

第2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9月10日 16:00~18:00

1. 住宅団地の再生に関する有識者ヒアリングについて

有識者から、資料に基づき発表が行われた。

2. 意見交換

各委員から、有識者の発表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。■は有識者の発言。)

- 町田山崎団地の発表の件についてお聞きしたい。合意形成については、当初どのように始めるのか。プロジェクトチームを作り、非常に早い時期から関与されていたようだが、その組織づくりを教えていただきたい。
- 毎年発表書を作っていたのだが、その説明会や総会での出席率は案外高く、5割は超えていたと思う。また個別面談を4~5回行った。合意形成の仕方については、階段室ごとの責任者と住棟の責任者を決め発表会を必ず月1回ぐらいやっていた。
- 長い期間の間に世代交代が始まり、重要な方がお亡くなりになったり、御病気になられたりすることによって意見の方向性が大きく変わり苦労した御経験はなかったか。
- 世代が替わって意見が変わったということははっきり記憶にないが、個人面談のときは、一緒に住んでいないお子さんや権利を引き継ぐ方等と呼ぶようにし、一緒に個別面談を行った。
- 二点目のご発表の再開発事業等を使った団地再生の応用可能性についてお教えいただきたい。再開発事業における区分所有建物の意思表示は、区分所有法の中に明記されていないことから、基本的には民法の原則に戻り全員の合意が必要になる。つまり建替事業や団地再生事業のような事業を再開発事業でやる場合の区分所有建物の権利者の意思表示は全員合意でなければできないというふうに理解をしてきたが、そのような理解でよいか。
- 私どもの事業でも区域の中にマンションがある再開発事業をやっているが、そのマンションの中の管理組合の決議のルールに基づき、必ずしも全員同意ではない意思表示で代表者を選び、会合に来るということがある。ただ実態はその方々はほとんどが

意見に対して棄権されている。再開発事業全体の規模で言うとそのマンションが3分の2の多数の中に入らなくても結果的に大丈夫という状況で動いている事業が大半なので前に進む。そういう意味で言うと、大規模な団地が入った場合、今の問題というのが大きな課題として出てくるのではないかと思う。

○ かつて再開発事業エリアの中にマンションを入れるかどうかという議論をしたときに、再開発事業で団地の再生をすることと、区分所有法の建物を再開発で行うこととの双方の論理がなかなか噛み合わないところがあり、かなり難しいのではないかと思っている。

■ 市街地再開発事業は都市計画事業で行われる。それから、あくまでも土地に注目するということになるので、通常、区分所有ビルについても市街地再開発事業の中では単に土地の共有状態の物件があるという判断をしている。

○ 私法プラス公法で団地再生を考えていくか、それとも公法だけで考えていくかという観点がある。

一点目の発表については、まず決議なりの私法的な決定があって、それを今のマンション建替えの仕組みと同じように、公法の事業法に接ぎ木するような形でやっていくという団地再生事業のイメージだと思う。

この場合難しいのは、団地が決めるという仕組み自体が私法上整備されていない点である。マンションだけの団地の場合でも、一括建替え決議ができる団地が限られている。土地が共有、全て区分所有建物、区分所有法68条規約が成立、という3要件を満たす団地でしか許されず、要件を満たす団地ですら決められるのは、「全部壊して全部建て替える」という一括建替え決議だけであり、ご発表のような所謂ミックス再生は決議できない。

区分所有法69条の一部建替えも団地で決議するわけではない。決議をするのは棟で、団地はそれを認めるか認めないかだけであり、団地が団地のことについて再生を決議できるという仕組み自体が欠如しているというのが私法上の一番の問題である。

そこで、団地内の全ての建物について建替える、補修する、あるいは土地にして売るといった団地再生計画を決議できるようにすることができるのかということがポイントなる。この点は、私法上の問題もあって難しいと思うが、私法プラス公法でやっていこうとする場合にはこの部分をまず突破しないと先に行けない。

再生メニューの多様性については、発表のとおり、今は「全て壊して全て建替え」であるから、反対をしなくていいはずの人まで反対者になってしまうということもある。多様な再生メニューを決議できるような仕組みとして、例えば団地再生計画決議のようなものの中で、一括建替えもその1つのバリエーションというような発想ができるかどうかは課題である。その後、その計画を実行するための再生事業法のようなものがあればいいのではないかと思う。

