

住宅団地の再生のあり方に関する
検討会（第2期）第1回 議事録
（案）

開 会

【事務局】 大変お待たせをいたしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては御多忙のところを御出席いただきまして、まことにありがとうございます。私は事務局を務めております住宅局市街地建築課の〇〇でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。着座にて失礼いたします。

本日は公開で議事を行いますため報道関係者や傍聴を希望された方にもお越しをいただいておりますが、カメラ撮りについては冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いをいたします。

住宅局長挨拶

【事務局】 まず住宅局長の伊藤より御挨拶を申し上げます。

【住宅局長】 おはようございます。御紹介にあずかりました国土交通省住宅局長の伊藤でございます。

本日は朝早くからお忙しい中、先生方にはお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。先ほど司会からございましたが、第1期の平成26年7月から28年1月に引き続き、今回は第2期ということで住宅団地の再生のあり方に関する検討会を再開させていただきます。今回新たに3人の委員にお加わりいただいて、15人の委員ということで、引き続きお世話になります。どうぞよろしくお願いしたいと思います。

今回の予定ですが、現時点では今年度から30年度末までを予定しておりまして、戸建て住宅団地も含めて、やや幅広く、かつ深い議論を期待するところです。時代的には、住宅団地の再生はとても皆さんの関心の高いテーマだと思っていますので、私どもとしても精力的に取り組みたいと思っています。

さて、今までの団地型マンションの状況と、これまでのマンション関連の取組でございます。団地型マンションは200万戸で約5000団地です。総マンション数が600万戸超ですから、その3分の1ぐらいとなります。築後45年超の団地型マンションは、現時点ですと、約300団地ということですが、10年後はそのおよそ5倍の約1500団地、20年後だとそのおよそ10倍の約3000団地に上るということですので、今必ずしも物すごく膨大にあるというわけではありませんが、合意形成も含めて非常に時間がかかる事業でございますので、いろいろな形で頭の整理をしておかないと、今後大変なことになるなということですので、頑張りたいと思います。

一方で、建替えの実績でございます。まだ227件、約1.8万戸ということですので、先ほどの約200万戸と言っている団地型マンションからすると、まだまだ全く動いていないと言ってもいいぐらいかなと思います。

私どもとしても、2000年のマンション管理適正化法、2002年のマンション建替え円滑化法、2014年の敷地売却制度の創設と、いろいろな格好で取り組ませていただいているとこ

ろですが、今回の御議論では、第1期の検討会の取りまとめ後に行ったことについて、それが円滑に動くための取組の議論をしていただくということが一つと、さらに次に向けての議論をしていくということを念頭に置いております。

とりわけ、第1期検討会取りまとめ後の主な取組でございます。都市再開発法等の改正は平成28年6月に成立してはいますが、このときの再開発事業の組合員算定方法の合理化、また、建築基準法第86条の一団地認定の職権取消が可能であることの明確化を28年10月にしておりますが、これらについて具体的にどういうふうに、どうしたらいいのかということがあります。

そこで、第2期の検討会の内容として、先ほど申し上げた2つの新たに創設された手法についての活用を促進するとともに、敷地売却制度を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築することがあります。さらに先の話としては、最近、私どもは戸建て住宅団地も含めた団地再生の連絡会議を関係者とともを発足して情報交換を始めたところですが、都市郊外における戸建て住宅団地についても幅広く御議論をいただきたいと思っております。

いろいろと盛りだくさんな内容でございますが、現にある制度が具体的に円滑に動くように、どういうふうにしていったらいいかということを実態に合わせて御議論いただくとともに、さらに今後に向けた課題についても幅広くお話しいただければと思っております。大変お忙しい中、御無理を申し上げることが多々あるかと思いますが、何とぞ御協力のほどお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしく願いいたします。

委員紹介

【事務局】 続きまして、本検討会の委員を御紹介いたします。資料2をごらんいただきたいと思っております。

東京大学大学院工学系研究科教授の浅見泰司委員でございます。

本検討会では資料1の規約のとおり、議事運営のため座長を置くこととしており、浅見委員に座長をお願いしております。

続きまして、名簿順で委員を御紹介させていただきます。

弁護士の犬塚浩委員でございます。

弁護士の戎政晴委員でございます。

法務省民事局参事官の大谷太委員でございます。

東京大学大学院工学系研究科教授の大月敏雄委員でございます。

不動産鑑定士の大西誠委員でございます。

関西学院大学総合政策学部教授の角野幸博委員でございます。

早稲田大学法学学術院法科大学院教授の鎌野邦樹委員でございます。

東京都都市整備局民間住宅施策推進担当部長の木村宣代委員でございます。

千葉大学大学院工学研究科教授の小林秀樹委員でございます。

東京都市大学都市生活学部教授の坂井文委員でございます。

横浜市建築局長、技監兼務の坂和伸賢委員でございます。

学習院大学教授の櫻井敬子委員でございます。

株式会社アール・アイ・エー取締役会長の宮原義昭委員でございます。

大阪府住宅まちづくり部長の山下久佳委員でございます。

続きまして、事務局を御紹介いたします。

先ほど御挨拶申し上げました住宅局長の伊藤でございます。

大臣官房審議官の真鍋でございます。

なお、まことに恐縮でございますが、伊藤、真鍋は所用につき、ここで退席をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

以下、事務局の担当課室長は、お手元にお配りしております座席表をもちまして御紹介にかえさせていただきます。

配付資料確認

【事務局】 続きまして、配付資料の確認をさせていただきます。

お手元の議事次第の配付資料に記載がございます。資料1から資料9まで、及び参考資料1から4までをお配りしております。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申し付けいただければと存じます。よろしくお願いいたします。

議事の公開について

【事務局】 次に資料1、検討会規約をごらんいただきたいと思います。

内容については記載のとおりですが、第5条のとおり、本検討会の議事は報道関係者以外にも公開することとしています。また、議事内容については委員の皆様のお発言を議事概要として国土交通省のホームページに公開することとさせていただいております。公開内容については、規約にありますとおり、座長の確認を得た後に御了解をいただける範囲内で公開したいと考えておりますので、御協力をよろしくお願いいたします。

最後に卓上マイク的使用方法について御説明を申し上げます。紫色のボタンがございます。こちらを押しますとマイクに赤いランプがつきまして電源が入りますので、御発言をいただきたいと思います。御発言が終わりましたら、紫のボタンをもう一度押していただきまして電源を切っていただきたいと思います。と存じます。

議 事

【事務局】 以降の議事進行は座長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【座長】 座長に御指名いただきました浅見です。どうぞよろしくお願いいたします。

ただいまから第1回住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）の議事を進めてまいります。委員の皆様にはお忙しいところを本検討会に御出席いただきまして、どうもありがとうございます。本日の議事は議事次第に記載のとおりとなっております。

議事① 第2期検討会の検討事項及び検討スケジュールについて

【座長】 議事①「第2期検討会の検討事項及び検討スケジュールについて」、御説明をお願いいたします。

【事務局】 市街地建築課で事務局をしております〇〇でございます。座って説明させていただきたいと思います。

今日は資料が数多くなっていて、参考資料を含めて16ありますので、わかるように御説明をしたいと思います。座長からお話がありましたように、今日は議事が4つほどありますので、4分割して御説明を致します。

最初は、資料1から4まで、それから、参考資料3、4と一番後ろに2枚ほど、1枚紙がついていると思いますが、それを使って簡単に御説明を差し上げます。

まず資料1でございます。先ほど事務局から検討会の議事について、第5条のところを御紹介しましたが、第2条に今回の検討会のミッションが書いてあります。第2条は先ほど局長からも御挨拶申し上げましたとおり、第1回の検討会を受けまして制度を見直したということもありますので、それを踏まえた再生手法の活用、戸建て住宅団地の再生・魅力向上の観点も含めて幅広く検討を行いたいということですので、よろしくお願ひしたいと思います。

資料2については委員名簿で、御紹介をいたしましたので、割愛をいたします。

次に参考資料3をごらんください。平成26年、マンション建替え法の法改正をした際に、衆議院と参議院から、それぞれ附帯決議がついております。附帯決議で法律の施行に当たって国会からお話があったわけですが、その中の2番、下線が引いてある部分、「団地型のマンションについては、建替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行う」ということで、第1期においても御議論いただいたわけですが、第1期で全部はいつているわけではなく、中期的、長期的な課題もございましたので、引き続きお願ひをしたいと思っている次第です。

それから、参考資料4、「住生活基本計画」です。昔、住宅建設五箇年計画、いわゆる五計といていたものが、平成18年からは住宅建設の数値目標をなくした形で、定性的に文章で表現しているものです。3月18日と書いてありますが、平成28年3月に、5年ごとに住生活基本計画を見直しておりますが、その中でもマンション関係について記述がございます。

目標が幾つかある中で、目標5、目標8ということで、例えば目標5の(7)の中にマンションの維持管理・建替え、改修に関する施策の総合的な実施ということでして、①②③と書いてありますとおり、例えば敷地売却制度の活用ですとか、どういうふう空き家が多いマンションの合意形成をするかということに取り組むということを記載しています。

それから、資料3と資料4にお戻りください。第2期の検討会で委員の皆様にお願ひする大まかな見取りと項目ということ。3と4を並べて見ていただければと思います。資料3については、先ほど局長の挨拶のとおり、3年ほど前に第1期を開始しまして、1年半ほど行いました。その後、1年半ほど法改正などに取り組み、また第2期と

いうことになったということです。資料4のスケジュールを見ていただきますと、この8月1日から30年度にかけて、3カ月に一遍、四半期に1回ずつぐらい開催をお願いしたいと考えており、計7回ぐらい議論をさせていただければと思っております。

