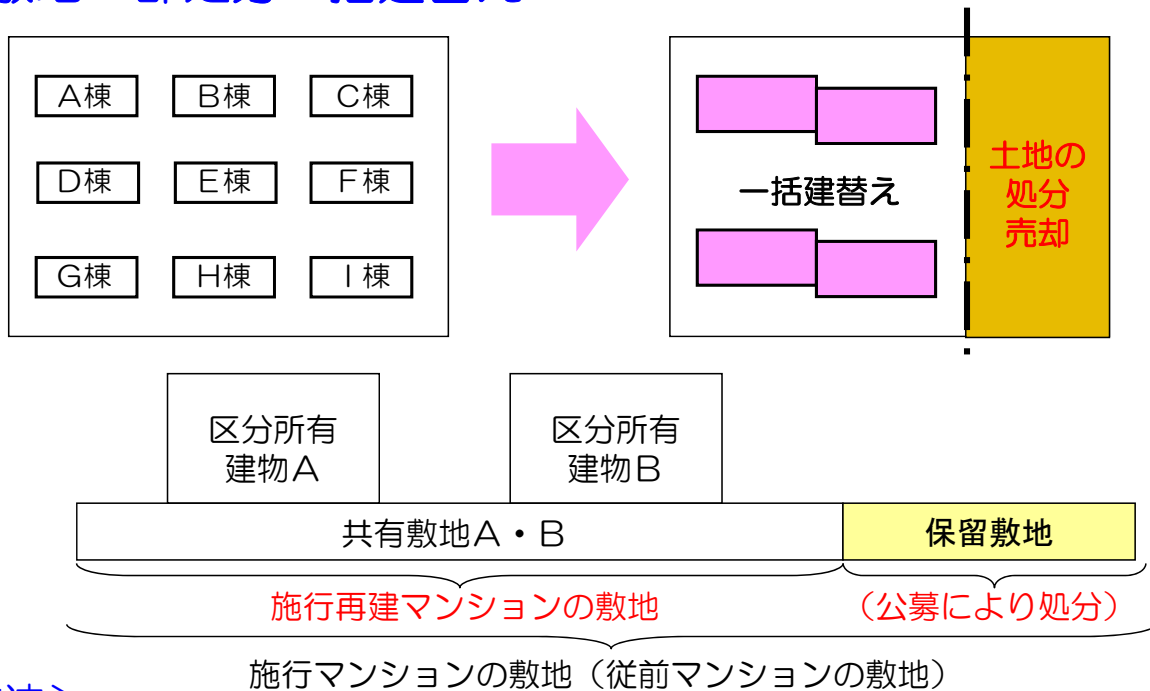
2) 建替え円滑化法の適用による事業に係る課題

- 団地全体で一つの建替組合を設立し、権利変換計画を定めるため、最終工区の建築工事が完了するまで、建物の登記や清算等を行えない。
 - ⇒ 先工区の完成建物の登記ができないため、建替え資金の借入が困難
 - ⇒ 居住のための仮使用申請時に、完成建物の敷地の範囲が確定しない、仮使用期間（3年）内に全体の工事完了が必要
- 最終工区完了までに先工区の権利変動が生じた場合の権利者追跡が困難。

⇒ **工区数が多く、事業期間の長い段階建替えは実際上困難**

8

2. 敷地一部処分一括建替え



<方法>

- 団地内の一部の敷地を処分することを全体に建替え計画を決定し、建替え決議を行う。
- 建替え円滑化法を適用し、権利変換計画に保留地敷地を定め、権利変換期日において、施行者が保留敷地の所有権等を取得し、それを第三者に処分し、その売却益を事業費に充てる。

9

<敷地の一部処分に係る課題>

- 保留敷地の処分については、建替え円滑化法の規定により、**公募が原則**となっている。公募に応募する事業者がいなければ事業は頓挫するため、建替え決議の成立前の計画段階から、公募への参加企業を探し始める必要がある。
- 保留敷地の取得予定者は、再建マンションの区分所有権及び敷地利用権を取得する者ではないため、参加組合員とすることはできない。
- **公募への参加をどう担保するかが課題**となる。

①建替え決議前の処分

- ・ 建替え決議の成立を停止条件として、建替え決議前に処分
- ・ 管理組合として処分は不可能。全員同意で処分するしかない
- ・ 事業者にとって、建替え決議前に取得するメリットに乏しい

②権利変換により処分

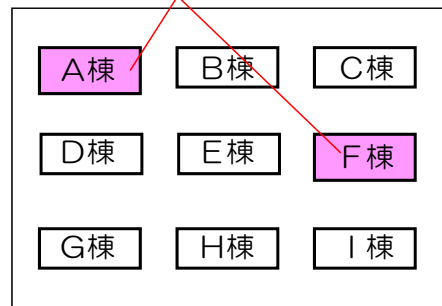
- ・ 公募参加への合意（覚書・協定等の締結）を取り付けたうえで、権利変換で処分
- ・ 公募に当たり、建替え計画に基づき、土地利用に一定の条件を付して、取得予定者の参入を円滑にすることが可能

10

3. 棟別建替えの主な課題

- 棟ごとの発意が実際に起こりにくい
(建替え決議は棟単位で実施する必要があるが、団地の多くは棟集会を開催した経験もない)。
- 団地内での現在位置での建替えが基本となるため、計画の自由度がなく事業性が劣る。
- 建替えを実施した建物が余剰容積を先食いし、将来、他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合は、建替え承認決議を得ることは難しい。このため、団地内の各建物ごとに仮想の敷地範囲を設定し、この仮想敷地ごとに団地の余剰容積を配分するなど、各棟が公平な建替えが実現できるような各棟の「建物建設可能範囲」の設定が必要となる。

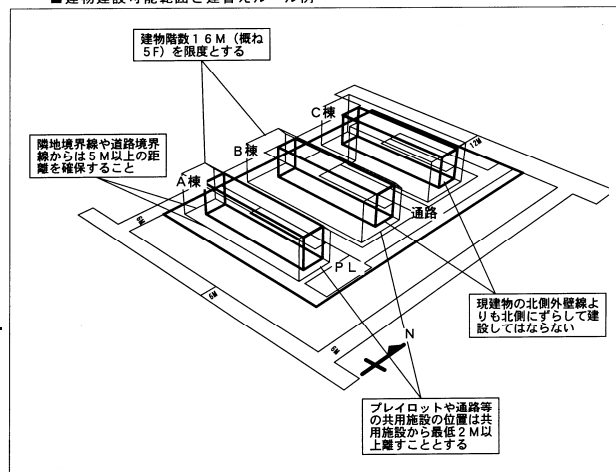
①建替え決議の成立



②団地全体の承認決議を得て建替え

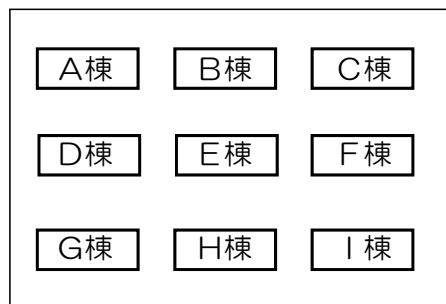
「建物建設可能範囲」の設定例

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例

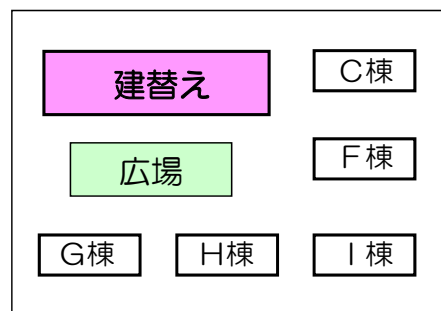


11

<複数棟の共同での棟別建替え>



➡
A・B・D・Eの4棟が共同で建替え



- 団地内の一部の数棟の建物を共同で建替えることにより、計画の自由度や事業性を改善させることが可能。
- 隣接する複数の建物で、共同の建替え計画に基づき、同時期に建替え決議を成立させ、団地の建替え承認決議を得る必要がある。
- 隣接する建物で建替え賛成者が所定の要件に満たない場合は、団地内の他の棟の建替え賛成者と当該棟の非賛成者で住戸交換をすることも考えられる。ただし、住戸交換は次の課題がある。
 - ①住戸交換に伴う金銭的負担（引っ越し費用や税金等）
 - ②住戸の交換条件（規模や階数、住戸の状態等）の一致
 - ③抵当権が設定されている場合、抵当権者の同意
 - ④住戸交換の旗振り役になるコーディネーターを誰がしうるか？
(管理組合が特定の住戸交換に関与することは難しい)

