

住宅団地の再生のあり方に関する
検討会（第2期） 第2回 議事録

開 会

【事務局】 定刻となりましたので、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）の第2回を始めたいと思います。

事務局の住宅局市街地建築課の〇〇でございます。

本日、委員の皆様には御多忙のところを御出席いただきまして、ありがとうございます。会場が狭くて申しわけございませんが、よろしくお願ひしたいと思います。

本日は公開で議事を行うため報道関係や一般の傍聴希望の方もおられます。カメラ撮りは冒頭から議事に入るまでと限らせていただきますので、御協力をよろしくお願ひいたします。

新 委 員 紹 介

【事務局】 続きまして、今回より新たに委員となられた方を御紹介いたします。

東京都都市整備局民間住宅施策推進担当部長の栗谷川哲雄委員でございます。

東京都の木村委員にかわって御就任をいただいております。

また、今回より独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり業務部長・城野敏江様にもオブザーバーとして御出席をいただいております。

【事務局】 本日は〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員は所用のため御欠席と連絡をいただいております。

配付資料確認

【事務局】 次に資料の確認をいたします。お手元の議事次第に記載されている資料1から4まで、及び参考資料1から3までをお配りしております。不足等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけをいただければと存じます。

また、委員の皆様の会議での御発言は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しております。公開内容については、参考資料1に規約があるわけですが、座長の確認を得た後、御了解いただける範囲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ひいたします。

最後に、御発言いただく際は、今日は事務局がマイクをお持ちいたしますので、その後で御発言をいただければと思います。

以降の議事進行は座長にお願ひしたいと思います。

【座長】 それでは、第2回検討会の議事を進めてまいります。どうぞよろしくお願ひいたします。

議 事

①第1回検討会の議事について

【座長】 本日の議事は議事次第に記載のとおりです。まず議事①「第1回検討会の議事について」、これは事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 資料1の第1回の議事録案を御紹介しながら御説明したいと思います。3カ月ほど前に会議をいたしまして、この内容については事前にそれぞれ御確認をいただいております。

まず14ページの上の3分の1ぐらいのところですが、これは〇〇委員でしたけれども、登記上、一棟の建物であるが、事実上、複数ある場合についても対応を検討してほしいというご発言がありました。これは今年度というよりも、30年度以降の議論に向けて、いろいろなバリエーションについて情報収集していきたいと考えています。

同じく14ページの下の方です。今日御欠席の〇〇委員です。一団地認定の職権取消し時に土地の所有権はどうなっているのかというお尋ねがありました。この点については、後ほど職権取消しと同時に敷地分割を行った事例を御紹介したいと思っております。

それから、15ページのちょうど真ん中あたりです。これは〇〇委員だと思いますけれども、一団地を外して部分的に再度一団地を認定するような仕組みは考えられないかという御発言をいただきました。ここはなかなかハードルが高いのですけれども、いわゆる公告区域の縮小といった考え方がとれるかどうかということの後ほど資料で御説明して御議論いただきたいと思っております。

それから、15ページの下から16ページの前半にかけてです。この辺は〇〇委員と思っておりますけれども、2ついただいております。

1つは団地を建替えるときの土地の合理的かつ健全な高度利用の考え方、再開発的な手法を導入するときの考え方ですけれども、これについても後ほどの資料で、市街地再開発事業のこれまでの事例から都市機能の更新あるいは土地の合理的かつ健全な高度利用をした例を御紹介したいと思います。

それから、職権取消し時にインフラ対応があるという御指摘もありました。これについても後ほどの資料で出てまいります。例えば位置指定道路なんかをした場合に、公共移管していくような考え方も選択肢であるのではないかと御説明したいと思います。

それから、19ページに行ってくださいまして、今度はマンション敷地売却の議論です。〇〇委員から、例えばURの団地の中では耐震不足のないものも含まれていることについても考えてほしいということがありました。これについて、今考えておりますのは耐震性不足の建物敷地売却制度ですが、30年度以降の議論に向けていろいろ情報収集していきたいと考えています。

また、土地について幾つか条件が違う場合が、例えば区分所有建物がある場合、区分所有建物がない場合、あるいは区分所有建物以外が存在する場合とあって、さまざまなケースがあるので、土地共有型ではない団地のケースも含めて何が整理する必要があるということをお指摘いただいております。今年度、あくまでも現行法を前提とした場合、どのようなケースまで射程に入るかということで御議論いただきたいと思っております。こ

れについては後ほど資料で説明をしたいと思います。今年度、射程に入っていない部分は来年度の議論に向けてと思っています。

ページをめくっていただきまして、20ページ、21ページこのあたりは〇〇先生、〇〇先生から御発言をいただいております。敷地売却したところは売却された敷地に住宅以外が計画されることもあり、それから、いわゆる複数棟あるわけですがけれども、買受人が違うケースもある中で、そういったものをどう考えていくのかということです。複数者が買い受ける場合に、どのように調整が図られるべきか、ということについて、後ほど資料で御説明したいと思います。

21ページ、22ページにかけまして、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員から議論が続くような形でお話がありました。例えばA棟は残してB棟は敷地売却といったような選択肢がとられることもあるだろう。一部の敷地売却のニーズもあると思う。そういったことについてどう考えるかということです。これも今年度というよりも来年度の中で考えたいと思っています。

それから、22ページの下の方でございます。〇〇先生から、団地再生に関するワンストップの相談体制はどうですかということがありました。この点については、今の相談体制について、ガイドラインの中に掲載していきたいと考えております。

それから、今日御欠席の〇〇委員から、23ページの下3分の1ぐらいですけれども、団地型マンションの敷地売却を行った場合に、再開発と同じようにまちづくりの視点も必要ではないかという御発言がありました。これも後ほどの資料で御説明いたしますが、再開発の事例を御紹介しながら、そういった視点は大事だということをお話させていただければと思っています。

それから、戸建ての話については、ページを飛んでいただきまして、27ページ以降です。〇〇先生、〇〇先生、〇〇先生、〇〇委員、〇〇委員という形で、例えば戸建て住宅団地の定義でありますとか、戸建て住宅団地の担い手の問題、それから、戸建て住宅団地を議論する場合にはまとまったところでやったらどうかということで、それぞれ御発言いただきました。戸建て住宅団地については、地方公共団体向けに住宅団地の調査をしております、これを整理してお示しをして、3回目以降の場でお話をさせていただければと思っています。

〇〇委員からは、そもそも法律とか制度が硬直的となっていて、そろそろ抜本的に見直していくタイミングではないかという大局的な問題意識を持ったかどうかという御指摘もありましたので、そういったことを頭の中に置いて、いろいろ議論はさせていただければと思っています。

それから、事例の収集で例えばヒアリングにも協力します、この場で別の取り組みをしている内容を御紹介しますなど、委員からアドバイスも頂きましたので、そういったことも含めて次回以降、取り組んでいきたいと思っています。

資料1、前回のおさらいと、今日御説明する内容について、さわりの形で御説明をさせていただきます。

以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの事務局の御説明について、何か御質問とか御意見ありますでしょうか。――

よろしいですか。

②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②「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」にまいりたいと思います。資料の御説明をお願いします。

【事務局】 議事の2つ目、複数棟型マンションの敷地売却制度の構築という話について、国土交通省マンション政策室の〇〇が御説明をさせていただきます。

資料2をごらんください。1ページ目です。こちらは前回の検討会のおさらいとなっております。なお、前回は「団地型マンション」と称しておりましたが、今回想定するマンションは比較的棟数の少ない団地型のマンションを対象とするということで、名称として「複数棟型マンション」というふうに便宜的に表現をさせていただきます。

1ページ目、前回検討会でお示しさせていただいたとおりですが、「未来投資戦略2017」の中に「老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを本年度中に構築する」というふうに閣議決定をされております。

こういったお話を受けまして、下の対応方針というところがありますが、現行法を前提として、土地を共有する複数棟型のマンションに敷地売却制度を適用するための仕組みの構築を考えているというものです。具体的には、実務上の留意点等についてガイドラインとして整理するというのと、省令改正など一部手当てが必要な部分がありますので、こういったものについて対応していくといったことの2点を御説明しております。

右下にあります、現行法を前提とした複数棟型のマンション敷地売却といったことで、具体的にどういったスキームが考え得るかというところですが、土地を共有する全てのマンションが耐震性不足の場合を対象とするということと、現行法上、単棟に関する決議の規定しかございませんので、各棟において5分の4のマンション敷地売却決議を行う場合を対象とするといったこと、それから敷地売却決議によって全ての棟が買受人（デベロッパー）などに売却されて除却される事業スキームを考えているものでございます。

