

第1回 住宅団地の再生のあり方に関する検討会 議事概要

日時 平成26年7月22日(火) 10時00分～12時00分

1. 検討会設立趣旨について

事務局から、資料3に基づき説明。

2. 住宅団地に係る現状及び関係する現行制度について

事務局からの資料4から資料7に基づき説明後、各委員から事務局に対して資料に関する質問及び意見交換が行われた。主なやりとりは以下のとおり。(○は委員の発言。■は事務局の発言)

- 一括建替え決議型と承認決議型の割合はどの位か。戸当たりの費用負担の概算はどの程度か。
- 国交省の調べでは、団地型については基本的に団地内の全ての建物が建て替わる事例しか把握していない。この全ての建物を建て替えた事例の中で、手法として承認決議を使った例が一件あることは把握している。戸当たりの費用負担の概算は、単棟型・団地型に関わらず全てで平均した場合は、概ね900万円程度である。団地型のみの場合については調べてみたい。
- 団地の再生という言葉には幅がある。今回の検討範囲や焦点についてはどのように考えているか教えていただきたい。具体の事例のヒアリングをしながら検討の範囲を広げていくような考えなのか。
- 建替えにおいて4/5、3/4の決議で動かすことが可能だが、建築基準法第86条の一団地認定がかかっていると敷地分割が必要になると全員同意が必要となってくる。この一団地認定の問題について検討していくのか。また、例えば高層棟と中層棟、テラスハウスがある場合に、高層棟の人たちが建替えをしようとしたときには、既に本来の許容される容積率を超えてしまっている場合がある。このようなものは団地全体で整理しないといけない。また、リノベーションでいいという住棟が一部でも含まれる場合は、一括建替え決議はできなくなってしまう。このようなものも検討に入るのかどうかお伺いしたい。
- また、市街地における事業制度を御説明いただいたが、マンション建替えとの関係性が抜けていると思うので、補足説明して欲しい。
- 検討範囲に関して、例えば、URの建替え事例が紹介されたが、工区分けをする大規模団地は、事業に相当の時間を要し、例えば第一工区と第二工区で工事費が変わった場合には清算が必要になる。大規模団地を検討範囲に入れるのならば、こういった問題も考える必要があると思う。

- 検討の対象範囲はヒアリングなどで固めていく予定である。公的賃貸住宅団地の建替えはこれまで検討されてきており検討の主眼とはしない。また、単純な棟単位の改修等についても既往の制度で適用できることから主眼とはしないイメージである。大規模なリノベーション等はあまり検討した経緯がなく、議論の対象になると考えている。団地内で建替えと改修が混じるようなパターンも検討対象と考えている。一団地認定については、団地自体を改変してしまう仕組みにしたときに現行の要件の見直し等できないのか検討したい。
- 現行の事業制度は大まかに3パターン。1つ目は、マンション建替法のように民事と行政手続のハイブリッド的な仕組み。2つ目は、再開発事業や防災街区整備事業のように都市計画で公共目的を立て、行政手続で権利調整していく仕組み。3つ目は、今日的ではないかもしれないが、住宅地区改良法のように行政が収用権を持って全面買収型で事業を進めていくもの。これらのうち、団地再生に、いずれかの、あるいは中間の、あるいはそれ以外の制度が必要なのかどうかといったことも検討の対象にしてみたいと考えている。
- 団地の再生、建替えを進めるためには、区分所有法の決議要件、敷地分割、一団地認定の変更というところに踏む込んだ検討が必要だと思う。
- 建替えについてはかなり議論が積み重ねられているが、団地の改修や用途変更、施設導入についてはまだ十分整理されていないと思うので、十分注目していただきたい。例えば、ある団地で福祉施設を導入しようとしたところ1割程度無反応者がいたために4分の3の多数に至らなかった。無反応者は分母から除くというようなことを考えてほしい。
- 再生の中身について、ハードを変えずに機能だけを再生するという手法もあり得ると思う。そういうことについてもこの検討会で取り組んでいくのか。また、団地から団地への再生ではなく、団地関係の解消や敷地分割も団地の再生である。こういったことが自由にできる制度が望ましいと思うのでぜひ御検討いただきたい。
- ハードの再生だけなのか機能なども含めた再生なのかという点については、少なくともハードが老朽化し再生に困っているというのが一番の課題であることから、まずそちらの方から検討させていただきたい。団地から団地の再生に限るのかという点は、今回のマンション敷地売却制度を単純に団地に広げるとするのは難しいかと思うが、大きく見れば団地の絵姿として再生をして、その中で個々に見れば実質的に公共施設化されているなど、様々な土地利用というような形であれば議論の対象にはなると思う。
- 事業法的なものを考えるならば、公的な位置付けを考える視点を入れないと難しいと思う。また、再開発事業の中で既存の建物を残しているものが出始めており、団地再生でも残していくということが重要な検討課題になると思う。