12

郊外型団地の多様な再生に係る制度上の課題

＜団地再生の現状＞

- 現状は「一括建替え」が実施できるか、一括建替えが実施できず「修繕（部分改修）」で済ますかの「All or Nothing」。
- 「一括建替え」による再生は、事業条件に恵まれた団地に限定され、郊外型団地の普遍的手法とは言い難い。

＜社会的ニーズ＞

- 地球環境問題や資源制約の観点から、多様な改修により、既存住宅を長く使うことが重要。
- 再生の選択肢を増やし、無理のない負担で多様なニーズに応じた住まいが確保できることが重要。

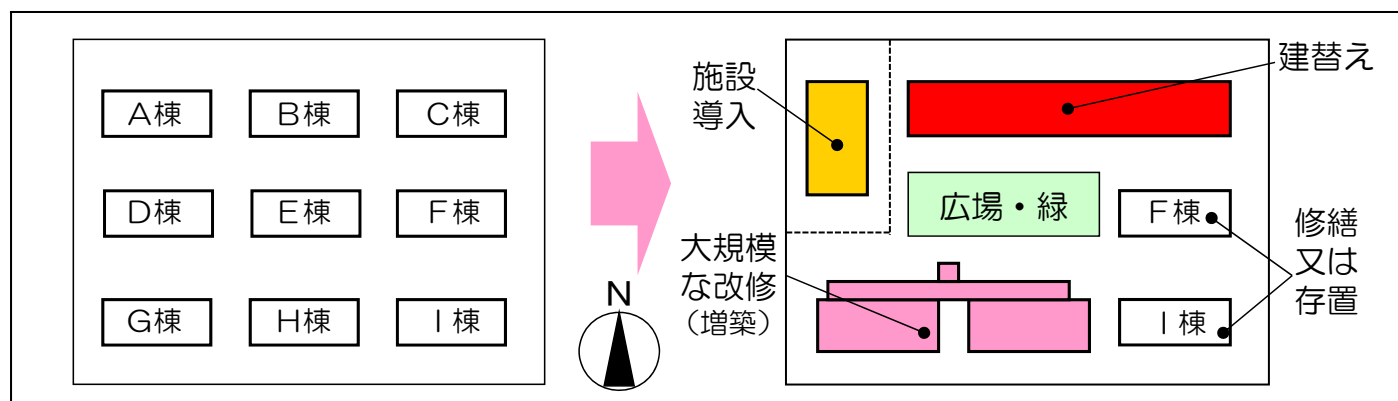


＜今後の団地再生に求められるシナリオ＞

- ◆ 多様な改修を中心とした団地再生
- ◆ 建替え、大規模改修、存置、施設導入等の多様な手法の複合化による団地再生

13

＜現行制度下における団地の複合的再生の課題（例）＞



1) 個別の決議又は同意を積み重ねる必要があり、安定性に欠ける

- ① 建替え棟：A～E棟で建替え決議（4/5以上）＋団地の承認決議（3/4以上）
- ② 改修棟：実施棟の全員合意又は3/4以上が必要（改修内容に応じて）
増築は敷地の利用量が増すため、団地全体の決議（3/4以上）が別途必要
⇒ 一棟でも決議又は合意が得られないと全体計画は実現できない

2) 新たな建物の建設は全員同意が必要（建替えとの併設は特別多数決で可）

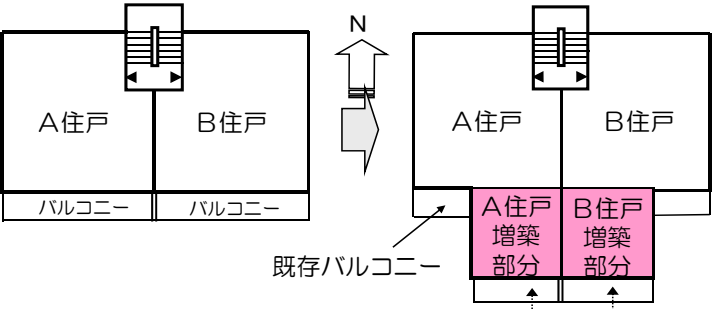
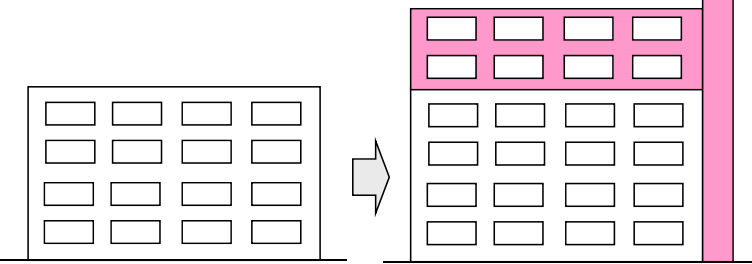
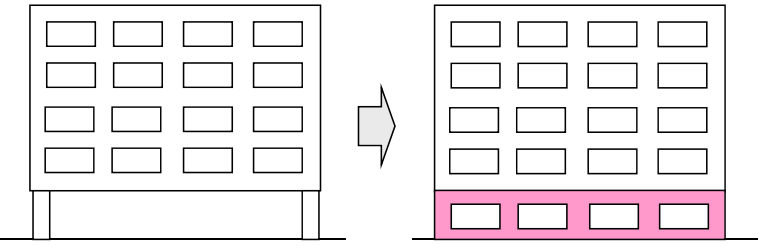
- ① 敷地内に新たな建物を独立して建設するには全員同意が必要
- ② 施設導入のため、敷地を分割するのも全員同意が必要

3) 区分所有者の多様なニーズを反映しづらい（建替え以外は離脱できない）

- ① 棟ごとに再生手法を決定するため、各棟の多数の意思に縛られる
- ② 他の棟の決定した再生手法に賛成であっても、制度上は関与できない

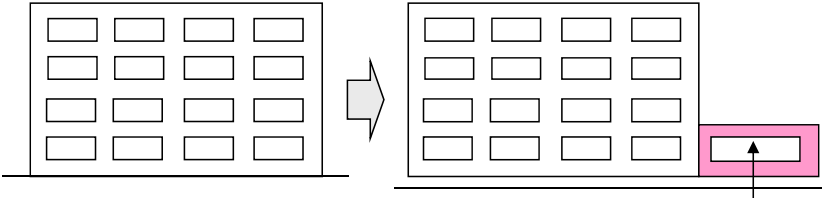
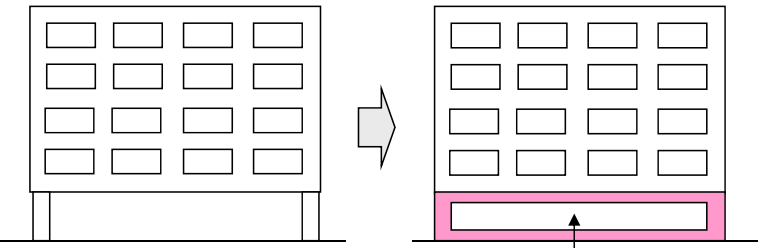
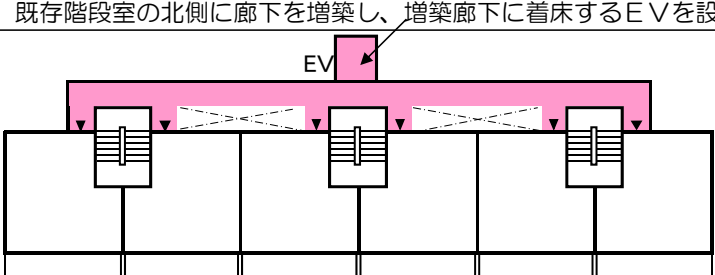
14

大規模改修の例 ①区分所有権の対象となりうるスペースの増築

 既存バルコニー 新しいバルコニーを設置	- 既存住戸（専有部分）の南側に居室1～2室を水平方向に増築（建て増し）する方法。 - バルコニーの屋内化・専有部分化など、全員一致が必要と考えられる
	- 共用部分である既存マンションの屋上に、区分所有権の対象となりうるスペースを増築 - 共有物の処分にあたり、全員一致が必要と考えられる
	- 共用部分である1階ピロティを壁で囲んで屋内化、区分所有権の対象となりうるスペースを増築 - 共有物の処分にあたり、全員一致が必要と考えられる

