

【トピックス】

- ◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）
- 令和5年度不動産終活支援機構認定資格試験（岩手県等）
- 11月27日 全国定借協会定借シンポジウム総括等（東京）
- 12月2日 不動産終活支援機構 セミナー（仙台市）
- 12月14日 九州定借機構 理事会・セミナー（福岡市）
- 12月11日 福井定借事業研究会研修会・懇親会（小浜市）
- 1月26日 不動産終活支援機構 研修会（仙台市）
- 2月9日 九州定借機構定借コンサルタント講座（福岡市）
- 2月10日 不動産終活支援機構 セミナー（仙台市）
- 2月14日 沖縄定借機構 オンライン研修会（沖縄）
- 3月中旬定借戸建推進協会コンテナハウス視察（岐阜県）
- 4月17日 沖縄定借機構 総会・理事会・研修会（沖縄）

●2 地域居住等促進シンポジウム開催（11月28日）

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和5年10月27日

国土政策局地方振興課

「二地域居住等促進シンポジウム」をオンラインで開催します！

本年7月に閣議決定された新たな国土形成計画が目指す「新時代に地域力をつなぐ国土」の実現に向け、二地域居住等の促進による地方への人の流れの創出・拡大が重要となっています。このため、二地域居住等の普及促進と機運の向上を図る観点から、学識経験者の講演、自治体や民間団体、二地域居住の実践者による先進的な取組の紹介、パネルディスカッション等を行う「二地域居住等促進シンポジウム」をオンライン形式で開催します。

1. 開催日時

令和5年11月28日（火）14:00～16:50

2. 開催方法

オンライン開催（Zoomを使用／無料／事前申し込み不要／どなたでも傍聴可能）

傍聴を希望される方は、下記 URL にアクセスしてください。

<https://us06web.zoom.us/j/84270060411?pwd=ENAS4yZa1qRDhIRnPWbbXBscPa9XXS.1>

※定員：先着 500 名（定員になり次第締め切らせていただきます）

※後日、国土交通省ホームページにおいてアーカイブ動画を公開予定です。

3. 共催

国土交通省、全国二地域居住等促進協議会

4. プログラム（予定）

（1） 開催挨拶

黒田 昌義（国土交通省国土政策局 局長）

（2） 全国二地域居住等促進協議会 会長挨拶

阿部 守一（長野県知事）

（3） 基調講演

岡部 明子（東京大学大学院 教授）

（4） 二地域居住等の最新動向・知見の紹介

鹿子木 靖（国土交通省国土政策局地方振興課 課長）

（5） 二地域居住等の取組事例

①長田 芳樹（山梨県 人口減少危機対策本部事務局 人口減少危機対策監）

②吉田 和史（株式会社あわえ 取締役／執行役員／地方創生推進部 部長）

③馬場 未織（NPO法人南房総リパブリック 代表理事）

④田中 祥人（二地域居住実践者／インフルエンサー）

（6） パネルディスカッション

（7） 閉会挨拶

平山 幸宏（栃木県那須町長／全国二地域居住等促進協議会 副会長）

【問合せ先】

国土政策局 地方振興課 鈴木、小倉、古川

TEL：03-5253-8111（内線 29-542、29-522、29-425）、03-5253-8403（直通）

国土交通省／全国二地域居住等促進協議会
共催

二地域居住等 促進シンポジウム



11.28 (火)

14:00～
16:50

開催方法：オンライン(Zoom)
参加費：無料

「二地域居住」という言葉は最近聞くけど、実際の取組や生活はどうか？
そんな疑問に対し、学識経験者や自治体、関係団体、実践者の目線から、
参考になるような先進的な取組や最新の動向等をご紹介します！