次のページをごらんいただきまして、2ページです。こちらから第2回検討会で新しくお示しする内容となっております。本制度の適用対象として、耐震性不足のマンションを全て除却するという観点から、今回、複数棟型の敷地売却を対象とする団地型マンションについて、4つほど条件を整理しており、下に①から④と書いてあるものです。

まず、団地内に複数のマンションが存在していて、原則として、これが全てマンションであることです。マンションというと少しわかりづらいですが、右下に小さく※印で「マンションとは」というところで記載していますが、現行のマンション建替え円滑化法に定義するマンションということで、区分所有建物であって、1戸以上、少なくとも居住の用に供する専有部分のあるものです。よって、原則として分譲マンションですが、下駄履きのようなマンションも含めて、こういったものを対象にするということです。

次に、こういったマンションが複数存在して土地を共有している場合を対象とすることを考えております。それから、③です。これら全てのマンションについて耐震性が不足している場合について、全てのマンションについてマンション敷地売却決議を行うケ

ース、これを対象とするといったようなことを考えています。④は先ほど少し触れさせていただきましたが、団地内の建物、土地について、全ての区分所有者が共有しているケースといったものを対象とするということを考えております。

具体的に左下を見ていただきますと、3つほど絵があるかと思えます。具体的に想定されるケースとして、左の、敷地が全て一筆共有のケースでAからD、複数のマンションが存在する場合に、土地をAからDの全てが共有しているケース。それから、真ん中です。公道などを挟んで一筆共有でないような場合についても、土地をAからD棟、全ての区分所有者の方で共有されているケース。それから、右にあるケースです。附属施設がある場合について、附属施設も含めてA棟からD棟の区分所有者の皆様で共有されているケース。こういったケースを本制度の適用対象とする原則型と考えております。

それから、右の点線の四角です。これまでの垂流といいますか、こういうケースもあるだろうということを考えていきますと、団地内通路を複数の棟の区分所有者の皆様が共有されているケース、こういったケースについても複数棟型敷地売却の適用対象とできるのではないかと考えています。

このように考えていきますと、右下、本制度の適用が困難な複数棟型マンションとして、例えばどのようなものが想定されるかというところです。土地を共有する一部のマンションについて耐震性を有する場合には、上に書かせていただいております①から④のうちの③にあってこないケースと考えています。それから、単独所有の賃貸マンションであったり社宅等が含まれたりする場合、これは上の①から④のうちの②に該当しないケースと考えています。それから、テラスハウス住宅など土地を共有していないケース、これは上の④に該当してこないケースです。こういったケースについては、本制度の今回の検討については適用が困難な複数棟型マンションであると整理をさせていただくということを考えています。

1ページおめくりいただき、3ページです。実際の複数棟型マンションをベースに、個別の事例が特定できないように数字なんかをデフォルメしたような形で、複数棟型マンションの敷地売却を適用し得るようなケースということで考えているものでございます。

左側のA団地で申し上げますと、5棟がマンションの敷地全体を共有しているケースでございまして、このうちの1棟を耐震診断した結果、著しく耐震指標(Is値)が不足しているものです。5棟全てが規模や構造がおおむね同じということで、全棟が耐震性不足である蓋然性が高いだろうという中で、区分所有者の皆様の中で、A棟からE棟について一括でマンション敷地売却決議をやるということを視野に入れながら検討を進めるといったようなケースです。

それから、右側の事例②でございまして。これは先ほど申し上げましたケースでして、A棟、B棟と公道を挟んで土地を共有するような形で、2筆の土地を共有するような形で共有している。こういったケースについても複数棟型マンション敷地売却の適用対象とするということを考えています。

このような複数棟型マンションの敷地売却を行うに当たって、手続上、どのあたりがポイントになるかというのを4ページにお示ししてございます。上の四角にございますが、複数棟型マンションの場合に、団地における意思決定の手続が、敷地売却制度に関してはマンション建替え円滑化法上ございませんので、このあたりについて法定の手続は各棟に

よることとしながら、複数棟型マンションへ適用するための手続の同時一体性の確保や、棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するための措置を新たに講じるということを考えています。

具体的に、下にございますが、左半分、現行の敷地売却制度の一般的な流れです。一番上に黄色の部分がありますが、黄色の「準備・検討・計画」は法定の外で合意形成を図る段階と御理解いただければと思います。その下、黒の太い点線で囲っている部分は法定手続の部分になりますが、簡単に流れをおさらいします。

上から3段目にマンション敷地売却決議というものがございます。このマンション敷地売却決議をする前提として、現行法上、一番上の除却の必要性に係る認定、所謂要除却認定と呼んでいるものの認定を受け、それから、デベロッパーなどが買い受けの計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けるという手続が法定されてございます。この2つを前提としてマンション敷地売却決議を行った上で、事業を進める段階で組合を設立していただき、それから売渡し請求をしていただいた後に、分配金取得計画の認可を受けていただくと、こういった手続が法定されているところでございます。

それぞれの手続の中で、複数棟型マンションに適用する上でのポイントを右に書かせていただいております。1番、まず合意形成の段階では、団地全体で全ての棟が敷地売却を行うことを前提に進めていただくということをしかり確認していただくことが一つポイントかと考えてございます。

2つ目、要除却認定の段階ですが、団地全体の意思決定として要求除却認定を行うということを確認にするということ。これがポイントになるかなと考えています。

3つ目、買受計画認定の段階では、全ての棟の買い受けを前提とした買受計画を作成いただくための留意点といったものを整理していただく必要があると考えています。

4つ目は、マンション敷地売却決議に関して申し上げますと、各棟だけで敷地売却決議を行う上で、棟をまたいだ衡平性をどのように担保していくかといったことが論点になるかなと思っております。

5番と6番は、マンション敷地売却決議を行った上でマンション敷地売却組合を設立して、分配金取得計画を策定するといった段階で法定手続の同時一体性をどのように確保していくかといった観点から、これまた新しい措置が必要になるかなと考えています。

全体像に関しては4ページに書いたとおりでして、先ほどの1番から6番のそれぞれについて、新しくどのような措置を講じるかといったようなものを5ページから最後の9ページまでに書いています。つきましては、ここから先の御説明は4ページと見比べながら聞いていただければと思います。

5ページは、初動期の合意形成の段階で新しくどういった措置を講じるかというお話です。この点については、複数棟型マンションで最終的に法定手続は各棟で行うことになるとはいえ、団地全体で合意形成を初動期の段階から進めていただくということをはっきりしておく必要があるだろうと考えています。

そういった意味で、下の新たな措置というところに記載がありますけれども、まず複数棟型マンションで売却も含めた全体の敷地売却することも念頭に置いて検討を進める場合については、準備段階から団地全体で基礎的な検討を進めて合意形成を行っていただくことが望ましいということを経営のガイドラインに新しく位置づけるということを考えてい

ます。

それから、四角の2つ目でございます。計画段階までは団地全体で合意形成を図りつつ、最終的な法定手続については現行法を前提として各棟で行うといったことを明確にする。そのようなことをガイドラインに新たに位置づけるということを考えています。

それから、1つ目の四角にも関連しますが、合意形成の段階で一般に再生方針決議や売却推進決議といった任意の決議が行われるケースが一般的となっておりますが、こういったケースについては、通常は団地管理組合の普通決議などで行うといったことになるでしょうといったことをガイドラインに新たに位置づけることを考えています。

4つ目は現行のガイドラインにもありますが、管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金といったものを検討段階で検討資金として拠出するといったことが考えられますといったことを新たにガイドラインに位置づけるということを考えています。

それから、6ページです。法定手続のファーストステップになります要除却認定の段階で、新たにどういった措置を講じるかという御説明をさせていただきます。法律に基づいて要除却認定をとりますと、一番下に書いていますが、区分所有者には当該要除却認定のマンションについて除却の努力義務がかかるとなっております。そういったことを踏まえますと、要除却認定の段階で、団地全体で要除却認定を得て全体に対して除却の努力義務がかかってしまいます、全棟を通じて敷地売却を目指します、といったことを明確にしておいていただく必要があると考えています。

そういった意味で、下の新たな措置というところです。複数棟型マンションで敷地売却を念頭に置きながら検討を進める場合には、要除却認定の段階で、その旨について団地全体で改めて意思を確認しておくことが重要ですよといったようなことについてガイドラインに新たに位置づけるということを考えています。

