

第4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11月19日 10:00~12:00

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、資料に基づき説明、報告。

2. 意見交換

各委員から、有識者の説明、報告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。)

○ マンション敷地売却決議の導入は、費用負担困難者の問題解決手法として有効とのことだが、この部分について説明の中で触れられていなかったのので教えて頂きたい。

また、合意形成の長期化の話があったが、現行の民法等の規定では、区分所有法の枠外にある関係権利者の合意がないと建替え事業の実施はきわめて困難とは具体的にどういうことを想定されているのか伺いたい。

さらに、豊島区の管理推進条例の紹介があったが、マンション管理に係る行政のコミットの際には、どの程度民間の話に入っていけるのかといった点が解決されないと、実行性の確保ができないのではないか。その点のコメントを頂きたい。

■ まず、費用負担困難者だが、今までの建替えで合意形成ができたのは還元率100%の事例がほとんどであり、還元率が低くなると自主建替えに近くなっていく。特に郊外部だと、余剰容積率があったとしてもデベロッパーが参入できないこともあり、自主建替えになってしまうと建替え費用を負担できない人が当然でてくる。その時に、一度清算をして、例えば中古マンションを取得するような選択肢もでてくる。建替えを考えるようなマンションでは、中古流通価格よりもマンション敷地売却をした時の区分所有者の取得する金額のほうが大きいはず。このためマンション敷地売却の導入は、費用負担困難者の方についても救いの道ができたという主旨である。ただし、単棟型だと考えやすいが、団地型の場合には相当複雑と考えられ、団地型のマンション敷地売却をどうしていくのが課題である。

また、関係権利者の合意について、建替え決議は区分所有者間の決議であるが、区分所有関係に拘束されない借家人や抵当権者等は改めて別に合意を取らないといけない。借家の問題で完全に止まったマンション建替えは今までは実際にはないだろうが、潜在的にはかなり大きな問題である。そのあたりを法的にどうしていくかが課題である。

- マンション問題については、東京都の住宅政策審議会で色々と検討しており、豊島区の条例も参考にしながら、都としての取組みを検討していく必要があると思っている。

一方で、審議会の中では、マンションは私有財産であり、行政の関与は必要最小限に留めるべきであるという議論がある。豊島区のような条例で規制をかけることが果たしてどこまでできるのか、そこは慎重に検討すべきではないかという意見があるのも事実である。どこまで踏み込んだ取組みができるか、審議会の意見も聞きながら検討していきたい。
- 耐震診断・耐震改修の話について、1棟だけが耐震性不足の判定を受けたとのことだが、この耐震改修費用は修繕積立金で賄えたのか。また、費用負担は、この耐震性不足の1棟だけの区分所有者が負担したのか、それとも全棟で負担したのか。
- 修繕積立金で賄えた。我々のところでは、修繕積立金は棟別に会計を行う原則であり、当該棟の住民が負担した。
- 例えば極端な例で言うと、住民の半分が高齢者になってしまうような場合に、高齢者施設をつくる場合には、特別集会決議で3分の2以上の出席で4分の3の決議に緩和するなど、今のやり方よりも少し細かく緩和していくという方法もあると思う。その辺りについて、ご見識あれば伺いたい。
- 特定のテーマについて要件を緩和することは、そのテーマに公共性があれば可能性はあると思う。ただ、団地の場合、いろいろなテーマがでてくるので、少し対処が大変になるところがあり、むしろ一般的に緩和したほうが良いと考えている。その場合、4分の3という数値は、いろんなバランスで決まっており、例えば市街地再開発事業で公共性があると3分の2とか、あるいは建替えは5分の4とか、現状の大きな変更は4分の3とか、結構いいところとなっている。このため4分の3という数値を変えるとの理屈は立ちにくいので、特別集会決議で無反応者を除く、いわゆる母数を変えるというだけでも相当の効果があると思う。こういうことが今の段階では現実的な法改正ではないか。
- 例えば建替え決議の時に回答がなかった場合に、ペナルティみたいなことを何か検討されたことがあれば伺いたい。
- 無反応者の方にペナルティを課すのは、いろいろな事情があるので少し難しいと思

う。そういう意味では、母数を変える、いわゆる特別集会決議で、3分の2あれば集
会が成立するというやり方のほうが、割と自然なのではないか。

- 専有部分の戸数の変動を伴うような改築の事業を管理組合で行う時は、全員同意とな
るため建替えよりも難しい。改築事業は、少なくとも多数決でできなくてはおかしいと
思う。団地の住戸にかかわらず、単体のマンションでも然り。そこで、まず単体のマン
ションについて区分所有法かマンション建替法の中で改築事業が多数決でできる仕組
みを作って、それを今度団地の時にどうするかという発想をしていくべきではないか。
ちょうどマンション建替法が建替えのためだけの法律でなくなったので、改築事業をい
れることも立法的には可能なのではないかと考えている。決議もマンション建替法の中
でやることもできるのではないか。

また、団地の再生の中では、敷地がばらばらでも敷地を超えて一定のエリアを団地と
いう話で定義できるとすれば、エリア内では非現地建替えも事業法の中ではできるの
ではないか。そういう発想が1つあるのではと思う。

- 敷地の分割について、実際どのように分割するのか、権利配分するかというのは、非
常に難しい気はするのだが、この辺り、何か検討されていたら伺いたい。

- もしあるブロックが接道条件を満たさないような条件があれば元々分割はできない
ので、それは少し除外していいと思う。そうすると分割は、接道条件上は可能だが、
金銭調整、要するに価値が違うというのが一番発生しやすい状況だと思う。これにつ
いては、実務に委ねればいいと考えている。先ほどご紹介した事例は、元々公道が中
に入っている団地なので、その公道でみんなブロック分けして、それぞれの価値を評
価して、それで金銭のやりとりをするという想定で検討されている。

- 特に建替えではなくて大規模改修とか、管理組合、できたら管理組合法人が、専有住
戸を買い取れる制度を作るべきではないか。結局、お金を負担することができない人が
いて、例えば管理費も払えない状態で、その人が区分所有者に留まっていたみたいな話
でずるずる行って何もできないというようなことが多い。大規模修繕の決議などに売渡
し請求的な制度を作る形でいけば、将来の組合の意思決定に悪影響が及ばないのではな
いかと思う。

以上