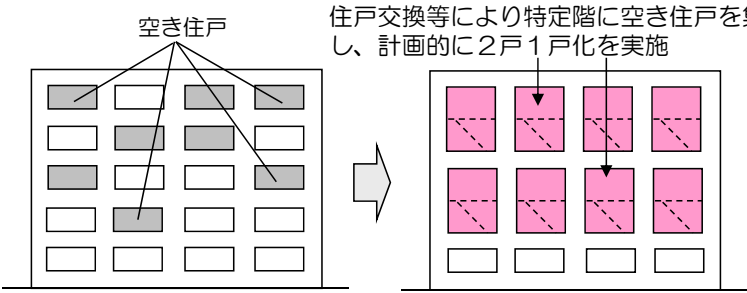
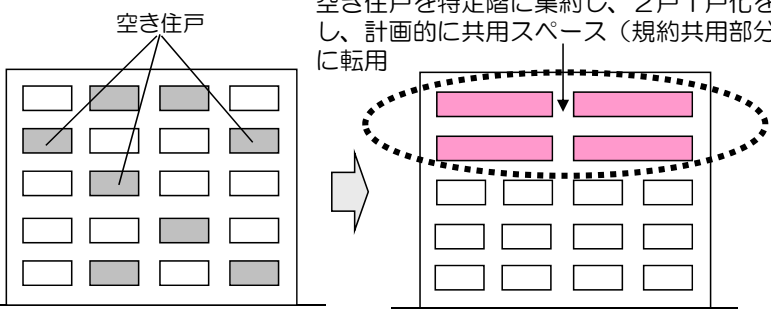
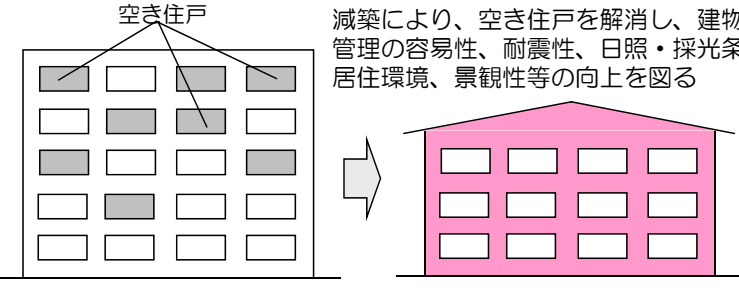
15

大規模改修の例 ②区分所有権の対象とならないスペースの増築

 既存住棟の周りに区分所有権の対象とならない（構造上の独立性及び利用上の独立性を有しない）共用スペースを水平増築	- 既存住棟の周囲の空地を活用して、区分所有権の対象とならない共用スペースを増築 大規模な増築になれば、全員一致が必要とも考えられる。
 共用部分である1階ピロティを屋内化し、区分所有権の対象とならない（構造上の独立性及び利用上の独立性を有しない）共用スペースを増築	1階ピロティの屋内化は区分所有権の対象とならない共用部分の工事であっても、「共用部分の変更」の域を超え、全員一致が必要か？
 既存階段室の北側に廊下を増築し、増築廊下に着床するEVを設置 EV	- 大規模な共用部分の増築は、「共用部分の変更」の域を超え、全員一致が必要か？ - 玄関の位置の変更（間取り変更）も全員一致が必要

16

大規模改修の例 ③空き住戸を活用した計画的な区画割りの変更

 空き住戸 住戸交換等により特定階に空き住戸を集約し、計画的に2戸1戸化を実施	• 空き家を特定の階に集約し、住戸の2戸1戸化を住棟全体で計画的に実施。任意の個々の住戸交換及び全員一致で権利の買取りをしたうえで、2戸1改修工事を実施。
 空き住戸 空き住戸を特定階に集約し、2戸1戸化を実施し、計画的に共用スペース（規約共用部分）等に転用	
 空き住戸 減築により、空き住戸を解消し、建物の維持管理の容易性、耐震性、日照・採光条件等の居住環境、景観性等の向上を図る	• 空き家を特定の階に集約し、住棟を減築。任意の個々の住戸交換及び全員一致で権利の買取りが成立したうえで、全員一致により共有物の処分が必要。

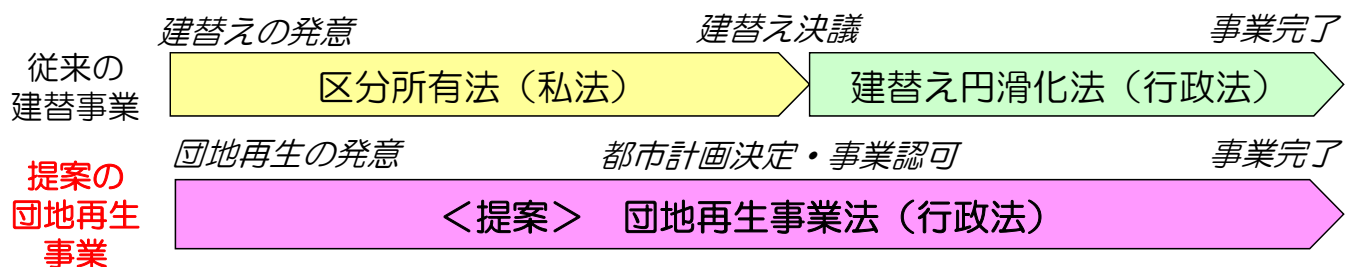
17

団地型マンションの「再生事業制度」の提案

※ 本提案は、筆者の私案（団地再生に係る研究を踏まえ約5年くらい前から提案）であることに留意頂きたい。

区分所有法による決議を前提としない 事業制度（団地再生事業法）の提案

- 従来のマンション建替え（団地建替え）事業は、私法である区分所有法に基づく建替え決議を経て、事業の円滑な実施を担保する行政法の建替え円滑化法の適用により事業を実施。
＜メリット＞ 建替え決議が成立した全てのマンションに適用が可能
＜デメリット＞ 区分所有法の対象とならない再生手法は全員合意が必要
- 一方、**本提案**は、区分所有法による決議を必要とはせず、市街地再開発事業に準じて、**団地再生事業に係る意志決定から事業の円滑な実施までを一つの行政法に基づき行うもの。**
＜メリット＞ 行政手続きで全ての権利調整を行うことが可能
＜デメリット＞ 対象となる団地の要件を限定する必要がある



19

1. 区分所有法による決議を前提としない制度とする理由

- ① 区分所有法に基づく決議制度は、全ての区分所有者（団地の場合は団地建物所有者）が同じ再生手法に拘束されるという「平等性」を前提に成り立っている。このため、多様な手法を組み合わせる実施する再生を団地全体の一括決議で行うことは、法理上困難である。

→ 手法毎に所要の決議等を積み重ねることは非現実的

- ② 区分所有法に基づく決議で処分できるのは、区分所有権及び敷地利用権であり、団地の土地自体の処分や、区分所有建物以外の整備等を団地全体の一括決議で行うことは、法理上困難である。

⇒ 団地は土地の共有を通じて、立体的な空間を共有

⇒ 団地再生とは、この立体空間の利用のあり方を再構成する「まちづくり行為」

⇒ 私法である区分所有法（共有法理の団体法理による修正）で、「まちづくり行為」を処理することは制約が大

20

2. 都市再開発法に基づく市街地再開発事業の適用の制約

- 市街地再開発事業のスキームを参考としつつ、**団地型マンションの再生に適した「都市計画事業制度」**の構築。

<市街地再開発事業の適用の課題>

- 都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」は土地の高度利用や公共施設等の都市機能の更新を図ることを事業目的（公益性）とする。
- このため、市街地再開発事業は原則、既存建物の除却、土地関係の整理による公共インフラの整備、従前権利者向けの等価の建物の再建を主な内容とする。
- 以上より、団地型マンションの再生とは事業の目的を異にし、また、施行区域の要件として高度地区要件等を必要とすることなどから、既存建物を有効活用するなどの団地型マンションの多様な再生に市街地再開発事業を普遍的に適用することは困難。

⇒ **市街地再開発事業のスキームを参考としつつ、団地型マンションの再生に適した事業制度を構築することが必要**

21

3. 権利変換方式による事業制度の構築

- 団地再生事業は、管理組合における一定の管理行為の延長として取り組まれることが一般的である。
- 政策的予防措置の観点からは、まずは、一定の主体性を持った団地管理組合における再生の取り組みを支援していく仕組みを基本とすべき。（→管理処分方式の事業も将来的に必要）

⇒ **第一種市街地再開発事業のスキームに準じて、団地建物所有者等の関係権利者の一定の合意を前提に、権利変換方式で事業を進めていく仕組みについて整備**

	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
事業適用	土地の利用状況が著しく不健全であり、土地の高度利用を図る必要があること 等	防災上又は都市計画上、緊急性、公益性がより高い地域で速やかに事業を施行する必要があること
権利調整	<u>権利変換方式</u> ：権利変換計画に基づく一定の合意により権利を調整	<u>管理処分方式</u> ：収用権を背景とした用地買収方式に基づき全権利者の権利を個別に処理

