

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
 ・個別での建替
 ・共同での建替

1-1-1. 権利者調整（合意形成）の円滑化（特に、法定再開発でない場合）
 ・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。

1-1-2. 事業成立性の確保
 ・**主に大都市（容積需要大）**では、既存ビルが**指定容積消化済または現行基準の容積超過等の既存不適格のため、事業の組立てが困難**な場合がある（都市再生特別地区等の適用が難しい場合）。
 ・**主に地方都市（容積需要小）**では、徒に容積を増やさない**適正規模での建替（いわゆる身の丈再開発等）が望ましくとも事業の組立てが困難**な場合がある。
 ・任意の建替の場合には、テナントビルの**借家人対応（立退き費用等）**が、再開発の場合であっても**既存ビルの補償がネック**となる場合がある。

1-1-3. 法定再開発適用の柔軟化
 ・都市計画的位置づけ（地区の重要性等）や合意形成（2/3）が可能なのは法定再開発による対応も考えられるが、周囲の基盤を整備済の場合など、**適用要件（公共施設の不足、土地利用の細分等）のクリアが困難**な場合がある。

1-2. 既存ストック活用

1-2-1. 活用の前提としての耐震化
 ・耐震性不足の場合も多いが、改修費用等（及びそれに起因する合意形成）が**ネック**になる場合がある。

1-2-2. 面的整備（再開発）の中での活用
 ・再開発で面的整備を行う場合、既存建物を**個別利用区に位置づければ活用できるが、適用できるケースは限定的。**

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

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、適用できるケースは限定的（更地としての存置等は困難など）**。また、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。

2-1-2. 敷地ベースでの柔軟な再編
 ・敷地整序型や大街区化等のいわゆる「**柔らかい区画整理**」について、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**。

2-2. 容積融通の柔軟化

・高度利用を望まない敷地（例：商店街等）と高度利用を望む敷地（例：幹線道路沿道オフィスゾーン等）との間で、**各開発事業の区域を越えた容積のやり取りによる全体の指定容積の有効活用**を望む場合、などの対応方策が普及していない。

論点（想定）

<論点>
 ・こうした課題を解決するために、どのような方策が求められるか。
 <検討の方向性>
 任意建替等の促進の観点から、
 ・非住宅区分所有建物に係る権利変換の仕組みのあり方（借家人対応も考慮が必要）
 ・区分所有状態を解消する仕組みのあり方
 ・共有床に係る合意形成の仕組みのあり方 等

<論点>
 ・容積率以外のインセンティブとして、どのようなものが考えられるか
 ・適正容積とする際の支障として、事業成立性の他にどのようなものがあるか
 ・対応した事例（工夫点等）として、他にどのようなものがあるか

<論点>
 ・各地で工夫しつつ適用を図っているが、さらにどのような取組が求められるか。また、それはどのような支障を乗り越えるために有効か。

※本検討会における特段の論点はなし(引き続き、主に建築行政面からフォロー)

<論点>
 ・個別利用区制度(建物、敷地)の活用ニーズとして、どのようなものがあるか。
 ・そのほか、既存建物と新築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の**ネック**としてどのようなものがあるか。

<論点>
 更なる普及・展開に向けた今後の方向性
 ・都市規模や施行者の傾向に応じた周知が必要と考えられるが、どのように周知を図ることが有効であるか

<論点>
 ・容積を融通するニーズについて、他にどのようなケースがあるか。制度に関する課題はあるか。