

報告書骨子(案)

1. 何故……木造密集の再開発・再活性化が進まないか

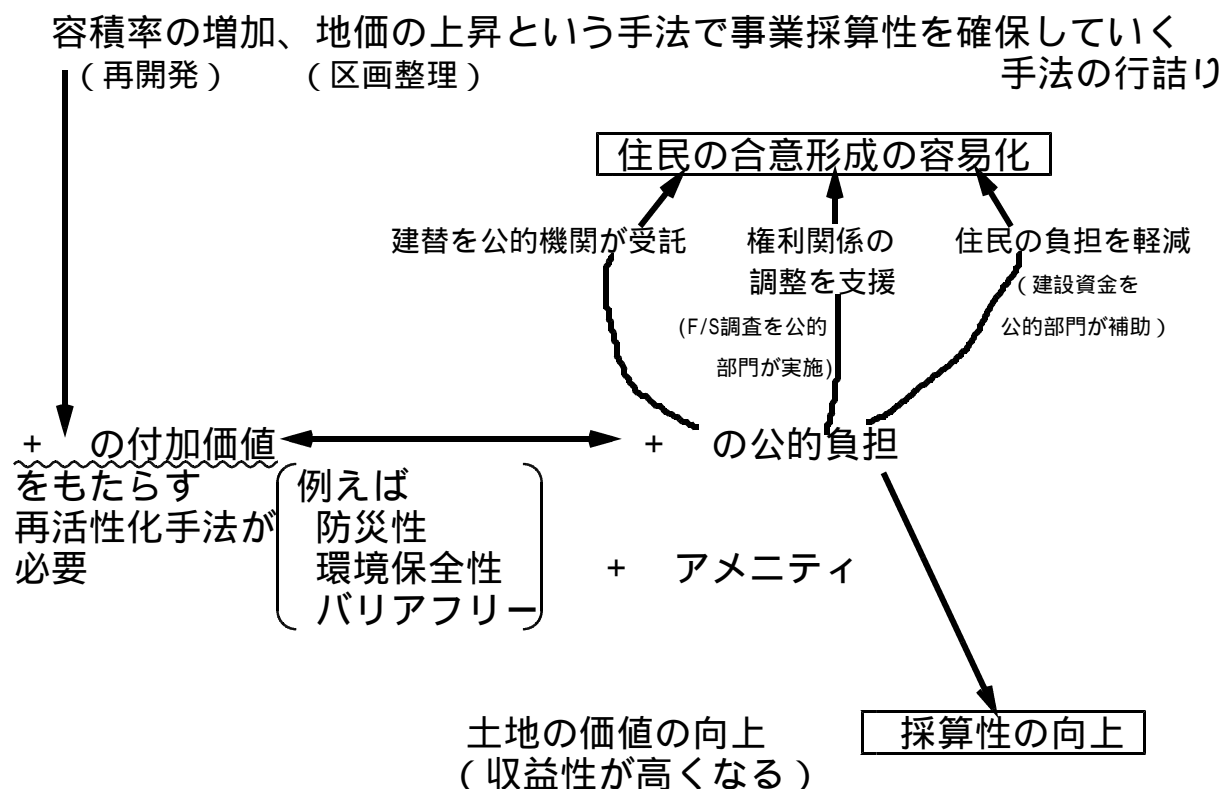
- 事業採算性が低い
- 住民の合意形成が困難
- 権利調整（権利変換）が困難

今までのやり方（一括、大規模）のできる所は終了

逐次、小規模、連続的な新しい手法が必要

木造住宅密集地域の逐次、小規模、連続的建て替えのイメージ
[近角][小川]

2. 従前の再開発手法から新しい街づくり手法へ



3 . S I 利用の可能性

(1) S I の事例と分類

[大西][小林][石橋]

(2) S と I の分離

長期の利用 自由度大	環境保全 接続 増殖が容易	} 逐次・小規模が可能

公的負担の導入が容易 (?)