検討事項については資料3の3番、資料4の横使いのパワポを見ていただくとあるのですが、大きく3つあるいは4つに分けております。資料4を見ていただきますと、まず1期の検討会でまとめていただき、その後、取り組んだ法令改正の内容を踏まえて取り組むということです。1つは、平成28年に都市再開発法の改正があり、この中で、いわゆる再開発事業を行う場合の組合員の算定方法の合理化をいたしましたので、これを踏まえたガイドラインのようなものを、今年度末を目指してつくっていきたいと思っております。もう一つ、建築基準法の施行規則を改正してございまして、これについてもケーススタディなどをしながら、特に自治体の方に実務をしていただくわけですので、そういったガイドラインを、年度末を目指して一回つくりたいと思っております。後ほど詳細は順に御説明いたします。

それから、マンション建替え円滑化法の敷地売却制度については、平成26年に法改正がされており、単棟型のマンションの敷地売却制度についてはいくつか事例が出てきておりますが、敷地売却制度については単棟型を念頭に置いて制度設計がされており、これを複数棟の場合においてどう適用するかというところはまだ明確でないところがございまして、どう適用したらいいのかという御指摘もありますので、この点についてのガイドラインをつくっていきたいと思っております。こういったものを今年度中にまとめていきたいと考えております。

並行して、会議の場でいろいろ御意見があると思っておりますけれども、戸建て住宅団地についても今年度から来年度にかけて、法制度なのか、予算とか税とかいろいろ施策で支援するやり方はございますけれども、どのようなことに取り組んでいくのがいいのかということ幅広く御意見をちょうだいできればと思っております。

それ以外にも、例えば1期の検討会の最後で、中期的な課題にございました特に合意形成の問題です。これもいろいろな観点があって、いろいろな団地がありますので難しい問題でございますけれども、こういったものについても御意見をちょうだいして、できる範囲のことに取り組んでいきたいと思っております。

最初の説明は以上です。

【座長】 どうもありがとうございました。

ただいま御説明のありました第2期検討会の検討事項及び検討スケジュールについて、皆様方より御意見、御質問があったらお願いいたします。いかがでしょうか。――特によりですか。

議事② 第1期検討会の取りまとめを踏まえた制度見直し内容の活用方策検討について

【座長】 続きまして、議事②にまいりたいと思っております。「第1期検討会の取りまとめを踏まえた制度見直し内容の活用方策検討について」、御説明をお願いします。

【事務局】 続いて御説明をします。

これからは、ちょっと資料が多いのですが、資料5から始まりまして資料7-②までを

用いて、テーマとしては2つありますが、順に御説明をしたいと思います。

まず資料5-①です。前回の検討会は第1期と呼んでいるわけではありませんが、今回、第2期となりましたので、前回は第1期と改めて呼ばせていただき、その第1期の取りまとめの骨子でございます。なお、本文については資料5-②という形で全体文がついています。まず5-①の骨子のほうで概要を御説明して、5-②は少しおさらい的に御説明をいたします。

まず第1期で、どこを対象にするかということです。白い箱が2つございますが、趣旨の中で下のほうに主な対象とする住宅団地ということです。「一体的に利用される土地及び当該土地に存する数棟の居住の用に供する建物であって」ということで、土地の共有関係があるということが前提でした。

その中で特にどういった課題があるかということで、真ん中に箱が5つ並んでいますけれども、住宅団地の再生に向けた課題ということで、お住まいが老朽化すると同時に、住まわれている方自身もだんだんお年を召されるということですか、それに伴って周辺地域全体への活力低下が懸念されるとか、そういった中で区分所有法に基づく合意形成をしていくのは活動が活発でないと難しいとか、いろいろ現場の実態に即したヒアリングなども、たくさん御意見をちょうだいしたわけですが、そういった中で議論していただきまして、当面実施すべき事項という形で3つほど〇が書いてございますけれども、主なものをまとめていただきました。

1つは、「地域の拠点として再生を図る場合における、市街地再開発事業適用の円滑化」ということです。これは後ほどポンチ絵で御説明をいたしますが、都市再開発法の中でルールは決まっているわけですが、その組合員の算定方法の合理化についてです。それから、既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とできるようにしてほしいという話。それから、一団地認定の職権取消しが可能であることを明確化したほうが良いということでもございました。これについて取り組んできたということです。

資料5-②はざっと中を御説明いたします。2ページ、3ページに第1期の経過です。御参加いただいた方は、確かにオピニオンペーパーとか、プレゼンテーションを複数回していただいたという御記憶があるかと思います。平成26年から28年にかけて行いました。

4ページ、5ページには住宅団地について調査をした結果をまとめて書いてございます。冒頭、局長から御挨拶申し上げたとおり、これは推計になるわけですが、全国の住宅団地数は5000ぐらいあるだろうと、その中で住戸としては200万戸ぐらいある。マンションストックの総数は600万戸をちょっと超えて630万戸ぐらいまで来ていると思いますけれども、おおむね3分の1ぐらいが団地型マンションという形です。時期としては、昭和30年代の後半から40年代、50年代にかけて建築されたものが中心とっております。こういったものが随時どんどん老朽化していくという状況の中で、団地の建替えの実績が上がってきていない、なかなか難しい状況にあるということが調査でわかっています。

それから、少しページをめくっていただきますと、6ページです。議論の中でありましたけれども、6ページの最後のパラグラフに「しかしながら」というところがございます。「これまで、住宅団地の建替えについては、通常、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第70条の一括建替え決議に基づく任意事業、あるいは「マンション建法に基づく事業推進」ということでしたが、これだけではなかなか難しいので、例

えば再開発の仕組みを使えないかということで御議論があったということです。

これについては、7ページの上のほうに行ってくださいますと、上から5行目、6行目ぐらいですけれども、「都市再開発法の目的の一つである「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用」ということがあり、全ての住宅団地がそういった形であうかどうかというのは、なかなかあわない部分もあるのでないかという御指摘もあったと思っております。

またページをめくっていただきまして、8ページです。これも委員から御意見がありました。(4)の①です。全てを建て替えるだけではなくて、居住者の多様なニーズがあるというのが実態である。建替え、既存建物をそのまま簡単な修繕をしたり、あるいは耐震改修をしたりということが残す部分もあるという。全て建替えとか、全て除却するというわけではなくて、さまざまに組み合わせられないかという御意見。こういったニーズが強いという御指摘もありまして、事業手法としてうまくマッチするものがないわけですが、そういったものについても議論をしていきたいと思っております。

また、めくっていただきまして、11ページに一団地認定の職権取消しについての明確化ということです。後ほど紹介しますが、実際に建築基準法の施行規則を改正して、施行規則に沿った形での手続をとっていただいたところもあるのですが、一団地認定をされているところの全ての建物が除却をされているという実例もありまして、こういったものについて、ひょっとしたら全国にほかにもあるのではないかということもあります。そういったことも含めて少し御説明をしたいと思っております。

それから、資料をかえまして、資料6-①です。冒頭に御説明しましたが、2つほど都市再開発法の関連の説明の概要です。資料6-①の右上に、平成28年6月に成立いたしました、9月に施行されております。この中では幾つかのテーマがあり、例えば国際競争力や防災機能の強化ということで、主に都市の競争力みたいなテーマもありましたが、この中に第1期の検討会で御議論いただきました都市再開発法関連の項目も都市局に御相談しながら法改正をしたわけですが、ちょうど下側に住宅団地の再生と赤い箱で囲っているところがあります。ここについて住宅団地の建替えの推進という形で○印のところで書いてあるわけです。これをどういうふうにしたらいいかというイメージは次の2ページですが、おめくりいただきますと、直感的に御理解いただけるかと思えます。

めくっていただきまして、2ページの右下の図を見ていただくと一番わかりやすいかと思えます。土地が一筆で共有されている。その中に建物が、この場合は2棟建っていますが、1号棟、2号棟ということで、区分所有しています。土地が共有になっている場合は、改正される前でありまして、この場合はAからLまで全員おられるわけですが、一人の組合員という形で1票を投じることになります。そして、その1票を投じるためには、この全員が合意をしなければいけないということがあったわけです。そうすると、再開発事業として、せっかくの手法が使えないということです。

そこで、ここの土地の共有者のみでやる場合は、それぞれに別々の組合員として考えることはできるのではないかということで、法制局と議論して、そういった改正がなされたということです。これ以外に、土地の共有者以外が入ってくると、これが使えないという悩ましい問題はあるのですけれども、少なくともこういう状態にあるところについては、例えば再開発事業をうまく使って、これから建替えができるという道が一つ広がったとい

うような内容です。

また資料6-①の1枚目に戻っていただきますと、右上にオレンジ色で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりという記載がありますが、これは団地再生に限ったわけではありませんが、例えばまちなかへの都市機能の効率的な誘導ということで、個別利用区という概念を導入して、すべからく施設建築物として全部建て替えるという形ではなくて、一部残していく、既存住棟として既存建築物を除却することなく残そうという仕組みもつくっております。

それから、再開発事業をやる場合は大原則として、いわゆる高度利用地区等の高度に利用を図るといのがもともとの趣旨ですけれども、例えば特定の用途をまちなかに誘導したいというときには、この特定用途誘導地区という概念が導入されましたので、こういったところも再開発事業の施行エリアとして追加することによって、例えば最後の4ページにありますけれども、この場合の事例でいきますと、特定用途誘導地区内に病院を誘導したいと。その病院を核とした再開発事業を組み立てるといことも制度的にできるようになったということです。先ほどの繰り返しになりますけれども、全ての住宅団地に使えるわけではありませんけれども、こういったことを使って団地を再生していこうというケースもあろうかと思っており、使われることを期待しております。

これについて、資料6-②ですが、実際に使っていくためのガイドラインという形でお示しをしていこうかなと考えております。現実には去年の9月に法律が施行された後、こういうのだったら使えますかねという相談のような形ではありますが、まだ具体の事例まで実際に詳細の検討が進んでいるというところまでいっておりませんので、例えばこういったものもできますよという形でガイドラインをお示しして、実際に行政の立場の方々は地域の住民の方からお話、御相談があらうかと思いますが、そういった際にいろいろと使っていただくようなものとして、再開発の枠組みを活用した団地再生ガイドラインという形をつくってはどうかと思っております。

ガイドラインの詳細については、冒頭御説明した2回目、3回目の中で詳細に、文章であるとか図であるとか、そういったことは御説明を差し上げたいと思っておりますが、今日の段階では骨子というか、イメージのようなもので御議論いただければと思っております。