22

4. 団地再生事業法の適用対象団地の考え方

- 区分所有法に基づく決議によらず、一定の強制力をもって団地再生事業を行うためには、**都市計画に団地再生事業を定め、都市計画事業として施行**することが望ましい。

<地区要件の例>

- ①市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に再生する必要がある一団の住宅団地の区域。
- ②一団の住宅団地を構成する区分所有建物の棟数、住戸数又は延床面積の概ね2/3以上が次のいずれかに該当する一団の住宅団地であること。
 - ・耐用年限の2/3を超過しているもの
 - ・災害その他の理由により同程度の機能低下を生じているもの等
- ③一団の住宅団地を含む区域に十分な公共施設がないこと、又は一団の住宅団地内の土地の利用の規模が過大であること等により、住宅団地内の土地の利用状況が不健全であり、又は区域内の建築物の健全な再生が阻害されていること。
- ④一団の住宅団地の再生を図ることが、一団の住宅団地及び一団の住宅団地を含む区域の良好な居住環境の確保に貢献すること。

23

5. 団地再生事業制度のスキーム

(1) 団地再生の都市計画決定及び団地再生組合の設立

- ①団地再生事業計画（団地再生の設計、資金計画等）の作成。
団地土地所有者及び議決権の各2/3（又は4/5）以上の賛成
- ②団地再生事業の都市計画決定
- ③団地再生組合の定款を作成し、組合設立の申請・認可

(2) 権利変換計画の決定

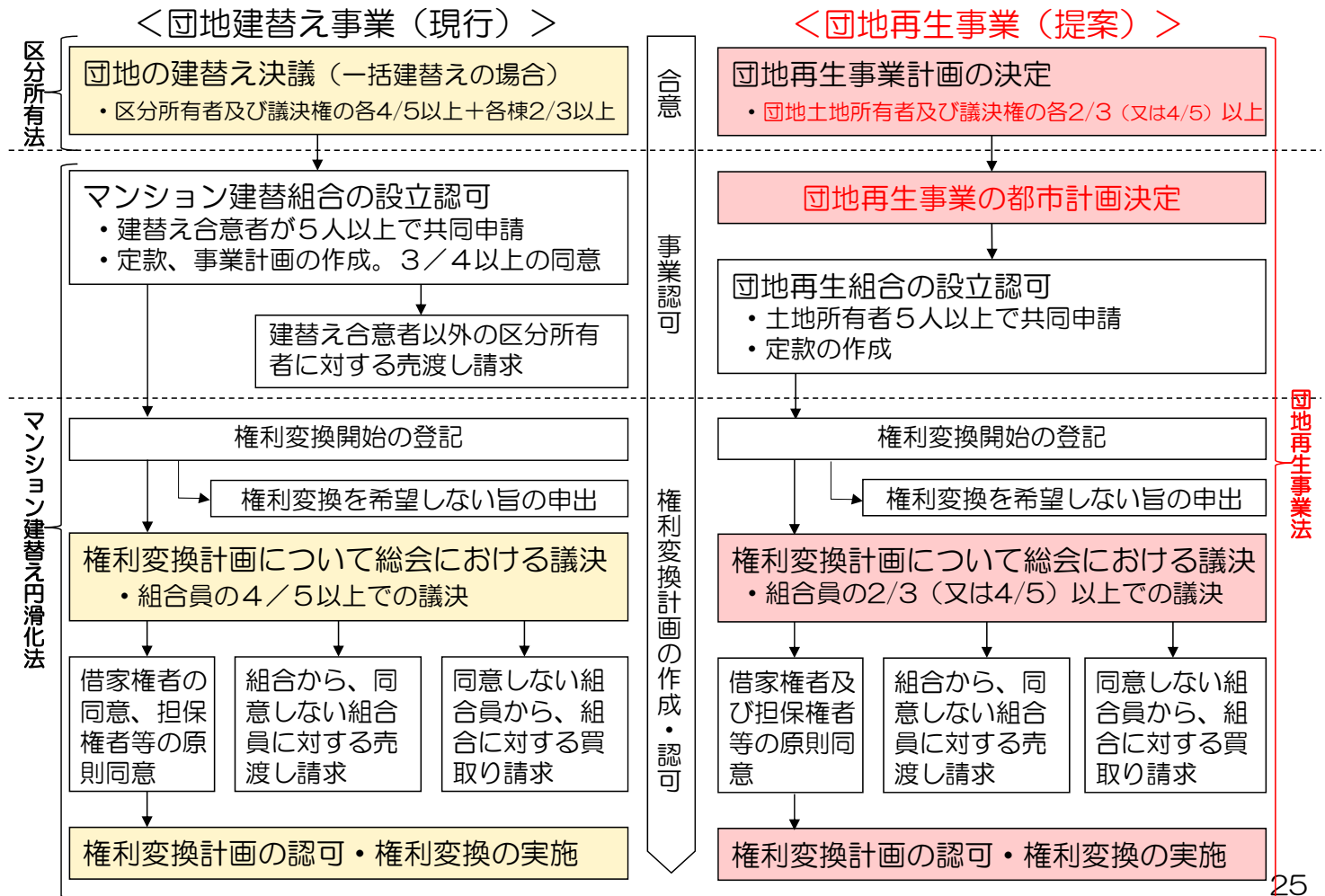
- ①団地内の権利変換計画の原案作成
- ②権利変換計画に対する決議（組合員の議決権の2/3以上又は4/5以上）及び関係権利者（借家権者・担保権者等）の原則同意
- ③権利変換計画の非賛成者からの買取り請求・補償等

(3) その他の特別の措置

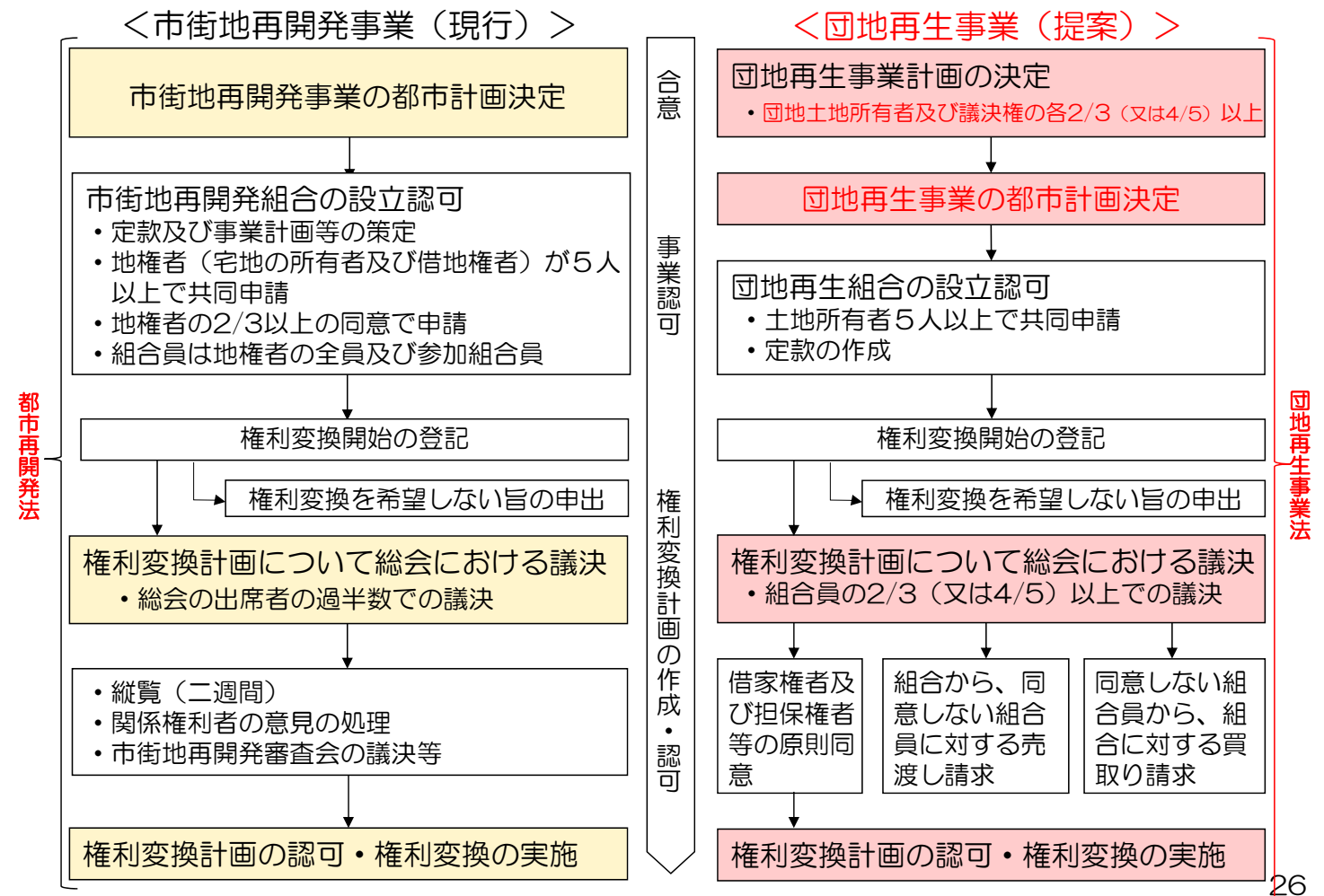
- ①団地の敷地分割の規定
- ②段階的再生事業に係る権利変換、清算・登記等の特例
- ③事業実施中の管理及び再生団地の管理規約の設定
- ④工事に伴う区分所有者又は借家権者の明渡し 等