< 資金 >

何故 S I なら 公的負担 (補助) をしてよいか
どんな S I なら "

- ・ アーバンスケルトン
- ・ 地域限定、特別区

防災目的等の特例措置

< 権利調整 >

調整を自治体等公的機関が支援又は関与

何故可能か
どういう形なら可能か

< 管理 >

S の部分の管理を公が行う

何故可能か、
どういう形なら意味があるか

何故 S I だと管理が容易か

" 管理費が安くなるか

< 建設 >

S の建設を自治体等公的機関が受託 (又は自ら実施)

(3) 購入者・管理者からみた S I のメリット

自分に合った間取りのマンションが S I でなくても選べる

区分所有型 S I 集合住宅

購入者にとっての購入時のメリット 小

他人に売却するときのメリット

大

賃借型 S I 集合住宅

- ・ 値下がりをどう防ぐ
新しい装置の導入や設備のメンテが容易
- ・ 広いニーズにどう答えられるか
将来のニーズ変化への対応が容易

中国・タイの例

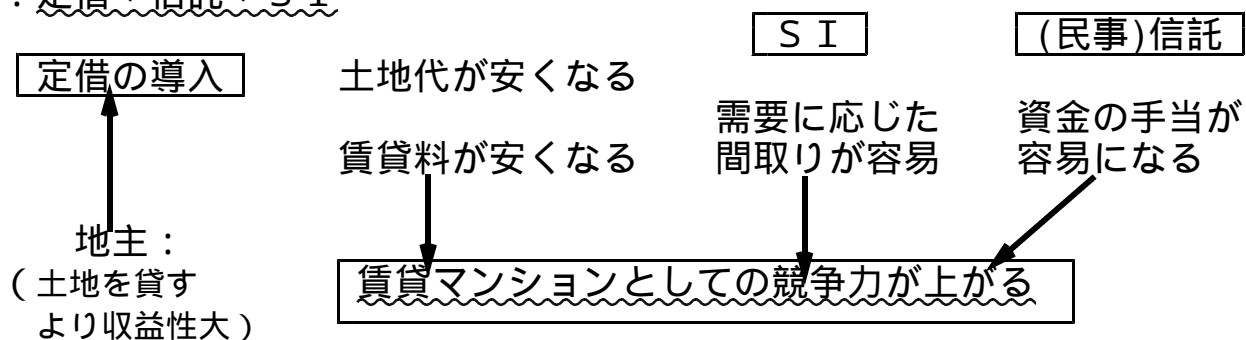
S、I を分離した方が公営集合住宅の保守コストが低い

無駄が少ない

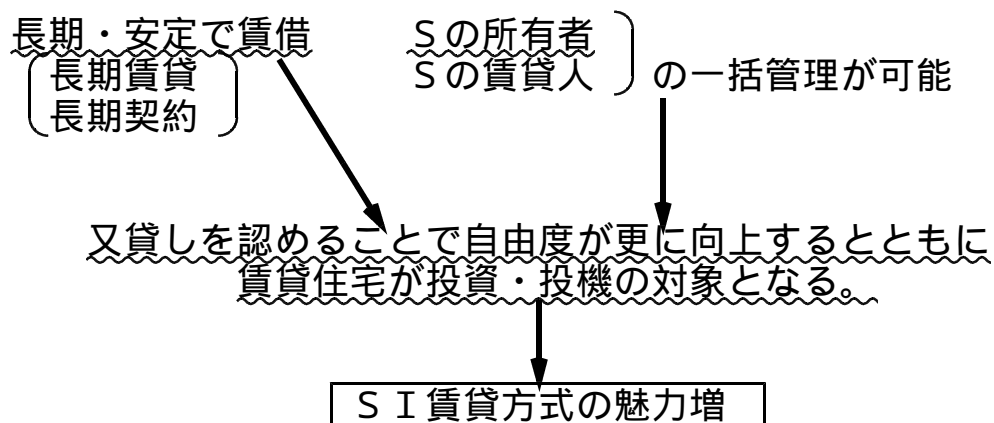
公営住宅に S I が導入

(4) S I 住宅のコスト比較 [石橋]

4 . 定借 + 信託 + S I



- ・ 区分所有（時々管理組合が決定）にしなくてよい
- ・ 賃貸者が一括してSのメンテが可能



S Iによって又貸しが可となった理由を汐留の例でつめること

(参考)

区分所有の共有部分と専有部分とS Iの関係