二点目の発表については、公法からスタートできるかどうかという話だと思う。都市再開発法そのものの適用が難しいとしても、再開発類似の新たな団地再生法というような仕組み、つまり、私法上の決議を前提とするのではなく、公法において、例えば一定のエリア内の同意で事業がスタートできるかどうかということであろう。この場合、団地再生推進区域のようなエリア設定ができるかどうか、都市計画決定が可能かという課題がある。私法上の議論を抜きに、その中で自由に計画ができるということであれば、公法からスタートするというのも1つの考え方だと思う。

- 一点目の発表の団地再生事業法のイメージについて、基本的には賛成であるが、乗り越えるべき課題も多いだろうと思う。多分この事業がある程度うまくいくのは、かなり建替え棟が多い場合かと思われる。費用負担や保留床、敷地の譲渡による売却益の配分の仕方も検討課題となる。「そのまま何もしない」という人が保留床や敷地譲渡の利益だけ受けるとした場合、なかなかこのプラン全体の賛成に回らないのではないかと思う。逆に建替え棟の人は自分たちだけ取り壊し費用も含めて費用負担し、利益の一部は「そのまま何もしない」という人に回ってしまうならば別の新築マンションに移ったほうが良いと考えることも想定されるので、そういった問題点を検討していく必要があるだろう。

また、現行においては被災マンション法、改正マンション建替法で被災地や耐震強度不足の場合に限定されたマンションを対象としている手法だが、広い意味の再生として、敷地分割や一括売却で団地を一旦御破算にして改めて再生を図るという方向性もあるのではないかと思う。

また、提案の団地再生の事業法において、例えば、既存のものを存置すると耐震性が十分でないというような場合に、どうするのかなどの観点も視野に入れて、何とか育てていくことができないかと思う。

- 一点目の発表の中で御提案された団地再生事業法創設案について、かなりの大規模な敷地に対してこの制度を適用しようとしたときに、都市計画との関係が当然発生してくると思う。都市計画との関係をどの辺で接点を持つておくのかという点について、もしお考えがあればお聞かせいただきたい。例えば容積率を上げたりするときには、当然既存の都市計画を変更するので、そのときには関係が出てくると思う。場合によっては建物のボリュームを大きく変えると周辺の住民の人たちには大きな影響が及ぶかもしれないので、周辺に何らかの説明をしておく必要があると思う。少なくともこのよう場合は都市計画との関係がどこかで出てこないといけないという気がした。

それから、この研究検討会の守備範囲について、既存の制度や事業では解けないものも対象にするという辺りをはっきりさせる、あるいは場合分けするといったことを、今後していただくと良いという気がした。

また、色々なモデルを出していただいていたが、これらがどのような立地条件のところかという点で、もっと具体的に想定して議論できると良いのではないかという気

がした。

例えば、発表にあった団地再生事業法については、郊外の駅前の割と立地のいいところに3棟ぐらいマンションが建っていて足元に商業施設等があるような団地がイメージされる。一方で、立地が不便な大型の住宅団地で、例えばレクリエーション施設等を共有しているようなところで建替えが発生した場合はどうなのか。立地条件によってこの御提案された事業法を適用していけるのか、あるいはしなくてはいけないのか、という点について議論がもう少し深まるのではないかという気がした。

- 都市計画との関連については、恐らく個別の立地等によって違うと思う。団地再生事業法のようなことを行政法としてやるのだとすれば、大規模であればあるほど都市計画としてどう位置づけるのかということは当然必要になる。そのときにどういう内容まで入れるのかが検討課題となろう。

現在、一団地の住宅施設の都市計画に関して、地区計画に切り換えるというやり方で建替え等を進めていくのが一般的な手法になっている。そのような地区計画的なものにして進めていく、若しくは地区計画に代わるものとして団地再生事業法の中の整備計画みたいなものを位置づける、ということ周辺との関係等を含めて検討していくことは必要になってくると思う。ただし3棟ぐらい建っているものをやるようなときには、必ずしもそれは必要ないのではないかという気がする。

以 上