

第6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27年3月18日(水) 14:00～16:00

1. 「これまでの経緯」、「個別ヒアリングの実施結果」、「施策検討の基本的方向性(案)」について事務局から、資料3、4及び5に基づき説明。

2. 意見交換

事務局から、資料に基づき説明後、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)

[資料3、4について]

- 資料4の「敷地を分割できる制度のニーズ等について」の「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。」との意見は、どういった趣旨であったか。
- 敷地分割のやり方として、民法による一般的な敷地分割を追求する前に、まずは行政法的な手法を考えるべきというニュアンスのご意見であったと思う。
- 敷地分割について、民事法で共有している敷地を分割するのは、民事の延長の特別多数決ということにした場合、なかなか理由付けが難しい。一方で、何らかの公的な、あるいはそれに準ずるような行政法上の団地全体のマスタープランの中において特別多数決などで敷地分割するのは可能かと思う。
- 敷地分割について隘路になると思うのが、管理事務所、給水塔等の全体共有物だと思う。棟単位やある棟の群を作って敷地分割を考えても、全体共有物があると、どこの群に含まれるか検討する必要があると思う。このような課題があるので、埋設されているものや敷地上にある様々な工作物の処理なども含めた全体のマスタープランのようなものが必要になってくると思う。
- 敷地分割して敷地単位で整理をしていこうとすると、各敷地相互で日影の既存不適格関係が出てくる可能性が高いと思うので、この観点でも検討が必要になると思われる。
- 資料4の「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」の3点目に関して、昔、公団住宅で売り出した分譲住宅は面積が違っても全部同じ土地の共有面積割合、戸

数割合で売り出したというものがたくさんある。むしろ出来上がった建物の床面積をいくらもらえるのかを重視している方が非常に多いと理解していたので、区分所有者は土地の共有面積について興味を持っているのかという疑問がある。

■ 土地の共有面積については、ご指摘のとおり、頭割りとしている団地もある。一方で、最近のものは面積で持分割合をしていることからすると、興味が全くないわけではないと思われる。

○ 「建築基準法第86条の一団地認定に関する課題について」で、「事業者からすると、将来増築等をする際に、戸建て用地等の購入者に説明することが必要」とあるが、これは86条の一団地認定の中に戸建て住宅が存在する形態がある前提で書かれているのか。経験上、86条の一団地認定の中に戸建て住宅を建設することは認めないとしているところが大部分だった。法制度上は否定されていないが、特定行政庁の内規ではあまり認められていないと思われる。

■ 現状の問題というよりも、今後団地を再生していく中で一部の土地については切り出して戸建て用地として売却するニーズもあると思われ、その際に、従来の一団地認定をそのままにして戸建て用地として土地を売却していくことについて、事業者として障害を感じているという趣旨のご意見だと思う。従来の一団地認定のままで戸建て用地としていくような方策を探るのか、あるいは何らかの形で一団地の指定範囲の変更や解消を考えるのかということについて、選択肢として幾つかあると考えている。

○ 一団地認定のままで仮に売買した場合に、86条の2の認定の手続きを単に簡略化すると、かえってトラブルになるのではないか。

■ ご指摘のとおりで、そのまま簡略化するとトラブルのもとになる可能性があるので、それを防ぐための措置も検討する必要があると思う。

○ 例えば、団地内の建物が全部滅失して、売却しようとする場合などは、土地の共有持分が大きく表れてくる。多くの団地では恐らく床面積に従って土地の共有持分が定められているので、基本的には尊重されなければならないと思う。

○ 筆が複数あって、それらを共有しているという団地が郊外ではあると思う。中に道路が走っている場合は道路ごとに既に分割できるような状況になっているが、道路全部が共有になっており、全員同意でなければ共有関係を動かすことができない状況がある。

- 敷地分割も86条の一団地認定の変更も、そこに全員合意が必要という隘路があるのは同様の状況だと思う。これらを一体的に解ける方法を考えていくことが団地再生の大きな解の一つだと思う。

[資料5について]

