

第5回検討会までに指摘された課題(及び提案された解決策等)を踏まえ、以下の7つのポイントを中心に、コンサル・学識経験者等8名、デベロッパー7社に対し、個別にヒアリングを実施。

●ヒアリングテーマ

【合意形成に係る課題(基本的枠組み)】

○団地全体の建替えに係る合意形成等

- ・団地全体の建替えを実施する場合のニーズ等について
- ・市街地再開発事業の活用の可能性等について

○段階的・部分的な建替え等に係る合意形成等

- ・段階的・部分的な建替えを実施する場合のニーズ等について
- ・敷地を分割できる制度のニーズ等について
- ・改修・管理等に係るニーズ等について

【事業資金の確保等に係る課題】

- ・敷地の一部の売却による資金確保のニーズ等について

【建築規制上の課題】

- ・建築基準法86条の一団地認定に関する課題について

団地全体の建替えを実施する場合のニーズ等について

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・区分所有者は、団地全体での建替えを望むのが一般的である。
- ・事業性が高くないケースでは、負担面から一部の区分所有者が一括建替えに同意せず、結果として各棟2/3の決議要件を満たせず進捗が止まることがあるため、より柔軟な事業手法が活用できることが望ましい。
- ・住棟間で、駅の近さなどの立地や環境、建物構成などの点での違いが大きいケースでも、各棟2/3の決議要件が課題となることがあり、円滑に合意形成できる手法が必要である。
- ・建物部分の底地が共有ではないテラスハウスを含む団地では、一括建替え決議の要件を満たさないため、別の事業手法が必要となる。
- ・区分所有法第70条の一括建替え決議の場合を除き、共有関係のものを動かさないことが問題。もっと幅広いオプションがあるべき。

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・建替え決議の決議要件を満たせない場合、再開発事業の活用も想定されうる。
- ・都心部の団地の建替えを再開発事業で行った。借家人補償が事業でできたことが大きかった。
- ・共有の一敷地の場合、共有者で一人の組合員とカウントされるため組合方式の活用が困難である。
- ・再開発事業の活用を検討したことがあるが、高度利用などの都市再開発法の目的に整合しない点が課題となった。こうした課題に対応した事業手法が望まれる。
- ・保留敷地を設定し、戸建て用地を確保することが困難である。

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・大量供給できない立地や反対者が一定程度いるケースでは、部分建替えのニーズもある。
- ・法的に担保された「団地再生マスタープラン」のような団地全体の計画があると望ましい。
- ・建替えの問題として、棟毎の土地の共有持分を変更できないため、建替え棟で保留床を生み出すと共有持分が非建替え棟に比べ小さくなる。
- ・建築計画上（配置プラン）の課題、古い棟と新しい棟の共有・共用施設や管理の分け方などの課題があると思われる。
- ・建替えの賛成者が各棟に分散している場合には、住戸交換が円滑にできる仕組み等の工夫が必要となる。

敷地を分割できる制度のニーズ等について

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・団地における土地の共有関係を動かすためには、敷地分割は必要と考える。
- ・大規模団地において段階的に建替えを進める場合等、事業の規模を小さくして再生事業を行い易くできる。
- ・団地再生に合わせて道路整備を行う場合、現状では全員同意で敷地分割した上で処分する必要があるため、より円滑に進められる仕組みがあると良い。
- ・飛び地の土地を共有している事例があり、このような団地は分割すると進むと思われる。
- ・建替え賛成者を特定の敷地に集めて、建替え棟と非建替え棟を分割する場合に有効である。
- ・需要が低い場所で、一部を改修して集約し、残りの空き住棟部分を戸建て用地として売却することを検討する場合には、敷地分割があると有効である。
- ・建替え棟と非建替え棟で管理組合を分けることが可能となり、有効である。
- ・まずは行政法での対応を考えるべきであり、敷地分割はその次の選択肢といった認識である。

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・建替えをしない住棟のリモデリングが法的に行いやすくなれば、あわせて改修も増えていくと思われる。
- ・改修(共用部分の変更)による施設導入を図りたい場合、建替えと比べ区分所有者の関心が薄く、決議に参加しない人も多いので3/4の決議要件を満たせない。
- ・部分的な建替えを行う場合、建替え棟に駐輪場などの周辺整備を行う場合は、その後の管理のあり方も含めて検討しなければならない。
- ・部分的な建替えを行う場合、管理の問題として建替え棟と非建替え棟との間での管理費や長期修繕計画の扱いが課題となる。

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・需要の低い郊外の団地では、集合住宅と比べて、戸建て住宅のほうが建築費が安いこと等により、戸建て用のほうが土地を高く処分できるケースもあるので、敷地の一部を戸建て用地として売却できると良い。
- ・郊外では1,000戸規模の団地が多数あり、沿線の供給量からみても、全てマンションにすることはマーケット的に不可能であるため、今後、余った土地は戸建て用地として売却することになると考えている。
- ・マンション需要の弱い郊外や大規模な団地で一度に大量の保留床を売却できない場合、土地を戸建て用地として売却して事業費にあてる必要がある。

【ヒアリングにおける主な意見】

- ・一部の土地を戸建て用地として売却処分する計画とした場合、一団地認定の取り扱いが難しい。
- ・事業者からすると、将来増築等をする際に、一団地区域内の所有者等への説明手続きが必要となることを、戸建て用地等の購入者に説明することが必要であり、このような手続きを簡略化ができる仕組みがあると良い。