24

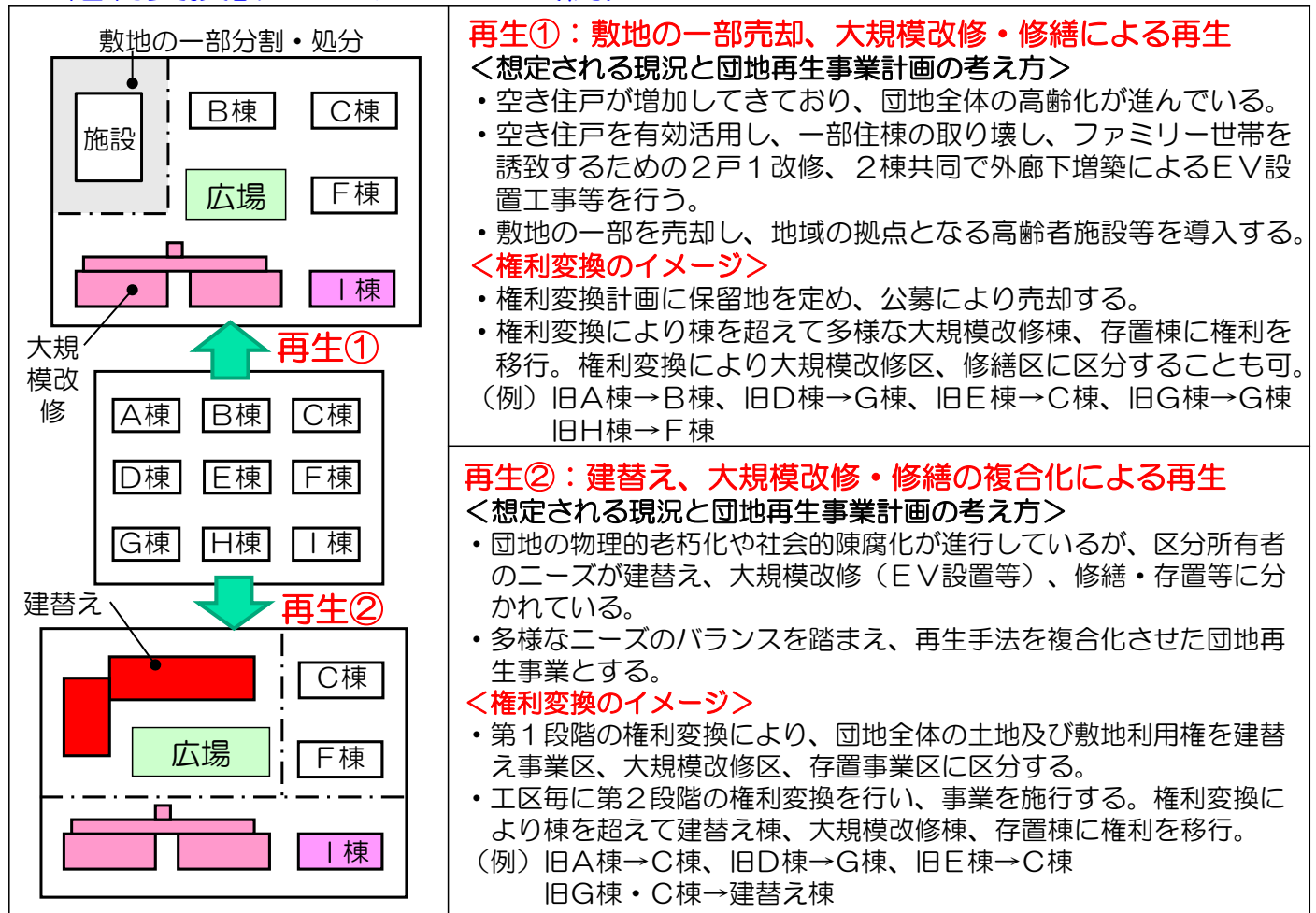
【現行の団地建替え事業と提案する団地再生事業の比較】



【現行の市街地再開発事業と提案する団地再生事業の比較】



■権利変換計画のイメージ（例）



27

6. 権利変換計画についての議決

- **市街地再開発事業（第一種組合事業）**における権利変換計画については、総会の出席者の過半数で議決できる（二週間の縦覧→関係権利者の意見の処理→市街地再開発審査会の議決等を経て、権利変換計画の認可）
- 提案の**団地再生事業**は、組合員の2/3（又は4/5）以上での議決（及び借家権者及び担保権者等の関係権利者の原則同意）としている。
- 団地再生事業の権利変換計画の議決要件を高めている理由は、次の通り。
 - ①市街地再生事業：権利変換は「等価原則」に基づく。
 - ②**団地再生事業：権利変換は「等価原則」に基づかない。**
 - 区分所有者の意向により、小さな面積の住戸への権利変換や、建替え棟、改修棟、存置棟の住戸への権利変換など、多様な権利変換を可能としているため。

28

団地再生事業制度の実現・運用に向けた課題

1. 都市計画事業として実施する「公益性」の確立

- 団地再生を都市計画事業として実施する公益性の確立が必要
⇒ 団地の立地する周辺地域に不足する諸機能を導入する「地域貢献型」再生事業とすることで、事業に公益性を付与

2. 事業性の確保の仕組みの構築

- 縮小社会における郊外型の再開発事業となれば、制度的枠組みが整備されても、従来の保留床処分方式の事業化は困難。
- 事業資金の導入方法を検討しない限り、事業化（区分所有者の合意形成）は現実的でない。
⇒ 地域貢献事業において、団地所有者以外の地域住民や事業者の資金を導入する方法についての検討が必要

3. 郊外団地の解消制度や収用型制度について

- 団地管理組合による主体的な再生が進まない場合、不良ストックが増大し、外部不経済を発生。
⇒ 将来的には解消制度や強制力を持った収用型の事業制度が必要

29

「地域貢献型」団地再生の必要性

＜従来のマンション・団地建替え＞

- 合意形成のために、「経済条件」を最優先した計画
- 「区分所有者の、区分所有者による、区分所有者のため」の建替え
⇒ 建物の高層巨大化 ⇒ 周辺住民との摩擦が生じる場合も

＜これからの団地再生（建替え）＞

- 団地を地域の社会資源（一定の土地的広がりをもつ地域の貴重な空間資源）と捉える
- 団地再生を、周辺地域の居住環境の問題点の解決の機会としても捉え、団地を開かれた「まち」、地域の拠点として地域に融合させる
- 「住民主体の団地所有者・居住者・地域住民のため」の地域貢献型団地再生

＜地域貢献型団地再生の効果（イメージ）＞

①団地所有者にとって	・ 団地再生の公益性が高まる ⇒ 都市計画事業として実現 ⇒（区分所有法では不可能な）多様な再生の安定的実施が可能に ・ 多様な資金確保ルートの確保
②地域住民にとって	・ 個々では実現できない居住環境・生活環境の改善
③行政にとって	・ 民間の主体的取組みをベースに、地域の再生を実現