次の7ページでございます。買受計画の作成に関するポイントです。法律上、買受計画を買受人（デベロッパー）などが作成することになりますが、現行の単棟型マンションに敷地売却制度を適用する場合は異なり、複数棟型マンションの場合、現行法を前提とすると、複数者が買受計画を複数作成する仕組みになるかと考えています。

そして、全ての耐震性不足のマンションが確実に買い受けられて、確実に除却されるよといったことを担保するためには、複数の買受計画がしっかり調整を図られ、買受人となるデベロッパー等の中で必要な調整が図られるよといったことが新たに必要になってくると考えています。

そういった意味で、下の新たな措置というところにあります。4つほど買受計画の認定に関して新しく位置づけをつけ加えるということを考えています。具体的には、認可権者となる都道府県知事などが複数棟型マンションの敷地売却の場合には複数の買受計画全てを確認した上で、全ての認定申請を受け付けた段階で買受計画の認定基準、下に書いてございますが、マンション建替え円滑化法110条に定める買受計画の認可基準、認定基準への適合を判断する。こういったことをガイドラインに新たに位置づけるということを考えています。

それから、認可権者が全ての棟について認定申請をいつ受けることができるのかといったことを確認していただく必要がありますので、買受計画の認定申請の様式に、複数棟型マンションの場合にはほかの棟の買受計画の認定の申請がいつごろ行われる予定なのか

どを新たに記載していただくことを考えています。具体的には、省令に申請様式がございますので、この様式に新たに項目をつけ加えるといったようなことを考えています。

次に3つ目です。買受人（デベロッパー）などが1者またはこれに準ずる者である必要があるというのを新たに告示（基本方針）に位置づけるということを考えています。前回の検討会でも御指摘をいただいておりますが、必ず1者であってくださいというわけではなくて、その下の四角でございますけれども、これに準ずる者ということで、例えば互いに協定を締結した企業グループなど、必要な調整が図られる者として1者に準ずるような体制を構築した買受人が買い受けてくださいといったことを新たに位置づけるということを考えています。

その次の8ページです。マンション敷地売却決議におけるポイントというところで、5分の4でマンション敷地売却決議を行っていただく上で、新しく棟をまたいだ区分所有者の間の衡平性に配慮するということと、全てのマンションについてマンション敷地売却決議が成立した場合に複数棟型マンションの敷地売却の適用が可能になりますということ、これを新たに位置づけるということを考えています。

具体的には下の新たな措置というところにありますけれども、下に書いてある108条の第4項でございますが、現行法上、各棟の中のそれぞれの区分所有者の衡平性は規定がございます。ただし、棟をまたいだ区分所有者の間の衡平性といった規定はございませんので、これについて新たに基本方針（告示）の中に書き込むということを考えています。

具体的にはマンション敷地売却決議の段階で、分配金の取得方法と、算定方法といったようなものを定めるという規定がありますので、この算定方法を定める場合に、棟をまたいだ区分所有者の衡平性に配慮していただくということを新たに位置づけるということを考えています。

もう一つ、これは決議の内容ですけれども、一部の棟でマンション敷地売却決議が成立しなかった場合は、複数棟型マンションの全てを売却することができなくなりますので、決議の中で、全ての棟でのマンション敷地売却決議の成立を条件とするマンション敷地売却決議を行うことが適切であるといったようなことを新たにガイドラインに位置づけるといったようなことを考えています。

次に、1ページおめくりいただきまして、9ページです。マンション敷地売却決議が成立した段階で、耐震性不足のマンションと敷地を売却するといったことが可能になるわけですが、そこから先、事業を着実に進めていただくために組合の設立と分配金取得の計画を定めていただくといった法定手続があります。なお、現行法上は組合の設立は必須ではございません。複数棟型マンションの敷地売却については区分所有者がかなり多数に及ぶといったことと、権利関係が大分複雑になるといったようなことが考えられますので、敷地売却決議の後に着実に事業を進めていただく上で必要な措置といったようなものを講じることと、全棟で同時一体的に手続を進めるといったような措置を新たに講じるということを考えております。具体的には下の新たな措置というところにありますが、原則として、全ての棟でマンション敷地売却組合の設立を行い、着実に事業を進めていただくということを新たに告示に位置づけるということを考えています。

それから、組合を設立するに当たって、組合設立の認可権者による認可の公告日については、補償金の算定基準となる事情もありますので、基本的に同日にさせていただくという

ことを考えています。

それから、分配金取得計画。最終的に区分所有者の皆様が取得される金銭について、具体的な金額を定めるという計画がありますが、この中で権利が何月何日に消滅するということを定めるとなっています。この権利消滅の期日については同時一体的に各棟が手続を進める上で同日とする必要があるだろうといったことで、こういった内容についても告示（基本方針）に新たに定めるといったようなことを考えています。

少し長くなりましたが、複数棟型マンションの敷地売却制度の話は以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの事務局の説明について御質問、御意見ありましたら、よろしくお願ひします。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 最後の8ページの「各棟の区分所有者間の衡平性に配慮した売却決議」ということで、主に分配金の算定ということで、確かにこれは大事なことですけれども、基本的に論点となるのは建物とマンションと敷地の売却ということで、敷地の価格はそれぞれの区分所有者の持ち分に応じてということになるんでしょうけれども、建物について各棟の建物の価値がかなり違うというときにどう考えるのか。それを考慮するのか、最終的には除却するので、除却を予定している建物なので、建物の現在の価値は考慮しないというのがむしろ衡平なのか。そのあたりの現在のお考えは、どういうお考えかということをお聞かせいただければと思います。

【事務局】 ありがとうございます。

御指摘については、基本的には後者です。除却を前提とする事業ですので、建物の評価はなされないことが通常になるかなと考えています。一方で、先ほど御指摘いただいた前者のようなケースも当然考え得るかと思ひますので、そういったケースも含めて包括的に区分所有者間の衡平性という書き方をさせていただいているところです。

ちなみに、実務者にも本制度の制度設計に当たっていろいろ御意見をいただいておりますが、その中で「区分所有者間の衡平性はある程度実務にゆだねられる部分もあるので、余り具体的に書かないほうがよいのではないか」という御意見もいただいております。現行、こういう整理をしているといったお答えです。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 幾つかありますけれども、順番にいきたいと思ひます。

まず、2ページ目の①②③④の中で、②についてだけ「原則として」と書いてあります。この「原則として」とわざわざ入れた理由はということなのかということをお聞きしたいということ。

それから、3ページ目に行きますと、事例②で緊急輸送道路に面して倒壊した場合に周辺へ甚大な被害を及ぼすということが書いてあります。通常の耐震不足の場合には、その棟に住んでいる人たちの生命の危険等を考えるということが前提となっているわけですが、ここでの事例の説明によると、そういうことプラス公共的な大きな阻害要素になるということも勘案されるんだということにも読み取れるんですが、それが何らかの条件になるのか。要件として、これがあつたほうが耐震不足の認定がされやすいというのはイメージとしてわかりますけれども、それがどの程度の違いということで何か考えることができるのかどうかということをお聞きしたいということ。

それから、まさに〇〇先生から御質問があったことでもあるんですけども、円滑化法のときには権利変換的なものをイメージとして従前価値を評価していたと思いますが、今回の場合、衡平性といったときに、それを余りはっきりしないというふうになると、実際に団地型の場合には余りにも1棟の場合と食い違ってきていまして、エレベーターのある高層棟とエレベーターのないウォークアップ型の中層がまじっている団地があるんですね。耐震上、どちらも問題があるという場合に、エレベーターのある高層棟であれば中古であってもかなり高く売れるわけです。ところが、エレベーターのない中層の5階となると、郊外の団地になるとほとんど値がつかないぐらい下がってしまう。

実際に中古取引価格を考えてみると、かなり大きな食い違いになってしまうわけです。それは現場でどうにか調整をして、みんなで合意しなさいというふうに投げつけてしまっているのかどうかというところは、ガイドラインであれば何らかの考え方を示すというのも一つの方法ではないかと思います。それはどうなのかということをお聞きしたいと思います。

分配金のところで近傍類似の土地または同種の建築物ということが書いてありますけれども、これが1棟の場合だからできるのであって、近傍同種の建築物ではないものが一つの団地の中にあるんですね。そういうときに、同種の権利の取引価格が1棟であればこの言葉で足りるものが、団地になった瞬間に全然違う形態の建物がそこに建っていて、取引価格も異なっているということがあるわけですから、ここのところが一番問題になると思いますので、ガイドラインであればこそ何らかの考え方が必要なのではないかと思います。いかがでしょうか。