プログラム

- | | |
|---------------------|---|
| ○開会挨拶 | 黒田 昌義(国土交通省国土政策局 局長) |
| ○全国二地域居住等促進協議会 会長挨拶 | 阿部 守一(長野県知事) |
| ○基調講演 | 岡部 明子(東京大学大学院 教授)
「3:4生活、2つの仕事」 |
| ○二地域居住等の最新動向・知見の紹介 | 鹿子木 靖(国土交通省国土政策局地方振興課 課長) |
| ○二地域居住等の取組事例 | ①長田 芳樹(山梨県 人口減少危機対策本部事務局 人口減少危機対策監)
「山梨県の二拠点居住の取り組みについて」
②吉田 和史(株式会社あわせ 取締役／執行役員／地方創生推進部 部長)
「二地域居住を加速するデュアルスクールについて」
③馬場 未織(NPO法人南房総リパブリック 代表理事)
「二地域居住者の立体的視点について」
④田中 祥人(二地域居住実践者／インフルエンサー)
「持続可能な二地域居住の始め方と気になるお金事情について」 |
| ○パネルディスカッション | ファシリテーター：岡部氏
パネリスト：長田氏、吉田氏、馬場氏、田中氏 |
| ○閉会挨拶 | 平山 幸宏(栃木県那須町長／全国二地域居住等促進協議会 副会長) |

※プログラムの内容は変更となる可能性があります。

オンライン会場はこちらから！

右のQRコード、または下記URLよりご参加ください。

<https://us06web.zoom.us/j/84270060411?pwd=ENAS4yZa1qRDhfRnPwbbXBScPa9XXS.1>

ミーティングID：842 7006 0411

パスコード：339642

定員 先着500名 ※定員になり次第、締め切らせていただきます。

※後日、国土交通省ホームページにおいてアーカイブ動画を公開予定です。

※傍聴接続ができない方は、以下の受託会社宛にご連絡ください。

受託会社 榊山コンサルタント：電話：03-5296-9403 Email:R5-2chiiki@fukuyamaconsul.co.jp



問合先：国土交通省国土政策局地方振興課内（鈴木・小倉・古川）

電話：03-5253-8403（直通）

●老朽化マンション再生へ！

マンション敷地売却制度

耐震性不足の認定を受けたマンションに限定された制度です。

「マンション敷地売却決議」により、買受人（デベロッパー等）に土地と建物を一括して売却、買受人が建物の除却や新たな建物の建築を行い、区分所有者は買受人の建てた建物の購入等、新たな住まいを選択します。

区分所有者だけでは困難な建替え事業をデベロッパー等が中心に進めることで、負担軽減や時間の効率化を図ることが可能です。

01 「建替え・敷地売却」の検討開始

- ・大規模修繕や改修等も併せて比較検討
- ・検討組織の設置

02 売却推進決議

- ・「管理組合として、敷地売却の決議の合意に向け必要な手続きを進めていく」旨の決議
- ・具体的な売却事業への計画、行政協議

03 除却に必要性に係る認定（耐震性不足の認定）

- ・管理者等の申請で、耐震診断の結果により特定行政庁が認定
 - 買受計画の認定 ※デベロッパー等が申請
 - ・マンションの買受・除却、代替建築物の提供・斡旋を

04 マンション敷地売却決議

- ・組合員及び議決権総数の4/5以上の賛成により決議
- ・買受人となるべき者（デベロッパー等）、売却代金の見込み額、分配金の算定方法を決議

05 マンション敷地売却組合の設立認可

- ・定款及び資金計画を定め、売却合意者並びにその議決権及び敷地利用権の持分価格の各3/4以上の同意を得たうえで、都道府県知事等の認可により組合設立

06 組合から敷地売却不参加者への売渡請求

- ・組合は、敷地売却不参加者に対して、組合設立後2ヶ月以内に、売渡請求権を行使することができる

07 分配金取得計画の決定・認可

- ・総会決議を経て都道府県知事の認可により分配金取得金額を定める
- ・組合は区分所有者に対し権利消滅期日までに分配金を支払い

08 組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・権利消滅期日において敷地に関する個別の権利は消滅し、マンション敷地売却組合の所有となる