1つ目は団地再生のモデルケースという形でありまして、こういうものだったら認められるとか、認められないという形になってしまうと固定化してしまうので、御議論をいただいた上で考え方を整理していくのがいいかなと考えております。

例えば例1のように、もともと住宅だけだったものに、社会構造が変化して、公益的施設、例えば高齢者向けの施設を併設していこうと。これは時代の流れでございませけれども、そういったものを導入する。あるいは、団地周辺を含めて地域レベルで防災機能を向上していこうといった提案があった場合に、そういったものをどうふうに活用していくのかということ为例示というか、本当は具体例に即して御説明するのがいいのですけれども、ある程度こういうことを想定してということで、たくさん事例をお持ちの公的法人であるURとか、住宅供給公社とか、現実でありそうなところの方々と御相談しながら、そういったことを詰めていければなと思っております。

この中で議論になりますのは、下から2行目ぐらいに書いておりますが、市街地再開発

事業は、法律あるいは制度のもともとの目的がございまして、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るという目的の中で、どれぐらいの高度利用をすれば、これが再開発事業にあうのかというところの議論になるのかなと考えております。

その中で②としては事業手法、事業段階ごとに、各関係主体ですね、建て替えるほうの主体ですとか、行政ですとか、それを支える設計あるいはコンサルタントの方々、場合によっては学識経験者、資格を持っている弁護士の方々であるとか、不動産鑑定士の方々がどのように関与していくのが一番スムーズになるのか、そういったことについても触れられればよいと思っています。これが1点目です。

2点目は、資料7-①と7-②です。資料7-①は、言わずもがなですけども、いわゆる一団地の総合的設計制度ということでして、建築基準法の86条1項に規定がございまして。一定の土地の区域内で相互に調整していると、事前に調整しているということで合理的な設計であるということであれば、複数棟が建っていても一つの建築敷地とみなして、特例対象規定と法律に書いてありますけれども、幾つかの規定を緩和するというか、適用しないというケースがあります。

代表的には、そこに書いておりますけれども、容積をつかかえているとか、道路斜線とか隣地斜線の適用緩和、一番多かろうかと推測するのは接道関係ですね。全体の敷地の中で言うと、手前の団地は接道しているのですけれども、奥側は接道がとれていないので、全体まとめて接道をとりますというのが一番シンプルな使い方かと思っております。

実績については、2ページのところで、住宅系みのグラフがずらりと並んでおりますけれども、上に表がございまして。全体では約1万8000件弱ありますが、9割近くは住宅系で認定がなされております。そのうち公的事業主体ということで、昔の住宅公団でありますとか、住宅供給公社といった公的主体のものが約1万1000件ということで、いわゆる高度成長期、昭和30年、40年ごろに住宅の量が足りなかったときに、たくさん供給するときに積極的に活用されたという傾向です。

これについて、第1期の検討会でも御議論いただきましたけれども、最終的には法制的な議論をした上で、建築基準法の施行規則の中に一団地認定の職権取消しの手続を明確化することによって実現しようという形で整理がされております。これについては昨年10月に施行規則を改正してございまして、その後、3ページの右下に職権による取消し件数と書いてあるのですけれども、私どもが把握をしているものでありまして、現実には先ほど申し上げたようなケースがあると思っております。

実際にどういうケースで取り消しをするのかという形ですが、省令そのものはシンプルな省令でして、3ページの真ん中の黄色い箱ですけども、一団地認定を取り消した際に、いわゆる特定行政庁において公告をすると、公告は行政庁が定める方法によること、公告によって取り消しの効力が生ずるという規定を入れております。

では、どういうタイミングで取り消しをするのかということで、基本的な考え方、性能的な考え方で申し上げますと、下の黄色い箱で技術的助言の発出というのがありますが、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合ということが基本的なのですが、それはどういうものですかというので、10月3日に発出した技術的助言の中では4つほど書いております。4つに限定されるわけではないですが、代表的な例として4つを書いております。

1つ目は公告区域内、公告区域内というのはもともとの一団地認定の区域ですが、全て除却されてしまっているケース、こういったものについては事実上、存続させておく意味がないというところがあります。2番目と3番目は再開発事業やマンション建替え法で事業が行われて、建物がなくなっていくというのが確実に見込まれる。例えば権利変換計画の認可がされた段階を想定しています。

④は運用が難しいかなと思っっているわけですが、一団地認定が取り消されたとしても公告区域内の全ての建築物に建築基準法違反が発生しない場合ということです。例えば接道がとれてなかったところに、後からうまく道路整備が進んで接道がとれたというケースは該当してくるのかなと思っっております。

次をめぐっていただきますと、4ページ、5ページに、通知の中では少し詳しく文章を書いているのですが、4ページには今申し上げた①から④の建物が全て除却された場合、あるいは再開発事業やマンション建替え法の事業が実施される場合、あるいは取り消したとしても問題が発生しない場合ということで書いておりますけれども、取り消しをした場合でも問題が発生しないかどうかというところについては、6ページに一つ実例というか、御参考に載せているものがございます。

見ていただきますと、左側に図面がありまして、太い赤線、一点鎖線で書いておりますが、ここは全体に一団地認定がかかっていたエリアです。このうち、A棟、B棟、C棟が賃貸住宅でございます。これは公的な賃貸住宅でして、ここは既に除却されているエリアで、土地を売却していきたいという御要望がありました。一方で、上のほうにありますとおり、D棟、E棟、F棟、G棟、H棟、I棟は、それぞれ分譲されていまして、土地が一筆共有という状態になっております。

仮にA、B、Cを売却していく際に、86条の2に基づき手続をしていくと、将来的にも合意形成の課題が生じるのではないかとということで事業者と行政がいろいろ議論して、その結果、そもそも一団地認定をなぜ取ったかというところを明らかにしたところ、上のほうにH棟があるのですけれども、ここの接道、基準法の43条がとれていないということと、基準法に基づく条例の中で少し付加的に要件を課していて、敷地内通路については1.5mの幅をとりなさいと、出口が2つある場合は倍の3mをとりなさいとっているのですが、その幅がちょっと足りなかったということで一団地認定を取ったということでした。しかしながら、実態を見ますと、そのところは、道路として実際使えるということが実態上、わかったということですので、そういった場合について、一団地認定を外すということで御検討されたと聞いてございます。

その結果、一団地認定が取り消されて、建築基準法的な立場で言うと、敷地がこういう形であれば課題が発生しないということでして、こういった経緯の中で一団地の取り消しをしたということになっております。

これは余談の話になるのですが、現実的な話を申し上げますと、A、B、Cのところは施行規則が改正される前に物が除却されている状態です。手続自身はことしの4月に自治体のほうで、特定行政庁で公告されているのですが、その前の段階で土地の売却は進んでいます。今のルールに沿ってしまうと効力が発生するタイミングなどがありますので、既に除却されているものについては、その時点で何らか特定行政庁の判断をして、職権で一団地認定の取り消しがされているということになるかと思っております。昨年10月にルー

ルを明確化したということにして、これからのものはそれでいいのですけれども、恐らくほかにも同様に既に除却されている建物はあると思いますので、既に除却されているものについてはある種、確認的にお知らせをするという場面が出てくるのではないかなと思っております。

それから、資料7-②です。こういった実情がありますので、一団地認定の職権取消しガイドラインという形で考えていきたいと思っております。7-②をひっくり返していただきまして、2ページとなっているところです。どんなところが議論になるのかというところを先に御説明したいと思っております。

特に建物が全くないような場合は比較的判断が早いわけですが、建物がある中で基準法違反が発生しないという形で、どうやって外していくかといったときに、もともとどの規定を特例対象規定の中で外しているかというところに当たればいいわけですが、想定されるのがそこに書いてあるとおり、例えば43条、道路、接道の話ですね、図がちょっと見にくいのですが、見ていただきますと、下のほうにありますけれども、左上の建物は道路がとれていない、接道がとれていない状況ですので、ここは接道をとります。そうすると、このところは解消します。

ところが、右側に行ってくださいと、道路をつくと、今度は道路斜線が発生しますので、そういった場合に、今の状況でいきますと、既存不適格が発生したりする。今度は建物を開口部で見えますと、開口部は位置をずらすということで、例えば防火についても規定を緩和しているというケースがございます。一団地を全体で総合的に設計しているので、このような形でも防火上の危険がないという形でございますが、敷地が分割されて隣に何が建つかわからないということですので、基準法の一般的な単体規定のルールに戻りまして、防火上の安全措置を講じる必要があります、防火戸についての性能を求めるということが発生してくる。例えば左下の延焼のおそれのある部分についても似たようなことが発生いたします。

それから、例えば採光規定についても、どうやって採光規定を適用するかということで、敷地を分割すると、そこがちょうど隣地境界線になったりするものですから、隣の建物から見るか、あるいは敷地の境界から見るかによって、どうしても採光規定が満足する、しないというところが出てくるので、そういった部分について基準法の中でただし書き規定が使える場合はただし書き規定、現に建物があるわけですので、そういったものをうまく使って、建物にそれぞれ問題が発生しないような工夫ができないのかということを通知の中でも概略的には書いてあるわけですが、これを実際に応用していく場合に、どうやったらいいのかということを決めていこうと、そういったものを検討会で御議論いただこうと思っております。

1ページ目に戻っていただきまして、1つは職権取消しの手続にかかるケーススタディということで、行政庁の中で、実はこういうケースがありますよということを出していただいて、こういう場合はこうすればいいんだねとか、こういう場合はここが引っかかるねといったようなことを整理していくということです。また、どうやって情報収集するかとか、手続上、職権取消しなので、申請があって取り消すとか、そういう世界ではないのですけれども、そういったものをどうやって運用していくかとか、現場に行きますと、いろいろ考えなければいけないことがあろうかと思っております。そういったことを整理してい