【座長】 3点あったと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。

いただいた1点目は、2ページで「団地内の建物は、原則として全てマンションである」というお話です。「原則として」というところで意味している内容は、左下に「附属施設を共有する場合」と書いております。団地内に附属施設がある場合、少なくとも附属施設はマンションでなくてもいいケースがあると考えていますので、原則としてというのは、そういう意味で使っていると御理解いただければと思います。

それから、2点目です。3ページの右側の事例についていただいた御指摘です。お示ししている事例は緊急輸送道路沿道になっておりますが、複数棟型マンションの敷地売却で周辺への影響を求めるものではありません。たまたま検討しているような事例が緊急輸送道路沿道で、災害時にかなり影響のあるものといったような意味で記載しているものです。現行の敷地売却制度と同様、あくまで当該マンションの区分所有者の生命、財産の保護を目的にしているものです。繰り返しになりますが、周辺への影響を要件にかけるつもりはございません。

それから、3点目、区分所有者の衡平性のところです。先ほどお話したとおり、実務上、余り具体的に書かないほうが進めていただきやすいという御意見をいただいているものですが、一方で、少なくとも基本的な考え方はお示したほうがいだろうという考え方もあるかと思いますので、そこは少し検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

【座長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。それでは関連するということで〇〇委員、続いて〇〇委員どうぞ。

【〇〇委員】 先ほどの御説明で各棟の建物の価値を考慮するかということで、基本的には除却を目的だから考慮しないということで、それはそれで、ここではこの程度でということで、〇〇委員のことについては余り具体的には記述しないけれども、これからそういうことも検討が必要である。

そのときに、ぜひ検討していただきたいのは、こういう問題が起こってくると思います。今おっしゃったのは、複数棟の敷地建物売却に賛成する人については、どうせ壊すんだから同じだろうと。ですけれども、各棟で反対する区分所有者についての売渡し請求等で補償しなくてはいけない。その人は、もうそれに参加しないで、建物と土地を一体として補償を受けて、そこから離脱する。その人の建物を考えれば、建物ごとに売り渡しの時価の価格がおのずと違って来るだろう。最終的には、それが賛成者の時価の価格にはね返ってきはしないか、幾ら賛成者同士で衡平といっても、それぞれの建物の反対者に対する価格の時価が違ってくると。実際にこういう事業をするときに混乱を招きかねないので整理しておく必要があるのではないか。だから、そこでの衡平性は、解消決議に反対をして売却に参加しないという、そちらのほうも考える必要があるのではないかと考えています。

【座長】 関連ということなので、〇〇委員お願いします。

【〇〇委員】 〇〇委員と同じかと思ったのですが、内容が違いました。

先ほどの質問の2ページの左下の附属施設がある場合について質問です。古い団地だと集会所は規約共用部分じゃなくて普通の共有になっているケースが結構あります。その場合は5分の4の多数決で取り壊し可能と理解してよろしいのでしょうか。それが1つ。

もう一つは、現行法に基づく団地の敷地売却についてはこれでいいと思うのですが、本来であれば、団地一括建替え決議と同じような団地一括解消決議ができれば、もっとすっきり話なので、来年度以降、そういうことの検討もぜひお願いしたいということです。

【座長】 〇〇委員、〇〇委員からの御意見、いかがでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。

〇〇委員の御指摘については少し検討させていただければと思います。

それから、〇〇委員に御指摘いただきましたお話の1つ目は規約共用部分の扱いです。これについては、現行案では規約において共用部分、それから規約において規約敷地として定められた部分を対象とすると考えでしたが、その整理ができるのかどうか、要は規約に定められていなくて同じ持ち分割合で共有しているケースと、これをどう考えればいいのかというのは少し考えさせていただければと思っております。

【事務局】

〇〇先生の最後の御指摘の点ですけれども、現行の敷地売却制度については平成26年に制度ができたときにさまざまな議論があって、耐震性不足のものを対象とするということになり、そういったこともあって団地に係る手続も規定がなされていないところでございますので、そういうふう一旦議論がなされたということは踏まえないといけないかなと思っております。そうした経緯を踏まえつつ、どういったことが団地の敷地売却の円滑化

のためにできるのかということは勉強したいと思っております。

【座長】 お二人、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 参考情報ですけれども、昭和55年くらいまでの集会所とかポンプ室は団地で普通の共有扱いになっているのが非常に多いので、そこが多数決でできないとなると、事実上、機能しないので、多数決でできる理屈をガイドラインに示していただけだと思います。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 停止条件つきで敷地売却決議を各棟ですするというお話でした。例えば10棟ぐらいの団地があったとして、最初の棟で建替えと売却決議が成立して、全部そろるのが10年後ということもあり得るかなと思うんです。108条の敷地売却決議後2年以内という話がありますよね。この敷地売却決議から2年を、最初に決議をした、まさに決議のときから2年という話になると、2年以内に全部そろえられるかどうかということがあると思うんです、大きな団地だと。もし停止条件つきだとしたら、全部がそろったときにまさに決議をしたときというふうに考えるのか。そうだとしたら、全部そろってから2年という話になります。そのあたりをどう読むべきか。停止条件つきということであれば効力が発生していないということですから、決議したと読まなくてもいいような気もするんですけども、そのあたりですね。

それから、買受計画も最初に見込み額を決議しないといけませんけど、例えば10年後、全部そろったときと、まるで価格が違っているような気もします。全部出そろったときに、最初、10年前に決議したときの価格がそのまま効力を生じてしまうことになるのかとか、全部そろったときまで何も進行させないという話になりますと、そういったあたりもちょっとややこしくなってくるような気もするんです。そのあたりはいかがなんでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。

今回の複数棟型敷地売却の仕組みは、基本的に敷地売却決議までの各プロセスはタイミングをそろえてというところを考えておりますので、すんなり合意形成をやって、すんなり決議まで進めば10年かかるといったようなことはないのかなと思っています。一方で、十分な合意形成がなされないままに決議に進んでしまった場合、確かに10年ずれるというケースもあるかなと思いますので、そこは停止条件としてどうつけるかというお話になるのだろうと思います。そこに関しては、どういうことが考えられるかを整理させていただければと思います。

【座長】 ほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 先ほど〇〇委員がおっしゃったことがちょっと気になりました。2ページの一番右下の附属施設を共有する場合ということです。〇〇委員が言われていたように、これが団地共用部分になっていない、いわゆる単純な民法上の共有だということになると、附属の施設、附属の建物について、少なくとも阻害要因になり得るといえるか。そうすると、こういう決議をする前に区分所有法67条の団地共用部分にしておくことで、組み入れておくということが必要な。

ただ、まだ詰めていませんけれども、それだけで足りるかどうかということで、3項のような規定があるので、これは区分所有法の制度ですから、その場合に敷地売却にうまく

乗るのかどうかというのはさらに検討が必要あるけれども、まずは民法上の共有から団地共用部分に組み入れておくということは第一歩だと思います。

【〇〇委員】 先ほどの〇〇委員のお話の続きですが、おっしゃるように、団地共用部分に規約で定めて、かつ登記をしておくというのが先だと思います。ただ、建替えの場合でも全く同じですけど、団地共用部分にするときには、団地建物所有者とその共有物の共有者がピタリ一致していないと団地共用部分の登記はできないですよ。

ところが、古い団地の場合には名義残りが結構あって、現在団地建物所有者でないのに共有棟の共有持ち分だけは既にならぬ人の名義のままというのがかなりあります。こういうときには共有物分割か何かをやらない限り、団地共用部分の登記もできないし、規約で定めることもできないので、そういう問題は残るのかなと思います。

【座長】 〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 8ページの新たな措置のところで、「各棟の区分所有者の衡平性に配慮したマンション敷地売却決議」と書いてあるのですが、この部分だけは各棟の決議だけでも、結果的に全体に及ぶ決議になるわけですね。そういうことで言うと、もう少し強く……。要は、同一でない限り実態性がないものですから、同一であるみたいな概念を少し入れないと、実務としてはガイドラインになりにくいかなという気がしていますので、よろしくお願いします。

A棟、B棟、それぞれで決議するわけですね。けども、配慮したというときに、それが同一でない限り実態は意味ないですね。そういう意味では、同一性の議論をもう少し強く入れられたほうがいいのかと思います。

この中で敷地売却ですから、敷地の全体の配分量にせざるを得ないですね、共有していますから。そうすると、A、B含めて同じ決議でないと、衡平性という言葉だけでは実態にならない部分があるので、そこは少し強い議論が要る。要するに、ここは一部の決議で全体を議論せざるを得ないわけですね。

【〇〇委員】 要件を厳しくすることは問題点を少なくする、もしくは批判を少なくするという意味では非常に有効かと思いますが、実際に困っている人たちを助けるということからすると、読める範囲で可能な限り広げたほうが良いと私は思うのです。