30

地域貢献型の再生メニューの例

テーマ		団地の地域貢献型再生のイメージ	
安全	防災	・防災備蓄、避難所機能の確保等の地域防災拠点の整備 ・災害時の防災拠点となる施設の独立電源の確保 等	
	防犯	・防犯パトロールなど、地域ぐるみの防犯活動の拠点の整備	
コミュニティ	コミュニティの活性化	・地域開放型の集会所の整備による多世代の交流の拠点の形成、団地内のオープンスペースを活用した多世代の交流の拠点の形成 ・団地内の農園整備、農作物を介した地域通貨等 ・コミュニティサービス（交流を促す活動等）の導入	・コミュニティバスの導入等によるモビリティの確保 ・店舗等の誘致 ・パブリックスペースの提供・管理
	高齢者の安心居住	・高齢者向けの施設や住宅の導入 ・地域開放型の集会所の整備による周辺地域も含めた高齢者の介護予防・健康増進機能の拠点の形成 ・単身高齢者等の見守りや生活支援サービス拠点の形成、高齢者向けサービスの導入 等	
	子育て支援	・地域で不足する子育て支援機能・保育機能の導入 ・地域開放型の安心な子供の遊び場等の提供 ・集会所等を活用した子育て支援サービスの導入等	
環境	環境保全	・地域に不足する公園や緑地の提供・開放、地域管理 ・地域開放型の市民農園等の創出・運営 等	
	省エネ・創エネ	・太陽光発電等を活用した売電による地域事業の展開 ・カーシェアリングの拠点の形成 等	

31

制度化に向けた今後の検討課題

1. 事業スキームの精査

- 関連制度との制度目的、公益性等の違いを踏まえつつ、区分所有者や関係権利者の権利調整の方法をはじめとする制度スキームの内容についてさらに精査。
- 地域貢献型団地再生事業に公益性を付与する「地域貢献メニュー」の実施効果についてモデル検証の実施。

2. 再生事業の適用対象（対象範囲の視点）

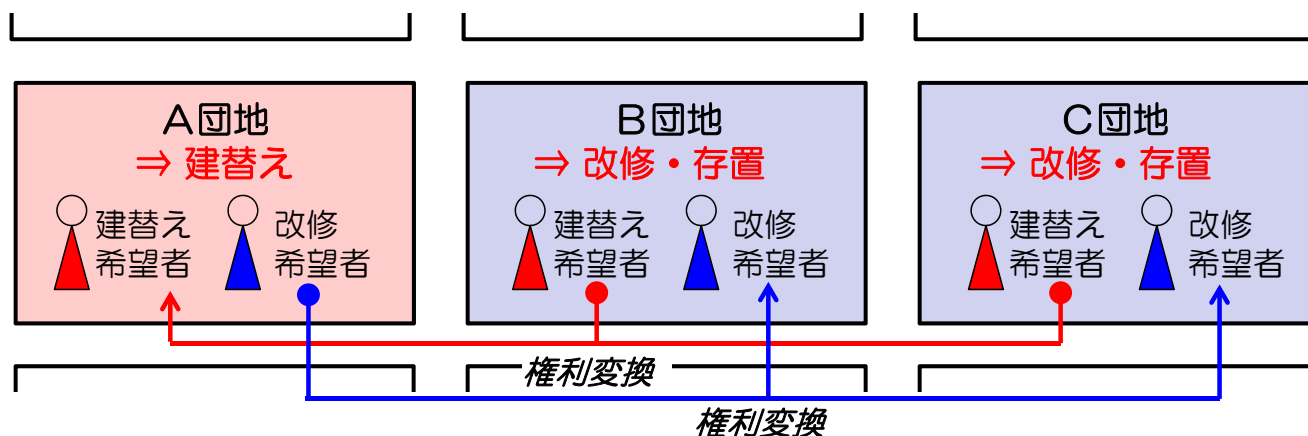
- 地域貢献型再生事業により団地周辺地域を、再生事業の適用範囲とするべきか、「団地再生」を超えた「地域再生」の視点からの検討が必要。⇒「**団地**」を核とした**地域再生**

<例>

- ・ 複数の団地で再生組合を設立し事業実施（団地間で権利変換）
- ・ 周辺の戸建て住宅地を含めた再生区域の設定 等

32

【複数団地の再生組合の設立による事業実施の必要性】



＜現行制度の課題＞

- 団地単位で再生の方針を決定するため、隣接する団地で一体的な再生の検討が不可能。個々の団地では合意形成が困難なことも。
- ある団地で先行的に建替え等が行われた場合（地域の市場性を先食いする保留床の分譲等）、周辺他団地での再生は困難になる。

＜複数団地での再生による可能性＞

- 団地ごとの再生計画に基づき、団地を超えた権利変換を可能とすることで、各団地の再生及び地域再生も可能。

例）A団地：建替え B・C団地：改修・存置

33

3. 団地再生を担う組織のあり方（組織の視点）

- 周辺住民や民間事業者が資金・土地等を出資して団地再生に参加する場合の事業主体の組織としてのあり方、意志決定のルール等についての検討。
- 団地周辺の戸建て住宅等の住民の「参加組合員」制度

＜例＞

- ・ 戸建て住宅に居住する高齢者が「参加組合員」として事業に参加し、団地内に整備される高齢者住宅に権利変換を受ける（従前の戸建て住宅は再生組合が取得し活用、又は民間事業者に売却等する）ことができるしくみ等

4. 事業スキームの構築（資金の視点）

- 地域住民の出資や民間事業者等の多様な参画による再生により、団地建物所有者の経済的負担が（通常の団地建替え等の再生に比べて）どれくらい軽減されるかの事業性のモデル評価を行い、事業スキームを構築。

34

<参考>

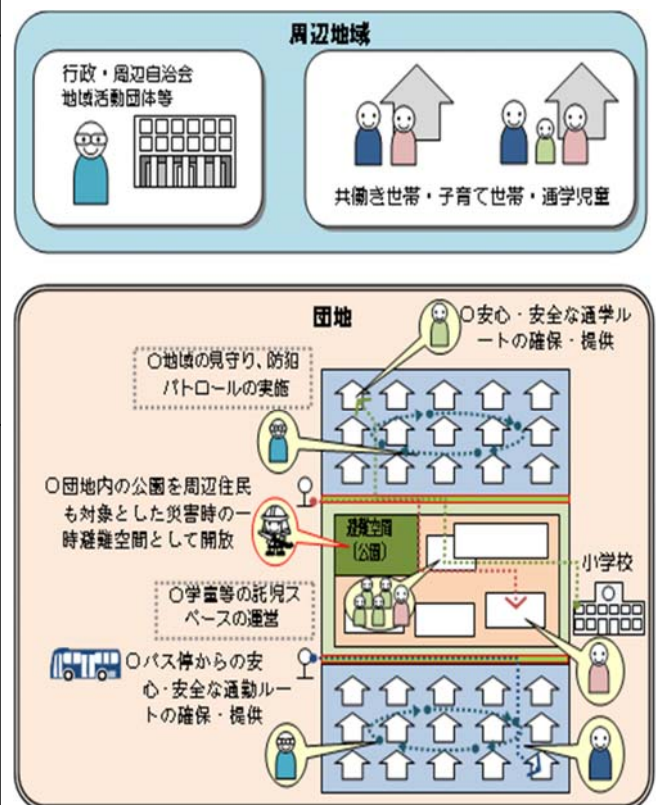
地域貢献型再生のイメージ

35

地域貢献型団地再生のイメージ（例）

1. 地域の防災・防犯性の向上

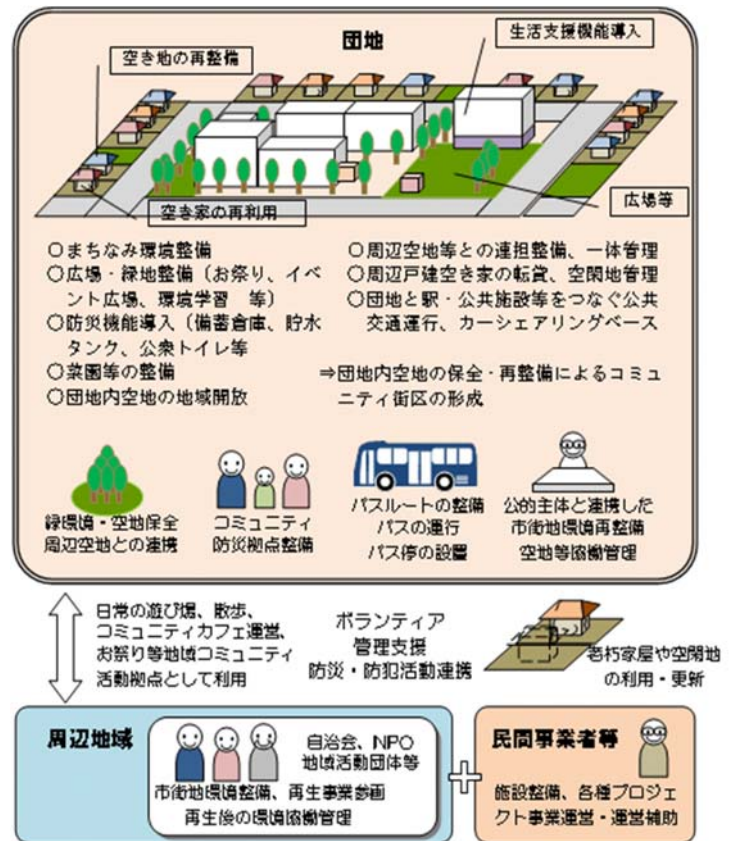
	現状・課題（例）	地域貢献（例）
防犯	- 増加する子どもの通学時等の安全確保が必要 - 子どもが安心して遊べる公園がない - 夜間にバス停から安心して通れる歩行者空間がない	○安全な通学路や夜でも安心して通行できる歩行者空間の整備・提供 ○団地内公園を住民に見守られている地域の子どもの遊び場に整備（放課後学級・保育等と連携） ○地域での見守り・防犯訓練
防災	・地域に災害時の避難場所となる空間・機能が欠如している	○団地内の広場・公園を周辺住民も対象とした災害時の一時避難空間（防災広場：ベンチ・カマド・便所等）として開放 ○防災倉庫の整備、周辺住民分も含めた備品の備蓄・提供 ○団地住民と地域住民で防災訓練



