

第7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11月18日（水）10:00～12:00

1. 「住宅団地の実態調査」について事務局から、資料3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について〕

- A調査の住宅団地の建替え実績は、阪神・淡路大震災による建替えというのを含んでいるのか。また、住宅団地以外の建替えの実績は何件か。
- 住宅団地では阪神・淡路大震災による建替え実績はない。住宅団地を含む分譲マンション全体の建替え実績は、平成27年4月時点で211件、1万6,600戸である。

- A調査の住宅団地の建替え実績114団地のうち、区分所有法第69条による建替えの実績はあるか。
- 実績としてはないと認識している。

- A調査の一団地認定の実績件数が減少しているが、ほかの手法によって数が補われているのか、それとも供給量に比例して減少しているのか。
- 個別の住宅、個別の単棟型のマンションのほうが非常に多くを占めているので、団地の供給量が直接関連している実態はないと思う。

- B調査は、郊外立地、規模、経年、既存不適格等でクロス集計はできるのか。
- クロス集計は可能であるが、母数が285団地と少ない。クロス集計をするにはやや厳しいものがあるかと思う。今回は、具体の立地を地図にプロットする手法でお示した。

- B調査の見かけの団地として抽出した506団地のうち、登記簿調査で敷地の共有が確認されなかった221団地の敷地はどういう権利形態になっているのか。
 - 見かけ上、マンションが集合して建っているが、棟ごとに筆が分かれているものである。

- B調査の登記簿調査で敷地の共有が確認されなかった221団地は、団地管理組合が管理しているのは棟ではなく、棟以外の集会棟や共用施設であり、棟を管理対象にしている68条団地はないという理解でよいか。
 - 今回は登記簿をもとに敷地の共有関係のみを見ており、規約関係は確認していない。

- B調査の敷地共有関係の模式図において、分譲棟のみで敷地を共有とされている例①、例②は区分所有法第70条の決議ができるかできないかで全く別物である。それぞれの比率は273団地のうち、どれぐらいの割合か。
 - 改めて精査する。

- B調査の登記簿による敷地共有関係の確認の際に、敷地権登記の有無も確認しているか。
 - 確認していない。

- B調査の結果で既存不適格は把握できるのか。
 - 登記簿情報だけでは既存不適格を押さえるというのは難しく把握できなかった。

- 第5回の検討会において、調査方法についてご説明をいただいたが、B調査で接道状況を調べ、一団地認定の有無を類推すると説明を受けたような記憶があるが、接道状況については調べられていないのか。
 - 一団地の状況は、まず総数で押さえているので、A調査に全国状況で示させていただいた。今回の調査は、登記簿による調査をおこなっているもので、接道状況は確認していない。

- A調査、B調査ともに一低専の比率が2割程度となっているが、低層系のタウンハウスやテラスハウスが集合しているのか、小規模な4～5階建ての団地が、低層系の用途地域に存し既存不適格になっているのか。
 - 本調査では、建て方が共同住宅、構造が鉄骨・鉄筋コンクリート造及び鉄骨造、階数が3

階建て以上、住棟内に持ち家が2戸以上あるものを分譲マンションと定義しているの、タウンハウス等が入っていないと認識している。古い団地になると、利用容積率が50%程度のももあり、一低専でも十分建ち得る3階程度の共同住宅があるような事例だと思われる。

- 商業統計による調査について、周辺の商業施設が充実している団地では、居住性が維持しやすい、持続性が高いという見方ができると思うが、周辺状況がわからないと一概には言えないと思う。
- 商業統計で多くの団地が平成9年に販売額のピークを迎えているところ、府中市の団地が平成3年になっている。これは、特殊な事例として検証が必要なのではないか。
- 商業統計による調査については、分譲団地に限定し、分譲団地の影響で地域の商業に影響が出るというものを収集するのがよいと思う。もう少し先鋭化したほうが良い。
リノベーション前後で商業の販売額を比較するのも良いと思う。
- 商業統計による調査については、あくまで事例のひとつとして抽出させていただいた。

- 商業統計による調査で、供給開始から団地周辺の商店数や販売額がピーク迎え、下落に転じるというところについては、高齢化すると人口が減少し、購買力も減少するということが考察できるか。
- 要因としては、家族構成の変化が考えられる。30歳代で入居、子供が独立し世帯人員が減少、販売額が減少するという傾向があるのではないかと思う。

- 高経年団地の流動性の低下について、単棟型の場合と団地型の場合で、空き家率、高齢化率、賃貸化率が顕著に違っているというのは、どのように理解すればいいのか。
- 単棟型と団地型の空き家率や流動性の違いについては、原因がどこにあるのかというところまでは分析が足りていないが、事実の数字としては、違いが発生しているというところまで把握できた段階と認識している。

- マンション敷地売却制度の活用を準備中のものはあるか。
- 現時点では、相談案件としては各行政に上がっていることは承知しているが、法律上の認可までは至っていない状況である。

- 今回の調査の目的と、調査を継続する考えがあるかをお聞きしたい。

20年後、築45年超えの団地が約3,000と推計されているが、団地の再生には様々な問題が生じてくるということが予想される。おそらく民事法だけでは解けず、再開発法のような行政法的措置をしていかないと、行政の負担のほうが相当大きくなっていってしまう等、確定的ではないが予想されるというようなことが、ストーリーとして語ろうとされている調査と考えると良いか。
- 団地再生の今後のあり方を考えていただく委員会であり、我々としても、団地再生をどう進めていくかという議論に、最終的には結びつけたいと思っている。

本日は、当面、我々が知り得るデータを集めて、現状の団地の中で客観的な数字としてどういう状況になっているのかということをお示ししたという段階である。
- 多数の団地が将来、大変なことになるということがわかるだけでも、それは行政として動くべき必要性は十分説明できるのではないか。

1,000件なければだめだとか、2,000件なければだめだということではなく、それが10万戸、5万戸でも、十分大変なことだと思う。どういうところに行政法規的な手当てをする基準を置くのかということも含めて、ご議論いただいて分析をしていただけると、さらに活発化するのではないかと思う。
- 管理不全の住宅団地の将来的な発生の可能性を踏まえ、今後の調査として大規模修繕の実績と実態を把握する必要がある。
- 共有関係のバリエーションが多いほど、多くの再生手法の検討が必要。今回の調査は、賦存量の把握以外に、再生手法の検討にも使えるものであり、制度化していく上での条件付けにも参考にもなる。

今回推計したデータを精査するのであれば、これらの視点を持ちながら、より詳細な分析をしていただきたいと思う。

以 上