とすると、前の円滑化法でも、従前の価値については再開発のときのような権利変換計画に類似した評価をしていましたから、建物が違うものであったとしても、そういうルールでやりますよということを決めて、みんなが納得をして……。最初に全体で検討を進めていくわけですから、その価値の算定の仕方についてはこういうやり方にしましょうねということ合意して、それを前提として手続は各棟でとるということにすれば、形態が違う建物であったとしても、それは今回の売却の対象になり得ると思うのです。そのほうが困っている人たちをより救えませんか。

【〇〇委員】 要するに、部分の中では、実態は動かないという話なのだと思うのです。

【〇〇委員】 恐らく動かないところと動くところがあると思うのです。反対をする人が出てきてしまったときには、動かないところは動かないですね。

【〇〇委員】 それは別問題ですね。

【〇〇委員】 ただ、そういう可能性のあるところは動くのであれば動かしてあげたほうが良いわけで、それが動けないというふうにしてしまうのは、最初の段階で入口を狭めて

しまう必要はないのではないかなというのが私の意見です。

【〇〇委員】 敷地売却という議論でいうと、そこは結構ハードルが高いかなと思うのです。

【〇〇委員】 いろいろお考えいただければと思います。こういうふうに意見が分かれるのだらうと思いますね。

【事務局】 両委員から御指摘いただきまして、ありがとうございます。この話は既に御指摘いただいている価格の問題とも絡んでくる話だと思しますので、その辺を含めて一体的にどういった表現が望ましいか、もう一度考えたいと思しますので、よろしくお願ひします。ありがとうございました。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 全くの思いつきで言っているので現実性あるかどうかわからないのですが、先ほど〇〇委員から御指摘あったように、1棟だけ敷地売却の決議が成立しなかった場合に、意見の分かれ方で、それを建替えのほうに移行するみたいなルートができないのか。私も全然あれなのですが、要するに、壊さなければいけないと、どうにかしなければいけないというところまでの問題意識ができ上がっているわけですので、それが建替えのほうに持っていけないかどうかガイドラインの中で一言触れたりするといいかないと思いつきだけで思いました。これは意見として申し上げておきます。

【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】 団地での合意形成の進め方なのですが、68条規約があれば要除却認定は団地の過半数決議で申請はできるということですね。ただし、68条規約がある場合でも、売却決議は棟ごとになりますね。そうしますと、要除却認定をとるまでの費用ですね、それまでの準備費用は団地管理組合から支出できるという、標準管理規約もその条文を入れるべきだと思いますが、入れれば団地で出せるということになると思います。

その後の棟ごとの売却決議に関しては棟でなければ決議できない事項だと考えれば、団地管理組合からその費用を出せないですね。出すとしても、棟修繕積立金の中から出すぐらいしか考えにくいです。そのあたりの申請とか必要な決議のための準備費用の出し方についても今後、標準管理規約とかを定めるとき、あるいはガイドラインを定めるときに、きちんと書いておかないと無用な裁判などが起きかねないと思います。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

③一団地認定の職権取消しガイドラインについて

【座長】 続きまして、議事③に移りたいと思います。「一団地認定の職権取消しガイドラインについて」ということで、資料の説明をお願いいたします。

【事務局】 住宅局市街地建築課の〇〇と申します。私からは資料3とお手元の机上配布資料②ということで、建築基準法第86条に基づく一団地認定の職権取消しのためのガイドラインを御説明させていただきます。

めくっていただきまして、資料3の2ページという形になります。まず、前回の説明の繰り返しになる部分もあるかと思えますけれども、一団地認定を受けました住宅団地の建替えに伴い、その取消しを行う場合について全員の同意が必要になるとか、全員合意が困難であるという背景を踏まえて、去年の10月に私どもから建築基準法の施行規則を改正し、手続上の話を担保するとともに、その取消しの運用等について技術的助言を発出したところ です。

職権取消しができるというパターンについては主に4パターンございます。目次部分の3. のところで書いてある3つの場合ですね。団地の建築物が除却される、もしくは事業により除却が見込まれるといった場合についてのパターンと、もう一つは4. の部分ですけども、一団地認定の取消しの際に建築基準法への法的不適合が発生しない。この4パターンについて職権の取消しができるという運用をさせていただいたところ です。

今般、職権取消しに係る目的として、ケーススタディを行って、より具体的な手続等について、どのように進めていけばいいのかというスキームと、具体的な事例を想定したケーススタディの部分について、ガイドラインで示していきたいと思っているところ です。あわせて、取消しの制度上のスキームという部分もそうですけれども、その後、実際に事業がきっちり回って建替えが進めるところについて、参考になる情報をこのガイドラインで載せたいと考えているところ です。

時間がないので、順に要点を絞って説明をいたします。めくっていただきまして、まずパターンの1です。3-1、3ページでございます。公告区域内の建築物が全て除却された場合ということで、これについては、建物自体が既に存在しないということと、従前と同様の建築物が再建される見込みはほとんどないという状況で職権取消しができるという一つのパターンという形になっています。

ただ、敷地の部分は基本的に分割して残っていますので、3ページの職権取消しの2.、右下の部分ですけども、更地になっている土地の部分についても接道の要件を満たしていない場合がないとか、こういった部分については留意点として考えておく必要があるだろうと、このような話を記載させていただいているところ です。

次に2つ目のパターンとして5ページで書かせていただいているところ です。事業について2つあるうちの1つ、市街地再開発事業等の事業実施が見込まれるということで、最終的に事業ができた暁には建築物が除却される見込みになるということで、これに関するフローと具体的なパターンということで、公告区域と市街地再開発事業の施行区域が一致しない場合、こういったパターンを6ページでケーススタディとして示させていただいているところ です。

事業については、この後に御説明するマン建法の話と市街地再開発事業と、2つの枠組みをケーススタディの中で示させていただいています。市街地再開発事業については3-2-1の左側の中ほどです。合意形成に関して申し上げますと、都市計画決定を経ることで公益性が担保しているということもある中で、多数決の原理について事業が進むということもございまして、マン建法に基づく建替えと比べて事業実施に対して全員合意の状態になるという場合の部分で段階として遅いという話もある中で、このようなスキームを示させていただいております。

主に職権取消しのスキームとしてはパターン1、パターン2と5ページに書いておりま

す。組合設立の認可のタイミングと、パターン2として権利変換計画の認可のタイミングという形で記載しています。特に市街地再開発事業の確実性という観点から申し上げますと、権利変換計画が認可された段階で、かつその後の明け渡し請求も担保できるような段階で職権取消しをするパターン2のほうが可能性としては比較的高いのかなという形で、スキームとしてこのような2種類を示させていただいているところです。

それから、次に7ページで3つ目のパターンです。マンション建替え法に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合ということで、こちらについては、民間主導の建替え事業ということもありまして、売り渡し請求を行うことで全員合意を形成しながら事業が進むという話があります。こちらについても組合設立の認可のタイミングと権利変換計画の認可のタイミング、それぞれのパターンで職権取消しを行うタイミングという話があるわけです。

特に組合設立の認可のタイミングで基本的に反対者がいない場合、ただし、相続人が不明等で土地所有者の所在が特定できないような場合で全員合意がとれないような場合については、職権による取消しを実施するようなパターンもあり得るのかなということで、この事業スキームについても3パターンとして7ページで示させていただいているところです。

4つ目のパターンは8ページ以降に記載しています。一団地認定の取消しの際に法適合がきちり確認されている場合に職権取消しを行うということで、8ページには主に一団地認定の特例により建築基準法上の規定を飛ばしているような場合であって、逆に取り消した際にきちんと担保されているかどうかということを確認すべき項目として、接道条件であるとか、容積率や、斜線・日影といった採光上の規定ですね、こういったようなものを例示として載せさせていただいているところです。ここでは詳細を示させていただいておりませんが、ガイドラインの中では、これを実際にクリアするためのスキームも示していきたいと考えているところです。

それから、9ページ、10ページでございます。こちらは実際の建築基準法の不適合が発生しないような場合に、どのような形で基準法の規定に適合させ得るのかということケーススタディとして2種類、載せているところです。このようなケーススタディを地方公共団体にも見ていただくことで、今後、どこまで踏み込んで事業ができるのかということを御検討いただきたいと考えているところです。

以降は、限界事例としてどこまで示せるかということも含めて、簡単に示させていただいているところです。11ページ、4-3. 公告区域の縮小については、前回の御議論の中でも、こういったことができないかということで御意見をいただいております、現行の枠組みの中でどこまでできるかということを限界的に示させていただいたところです。