きたいと考えております。

それから、先ほど裏側の2ページで御説明をした建築基準法違反が発生しないようにするためのケーススタディということです。例えば先ほどの裏側でいきますと、こういった場合に問題が発生しないようにするかというと、例えば斜線制限であると街並み誘導型の地区計画を使ったり、接道のところは位置指定道路というのが42条、あるいは43条のただし書き規定を使ったりしていくということもありますし、日影規制の緩和は許可がもともとございますので、限定的には運用されているのですけれども、そういったものをどう使っていくか。そういったことを決めていきたいと考えております。

第1期の検討会を受けまして、その後、法改正あるいは省令改正をして制度としてつくったものでございまして、それを受けてガイドラインをつくりたいということで御審議いただきたいと思っているものです。

説明は以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの御説明について御意見、御質問があったらお願いいたします。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 最初のほうに御説明をいただいた資料5-①の単純な数字の問題です。全国の住宅団地、5000団地云々ということで、そして、旧耐震基準によるものが1600団地、その下に東京都の例として昭和58年以前に云々とあります。そうすると、こちらの資料5-②の4ページの注で、なぜ東京都の例が旧耐震基準にあわせて56年ではなくて昭和58年以前なのかなという。だから、全国から見て東京都の割合がどのくらいかなというときに、何か疑問を感じたものですから、その点を教えていただきたい。

それとの関連でもう一点、時間がありましたら質問させていただきたいと思えます。

【座長】 いかがでしょうか。

【事務局】 その細かいチェックをしていなかったのですが、第1期の議事録、調査のところを読み返して、また御報告を差し上げたいと思えます。

【〇〇委員】 それはお願いします。58年ですから、区分所有法の改正を基準にしたのかなという気もします。ですから、この表だけ見ると、今言ったような旧耐震基準云々という疑問が生じますので、そのあたり教えていただければと思います。ありがとうございます。

もう一点は、これも全く形式上の問題で、若干意見を述べさせていただきます。資料5-②の5ページの2段落目、これも先ほどの東京都の団地の数え方に関するものですが、なお書きの3行目から、「外観上住宅団地に見えるものについては506箇所確認されたが、285団地以外の221箇所については、①②のことから、住宅団地の定義に当てはまらないものであった」ということで、住宅団地に当てはまらない、住宅団地には見えないけれども、結局、221は除外したということで、これは団地ではないということで外したということで、これはもっぱら数え方の問題なのですから。

質問は、「①見かけ上住棟が連たんしているが、一棟一敷地となっているもの、②各棟が連結しており、登記上一体の建物に該当するもののいずれかであり」、②は登記上、一棟の建物ということで団地からは除外した。①の意味は、連たんはしているけれども、一棟一敷地ということで、これは各棟ごとに登記がなされているのか、一一敷地権も含めて

ですね——、そういう理解でよろしいのかという確認です。そうすると、定義規定としては外してもいいのだけれども、今後、このようなものを団地ということで政策的にも除外していいものかどうかということです。

ついでに意見を申し上げておきます。私のちょっと知っている例では、②の登記上一体の建物、登記は一棟の登記になっているのですけれども、実際は人工地盤の上に乗っていて7つの建物部分があり、1000戸の住戸があるというような一棟の建物があるのですね。見かけ上は団地なんですね。ですけれども、そういうものが外れてしまうので、団地の数え方云々ということについては問題ないと思うのですけれども、いわば団地に準ずるような建物についても検討の視野に置いて、恐らく団地とは別の問題が起こってくると思うので、この点、御検討をということで、これは意見でございます。

【事務局】 ○○先生、ありがとうございます。

また議事録を確認しますが、第1期のときの議論は土地の共有関係があるところに焦点を当てましょうという形で御議論があったので、こういう整理になっていたのだと思います。登記がちゃんとそうなっているかどうかというのは、その当時、データを全部当たったかどうかをもう一度確認しないとわからないのですが、少なくとも見かけ上連たんしているけれども、敷地は分かれていますねということで整理をしております。

一方で、別の問題も含めて、こういったところをそのまま置いておけば解決するというふうに思っているわけではございませんので、手順として、住宅団地、類型化していくとか、非常に幅が広がってくるので、どこに焦点を当てて議論を最初に進めていくかというところで、検討会の中で先生方に御議論をさせていただいて、その中で政策的にどこに優先順位をつけるかということを見せていただければと思っております。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【○○委員】 一つ質問ですが、資料7-①あるいは7-②関係ですが、一団地認定の職権取消しについてということで、これの省令改正をされたというお話ですけれども、リーディングを教えてくださいませんか。

もともと、基本的に法律では権原を持っている人たちの全員同意が必要とされており、しかしながら、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合には取り消すことができるということで、具体的な事例は資料に書かれているので、実質論として言うと、そういう場合に認定を外すということについて異論があるわけではないのですが、そのことと所有権等を持っている人たちの判断を介さずに職権でできるという部分はどういうふうに乗越えて規則改正になったのかということはどうなっているのでしょうか。

【事務局】 先生の御質問にうまく答えられるかどうかわかりませんが、先ほど7-①の6ページで実例のものをお見せしたわけでございますけれども、所有権の問題という形でいきますと、一団地認定を取り消したときに、この敷地ごとに線を引いて登記をやり直すという形になっているわけではなくて、建築基準法でいう、例えば接道であるとか斜線とか、そういう問題が発生しないように敷地に線を引くと外せるという頭の整理になります。

ここから先、まさに所有の問題で敷地まできれいに線が引けていけば、あとは建物ごとの建替えをすればいいという議論になっていくのですけれど、そこ基準法では土地の所有関係についてまでは求めていないものですから、そこまではついていないというの

がありまして、いわゆる基準法上では線が引けるという整理になっているということでございます。

【〇〇委員】 わかりました。そこは触っていないということなのですね。了解しました。

【座長】 どうぞ。

【〇〇委員】 資料7-①に関連して、7-②にも関係してきますが、今回の技術的な助言の発出という中で一団地認定が取り消されたとしても、公告区域内の全ての建築物に建築基準法違反は発生しない場合というのは非常にシンプルな場合だと思うのですね。ところが、現実問題として非常に困っているものがそんなにめちゃくちゃ数が多いというわけではないのですけれども、結構な数が存在しているのは、複数の団地が一つの団地認定になっていて、そのうちの一つの団地が建替えを行いたい、そして建替えを行うときには複数の団地の存在している場所が郊外であるので、敷地分割をして戸建て住宅にしない限り、とてもではないけれども、事業費を捻出することができない。そういう場合に、建替えをしないところの人は全く迷惑な話なので賛成してくれない。

であるので、今回は一度取り消すけれども、建て替えるほうは建築基準法に合った形でもう一度作り直して一団地認定をかけるかもしれない。ただ、全く手をつけないところは建築基準法違反が発生して、一団地認定から外した瞬間は発生してしまうけれども、もう一度、一団地認定をかければ発生しないという状況に戻すことができるのですね。

そういうふうに、一瞬外れたときに違法状態が生じるけれども、最終的には違法状態は生じないという例も郊外の団地の場合には少なからず存在するわけで、このような形で全部切ってしまうと、むしろ全然関係ないところを基準法に合うように直さないといけないということになると、実質的には使えないことになってしまうのですね。

ですから、そういうことも含めて、手続上、仕方ないので一度消してしまうけれども、もう一度かけ直しますよということを前提とした取り外しの仕方、取り消しの仕方も検討の範囲に入れていただければと思います。

【事務局】 〇〇委員からお話しありましたとおり、そういうケースはあるのだろうなと思っております。一方、基準法の条文を読むと、そこに持っていくのは法制局と議論しても非常にハードルが高いなと思いながら、何が議論できるかということをし少し勉強しながら取り組みたいと思っております。

【座長】 ほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 2つ意見があるのですが、最初が市街地再開発事業を活用した団地再生のモデルケースという資料6-②に関してです。

事務局から御説明があった土地の合理的かつ健全な高度利用を図るのと、どの程度調整可能かという問題意識は全く私も同感です。特に近年、建築費が上がったものですから、建替え自身はかなり断念する団地が多く出ています。

その結果、今はどういう例が多いかというと、例①に書いてある団地内の空地に高齢者住宅を新設したいという要望と、集会室を建て替えて福祉施設を導入したいという要望がかなり強いのです。そのかわり、残りの建物については、ほぼ現状維持か、建て替えられても一棟か二棟程度という状況です。こういうものに市街地再開発事業が適用できると、とてもいいと思うのです。

団地内に一棟新設は土地の持ち分を出さなければいけないので、普通にやると全員合意

が必要になってしまうのです。この市街地再開発事業の対象になれば、それを乗り越えられる可能性が出てくるので、この問題意識は私も全く同感ですので、空地に一棟を建てるというのも土地の合理的かつ健全な高度利用であると判断していただくといいなと思っています。それが1点です。

もう一点は、一団地認定のほうなので、課題が違うものですから。

【座長】 今の点はいかがでしょう。

【事務局】 ○○委員がおっしゃるとおり、問題意識としてはそのとおりでございます。一方で、再開発事業そのものが都市計画事業としてかなり行政の権限が行使されていくものです。今まで積み上げてきた再開発事業とどこまで整合的に事業を組み立てられるかというところで、実際の実例が出てこない、これが合う、合わないというのは難しいところもあると思うので、ここのところでありますように、モデルケースとして、事例をどういうものが集められるかということで努力したいと思います。

【座長】 もう一つ、どうぞ。

【○○委員】 一団地認定の件は、私もかかわったのは郊外団地が多いものですから、○○委員の意見には全く賛成です。

もう一点、少し多く出ているのがインフラ系というんですか、上下水道とかガス管が隣の団地を通っていて一団地認定がかかっているという数が結構多いので、一団地認定を解除するためにインフラをつけかえるというのを条件にするかどうかは議論があると思うのですけれども、そういう課題があることだけお伝えしておきたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。――大体よろしいでしょうか。

