

具体的な課題・論点

1. 老朽化・陳腐化したビルストック群の活用・更新

老朽化したビルの安全性確保や、陳腐化したビルの改善のため、建替や改修等による既存ストックの活用が求められている。

建て替えや改修を行う際の権利者の合意形成(特に、全員同意)や、容積を積み増すことが難しい場合やそもそも床の二枚が薄い場合における事業成立性の確保、既存ストックと開発事業をいかに共存させるか、といった課題がある。

1. 老朽化・陳腐化したビルストック群の活用・更新

1 - 1. 建替(個別建替・共同建替)における課題

- 1 - 1 - 1. 権利者の合意形成の円滑化
- 1 - 1 - 2. 事業成立性の確保
- 1 - 1 - 3. 法定再開発適用の柔軟化

1 - 2. 既存ストックの活用における課題

- 1 - 2 - 1. 活用の前提としての耐震化
- 1 - 2 - 2. 面的開発(再開発)と既存ストック活用の共存

1-1-1.権利者調整(合意形成)の円滑化

<1-1-1> 特に、法定再開発ではない場合に、権利者の合意形成が困難な場合がある。

・区分所有ビル、共有床を有するビル等の権利関係の複雑なものは、**建替に向けた権利者調整（区分所有法の建替決議：4/5、共有床：全員同意）**が必要だが、**困難な場合がある。**

・建替合意後においては、住宅を含む場合はマンション建替え円滑化法による権利変換の仕組みがあるが、**オフィスビル等の非住宅区分所有建物については権利変換の仕組みが無く、事業推進上課題となる場合がある。**さらに、テナントの多いビルでは**借家人対応が課題**となる場合もある。

※参考資料・事例集p1～p4 参照

1-1-2.事業成立性の確保

<1-1-2> 事業を成立させるためには、大都市・地方都市それぞれの課題や、共通する課題がある。

再開発は一般的には、高度利用を前提に組まれた仕組み（保留床を多く生み出し原資とする）であるため、大都市、地方都市それぞれで以下の課題がある。

・既に一定程度の高度利用がなされている**大都市においては、指定容積を使い切っており容積の積み増しが難しく、事業の組み立てが困難**な場合がある。

・人口減少による床ニーズの減少や自治体の財政状態の悪化等を背景として、**特に地方都市においては、高度利用に限らない身の丈の再開発（適正容積率）の事例が増えつつあるが、保留床処分方法や事業費圧縮等において工夫が必須**であり、実施地区は限定的。

また、再開発事業を活用しない**任意の建替の場合には、借家人対応等の補償費が課題**となる場合がある。

※参考資料・事例集p5～p9 参照

1-1-3.法定再開発適用の柔軟化

<1-1-3> 周囲の公共施設等が一定程度整備された地区において、更新を行う際に再開発の要件を満たすことが難しい場合がある。

都市計画上の位置づけや一定の合意形成(2/3)が可能な場合には、法定再開発により地区の更新を図ることも考えられるが、**周囲の基盤を整備済みの場合など、法定再開発の適用要件のクリアが困難な場合がある。**

【都市再開発法で定める適用要件】

- ・当該区域が高度利用地区等の区域内にあること。
- ・当該区域内にある耐火建築物でない建築物の割合が、一定以上であること。
- ・**当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。**
- ・当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

※参考資料・事例集p10～p13 参照

1-2-1.活用の前提としての耐震化

<1-2-1> 活用の前提として、耐震化による安全性の確保が必要

・耐震性が不足している既存ストックの活用を行おうとする場合には、**まず耐震性の向上を行うことが前提となるが、改修費用の負担やそれに起因する合意形成がネックになる場合がある。**

(※本検討会において特段の論点は設定しない)

1-2-2.面的整備（再開発）の中での活用

<1-2-2> 面的整備（再開発）と既存ストックの活用を組み合わせる際に、課題がある。

・既存建物と新築する建物が多様な形で混在するまちなかを形成していく上で、例えば再開発事業と既存建物が一体となった活用をおこなう際には、「個別利用区制度」の活用が可能であるが、その対象は限定的。

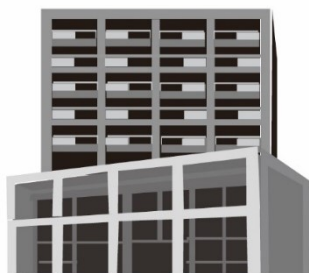
（例えば、蔵や教会など、存置したい建物のニーズはあるが、個別利用区の活用を断念）

・既存建物を残すニーズのほか、既存の敷地を残したい、といったさらに幅広いニーズも考えられる。

※参考資料・事例集p14～p16 参照

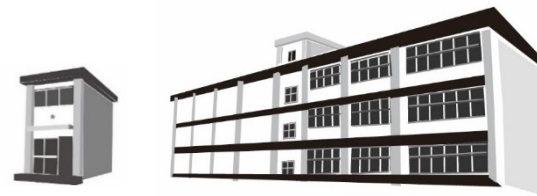
【以下の建物を存置または移転する場合に個別利用区の活用が可能】

- 容積率及び建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率及び建築面積の最低限度を超えるものとして規準等で定める数値以上である建築物



- 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁の許可を受けたもの

- 建築基準法の規制が適用除外とされている文化財等



2. 敷地利用ニーズの多様化への対応

敷地利用ニーズが多様化する中で、それぞれの利用意向に応じた一体的な開発をどのように推進するか。

また、高度利用を望む敷地とそうでない敷地が混在する場合等に、それぞれのニーズに応じた柔軟な容積の活用は可能か。

市街地に求められる役割の変化・多様化に対し、「柔らかい区画整理」等が取り組まれてきており、引き続きどのように普及を図っていくか。

2. 敷地利用ニーズの多様化への対応

2-1. 利用意向に応じた敷地利用・敷地再編への対応

2-1-1. 建物整備と一体的な敷地再編

2-1-2. 敷地ベースでの柔軟な再編

2-2. 容積融通の柔軟化への対応

2-2. 事業の区域を越えた容積の融通

2-1-1.建物整備と一体的な敷地再編

<2-1-1> 建物整備と一体的な敷地再編

- ・再開発として面整備を行う場合、個別での敷地利用ニーズには個別利用区で対応できるが、**一定の要件を満たす必要があり、適用できるケースは限定的**（例えば更地としての存置等）。
- ・必要に応じ、再開発の前捌きとして区画整理と組み合わせる**一体的施行の活用**も考えられる。

※参考資料・事例集p17 参照

＜2-1-2＞ 敷地ベースでの再編にあたって、柔軟な市街地整備手法のさらなる活用が望まれる。

- ・市街地に求められる役割の変化・多様化に対し、各地区における工夫の中で敷地整序型や大街区化等のいわゆる「**柔らかい区画整理**」による**市街地整備**が進められてきている。
- ・多様な敷地再編ニーズへの対応を一層推進するため、**更なる取組の普及・展開が必要**。

※参考資料・事例集p18～p28 参照

2-2.容積融通の柔軟化

<2-2> 事業の区域を越えた容積の融通に、より柔軟に対応することが求められる。

- ・商店街等の高度利用を望まない敷地と高度利用を望む敷地（例：幹線道路沿道オフィス地区等）との間で、一体的に事業を行う場合には、柔軟に容積を活用する工夫が可能。
- ・一方で、各開発事業の区域を越えて容積のやり取りを行い、全体の指定容積の有効活用を行うニーズについては、対応方策が普及していない。

※参考資料・事例集p29,30 参照