全員合意ができない場合に職権取消しをやって区域を縮小するという場合については、取消しを行った上で新しく一団地認定を再認定するというスキームで、実質的に公告区域の縮小を図ろうというスキームになり得るのかと思います。その場合に再認定を行う区域の部分については全員合意が必要になるということですが、一団地認定の区域を外す部分については何らかの形で合意がとれないといった場合に、こういったスキームというのも対応し得るのかなと。具体的なパターンとしては、これは比較的やりやすいと思いますが、中段の①の部分、②の部分に書かれているように、法の不適合が発生しない場合、

それから、法の不適合が発生するが再認定するという形で、何らかの形で一団地認定をかける。こういう形で公告区域の縮小をし得るということはあり得るのかなと考えております。

ただし、一旦取り消してしまうと、特に②の場合は法不適合が発生するという事態になりますので、丸の3つ目でございますけれども、一団地認定の職権取消しと同時に、新しく公告が確実に見込まれるという形で同時に実施するという場合については、かなり限定的な例ではございますけれども、公告区域の縮小があり得るのかなということで、事例として示させていただいているところです。

それから、5. は一団地認定の職権取消しの事例ということで、限定的ではございますけれども、既に一団地認定の職権取消しを行った事例を具体的な場所はぼかす形で簡単に説明させていただいているところです。これについては接道及び敷地内通路の規定について不適合という話があったわけですが、その部分について敷地内通路の接道の基準を現行の法律に適合するというような形、それから、一部の棟については建築基準法の不適合がないということをもともと確認したということで職権取消しを行った。こういうような事例も去年の10月に通知が出た後に具体的に出てきているということで、事例としてお示しをさせていただいているところです。

それから、13ページ、最後です。実際の事業を進めるに当たって、もちろん一団地認定の取消しという手続上の話はあるのですが、それとは別に敷地の話をどうするのか。先ほどの議事②とかぶる部分もありますけれども、これについても、あくまでうまくいった事例ということで、土地所有権のほうを整理する形で、一団地認定の取消しとあわせて、こういう形で所有権を整理して、事業として実際に協定を結んで建物を建替えるところ、それから建物を残すところ、それぞれのところの敷地を確定した上で事業を進めた事例というのも限界的な事例としてありましたので、こういったものもガイドラインの中で示させていただければと考えているところです。

以上、概略を御説明させていただきましたけれども、今後、中身について具体的な御意見を賜ればと思っています。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの説明について御質問、御意見ありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 前回、私がお願いをしたことに関して、11ページで公告区域の縮小ということで御検討いただいているわけです。今の御説明で私が十分理解できていないところがあるのかもしれないんですが、複数の団地が86条の一団地認定になっていて、ほかの団地の人たちは何も影響はなくて今までどおりなのだけれども、一つの団地の人たちが建替えをしたいと言ったときに、86条、区域を変更するという必要が出てきたときに、無関係の人たち全員の同意をとるということ自体が不可能なので、そういう場合には、ほかのところは一切手を加えていないわけで、手続上は一旦消えてしまうだけで、もう一度かけ直せばいいわけということなので、そのときに全員の同意でかけ直すということにすると、実質的には全員同意が残ってしまうということになってしまうわけですから、そのところは何かいい方法がないのでしょうかということです。それは無理ですよというお答えだ

ということなのでしょう。

【事務局】 今の建築基準法ですと、申請するところを職権で認めるみたいな形は難しいので、〇〇委員がおっしゃったパターンは、無理かなと思っています。

一方、今回お示ししている例は、例えば賃貸、URさんとか公社さんが持っているケースです、区分所有マンションと、みんなで合意というのは難しいと思いますが、ある種、賃貸の一部、敷地を切り離したいときであれば可能性はあるのかなと、この辺が考える限界なのかと事務局内では議論をしています。

【〇〇委員】 今回の検討のそもそもの大きな目的は、郊外の大規模団地が今の法制度の仕組みの中でなかなか建替えができないということになると、将来的には大規模なスラム団地ができてしまう、そのときの社会費用、社会的なコストは大変なことになってしまうということ、というのを、どういう手法であれば避けることができるかというのが大きな目標だったと思います。

とすると、お話をいただいた範囲で言うと、今の状況ではなかなか難しいということは承知していますけれども、将来、何らかの形でそれを救う手立てはないのだろうか。手続上、できないというのはわかるのですが、実態上は何も変わってなくて、単に一瞬、そこが一緒だったのが消えてしまうというだけのこと。法律上、それは大きな問題だというのは十分承知しておりますけれども、実態上、何も変わらないのに、ほかの人たちのところが影響を受けることによって、5分の4で全体建替えの合意ができているにもかかわらず、それが実施できないということを避ける方法は何かないでしょうかということ、をぜひ考えていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】 正直言うと、なかなかハードルが高いというのが本音でございますが、あきらめるわけにもいかないので、10年かかるか、20年かかるかわからないですけれども、議論したいと思います。

【座長】 次年度、ぜひ検討してください。

ほかはいかがでしょう。

【〇〇委員】 今の〇〇委員のともちょっとつながるのですが、5ページと11ページを見たとき、再開発事業でやるときに、大規模になりますと、工区分けする可能性があります。そうすると、組合は一つだけでも、権利変換はばらばらになる。そうしたときに、まさに11ページのパターンで、残りが組合だけです。その場合に、前の事例でいうと、残ったところが満足しているからいいみたいな話があるわけですが、そうじゃなくてもいけるよという意味で、再開発の場合という〇〇委員に怒られますけれども、組合ができて工区分けの場合は、いずれそういうことになるみたいな概念ができないだろうかと思っています。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。

私のほうからですが、法適合が若干微妙なときに、境界線をうまく区分けすることみたいなことがあると思うのですが、そういった合意形成プラス敷地割のうまい分け方のガイドラインみたいなのは必要ないのでしょうか。どなたに聞いたらいいかわからないのですが。うまくいった事例は、線をきれいに切るというのも意外に難しいと思うんですが、このあたりは……。これは民間のノウハウに任せるべきで、特にガイドラインに記載すべ

きではないということでしょうか。

【事務局】 御指摘のとおり、先ほどの建物敷地売却のときの衡平性の議論と話が同じでして、書けることであれば、なるべく書いておくのが当然いいわけです。一方で、それぞれ事例もそんなにない中で踏み込んで、どこまで書けるのかというのは、我々事務局としては判断に迷うところがあります。先ほど、有意義な、細かい点までそれぞれの先生方や座長からも御指摘あったのですけれども、どこまで書けるか、コンセンサスが得られるのかというのは、もう少しヒアリングをして詰めてみたいと思います。逆に言うと、書いてしまうと、それに縛られてしまうこともあるので、もうちょっと事例が積み上がっていく中で、これを充実していくというやり方もあるのかなと思っております。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。――よろしいですか。

④再開発の枠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④です。「再開発の枠組みを活用した団地型マンションの再生について」です。御説明をお願いします。

【事務局】 資料4でございます。再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生ガイドラインの概要について、御説明いたします。

1 ページをおめくりいただきますと、概要資料がございます。これは前回のおさらいとなっております。平成28年都市再開発法改正により組合員算定方法の合理化がなされてございますけれども、これを踏まえて市街地再開発事業を団地の再生に適用するケースについて、円滑化を図るために再開発の枠組みを活用した団地再生ガイドラインを策定するというものを前回の検討会のときにお示しをしています。

それから、下の内容①②についても前回の検討会でお示しをしている内容ですが、市街地再開発事業を活用して住宅団地の再生を図る場合について、市街地再開発事業の目的たる都市機能の更新や、土地の合理的かつ健全な高度利用といったところに該当してき得るようなケースについて、モデルケースをある程度お示しすることができるといった御説明を前回の検討会でさせていただいています。

右下の黄色い四角は、通常のマンション建替え事業を活用して住宅団地の再生を図るケースは、当然のことながら、建替えを区分所有者の皆様の発意で決めていただくことになっていきます。一方で、市街地再開発事業の場合、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るといった目的に沿って、建替えを都市計画決定で決定するということになっていきます。こういったケースに該当し得るようなものとしてモデルケースを幾つかお示しするというのを目的にしております。

それから、内容の2つ目です。事業段階ごとの実務上の進め方といったものです。これは外形的に一般的な市街地再開発事業の場合、組合施行の場合を右下の初動期から始まりまして、都市計画決定、権利変換処分、工事の完了に至るまでの一連の流れをお示ししております。それぞれについて、特に初動期について、住宅団地で再開発事業を進める上での留意点といったものを定型的に整理していくといったようなことを考えているというものです。