議事③ 敷地売却の仕組みを活用した団地型マンションの再生について

【座長】 続きまして、議事の③にまいりたいと思います。団地型マンションにかかわる敷地売却制度の構築について、御説明をお願いいたします。

【事務局】 資料を少し進めまして、資料8と参考資料1、この2つをもとに御説明したいと思います。

冒頭、局長からの御挨拶でも申し上げましたとおり、資料8のとおり、団地型のマンションが3分の1ぐらい全体のマンションストックの中であるということですが、どうしても古いものはどんどん古くなっていくということですので、右側に、ちょっと見にくいのですけれども、棒グラフでふえていく。現在と書いてあるのですけれども、前回の検討会の平成27年の調べでして、2015年から10年後、20年後、30年後という形で見ていくわけですが、45年超になるものが下の黄色いところですが、どんどんとふえてくるということです。これについて制度的に、あるいはソフト的な部分も含めてルール化がされていないと、こういうものがずっと残ったままになる。第1期の検討会でも、日本の人口構造を考えると需要がふえていくという状況にならない中でいくと、こういったものをそのまま置いておくとなかなか難しい状況になるという御議論がございました。

どういうことをしてきたかというのが参考資料1でして、特に建替えが中心ですが、マンションに関する主な制度、施策の経緯ということです。前のオリンピックのちょっと前

ぐらいですが、昭和37年に区分所有法ができて半世紀が過ぎているわけですが、その後、区分所有法について大きな改正、昭和58年でありまして、平成14年がございました。ちょうど2000年になるころにマンションの管理適正化のための、いわゆる適正化法ができました。それから2年おくれて、今度はマンション建替え法が2002年、平成14年にできて、その後、幾度か小規模な改正をして、平成26年、参考資料の右下にございまして、敷地売却制度ができたというのが大まかな流れでございます。この敷地売却制度ができたことによって、建替えだけではなくて、区分所有権というか、それを解消して住み替えるという道も開けたということです。

めくっていただきまして、2ページと3ページは、委員の方々には御案内のところではございますけれども、そもそも区分所有建物についての法適用関係について整理したものです。区分所有そのものが民法の特別法としてできていて、民法との関係を2ページの右側の黄色い箱で書いております。共用部分の持ち分の関係でありますとか、管理あるいはそれを変更する場合にどういう手続が必要になるか。

それから、こういった一般的な持ち分の関係に続きまして、建替えをする場合に、今度は民法の特別法である区分所有法が決めているところは、建替えの決議をしますよというところまではあるわけですが、その実態のところをどうするかと。事業法のところでは今度、マンション建替え法にいきまして、資料でいきますと、参考資料の3ページですが、マンション建替え法と区分所有法のそれぞれ建替えで比較をしております。

建替え決議が区分所有法でなされた後に、任意事業の形で進めていくパターンと、マンション建替え法で建替組合をつくって権利変更計画を行政で認可してもらって、権利を移していくという手続、再開発にならったような手続があるわけですが、これによって建替えをしていくというのがあります。

次の4ページのところで、複数棟になった場合はどうなるのかというところで、これも第1期の検討会でいろいろ御議論があったわけです。一括建替え決議をした場合のルールがあります。あるいは、一棟だけを建替えして、残りが建替えをしない場合に、どういうルールになっているか。全体では5分4あるいは、部分的に建て替える場合は建て替える棟だけ5分の4があって、一括建替えの場合は各棟ごとに3分の2、複数の中で一棟だけ建て替える場合は、ほかの方々は4分の3という形で、ある程度合意をとらないといけないというルールがあります。

それと、今度は5ページのところですが、建替えとは別に、耐震改修促進法が平成25年に東日本大震災を受けた後に少し改正をされて、耐震改修を進めていこうという形で改正がなされたことも踏まえまして、対象となるマンションを耐震性が不足するマンションに限定いたしまして、マンション建替え法の中で耐震性がないという形で認定されたものについて、5分の4以上で敷地を売却する、建替えを前提ではなく、もちろん建て替える形での計画を組むことはできるわけですが、敷地を売却して建物の区分所有関係を解消していくという場合を考えた制度ができました。

このように手法が3つあるわけですので、6ページを見ていただきますと、それぞれの違いというか、そこを整理した、細部の部分は端折りまして主要な部分だけでいきますと、今回制度と書いてある敷地売却制度が26年にできたときの資料ですが、敷地売却決議をしますと、これは5分の4になってございます。敷地売却組合に権利を集約していっ

て、買受人が買うというところで、ここで法律的には終わるわけですが、その後には建て替えたところに戻りたいということであれば、買受人から従前の方々が土地建物を買うという形になっております。

一方、マンション建替え法の建替え事業については権利変換をするということになっております。最後の場合は、いわゆる任意事業ですので、デベロッパーの方々に個別に売却をして買い戻しをしていくという形でして、法律的に特に財産権の保障の問題がある中で、ちょっとずつ工夫をしながら制度をつくってきたというところではあります。

7ページには、それぞれの段階でどういう手続を行うかということを書いております。例えば敷地売却制度でいきますと、敷地売却の決議の前段として耐震性不足の認定が必要だということになっておまして、この段階から行政庁の方々には関わっていただくという状況になっております。

8ページには敷地売却制度の少し細かい手続というか、流れを解説したものがございます。この場合に、居住の安定を考える場合には建替えをして、従後の建物、住み替える場所の確保も必要なので、この場合は、通常の建替えもそうなのですが、マンション建替え法の前回の改正の中で容積率の緩和特例をつくりまして、委員の中には、これからの世帯数であるとか人口増を考えた場合、これが使えるエリアはなかなか限定されるという御意見もあったと記憶しておりますけれども、こういった制度的な手当もして、なるべく建替えあるいは敷地売却を使った建替えのようなものを進めていきたいという取組をしております。

資料8に戻っていただきまして、2ページです。基本的に敷地売却制度を議論してきたときに、いろいろ経緯があって最終的に耐震性不足のもの、もともとのマンション建替え法の中には危険建築物の勧告制度がありましたが、それを耐震性不足のものに置きかえて条文を組み立てたという経緯がございます。

こういったものについて、当時主に単棟で建っている建物についての手続を議論してきた、26年12月だったと思いますけれども、ガイドラインができています。これについて、複数棟まとめて耐震性がない、しかも、それを敷地売却の形でやりたいとなったときに、若干手続でわからないところがあるといったところもありますので、これについてのルール化をして、いろいろなケースがある中で、必ずしも全部が当てはまるわけではないのですが、複数棟で耐震性不足で、かつ敷地売却を使って、同じ棟数で建て替えるか集約して建て替えるか、あるいは建て替えないか、別のところに金銭的に解決してしまうかという議論はあるのですが、そういったものができるようにということで、もう一つガイドラインをつくりたいと思っております。

これは余談でございますけれども、政府の未来投資戦略という政府の政策をまとめたものの中に、年度内に、これについてはルール化というか、こういったガイドラインをつくらせて世の中に出していきましようということでお約束をしているものですので、これは年度内にぜひともまとめたいということで、次回までにもう少し具体的な中身を書いたものをお出しして御議論いただきたいと思っております。

説明は以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの御説明について御意見、御質問がありましたらお願いいたします。

【〇〇委員】 幾つかありますけれども、1つは、現行の敷地売却制度は決議要件として耐震性能不足、要除却認定を受けるということが決議のための客観的要件とでもいうべき要件として定められています。これを団地型に拡大したときに、よく郊外にある元URのような団地では耐震性能不足ではないことが結構あります。そういう実態からいきますと、団地において敷地売却制度を適用するときに要除却認定を必ず取らないといけないという話にしますと、適用がなかなか難しい団地がかなり出てくるという問題もあるのではないかなと思います。

それから、団地型マンションは必ずしも土地が共有されているタイプだけではありません。そのことを前提として団地型マンションで敷地売却制度を導入すると、どういうふうに制度設計するかという前提といいますか、考慮事項をいろいろ考えてみたときに、団地での敷地売却といったときに、団地内の一つの棟の区分所有者集会における決議での建物除却と敷地の売却、それと65条団体、つまり団地建物所有者の集会による土地売却と、2つの場面があり得るかなと思います。

特定の棟の区分所有者集会の決議で建物除却と敷地売却を考えたときに、これは認めるとしたら、敷地の売却ではなくて、まさに土地への持ち分の売却と自分のところの棟の建物除却という話ですね。現行法上の敷地売却というところを敷地持ち分も含めて読めるかどうかということになってくるわけですが、それを認めるかどうかという議論もまだあり得るのかなと。

その際に、例えば残りの棟の承認という話は必要なのか。つまり、建替えにおける69条のような土地持ち分売却承認決議という話が必要なのか、どうなのか。さらに、現行法令を前提としてという縛りは入っていますが、どこまでできるかは置いておくとして議論すると、その場合に敷地分割ということができれば、団地再生には資するのですけれども、敷地分割も決議でやるのか、あるいは請求の形をとるのか、そういう議論もあり得るかなと思います。

一方、団地建物所有者の集会で団地の土地売却を考えていくときに、団地建物所有者の管理している土地は、区分所有建物が存在しない土地もあり得ますし、区分所有建物以外の建物が存在する土地もあります。そのうち団地共有部分にされている場合と独立した登記のある共有建物の場合もあります。さらに、区分所有建物が存在する土地もあって、団地建物所有者の集会で仮に決議により処分を認めるとすると、その3タイプの団地があるわけですね。

そのうち、例えば建物の存在しない土地に関しては土地の共有関係だけですから、しかも建物の除却も必要ありませんから、例えば65条の団地建物所有者の集会で売却を決議させることはあり得るかもしれない。ただ、その上に区分所有建物等が乗っているときには、区分所有建物自体は団地建物所有者全員の共有物でもありませんし、共有関係がありませんから、例えば65条団体での決議で全部除却、全部売却を決めるのはちょっと難しいのかなということも考えられます。

土地共有団地だけではないので、現行法でも土地共有団地以外の団地でも、イメージ図以外の敷地の売却と土地の売却ということはあるかもしれないので、そういったところを一回整理して、何がどこまでやれるのかということを決めてみてはいかがかなと思います。私法上の検討課題としては、そういうところがあるのではないかなと思います。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 質問と意見を一括して申し上げます。