- 冒頭の表現の「住宅団地の建替えについては、団地全体の建替えを目指すのが一般的であり」について、団地全体で建替えというのはかなりハードルが高いので、例えば「住宅団地の再生については、団地全体の建替え等を目指すのが一般的であり」という程度にし、色々な手法があり得るとしたほうがよいと思う。

- 同じ意見である。「住宅団地の再生については、団地全体の建替や、段階的・部分的な建替え、改修など、多様な手法を用意する必要がある」などとするのがよいと思う。

■ ヒアリングをする中で、団地の再生を考えるとときに、順番としてまず何から考え始めるかということ、全体の建替えができるかできないかというところが発想のスタートになるということがあったので、このような書き方としている。ご指摘のように、目指すべきことは団地全体を建て替えるということではなく、団地全体を再生するために全部を建て替えるのか、建替え以外の手法を用いるのかなど様々な手法があるかと思うので、その趣旨がはっきりするように表現は考えてみたい。

- 基本的方向性の1のところ、「団地全体の建替え等を円滑に進めるための」の「等」は何か。建替え以外の改修、建物敷地売却を含む意味での「等」か。

■ 「建替え等」については、建替えに併せて一部の敷地を切り出して戸建て用地として売却していく方法なども含めて「建替え等」としているが、ご指摘のように売却制度によりその後建替えていくということも「建替え等」という範囲で捉えてよいと思う。

- 部分建替えを含まない再生というのが今後かなり多く出てくるのではないか。改修や処分行為、例えば敷地の一部を貸すという手法によって、事業性がよくない郊外団地を再生する方向性が考えられる。よって2.の「改修による再生の促進に向けたマニュアル等の整備」について、「改修や処分による再生の促進に向けた合意形成要件の検討やマニュアル等の整備」などとするとうまいと思う。

- 団地再生マスタープランを「法的に担保された」と書いてあるのは非常に良いことだと思う

うが、計画は時間とともに変わっていくので、変更のルールも含んでいることも非常に重要だと思う。よって「将来の変更のルールを含み、かつ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計画があると望ましい」というような表現にはなるとよいと思う。

■ 表現について検討させていただきたい。

○ 「施策検討の基本的方向性」は、この検討会の中で全ての検討課題を一つ一つ検討する方向性という意味か。

■ ここでご紹介しているのは、今後施策をどういう方向で考えていくかにあたり、どのような課題があるかをニュートラルにまとめさせていただいた。課題の1つ1つをこの会の中で解決するという趣旨ではなく、行政として考えるべき宿題も含めた検討課題と考えている。

○ 団地再生マスタープランの発想は良いと思う。どのような位置づけのものにしたら良いのかなどについて検討課題として挙げた方が良いと思う。

■ おっしゃるとおり団地再生マスタープランも今後の検討課題として受け止めていくことになると考えている。入れる方向で検討させて頂きたい。

○ 敷地分割の問題については、被災マンション法を制定する際に制度の検討がされたが、その段階では難しいということだった。ただし団地法制そのものを抜本的に改正する際には敷地分割の制度も十分検討されるべきであろうということなので、この場での議論は有益と考える。

○ 改修について、居ない人や応答がない人については決議要件に含めなくていいのではないかという議論があったと思うが、これについても、区分所有法そのものを改正するのはなかなか難しいと思うが、一旦、団地について事業認定のようなものがあつた上で、区分所有法の特則としてそのような制度を設けることについては検討の余地があると思う。

○ 市街地再開発事業の方向性については色々な意見があつたと思うが、広く団地再生に活用することは難しいとしているのは、土地の高度利用等で難しいという理解でよいか。

■ 再開発については、いくつか課題があると思うが、その一つとして高度利用の観点もある。一部の土地を保留敷地として権利変換で生み出すということが考えられていないので、その点も課題があると考えている。

○ 現行の市街地再開発事業を適用するというよりは、団地再生事業法のような、団地に適したものを作ったらどうかというように少し幅広く考えていただければと思う。

■ 法目的を少し広げるという方法もあると思うが、幅広く検討したいと思う。

以 上