それから、2ページ目です。2ページ目から、今回の新しい内容になっています。これについては、先ほどの敷地売却なり一団地認定の職権取消しのガイドラインと比べて、まだ文章化まではできていないという段階でして、事例も現状の再開発を含めての御紹介となっております。

1つ目は、高経年の住宅団地を再生する事業にあわせて、公益的施設の配置や、適切な規模の住宅供給で若年世帯の流入促進を進めるといった目的で都市機能の更新を行うモデルケースをお示ししてございます。左に従前団地のイメージとございますが、実際に市街地再開発事業を適用し得るということで検討を進めていらっしゃるようなものを若干デフォルメした形で、事例としてお示しをしているものです。

立地として、築50超を迎えるような地上4～5階建ての旧耐震マンションが立ち並んでいるというケースで、これは市街地再開発事業というわけではないですが、団地管理組合で通常のマンション建替え事業として一括建替え決議のような検討を進めているという事例でございます。それから、JR・私鉄の複数駅から徒歩10分ぐらいということで、それほど遠くないですが、新規の住宅供給ニーズがそれほど高い場所ではないという団地を少しイメージしていただければと思っております。

具体的に団地の構成を見ていきますと、高齢化が非常に進行しているということですが、公共施設は比較的充足していたとしても、居住者ニーズにあわせた機能更新みたいなものは進んでいないといった団地に市街地再開発事業を適用する場合に、こういった事業目的が考えられるかといったようなものを考えていきたいと考えております。

それから、都市計画マスタープランや、都市再開発方針等は前提とした上で、具体的に上位計画にどんな位置づけがあるかということから考えていきますと、子ども・子育て支援計画といったものに周辺地域の課題として保育ニーズへの対応といったようなものが位置づけられている。こういった背景を考えた場合に、事業としてこういった事業目的が考えられるかというのを右側に整理しております。

次に、想定される事業目的というところですが、高経年化したマンションストックの建替えによる居住性の向上とあわせて、地域に不足する子育て支援施設や高齢者福祉施設といった都市機能を導入するといったモデルケースが考え得るのではないかと。それにあわせて、若年世帯の流入促進を図るために適切な規模の住宅供給を図るような事業が想定され得るのではないかとといったようなモデルケースをこの先、お示ししていければなどと考えております。

下は参考事例として、団地の再生を図っているケースではありませんが、実際に市街地再開発事業において、子育て支援施設を含めながら身の丈にあった低容積型の再開発を行っているような事例がありますので、このような事例の考え方をひもときながら、モデルケースとして一つ整理をしていければなどと考えております。

それから、1ページおめぐりいただきまして、3ページで、こちらは防災の観点です。上の四角にございますが、大規模地震が想定されるようなエリアで、団地周辺も含めた防災機能の向上といったような事業目的で団地の再生を図るようなモデルケースといったようなものを一つ書かせていただいております。

具体的にということで、左側にB団地とありますが、これも実際に検討している団地を若干デフォルメした形となっております。築40年超の旧耐震マンションが建ち並んでいる

ようなもので、大規模災害時の周辺地域も含めた防災力には非常に課題があるような地域をイメージしています。それから、地域防災計画にも、上位計画にも一定程度の位置づけがあるようなケースというところで、右側に想定される事業目的というふうにあります。耐震性の不足するマンションストックの建替えによる耐震性の確保と、それにあわせて地域の防災力向上に資するような防災機能を新たに導入するといったケースがモデルケースとして一つあり得るのではないかと書いております。

その下にありますが、これも団地の再生という切り口ではありませんけれども、ここ最近、通常の市街地再開発事業の中で防災機能を新たに導入するようなものは多くありますので、こういったものを参考にしながら、モデルケースとしてひもといていきたいと考えています。

それから、3つ目です。高度成長期に開発されて居住者が一斉に高齢化しており、地域の活力が低下しているというエリアにおいて、地域に不足しているような都市機能や、商業機能を導入して地域の交流、賑わいの場を創出するといったようなケースが考え得るのではないかとこのようにお示ししております。

左側にC団地とございますが、築40年超の旧耐震マンションが建ち並んでいるようなところで、同時期に整備された公共施設が一斉に老朽化している。それから、新たな少子高齢化に対応して、ニーズに対応するような機能が不足しているといった団地をイメージしているものです。こういった団地について、右側でございますが、経年劣化、陳腐化したようなマンションストックの建替えにより若年世帯の流入を促進するということと、地域のニーズにあわせてさまざまな機能を導入していくことと、こういった事業目的で事業を行うといったようなことが想定され得るのではないかとこのようにお示しをさせていただきます。

そういう意味で申し上げますと、下の参考事例というところにあります。団地そのものではないですが、団地の再生とあわせて地域に必要な機能の導入を図る事例というものがありますので、これも既存の事例をもとにモデルケースとしてひもといていければと考えているものです。

先ほどまでが都市機能の更新の考え方みたいなところですが、5ページ目をごらんいただきますと、高度利用の考え方というふうに記載しています。第1回検討会の取りまとめにもいただいているところですが、高度利用といっても高容積のものばかりではございませんといったようなところについて、考え方をはっきりすべきといったようなところを1回目の取りまとめでいただいています。そういった意味で、過去の事例からひもとくと、こういったことが考えられるのではないかとこのようにお示しさせていただきます。

例えば高度利用地区を指定して市街地再開発事業を施行する場合であっても、条件を緩和しないようなケースや、利用容積を必ずしも目いっぱい使っていないケースといったようなものがあります。そういった意味では、特に郊外の住宅団地のようなところで市場性が必ずしも高くない住宅団地の再生を図る上では、こういったケースも参考にしながら身の丈再開発といいますか、地域のニーズに沿った規模の事業とすることが望まれるでしょうといったようなことを書かせていただいています。

そういった意味で申し上げますと、先ほど申し上げました高度利用地区を指定しながら

容積条件を緩和しない事例というもの、過去に高度利用地区を指定して施行された市街地再開発事業の4割ぐらいあるというふうに集計しています。それから、ここ最近、利用容積を大分抑えた再開発も下に書かせていただいているような事例がございますので、こういったものをベースに少し整理していきたいと考えております。

6ページをごらんいただきますと、事業段階ごとの実務上の進め方とございます。こちらに関しては市街地再開発事業で団地の再生を図る上で、特に初動期の段階では通常の一括建替え決議のようなものとは違って行政との距離が当然生じてきますので、このあたりについて、初動期の段階で、こういった留意点があるかというのを整理していこうというお話です。

一方で、準備組合段階までで申し上げますと、通常の団地でいうと、団地管理組合が組織されているようなケースについて、検討がある程度進めやすいようなケースもあろうと、それから検討資金を拠出しやすいようなケースもあろうといったようなことで、こういった利点も含めて記載をしていければなというふうに考えております。

それから、3点目です。組合設立後については通常の市街地再開発事業と大きな違いはないかなと思いますので、下の例にもありますが、初動期において、行政、事業主体側で具体的にどんな手続きが想定し得て、再開発を団地の再生に適用するに当たって、どんな留意点がありますかといったようなところを具体的に整理していくといったようなことを考えているということです。

御説明は以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの説明について御質問、御意見がありましたら、お願いいたします。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 団地の中の大多数を建替えるケースについては、これでよく整理されていると思います。一方で、実際に郊外に行くと、そういう例はほとんどなくて、建替えができるのは2割程度、残りはエレベーター増設、あと現状維持。ただし、都市機能として福祉施設とかそういうものを行政主導で導入していくというケースがふえると思います。そういうケースも対象になるという、うまいガイドラインができると使いやすいですけど、いかがでしょうか。

【事務局】 一部を存置するという意味で言うと、個別利用区のような仕組みも新たに創設されているところがございますので、実務上難しい点はあると思いますが、その辺も含めて、どういう書き方ができるかを検討させていただこうかなと思います。

【座長】 先ほど緊急輸送道路の話がありましたけれども、それと組み合わせるといのはあり得ないですかね。もちろん実例があるかどうかわからないんですけどね。

ほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 2点あります。

1点はガイドラインの内容ですけれども、1ページの事業段階ごとの実務上の進め方等のあたりです。今回の再開発新法による団地再生で、一括建替え決議をこの仕組みでやろうとした場合に、これまでは私法で決定して、公法で、事業法で決めたところを実施するというのが、いわゆるマンション建替え事業ですね。ところが、これでやった場合には、決めるところからも公法で、決めたところを実行するのも公法である都再法ということに