まず質問です。資料8の2ページ目のイメージ図です。そして、先ほど御説明あったように、年度内にこういうことについて何らかの方針を示すということでした。イメージ図の右側に「現行法令を前提とした団地型敷地売却制度」と書いてあって、3つの〇があります。1番はいいのですが、2番目の「全棟について4/5の敷地売却決議を行うことにより団地全体の敷地売却を可能とする」というのは現行法令で直ちに可能なのか、そうではなくて、それを可能なように年度内にそういう方向で取りまとめるということなのか。

恐らくこれについては区分所有法の規定というか、こういう問題が生じているのは区分所有法……。建替えの場合ですと、区分所有法に団地の規定があるので円滑化法でつながるのですけれども、区分所有法に敷地売却の制度がございませんので、先ほど〇〇委員もその点からの問題をいろいろ御指摘いただいたように、それをいじらないで、こういうことが可能なのか、あるいは検討するのか。

それから、3ポツ目で、それに関連するのですけれども、「全棟が買受人により除却される事業スキーム」ということで、現行法では各棟ごとに〇〇委員もおっしゃったように持ち分を売却するということなので、場合によっては買受人が各棟ごとに違うということもあり得るのですけれども、それを年度内にこういう方向でということをお考えなのか。

それと、イメージ図の最終形の下の「自由に分筆可能」とか「非現地での建替えも可能」というのは、現行法で可能というふうに考えているのか。恐らくそうでないと思うんですけれども、これもそういう方向で検討するというお考えで、その場合に果たして区分所有法との整合性というか、そのあたりをちょっと教えていただければと思います。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。

いろいろ御指摘いただきましたけれども、まず現行法令を前提という部分に関して申し上げます。資料上は全棟について5分の4をと少しわかりにくい書き方をしていますが、現行法上は、あくまで単棟で5分の4を決議する場合しか読めない認識をしております。そういう意味で申し上げますと、各棟で5分の4を決議するという意味と御理解いただければよろしいかと思えます。

それから、全棟が買受人に売却されて除却される事業スキームという点です。あくまで単棟ですけれども、現行の敷地売却上、法令上、区分所有者の衡平に配慮するという点があります。そういう意味で申し上げますと、それぞれの棟でばらばらと別の買受人が調整を図らずに買い受けるというケースは、現実には想定され得ないかなというところもございますし、望ましくないのではないかという方向性があり得るのかという意味で書かせていただいています。

それから、3点目です。「自由に分筆可能」「非現地での建替えも可能」というところです。自由に分筆可能というのは敷地売却の仕組みで売却された後をイメージして書いております。あくまで、法令上、分筆が可能という意味ではなくて、敷地売却事業そのものの全体像として可能という意味で書かせていただいております。

それから、「非現地での建替えも可能」というのは、現行の敷地売却制度上、代替建築

物提供等計画がございますので、従前の居住者が代替となる建築物に移転をしていただくということで、実質的に非現地の建替えと同じようなケースができるのではないかという意味で書かせていただいております。

全てについてお答えできているか、ちょっと疑問ですが、お答えは以上です。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。かなりすっきりしました。

【〇〇委員】 今のお答えに関連して、新しい団地の建替え計画をつくったときに、先ほどもありましたけれども、高齢者関連の福祉施設を中に入れようという計画は十分あり得るのですね。そういうふうにしたときには、全部を一つのデベロッパーに売却してから、そのデベロッパーが社会福祉法人に譲渡するということになる、税制上は非常に無駄が生じるわけですね。

むしろ、計画がきちんとしているのであれば、この部分については社会福祉法人に譲渡し、ほかのところについては一つのデベロッパーに譲渡するというのも十分合理的ではないかと思うのです。個別のものを積み上げて全体にするということの中で、それがかなり難しいというのはわかるのですが、結果として、トータルの一つのいい団地ができ上がるというプロセスであれば、それは許容の範囲内と考えることはできないでしょうか。

【事務局】 〇〇委員、〇〇委員のお話は、現行法令の中でできることのルール化を図りたいということがあるのと同時に、その先に、まだまだバリエーションがあって、こういうことを議論して詰めていかなければいけないということも、課題として承知をしています。

福祉施設の導入についても、まだ正確に詰め切れていないところもあると思うのですが、今の法令の範囲内でできることは、それはそれで詰めたと思っていますし、その先の課題として、近くにある解決ができる課題なのか、もう少し議論を要する課題なのかということも精査をして、次回以降、お話をさせていただければなと思います。

【〇〇委員】 確認的な御質問になります。現行法上は、団地内の一つの棟の区分所有者集会で敷地の売却は決議できるという理解ですか。つまり、敷地を売却するという条文は敷地持ち分を含むと読んでいるのか。それが読めないから、全棟がそろったらいいだろうということでお考えになっているのか。一部の建物除却、敷地売却は、基本的には現行法上は認められないという理解でよろしいのですか。全棟そろうから土地全体も売却になるという理解でよろしいのかどうかということです。

【事務局】 ありがとうございます。

御指摘のとおり、現行法上は単棟の集会しか読めないかなと思っております。ですので、現行法令を前提に置くと、団地の集会で決議ということは要しないという話になるのかなと思います。

それから、一部のところについては、本日お示ししているとおり、全棟が耐震性不足のものを全棟で敷地売却するものを射程として考えているという、お答えになっているかどうかわかりませんが、そういうお話でございます。

【座長】 よろしいですか。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 今の御回答の確認です。この資料8のイメージ図で、団地型における敷地売却の要望が一番強かったのは、A棟、B棟があって、A棟は残したまま、B棟だけ敷地

売却したいという要望だったと思うのです。これは現行法令では難しいと思いますが、それは今年度でなくて来年度の検討課題と理解すればよろしいのですか。

【事務局】 その辺も含めて、今日いただいているいろいろな課題、かなりウイングを広げて検討したほうがいいという宿題をいただいていると認識をしておりますので、それぞれについて、どういうタイミングで、どれぐらいの答えといいますか、方向感がつかめるかといったあたりはよく整理をさせていただいて、次回以降にお示しをしながら、またこういう課題も出てくるのではないかという御指摘もいただきながら、全体を考えていきたいと思っております。

【〇〇委員】 関連ですけれども、〇〇委員から御指摘のあったこの制度、敷地売却という、前提としては耐震性不足ということで。ですから、耐震性不足の場合には、一方ではというか、どちらかという、まずは耐震改修というのが一つの柱とあるので、それと並列させてこういう問題は解決する必要があるのでは、そういった場合には今年度ではなくて次の課題だと思いますけれども、〇〇委員が御指摘のように、例えばこのイメージ図で、B棟は敷地売却だけれども、A棟は耐震改修という選択肢もあり得るので、そのあたりも視野に入れて御検討いただきたいと思えます。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 一つ確認と要望です。最近の現場のことを存じ上げないので確認させていただくのですが、当初、マン建て法の改正ができたときの相談体制をとったときに、容積率の緩和について自治体がまだまとまっていなかったということで相談がストップしたケースが何回もあったのですが、現在は、自治体のほうで全て全国まとまっていると考えてよろしいのかというのを質問させていただきたいと思えます。

それとの関連で、この議題とは直接関係ないのかと思うのですが、私ども相談を担当させていただくと、ユーザーはどこへ行っていいかわからないと、誰に相談していいかわからないという状態がいまだに続いているということでございます。今日ここにいらっしゃる方はよく御存じだと思います。団地再生の問題については法律の専門家、不動産の専門家、鑑定云々ですので、それがある種集合してワンストップでできるというように取組が今までもなされたと思えますが、そういう形の相談体制のこともよくよくお考えいただければと思います。

以上でございます。

【座長】 最初のほうは御質問がありましたけど。

【事務局】 最初の御質問にお答えいたします。緩和特例に関する許可基準の策定状況ということですが、平成29年1月時点で、全国28県市で許可基準を策定済みという状況になってございます。それ以外にも許可基準を作成中の公共団体はたくさんありますので、これから策定される状況にあるかなと思っております。

【〇〇委員】 エリア的に見ると、まだできていないところも相当あるということなんでしょうか。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 昨年の成果を勉強している最中なので、少し変な質問になるのかもしれませんが

せん。

売却制度で5分の4という話がありますけれども、意思決定をする際には売却後の新しい町の姿、建替え後の姿がある程度見せられた上での議論になるのか。つまり、買受人、デベが買い取るわけですが、サ高住のようなものが入るといっているのであれば割とすんなり議論することは可能かもしれませんが、そういったところに商業施設のようなものが入ってくることも、このスキームだけでは何が入ってくるかよくわからない部分もあるように見受けられるのですけれども、そういうあたり……。

もちろん都市計画法上の用途地域の規定はあるわけですが、そういう中で、特に都心型の都市に近いものと、さまざまな用途が入ってくる可能性もあるし、必ずしもそれが悪いことではないかもしれないというあたりの姿を、この制度はどのように見込んでいらっしゃるのかという疑問でございます。いかがでしょうか。

【事務局】 お答えになるのかどうかかわからないのですが、もともと敷地売却制度は認定というか、耐震性がないというところから始まっているので、例えばまちづくり的な観点、どちらかというところ、この前のパートで御説明した市街地再開発事業のような形で、どういう形で都市機能の更新を図るかというところについてはある程度、前例的にはあるわけですが、見込んでいるのか、見込んでいないのかという話でいくと、基本的には耐震性がないものをどうするかというところだと思っております。まちづくりの観点を幅広く見込んだ形にはなっていないと思います。

ただ、デベロッパーが建替え計画とあわせて周辺でまちづくりをするような話は全体の話ではあると思うのですが、ちょっとその外なかなと思っております。その辺は、まだ正確でないところはあるかもしれないので、また事例を調べてお答えをさせていただければと思います。

【〇〇委員】 先ほどの議論の再開発のほうでは、そういう議論が絶対必要になると思うのですが、耐震改修であってもデベロッパー側としては事業として本当に成立するのかどうかということを考えるわけで、そのときに住居だけではなくて、商業その他の施設を入れるほうが事業計画を組みやすいということになれば、それを前提の耐震改修とか建替えというのも出てくるのかなと思いますので、この場合についても、まちづくりの視点を何らかの形で用意しておく必要があるのかなという感想です。