36

2. 団地内環境の保全・コミュニティ

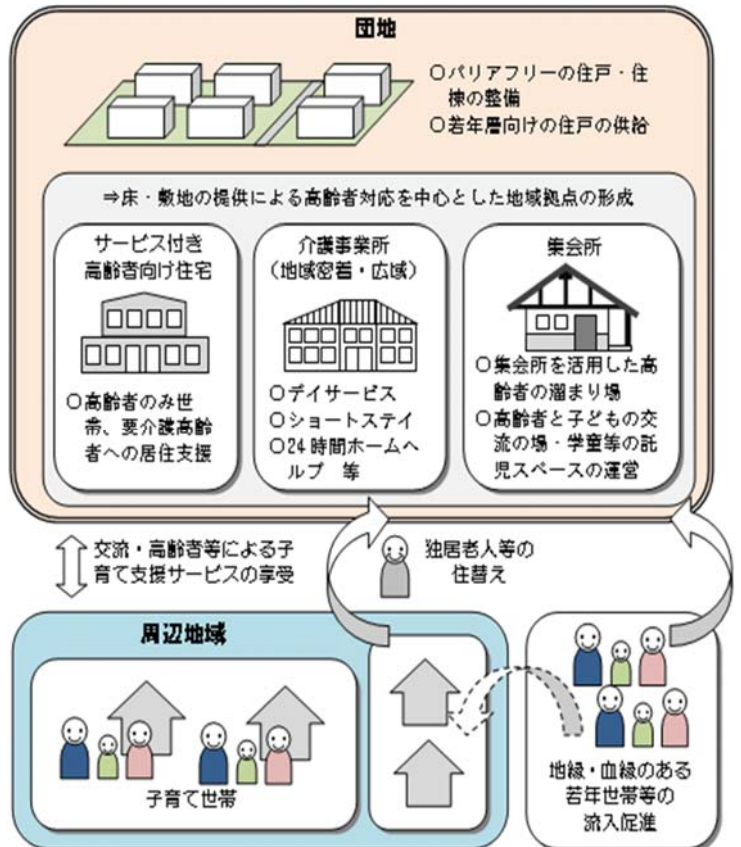
現状・課題（例）	地域貢献（例）
・地域のコミュニティ機能の低下 ・周辺地域には日常利用できるオープンスペースが少ない ・周辺地域には街路樹はなく、街全体として緑が少ない（団地内には豊かな緑環境） ・地域に災害時の避難場所となる空間・機能が不足 ・空き住戸や空き地が増え、地域全体の活性が低下	○団地内の豊かな緑環境の保全、緑環境を利用した地域イベントの開催、環境教育の実施 ○団地内の広場等空地の地域開放、団地内外コミュニティの場の形成（お祭り、各種イベント） ○団地内空き地を活用したコミュニティ菜園の整備、地域貸し（収穫物のマーケット、地域貨幣を介したコミュニティサービスの展開） ○団地内に防災広場の整備 ○団地周辺空き家の転貸、空き地の整備と集約化 ○地域のカーシェアリングスペースの確保、地域への歩行者空間の提供



37

3. 高齢者の居住の安定の確保

現状・課題（例）	地域貢献（例）
・団地の高齢者世帯が安心して居住する住戸の整備 ・団地内又は周辺地域の独居高齢者・重度の介護認定者等の居住の安定の確保 ・高齢者等が身近に集まれる空間・機能 ・空き家問題への対応 ・周辺の住宅地等に新規流入した子育て世帯等からの子育て支援ニーズへの対応 ・子ども世帯による同居・隣居・近居への対応	○団地内にサービス付き高齢者向け住宅等の整備（民間事業者の誘致） ○団地内に地域密着型及び広域型の福祉拠点の形成（地域密着型の介護事業所の誘致） ○集会所等を活用した高齢者の集まる場の整備 ○集会所等での高齢者の交流の場（お食事会等）、老幼交流の場の運営（高齢者による学童保育） ○再生に伴う多様な住戸プランの提供、親族の優先入居 ○空き住戸等を活用した、新規居住者（地縁・血縁のある特殊な需要）の流入促進