なります。

そうしますと、このガイドラインを団地管理組合の人あるいはそこに入るコンサルタントが使うということを前提にしますと、これまでとは地元への入り方が違ってくるのですね。というのは、団地管理組合が準備組合になれるわけでもないし、まちづくり協議会でもないですから、例えば提案型の都市計画制度を持っているところで団地管理組合がまちづくり提案をすることもできません。そうしますと、既存の団地管理組合の組織と金を使いながら途中までの合意形成をやっていくということが法的に困難ではないかなということになるので、既存の団地管理組合のかかわり方と、都再法の仕組みを入れたときに、団地管理組合と準備組合との関係だとか、そういったところをちゃんと整理しておかないと現場では混乱をすすと思ひます。

一括建替えか再開発かということを検討するためにコンサルタントが入っているという場面を想定しますと、そのあたりをきちんと整理してからでないかと、どちからもお金がとれないみたいな話になりかねないのではないかなという気もしますので、そういうあたりはちゃんと書いておいたほうがいいのではないかなというのが1点です。

もう一点は、郊外の団地なんかを想定しますと、戸建て用地で単純に保留地を生み出せて、今のマン建法のように、ただ単に売却するためだけの保留地を事業の中で生み出せるほうが郊外団地の再生には資するのではないかと思うんです。都再法を使っちゃうと、建物を建てるということ抜きに、単純に売却するだけの土地を生み出して、ただ単に売るといひのが難しいのはわかるんですけども、団地の再生ということでは都再法を使うのであれば、純粹の保留地ですね、そういった制度があれば、もっといいのになというふうに思ひます。次年度の課題か、それとも現行法の中で実務が工夫しなければいけないのはわかるんですけども、そういったことも課題かなと思ひます。

【座長】 ありがとうございます。

何かありますか。

【事務局】 御意見、ありがとうございます。

今できることというか、一歩一歩やっけていかなければいけない部分が結構あるので、団地が非常なバリエーションがあるということはそのとおりでして、こういう事例もある、別の事例もあると、全部できれば、我々としても一番目指したいところですが、一方で、できるところを積み上げていくことも大事なので、一つずつお話を聞きながら、また先生方に御意見を伺いながら、やれることをやっけていきたいと思ひております。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 1ページ目の一部残しについて、かなりハードルが高いという状況ではないかと思ひています。恐らく個別利用区として建物を残すということだと思ひます。そのときに2つほどあるかと思ひます。

1つは、全員が共有している土地の中で、希望する人たちだけがここに申し出をするという形になるかと思ひます。それを広げていくと、全体の一般的な再開発事業の中の個別利用区もいろいろなパターンが出てくるだろうという気がしていますので、その辺の精査をしておく必要があるだろう。

2つ目として、当然ながら、残した建物は区分所有ビルということになりますので、敷地との同一性ということでは、この所有者全員がここに申し出をしないと、敷地との

関係は一体化しないということになりますので、その辺で結構ハードルが高くなる可能性が高い。言ってみれば、この部分は完全に全員同意でないといけないということになりますので、その辺は明確にしておいたほうがいいかと思います。

一方で、そういうことがもし可能であれば、先ほどの〇〇さんの話ではないのですが、区画整理とあわせて申し出換地の議論をしていくと、ひょっとすると、〇〇さんが言っているようなことができてくるのではないかという気もしています。今日の議論でないかもわかりませんが、そんなふうに……。

【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】 全員合意が必要というところの御発言の意味がよくわからなかったのですが。

【〇〇委員】 全員合意というのは、棟の方は少なくとも全員がここに申し出していかないと困っちゃうわけですね。再開発法の改正でもあくまでも土地に着目して申し出制度となっているので、複数棟の一部の区分所有建物を個別利用区で残したいといっても、その区分所有建物の所有者だけでなく団地の土地所有者全体に及ばざるを得ないことになります。既存棟の方です。敷地権を含めて敷地と建物の一体性の議論が消えてしまうものだから。

【〇〇委員】 まだよくわからないのですが、そういうことなのですか。

【〇〇委員】 と思います。だから、実務サイドでは難しいという議論をしていました。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 残すのは難しいのではないかという。

【座長】 特にまだ御発言いただいていない委員の方、何かあれば、お願いします。発言いただいた方でも結構です。

資料4については特によろしいですか。——よろしければ、全体を通じてということ、どうぞ。

【〇〇委員】 先ほどの86条の職権取消しのガイドラインに関して、非常にシンプルな場合で、一つの団地を建替えて、その一部の敷地を切り取って、戸建て住宅用の土地として86条の区域を変更するという計画を立てた場合に、5分の4で全体建替え合意はできますけれども、86条の区域変更になった瞬間に全員同意が必要になってしまうということはどうにかクリアすることはできないだろうかということに関しては、どこで書かれているのでしょうか。それはできないということなののでしょうか。

【事務局】 一団地認定の職権取消しを前の段階で議論させていただいた枠組みを前提に議論しているということでもありますので、このガイドラインの中では新しい枠組みをその部分について示せるということは余りないのかなと思っています。

【〇〇委員】 それは十分できるという前提でガイドラインが書かれているので省かれているということですか。

【事務局】 すみません。前提条件のところをもう一回……。

【〇〇委員】 一つの団地を全体で建替えようという全体建替えの場合ですね。郊外の場合にはたくさん保留床みたいな分譲住宅の床をつくっても売れないわけですから、どうしても戸建てにして敷地を切り売りしたいという場合があるんですね。そうすると、戸建て

を含んだ86条はほとんど認められませんので、戸建てのエリアに関しては敷地分割をしないといけません。ところが、敷地分割することを前提として、つまり敷地分割をするということは86条の区域を変えるということですから、将来は全員同意をするのだけれども、今は5分の4でそれを認めることができるというのは矛盾しているわけですから、それは職権取消しの対象になり得るから、ここで建替えをして敷地分割をするエリアはあるけれども、そこについては職権取消しで新たな86条の区域を建替える部分についてはできるし、逆に戸建て住宅の用地になるところについては特に86条をかける必要はないわけですから、そういう区域除外をしておくというのがシンプルパターンとしてあります。それは今回のガイドラインの中ではどこで読めるのでしょうかという御質問です。

【事務局】 今の話でいくと、通知の中で「全部建物が無い場合」「再開発の場合」「マンション建替えの場合」「物が残る場合」と4つあるのですが、おそらくどれか一つではなくて組み合わせないとできなのではないかと思うのです。まだ、その整理はできていないので、そこは頭の整理をしてお示しをしたいと思います。

【〇〇委員】 円滑化法を使った場合はこういうふうにやれるよとなっているんですが、円滑化法を使わない場合というのも結構多くて、その場合にはどういうふうにするのかというのを整理していただければいいのかなと思います。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。――大体よろしいですか。

⑤今後の検討スケジュールについて

【座長】 特にないようですので、会議の進行を事務局にお返ししたいと思います。

【事務局】 暑い部屋の中で、大変熱い議論になりましたけれども、ありがとうございました。

事務局から今後のスケジュールを御説明します。参考資料3をごらんください。これは第1回の8月1日にもお示しをしていますが、本年度は3回の検討会を想定しております。今日は2回目です。次回は年度末2月後半から3月上旬の開催でお願いしたいと思っております。

日程調整について、お手元に日程調整票を配付しておりますので、御記入いただければと思います。後ほど、またメールでもお送りいたします。今日ここで書いていただければ、そのままで結構ですので、よろしく申し上げます。

それから、今日いろいろ御意見をいただいて、非常に細かい点までいろいろ見ていただいて、留意点を御指摘いただいて大変ありがとうございました。御意見を踏まえて資料を修正して、座長、先生方と御相談をして、行く行くはパブリックコメントをしながらまとめていかなければいけないと思っております。その際、個別に先生方に御相談しようと思っておりますので、ぜひとも御協力をよろしくお願いいたします。

それから、今日は関係行政機関の方も御出席をいただいておりますが、実際に運用していただくのは特定行政庁であるとか、そういった形になりますし、実際の事業の場面でいくと公的主体の方々にもかなりやっていただくということになると思っておりますので、今までもしているのですが、意見交換をもうちょっと密にしていきたいと思っております。

す。

最後になりますが、検討会の冒頭で御説明いたしましたけれども、今日の議事内容については、事務局で取りまとめをいたしまして、前回同様、皆様方に御確認をいただきながら公表したいと思っておりますので、御協力をよろしく申し上げます。

本日は熱心な議論をいただきまして、どうもありがとうございました。以上をもちまして、第2回の検討会を終了させていただきます。

閉 会