【座長】 ほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 ちょっと確認をしたいのですが、単棟型の敷地売却制度の場合、耐震が不足しているということで売却をして、それを買ったデベロッパーもしくは新たな土地所有者は何をつくらうが自由というふうに理解していたのですが、そうではないのですか。

【事務局】 何をつくらうが自由というのは、用途規制の問題はあるのですが、基本的に従後に何をつくるかということまでは制限されておられません。

【〇〇委員】 そうですね。こういう団地型、複数棟、2棟というのは結構都心にもあるのですよね。そういうものであれば、マンション及び街区型の商業施設をつくる、もしくはその一部にコンビニをつくるということも十分リアリティのある計画なものですから、何も住宅に限らなくて、まちづくりに適した一番いい計画をつくるという前提で敷地を譲渡するという考え方でいいのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】 〇〇委員がおっしゃったとおりで、ある程度の敷地規模があって、機能がミ

ックスしたような形での再・再開発的な形になるのはあり得ると思っっているのですが、我々はもともと単棟型の耐震性不足のマンションの建替えから議論がスタートしていたので、頭がそこまで切りかわっていない部分が多分にあると思います。今後、例えば複数棟で耐震性が不足していて敷地売却をする場合には、そういったことはあるのではないかと思います。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 ちょっとお願いします。スケジュール表を拝見すると、30年度は建て替え敷地売却に関して幅広に検討するということになっていますので、紹介させていただきたい議題があります。要は、マンション学会の特別研究委員会で耐震性に劣る以外についての解消制度の研究を4年間やっていて、その報告が今年度の3月ですか、今年度中にまとまることになっているのです。ちょうどこのスケジュールと合っているものですから、それを紹介させていただければと思います。というお願いします。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがですか。――よろしいですか。

議事④ 平成30年度検討事項について

【座長】 続きまして、議事④にまいりたいと思います。「平成30年度検討事項について」、事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 30年度とあるのですけれども、次回以降でも議題に挙げていただくのは構わないと思っております。先ほど第1期の検討会のとりまとめについて御質問のあった事項でわかったことだけ、ちょっと御報告します。

昭和58年以降で、なぜ東京都内の団地をくくってあったかということです。確認をしたところ、58年築ぐらいまで旧耐震のものを含む、建築確認をとって、その後、団地が順々にできてきた場合なんかは、でき上がった時期が建築基準法の改正の昭和56年からは少しずれ込むということもあるということで、安全に見てということだと思っのですが、58年で切ったということです。

それから、登記の話について、見かけ上、住棟連たんしているのですけれども、敷地のところはどうかということについては、登記は全件調査をしているという状況です。これは御報告です。

資料9と参考資料2を用いて、特に戸建て住宅団地の関係も含めて御紹介をしたいと思います。

まず住宅団地の開発の歴史ということでございまして、資料9の1ページをごらんください。いろいろなものを盛り込みすぎているので字が小さくて恐縮ですけれども、戦後すぐから住宅不足が非常に大きかったということでして、宅地開発事業でありますとか、新住宅市街地開発法という形で、ある程度強制力をもって全面買収をするといったようなところから、まちづくりとか、住宅地づくりを始めたということがあります。

昭和40年代になりますと、例えば地方住宅供給公社、その前の住宅公団は30年だったと思っけれども、住宅建設五箇年計画、昭和41年だったと思っけれども、高度経済成長の真っ盛りのころに量を確保するというので、さまざまな供給主体でありますとか、

宅地開発のルール、宅地開発をする主体としての宅開公団とか、そういったものがいろいろつくられてきました。

例えば代表的なニュータウンと呼ばれているものが、どの時期にできたかというのが下に矢印で出ています。大阪の千里ニュータウンでありますとか明石舞子とか、中京圏でいきますと高蔵寺のニュータウンとか、多摩ニュータウン、千葉ニュータウン、港北ニュータウンという形で、開始時期は多少ずれがあるわけですがけれども、昭和30年代、40年代に、まさに皆さん方にイメージしていただいているような団地が供給されるようになってきたということです。

その後、バブル期になって、昭和の終わりぐらいになってきますと、既にかかなりの量が供給されてきたという状況になってございまして、単に住宅を供給するだけではなく、もともとのニュータウンの中にもそういう萌芽が見られますが、もうちょっとまちづくり、例えば工夫をしていて店舗を上手に組み合わせたりとか、そういった点を意識したまちづくりというのがバブル期ぐらいのころから出てきています。

今ぐらいになってきますと、人口や世帯数が減っていく中で、特にニュータウンはインフラが非常に高水準で整備されているので、日本のストックというか、社会資産として非常に貴重なものである。これをどうするのかというのが議論になっています。例えば住宅単体でいきますと、既存住宅の流通の促進だとか、リフォームの活用だとか、そういう場面もあるのでありますが、単体の住宅だけではなくて面的にもちゃんとそういうことを手当てしていかなければいけないのではないかと議論があると承知しております。

おめぐりいただきまして、2ページに、実際にお住まいになっている方々がどういう状況になっているかというところです。上側に賃貸を中心とした住宅団地、多摩ニュータウンの諏訪・永山地区ですけれども、持ち家率は3分の1ぐらいというのに対して、鳩山ニュータウンでいきますと、右側ですけれども、持ち家率96%ということで、ほとんど持ち家みたいになっている状態でございます。持ち家の場合は、買った典型的な夫婦と子どもがだんだん年を経て、今度は高齢者と次の世代にという形になってくると、人口構成でいくと、2つボコボコと出たような感じになっています。

一方で、賃貸が中心の場合は、ずっと住んでおられる方もおりますけれども、多少の入れ替えをしながら人口構成ができています。日本全体でいきますと、どうしても下のほうが先細ってしまったピラミッドになっているものですから、そういった影響は出てくるだろうと思っております。

そういった中で、例えば3ページのところですがけれども、住宅団地、いろいろ開発されてきた経緯はそれぞれの歴史がありまして、一番代表的なのは鉄道事業者が沿線に住んでもらって鉄道も利用してもらいながらまちづくりをしていくという代表的なケース。それから、鉄道事業者と組む場合もありますし、組まない場合もありますけれども、日本住宅公団が住宅を大量に供給するためにつくったようなエリア。そういったものがありますけれども、それぞれいろいろな立場で、特に公的主体が全面的にというよりも、民間がいろいろ知恵を出しながら戸建て住宅団地の再生に取り組んでいる現状がございまして。

1、2、3、4と、3ページに箱があるわけでございますけれども、代表的にいきますと、沿線地域全体の魅力を向上して、住み続けたいというようなまちづくりをどういうふうにするのかというのが一つ大きなテーマであろうと。そのためには2番にありますよう

な新たな魅力の再構築、言葉としてこなれていない感じもしますが、どうやって魅力を維持していくか、あるいはそれに付加していくかということかと思えます。

少なくとも団地の機能が維持されない限りは人が入ってくるというよりは出ていってしまう方向ばかりになるので、そういったことがどうやったら防げるのか。例えば高齢者の方々が普段の買い物にも苦勞するので、住宅団地の中にちょっとしたコンビニでもあればいいのにとという一番身近な要望から始まりまして、もうちょっといろいろな機能をミックスしたいと。ただ、都市計画上の制約もあるので、上手にまちを維持してきた中で、どれだけ機能をミックスするか。社会というか、時代のコンセンサスをどうつくっていくのかというのは難しい問題かと思えます。

その先に居住人口の維持と、この言葉がいいかどうかは別として、少なくとも、まちとして機能するためのある程度のまとまりを維持していかないといけないだろう。そうしないと、高齢者の生活を支えることも難しいでしょうし、若い世代も先細っていくような中に飛び込んでいくかということ、なかなか思い切りにくいところもあるので、まちは少なくとも自分たちが暮らしていく、子世代が暮らしていく中で、ちゃんと残っていくだろうという意識を持てるようにするという事だろう。その中で高齢者が安心して、4番にあるような地域で居住していただくということなのだろうと思えます。

裏側の4ページですけれども、それをまとめると、言葉としてはこうですが、これを実際に動かすのがいかに難しいかというのは、委員の方々からも、現場の声だと思うのですが、戸建て住宅団地を再生するためには機能的な均質化・陳腐化が見られる中で、自治体、事業者、住民がそれぞれの役割を再認識し、協力しながら、一つは高齢化した居住者が住み続けたいと思う限りということで、できるだけ地域に住みたいと、そういう中で健康に住み続けることのできるまちになっているかどうか、していけるかどうかということと、どうしても病院へ行くとか、施設に移って医療とか介護を受けなければいけないとなったときに、高齢者が住み替えをされるわけですが、そこに例えば若年世帯、子育て世帯、親族の方でも親族でない方でも構わないわけですが、円滑に住み替えていけるような、そういったまちにしていくということに尽きるのかなと。

ここで全体的な日本の状況からすると、どうしてもパイの奪い合いみたいなことが発生するので、そういった中で言うと、都市のコンパクト化という議論も別途されておりますけれども、いかに居住誘導区域の中でまちとして残していくか、そういった議論をするのかと思っております。

これについては法律的な、例えばマンションにあるような区分所有の難しさというよりは、コミュニティをどう維持するかとか、あるいは都市計画的な知恵をどうここに当てはめていくかということになるので、解決の仕方というか、処方せんが少し違うのかもしれないというふうに思っています。

これについては今年度から来年度にかけまして、最初の説明で、全体で7回程度、もうちょっと必要であれば回数は座長を含めて先生方と御相談ですけれども、そういった中で御議論をさせていただいて、事業制度なのか、法律なのか、予算なのか、税なのか、いろいろ議論はあるかもしれないのですが、論点として議題に挙げて皆さんに御審議いただければと思っております。