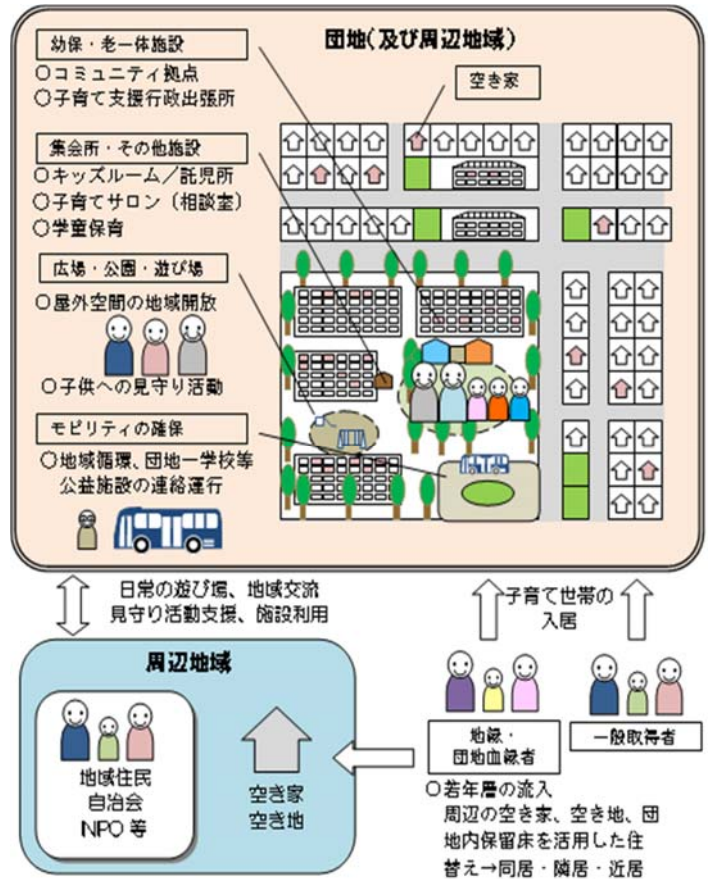


⇒団地再生を核とした、地域包括ケア・システムの実現へ

38

4. 子育て環境の整備・向上

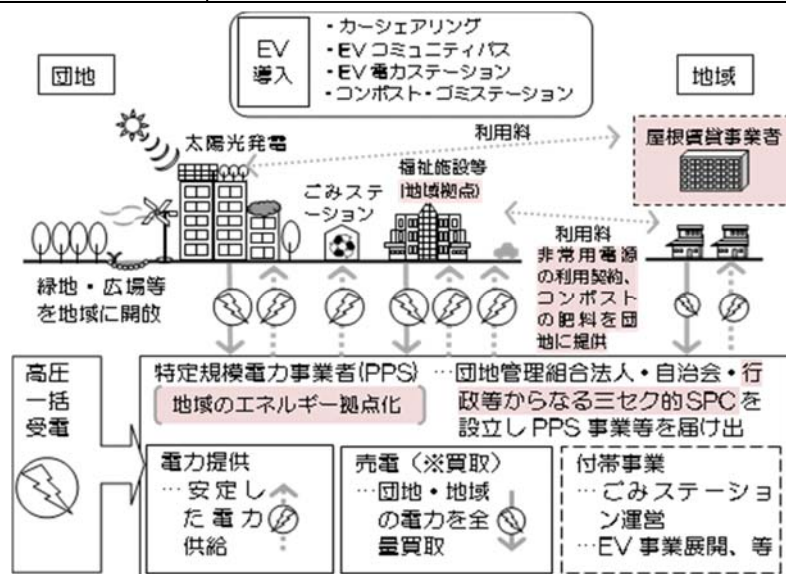
現状・課題（例）	地域貢献（例）
・団地内の中上階の住戸で空き家が増えている。団地全体の活力が低下 ・団地内の少子化の進展、子育て層の新規流入が少ない ・周辺地域には子育て世帯も少なくないが、子供の遊び場やオープンスペースが少ない ・団地内には使われない広場・空地 ・団地内需要だけでは各種施設運営が成立しない ・学校まで距離がある	○団地内の空き家活用や建替え等による子育て世帯向け住戸の整備（一次取得者、地縁・血縁世帯の隣近居） ○団地内に子育て支援施設（キッズルーム、託児所、子育てサロン、学童保育等）の整備・子育てサービスの導入（空き住戸、空き店舗の活用や建替えに伴う新規整備） ○多世代交流施設整備及び担い手の育成（空き住戸、空き店舗の活用や建替えに伴う新規整備） ○屋外空間の地域開放、子どもの見守り活動 ○安全なモビリティ（団地・学校間等の地域巡回バス等）の導入



39

5. 地域の環境負荷の低減（省エネ・創エネ）

現状・課題（例）	地域貢献（例）
・社会全体での地球環境への負担低減・低炭素化への関心の高まり ・緊急時における自立エネルギー確保への関心の高まり ⇒エネルギーの地産地消の方向へ (⇔老朽ストックはエネルギー効率が悪くものも多い)	○太陽光等の発電システムの導入、地域単位の安価で安定したエネルギー供給（非常時の電力拠点） ○団地の建物屋根を太陽光発電のため地域事業所等に貸与 ○受給電力の平準化に資する公共施設（住宅と電力ピークの異なる福祉施設等）の導入⇒地域福祉の向上にも寄与 ○団地内にゴミステーションの整備（動力：太陽光発電）⇒地域の生ゴミ処理、肥料を農園等に利用 ○団地内に電気自動車ステーションの整備⇒地域でのカーシェアリング・コミュニティバス等を運営

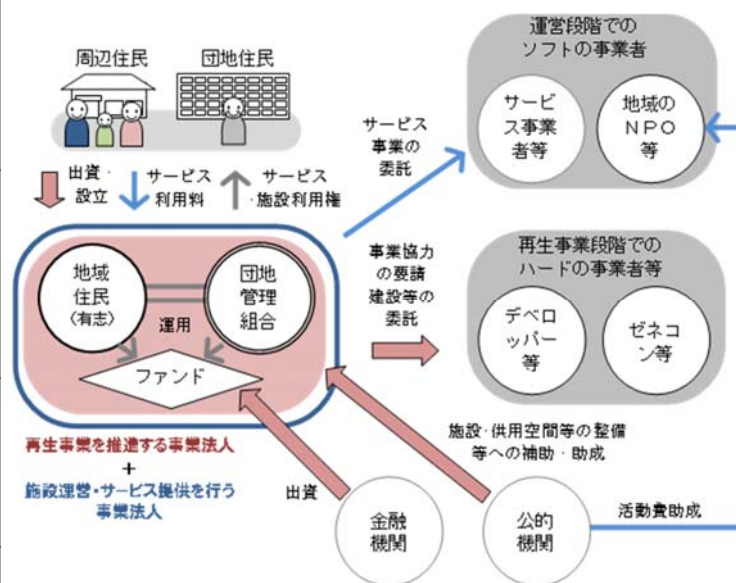


40

地域貢献型団地再生の事業スキーム（例）

	事業段階	管理・運営段階
団地管理組合	○再生の発意、合意形成（周辺地域のニーズ把握） ○地域に開放する共用施設等を含めた再生事業の実施	○建物床や団地内空地の継続的な提供 ○周辺住民を含め、団地を核とした地域運営の実施（各種活動の実施・展開等）
周辺地域住民	○受けるサービス等に応じた資金を出資	○受けるサービス等に応じた利用料の支払い ○団地住民とともに活動を実施
公的機関	○団地再生計画策定の支援 ○共同施設等の整備費補助	○団地・地域の住民等の活動支援・助成
民間事業者	○事業を推進（資金調達、施工者選定支援、保留床の売却等）	○施設の管理サービス、各種生活支援サービス等の提供

1. 団地再生の推進体制と事業資金の導入スキームイメージ（基本フレーム）



41

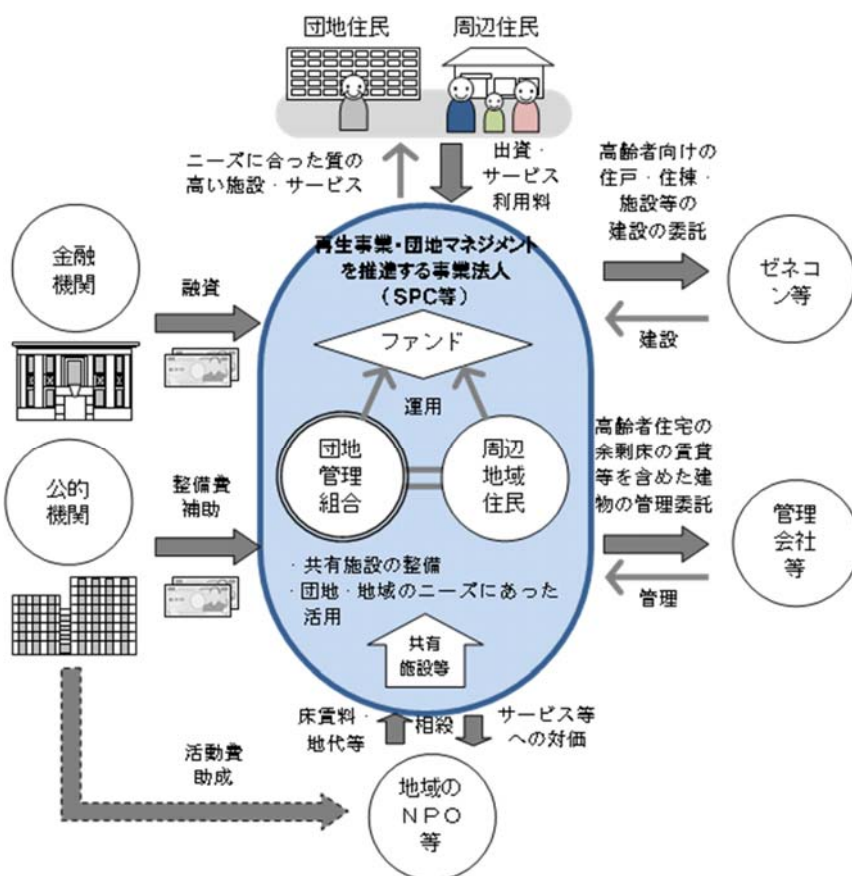
2. 高齢者の安心居住の拠点としての再生への事業資金の導入手法

パターン1：拠点形成イメージ

- 高齢者に配慮した住戸・住棟の整備
- 高齢者が楽しめる付帯施設の整備（孫が泊まれるゲストハウス、食事会やお茶会を開けるコミュニティキッチン等）
- 高齢者と子育て世帯、団地と地域が交流できる開かれた集会所の整備・運営

事業運営・資金導入イメージ

- ① 団地管理組合が核となり、周辺を含む住民の出資のもと事業・マネジメント法人やファンドを設立
- ② 当該法人が金融機関からの融資、行政等からの補助を受けて、住宅・施設の整備を実施
- ③ 整備された建物の管理については、管理会社等に委託
- ④ 集会所の運営等については、地域のNPO等に施設の賃料との相殺による委託等を実施



42

パターン2：拠点形成イメージ

- サービス付き高齢者住宅の導入・運営
- 居宅介護・在宅介護の拠点形成（デイサービスセンター、ショートステイ、訪問介護ステーション など）
- 地方公共団体・地域包括支援センター等による身近な相談窓口の設置・運営

事業運営・資金導入イメージ

- ①団地管理組合からの土地・床等の安価での提供に基づき、デベロッパー等が介護を含むサービス事業者と連携して、高齢者の居住の安定に関連する事業を展開
- ②周辺住民も、資金（土地・建物の現物出資の場合もあり）を出資することで、施設や住宅等の利用権等を取得
- ③周辺住民から現物出資された土地・建物等を適切に活用する地域運営主体を組織