09 買受人にマンションと敷地を売却、敷地売却組合の解散

- ・組合から買受人に権利が移転

10 買受人による、建物解体・再建マンション等を建設

- ・組合から買受人に権利が移転

希望者は再建マンションに再入居

マンション敷地売却制度とは

マンションの建て替えの円滑化などに関する法律

対象

特定行政庁から耐震性不足の認定を受けたマンション



手続き

区分所有者・議決権および敷地利用権の持分価格の各4/5以上が必要

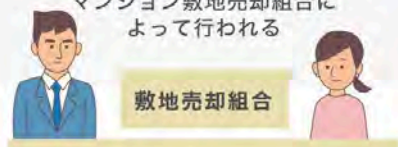


再建へ

マンション敷地売却組合は
● 賛同しない区分所有者の敷地を買収
● 「分配金取得計画」を決定などを行う

売却

決議合意者の3/4以上の同意
都道府県知事などの認可を受けて
マンション敷地売却組合によって行われる



* 認定・認可権者：都道府県知事又は市長

マンション敷地売却の流れ

法律の規定内容

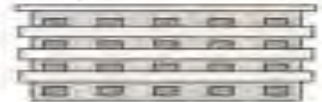
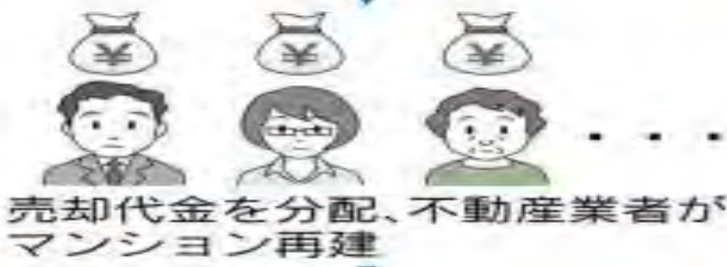


マンション敷地売却の仕組み



5分の4以上
が売却賛成

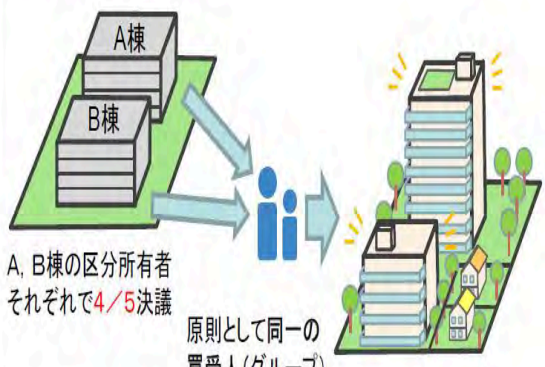
(現在は耐震性不足の場合のみ)



新マンションに入居

他の住居へ引っ越し

イメージ図



<現行法令を前提とした団地型敷地売却制度>

- 土地を共有する全棟が耐震性不足の場合を適用対象とする。
- 全棟について4/5の敷地売却決議を行うことにより団地全体の敷地売却を可能とする。
- 敷地売却決議により全棟が買受人により除却される事業スキームとする。

- ・自由に分筆可能
- ・非現地での建替えも可能
- ・借家権等の円滑な権利調整が可能

法制審が検討する建て替え要件緩和策

		現行	改正素案
マンション		所有者 5分の4	所在明らかな所有者の4分の3 ／決議後、借り主への立ち退き請求を可能
団地	(一括建て替え決議) ①かつ②	① 団地全所有者の5分の4	所在明らかな所有者の4分の3
		② 各棟の所有者の3分の2	所在明らかな各棟所有者の過半数
	(1棟建て替え承認)	団地全所有者の4分の3	出席者の3分の2

(注) 数字は多数決の要件。緩和は耐震性など問題ある場合

●新しい発想→マンションに縁側を設置・村上氏からの提案

マンションに縁側を設置するという発想です。

現状は縁側のあるマンションがない、マンションの資産価値向上に資する、外国人の日本文化に対する嗜好が今後高まることが予測される等から、今回の意匠出願を。

マンションバルコニーを自分なりの庭園にアレンジした縁側は、都会の喧騒の中、リラックスの場として、新たなアイデアを生み出すための創造空間として、また書斎の一角としても利用できます。

またバルコニーを背にした書斎スペースでのweb会議ではバックに自分の庭を通したリアルな街並みが映し出される効用も発揮されます。

意匠登録：マンションの内装

日本家屋の表現及びステイホーム型のワーキングスペースの確保

マンション内装の畳部分を和室、フローリング部分を縁側、バルコニーを庭に見立てることで日本家屋を表現し、特に、バルコニーに沿って設けられた縁側は、日本建築が本来持つ「落ち着き」の再現となっております。
また、縁側の一部をワークスペースにすることで、仕事と生活が調和する新時代のスタイルを実現しております。更に、リアルな庭とその背後の町並みや空を背景として、良好な画面映りを意識したワークスペースは、高いステータス感を持って仕事に取り組める環境を創り出します。



分譲マンション LDKの和室内装

縁側付和室LDKを利用した
書斎オフィススペース

