

## 第5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12月17日 10:00～12:00

事務局から、「住宅団地再生に係る課題について」及び「住宅団地の実態調査計画の概要について」に関して資料3及び資料4に基づき説明。

事務局からの資料説明の後、各委員による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通り。(○は委員の発言、■は事務局の発言)

○都市計画上の位置づけとして、公的に位置づける視点が必要との意見が複数の委員から出たが、どのような効果・変更を意図したものかを参考に補足していただきたい。

○事業法として動かないと難しいという視点から考えると、市街地再開発事業と同様に都市計画上の議論が必要ということや、公的支援の議論があるということを考えていた。

○団地再生にあたり、公共施設的なものを作っているところがある。その結果として周辺に対する影響が大きくなるので、そのような位置づけを、都市計画の中で公開し、周辺住民の方々に意見を聞いたりする必要があると考えていた。

○団地再生は、団地内だけで完結するものではなく、周辺の方々がそこに入ってきて団地が新しくなるというイメージがある。この場合、都市計画に位置づけることを考えないと上手くいかないと思う。

○団地型マンションについて、旧耐震基準の時期に建てられたマンションの多くが壁式構造であり、耐震性を有しているものが多数あると考えられるとのことだが、これらは耐震性を有していると考えればよいのか。

■団地型マンションは、壁式構造のものが多く、これらについては古いものであっても耐震性を有しているものが相当数あると思われる。逆に言えば、現行のマンション敷地売却制度や耐震改修の決議要件の緩和といった制度が適用できないものが相当数あると思われるということである。

○3分の2の決議要件は厳しく、決議の成立は難しいとの指摘が複数の委員から出たが、最高裁判所で、各棟要件の3分の2が憲法違反ではないかの争点が出された際に、これは過半数

を相当超えているため、憲法違反ではないという判決がでていることは、現状として認識しておくべきだと思う。

- 建替えるべきか、残すべきか、ということを検討する場合のマンションの価値に関して、構造耐震性だけでなく、設備の更新性や住環境も含めて考えたほうが良いと思う。
- 住宅団地の縮小による再編とあるが、郊外に住宅団地が存在すると社会的なコストが発生する。例えば、都心部に集中している場合と郊外に分散している場合では、行政コストが異なると思う。郊外の住宅団地の縮小・再編を検討する際は、長期にわたって発生するこういった行政コスト等の部分を考慮する視点も必要ではないかと思う。
- 郊外の住宅団地の再生を市場原理のみで対応するのは困難であり、政策的な対応がないと困難とあるが、需要がないところについて、行政が関与して再生を図るのも難しい面があると思う。現在地での再生が困難な場合、例えば、駅の近く等で再生を図るのであれば、政策的に行政が関与していくことも考えられる。
- 建設時点と建築規制の時間軸のずれから、日影規制について既存不適格になっているものがあると思うので、これらをどのように考えるのかという議論も出てくると思う。
- 団地の再生は、行政コスト、スラム化、まちの機能低下などの課題への対応という観点があり、単体のマンションの再生とは違った大きな必要性と使命の位置づけが重要であると思う。
- 昔の大量かつ迅速に住宅を供給する必要性があった時は、団地型マンションに合理性があったが、今はそんな時代ではない。団地の再生は、団地をもう1回団地として再生するというだけでなく、建物をなくすことも、一つの再生と考えるような仕組みを作る必要があると思う。
- 公的賃貸住宅と隣接する分譲住宅団地がある場合、公的賃貸住宅の建替えに伴う余剰地を活用して建替えを進めるなど、公的資産を活用して団地の再生を行う事例がでてきている。
- 公共性という一点張りではなく、財産権のあり方として、戸建て住宅と共同住宅は違うという点に着目して、マンションに何か特別の手当てや制限を加える合理性や妥当性を考えることも必要だと思う。
- 団地の縮小の話がでたので、逆の話もしておきたいと思う。郊外団地の中には、福祉施設を導入する等、郊外の拠点として位置づけるという場合もある。両面あると位置づけてほしいと思う。

○都市計画の関与の1つの方法として、地区計画を、現在の権利関係をある程度保存する仕組みとして使うことも考えられるのではないか。例えば、団地関係の解消を進める際に、そのままでは今までの権利関係・現在の環境が保全されない。そこで地区計画を使い、団地環境をある程度保全することも考えられる。

○実態調査について、戸建住宅やテラスハウスが団地内に存在するような場合には、全く調査対象外になるのか。戸建住宅やテラスハウスなども調査対象にできないか検討してほしい。

■A調査は、住宅・土地統計調査という既存データを活用しており、資料の集め方には、制約があるという前提だが、工夫できれば工夫を重ねたい。ただ、当調査は、日本全国に団地がどのくらいのボリュームが存在するかを調査するものであり、調査対象と今後いろいろな制度を考えていく対象が必ずしも完全に一致しないことも前提にお考えいただきたいと思う。

○団地管理組合の管理戸数等の管理に関する統計はでてこないのか。

■管理に関しては、問題意識は持っているが、個別に確認しないと把握できないため、どこまで調査できるか現段階では不透明である。

○A調査の③の推計方法について、東京都と全国データの傾向が異なると思われるので、東京都の傾向を全国に反映する部分は慎重に検討すべきと思う。

○A調査の②の推計方法についても、平成10年と20年の住宅土地統計調査を比較して傾向が同じであれば率を掛けるのは問題ないが、団地の割合が減っていると、若干過大推計になるかもしれないので注意すべきである。

○住宅土地統計調査は、全数調査ではなく、抽出調査であるので、あくまで推計値として取り扱うべきである。