それから、参考資料2のほうです。住宅団地再生連絡会議という形でございます、ま

さに国土交通省だけではこういうものはできないものですから、地域の方々はどんな取組をしているのかということも含めて、連絡会議という形で、相談窓口が必要だという話もありましたけれども、いかにうまくいっているところの事例を横展開できるかというところで、それもホームページをつくって終わりというよりも、もう少し緩やかにではありますけれども、たくさんの方に参加していただいて共有できるような場をつくったほうがいいだろうということとして、今年の1月に自治体の方々、それぞれの事業、鉄道であるとか、不動産、住宅建設、金融と、いろいろな幅広い分野の方々に御参加いただきまして連絡会議をつくっています。こういったものの中で、例えば検討会の中で、こういう御意見あるいはこういう事例を探して議論したほうがいいのではないかといいものがあればフィードバックをしますし、また連絡会議の中でこういうことがあったよということがあれば、この中で御紹介をして、議論を車の両輪のように回していければと思っておりますので、あわせて御紹介いたしました。

説明は以上でございます。

【座長】 どうもありがとうございます。

平成30年度の検討事項ということで、広く課題や方向性の御提案といった部分も含めて、ただいまの御説明について御意見あるいは御質問がありましたら、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 ここでおっしゃる戸建て団地の定義は、どの辺までを考えておられるのか。ニュータウン全体なのか、あるいはA社が開発した団地なのか。この議論は厚労省がやっている地域包括のエリアと非常に関連がある話だと思うのですが、中学校区なりの日常生活圏域を想定されているのか。その辺の線の引き方によって、出てくる話題も解き方も相当幅があるような気がするのです。その辺のイメージがもしあれば、お伺いしたいと思います。

【事務局】 先生が御指摘のとおり、団地ということは人によって受け取り方が全く違ってきて、今回は戸建て住宅団地ということで御紹介させていただきましたけれども、こんなきれいに分かれるものではないと思っております。これから議論していく部分ですので、先生が御指摘のとおり、団地の定義とは何かということは一から考えなければいけない状態だと思っております。

おっしゃっていただいたとおり、地域包括ケアとの連動というか、その範囲と近いというのもおっしゃるとおりだと思いますし、開発単位といいますか、要は一斉に入居しているところに一つの大きなポイントがありますので、そこに着目するという手もあると思います。そのあたりも含めて、これから議論と検討を深めていきたいと、そんな段階です。

【座長】 ほかはいかがですか。

【〇〇委員】 この検討はとても大事なテーマで、検討課題でつけ加えていただきたいことなのですけれども、この再生の担い手というテーマです。マンションであれば管理組合で議論できるのですが、戸建ての場合、現状では自治会での議論になってしまうので、任意加入で自治会加入率は下がっているのです。どういう場で検討していくのがいいか迷っているものですから、それも課題に入れておいていただくとありがたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 今日久し振りに住宅局のお話を伺いまして、前回の取りまとめをしたとき

の議論などもだんだん思い出してきたところです。

行政のあり方というところから言うと、局長は幅広に議論をとおっしゃいましたけれども、ここまで幅広には考えてないだろうと思いますので、問われていることにはちゃんと答えるということを前提に申し上げますが、行政全体として少し考えないといけないのかなと思っているのは、今日の議論でも出てきていますが、1つは建築基準法の問題があって、現代型の建築紛争はいろいろあり、建築基準法自体が争点になるようなものもかなりあるわけですが、行政規制としては、かなりきつい規制であり、ここできついというのは、規制内容というか、規定の仕方が硬直的といいますか、接道関係の紛争、避難路をどうするのかとか、その種の話が、裁判になることも大変多いのですが、そもそも論として何か法律紛争のあり方としていびつであるような印象を受けます。しかし、それは根本において建築規制のあり方に関する法制度が恐らくそういうものとして作られているからであり、規範のあり方という意味も込めてなのですが、そこは行政規制の在り方として一つの課題であるということ強く感じますね。

もう一つは、今日のテーマである住宅政策のあり方についてですが、団地も含めてですが、特に集合住宅の場合もそうですが私の専門は行政法なので余計感じるのかもしれませんが、非常に民事法的なドグマというものが強く感じて、そのことがいいのか悪いのかという問題があります。

どこの行政でも近年、戦後つくられた、もしくは戦前からある法的な基本的なドグマがいろいろあって、所有権ドグマもそのひとつですが、あるいは全員合意もそうなのですが、民法とか刑法など、いわゆる基本法と言われてきたような法律が前提としてきた法的ドグマとどう対峙するかということは常々問題になっていて、そろそろドグマのほうも何とかしないと、という感じがあります。この点、根本問題として住宅政策の一つの大きな問題としてあるように思います。

区分所有法についても、昭和37年制定ですから相当老朽化している法律なのですが、一度住宅局に調べていただいたことがあって、区分所有法の成り立ちですよね。どういう議論がされて、どうしてこういう法律ができたのかということについて調べると、表現は難しいですけども、非常によく考えぬいてつくったわけではないといいますか、時間的な制約も当然ありますし、想定を超えた形で社会のほう動いていくので、そのあたりも含めて大きな問題が一方であるように思います。

それから、今日いろいろな議論で個別に出てきたことは、建築物の問題と土地の共有問題は避けて通れない、それぞれが別問題であると言いつつ、極めて密接に関連しているというところの問題があって、土地政策の話ということになりますね。国土交通省としては、本当はこの辺のことも全体を見ながらどうするのかという議論をどこかでできる場が並行的にあるといいと思ってはいるのですが、とって、他方で建築基本法の議論もあり、そういうことを感じながらお話を聞いておりました。

関連で、マンション管理についても、管理組合のお話もありましたが、管理組合のあり方もかなり問題で、かつて、地方自治体は民主主義の学校という言い方をしましたけれども、今は管理組合が民主主義の学校みたいになっているのですが、なかなか民主主義はうまく機能しなくて、そこをどうするのかと。

実態としては管理会社がやっていることがあり、管理組合がどうこうというよりは管理

会社のほうにも関心を置かなければいけないとか、そんな実態もあって、そういうもろもろですね。そうすると、今度は局をまたぐということになると思いますが、そういうことも意識しながら考えていただけるとよろしいのではないかと。前の取りまとめも、住宅団地と言いつつ、結構広い射程で議論が立てられているので、そんなような雰囲気にとまどって行くのかというのかと思っております。

以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 戸建て住宅団地のことについては、ある程度まとまったものを対象としたらどうかと思っています。もともと新住の千里、泉北は既に着手していて、ある程度、再生はなり始めておるのですが、次のステップは民間が供給した戸建て住宅団地。そうすると、当時の旧住造であったり、都計法の34条10号であったり、例えば50ヘクタール程度のまとまった団地でインフラ、道路はしっかりと整備されているにもかかわらず、年代がたつて空き家がふえたり、どうしようもなくなっているものを地方自治体としては着手するのか。そういう意味では、そういうものをメインに対象としていただいたほうが検討しやすいのではないかとというのが1点でございます。

それから、戻りますが、団地の全体の前の1期の結果を受けて、これから再開発法を使って何とかやっていきたいと思っております。ガイドラインをつくるという話でございますので、関西の事例、大阪の事例などもヒアリングしていただいて、できるだけ実情に合ったガイドラインになっていただきますように、我々も協力いたしますので、ぜひそういったヒアリングをお願いしたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 今期から参加させていただいておりますので、一つ教えていただきたいというか、資料的にあるといいなと思ったのは規模ですね。規模の分布みたいなこと、1期のときには御提示あったのかもしれませんが、少し見せていただいて、規模の話がポンチ絵になると、このぐらいの規模なのですけども、大体どの程度のことを話しているのか、ちょっと見にくいなと思えました。

2点目は感想というか、意見です。全体を通して聞かせていただいて、一団地認定職権取消とか、それぞれにやらなければいけない仕事がございますが、そのときに敷地線を入れるというのはある意味、やらなければいけない仕事でありますけれども、建築基準法的に抵触しないようにということで線を入れる、この線の入れ方自体で、次に続く例えば売却の話、コミュニティの話、住み続けるみたいな話、都市をどういうふうにつくっていくかみたいな話にもかかわるところでもあると思うのです。なので、全体的に一団地認定職権取消とか個々の課題を解決しつつ、全体として10年後、20年後の都市にどのように寄与していくのかということを考えて上でということ横ぐしであるといいなというふうには思いました。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。――大体よろしいでしょうか。

以上をもちまして、本日の議事は終了させていただきます。進行を事務局にお返しいた

します。

【事務局】 大変熱心な議論、さまざまな角度から御指摘いただきまして、ありがとうございました。

議論の中でも申し上げましたとおり、我々が置いているミッションよりも広い範囲をもう一度考えてみた上で議論を進めるべきという御指摘をいただきましたので、その辺、次回に向けて少し整理をさせていただいて、3つのミッションを進めながら、またそういった課題をどういうふうに加えていくか、あるいはもう少し長いスケジュールで考えていくかというあたりを整理してお示しをしていきたいなと思っております。また〇〇委員から非常にベーシックな、基盤になるような部分の御指摘もいただきましたので、その辺は意識をしながら議論、検討を進めさせていただければと思います。

今後のスケジュールでございます。冒頭御説明した資料4をごらんいただきたいと思えます。今年度、今日が第1回ですけれども、2回、3回と予定をさせていただいてございます。次回の検討会は10月下旬から11月上旬をめどに開催させていただければと考えています。お手元に日程調整票をお配りしていますが、後ほどメールで送らせていただきますけれども、本日ここで御記入をいただいても結構ですので、スケジュールのおわりの先生方におかれては記入をいただければと考えています。

それから、〇〇委員から、プレゼンテーションをとということもありました。次回以降、プレゼンテーションなどをお願いする場面もあろうかと思えますので、こちらは追って御連絡をさせていただいて、御相談をさせていただきたいと思えますので、よろしく願い申し上げます。

冒頭申しましたとおり、議事の内容については事務局で取りまとめて、委員の皆様へ御確認をいただき公表したいと考えていますので、この後、御協力をよろしくお願いいたします。

本日は大変熱心な御議論、ありがとうございました。以上をもちまして、第1回住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）を終了させていただきます。ありがとうございました。

閉 会