- マンション建替法に基づく建替え50件、区分所有法の建替え133件という数字の評価について伺いたい。
- 数字の評価については、まだ制度ができて10年間であるが、マンション建替法を使う方向にシフトしていると考えている。選択肢を増やすというのが我々のスタンスであり、効果は出ているものと認識している。
- デベロッパーに任せられる仕組みかどうかというのが一つのポイントだと思うが、この観点で、今回のマンション敷地売却制度の発想について解説いただきたい。事業的にやっていくことは不可欠で、市場の中で回る仕組みと公的な仕組みをどのように入れていくかという方向がありそうな感じがする。
- デベロッパーに委ねた方がワークするのではないかという点については、今回のマンション敷地売却制度の創設にあたって、民間の主導・発意で動きやすくするという観点から、民事と行政手続のハイブリッド的なスキームで制度化をした。団地については、都市計画に拘束されているところが多く、都心の単棟型の建替えと比べた場合、まちづくりや公共性に対する説明が一層求められるのではないかという認識を持っている。
- 建替えの際、区分所有者の方々が一つの方向性を持つと早くどんどん進んでいく。区分所有者が高い問題意識を持てるかということが重要。それをサポートするような業者やプロフェッショナルをどう育てるかという視点での検討もできるとよい。
- 一度の意思決定で大規模分譲団地を再構築するのは難しいと考える。段階的な意思決定を踏まえ、団地を幾つかの区分に分けるような形で逐次取り組んでいくというような計画論が組み立てられるかどうか重要である。また区分所有者の高齢化が進んでおり、その意思決定をサポートするような、そういう方々が当事者として関わっていただけるような仕組みも必要だと思う。
- 重要なポイントになるのは合意形成と資金。これから進める団地についても高容積化し戸数を増やすということが出来るかどうか。出来ない場合、個人負担が非常に大きくなるので、ますます合意形成が難しくなる。合意形成とともに、反対者にどう対応してきたかということのをこれまでの実例から学ぶことが重要かと思う。
- 団地内の建物で、旧耐震で建てられたものと新耐震で建てられたものが混じっているようなところがあるのか。あるいは団地内で高層・中層・低層とある場合、耐震性について、団地内においてある部分は不足しているけど、ある部分は不足していないという実態はあるか。
- 現在データがないので、今後、実態調査をしていく中で、できる限り調べていきたい。
- 敷地分割だけでは駄目で、分割しても、それぞれの敷地に全員が持分を持っていると基本的には

進まない。権利変換でそれぞれの敷地に所有権を移さないと団地再生は進まない。

- 建替えができる団地というのは極めて限られていると思う。自己負担で建替えするというのは、経験では所有者の3分の1くらいであり、3分の2は建替え以外の方法で進めなければいけない。
- 法制度の議論をするというのも必要だが、団地再生が成功するかしないかは資金次第。事業的に見ると郊外の団地は容積率の余剰があっても事業的に魅力がない。お金が回るような仕組みとワンセットで構築しないと、郊外の団地の再生というのはうまくいかない。
- 具体的なケースが見えるような形で制度的な問題などが明らかになるといいと思う。また、建替えや売却のように、ものがなくなるような場合に事業法として考えなければならないのは、安定性だと思う。最終的に資産が安定的な形で返ってくるような制度の組み立てが重要。デベロッパーが入るといふ話も出口戦略として安定性を確保する重要な方策である。出口の安定性ということも含めて事業的なものを考えていくと制度としては良いものになると思う。