

## 第5回住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）

平成30年7月4日（水）

### 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5回を始めたいと思います。

委員の皆様にはご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。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が、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただきますのでご協力をよろしくお願いいたします。

なお、本日、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員は所用のためご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。お手元に議事次第があると思います。議事次第の中に、資料1～5、参考資料が1～3とあります。なお、資料3の7、8、15ページ及び別添のA3資料2枚組につきましては、委員及びオブザーバーのみ配布しております。ホームページへの公開も行わない予定ですので、資料の取り扱いにご協力をお願いいたします。

資料の不足等がありましたら、事務局にお申しつけください。

それから、委員の皆様のご発言は、議事概要として国土交通省のホームページに公開をすることとしております。公開内容につきましては、参考資料1の規約のとおり、座長の確認を得た後、ご了解いただける範囲で公開したいと考えていますので、これまで同様、委員の皆様にはご協力をお願いします。

資料1の第4回検討会の議事録につきましては、事前にご確認をいただいておりますので、議事としては割愛し、議事の（2）の中で、一部関連するご意見を紹介することで代えさせていただきたいと思います。

以降の議事進行は座長にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

## 議 事

【座長】 それでは、第5回の検討会の議事を進めて参ります。皆様には、お忙しいところご出席いただきまして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。まず議事（1）の①、住宅団地の再生の取組みについて、〇〇委員より資料のご説明をお願いいたします。

### ①住宅団地の再生の取組みについて

【委員】 〇〇でございます。

プレゼンに入る前に、まず、去る6月18日に発生いたしました大阪府北部を震源とする地震では、4人の尊い命が失われ、約400名を超える方が負傷されております。また、大阪府内の住宅被害状況としては、全壊9棟、半壊71棟と少ないように見えますが、一部損壊が2万2千棟を超えるという状態になっています。今回の地震対応に際し、国土交通省、全国自治体、関係団体の皆さんからは、発災当初から多大なるご支援をいただくとともに、温かい励ましの言葉をいただきました。心から感謝を申し上げます。大阪府では、被災された府民の皆様が7月中にはもとの生活を取り戻していただけるよう、大阪版・みなし仮設住宅の提供や住宅改修のための無利子制度、融資制度の創設などを検討しており、生活再建に向けた取組みに全庁総力挙げて取組んで参ります。引き続き、皆様のご支援をいただきますよう、どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、本題の報告に入らせていただきます。私からは、地方自治体の立場から、住宅団地の現状、再生の取組みの状況、本検討会で議論されている制度・仕組みを使って、地方としてどのような取組みが可能になるかについてご報告したいと思います。

3ページ、大阪府内には、郊外部を中心に約100団地、8,800haの住宅団地があります。共同分譲住宅が主な住宅団地は府内に44団地、公的賃貸住宅団地を含む団地、これはダブリがありますが29団地、戸建て住宅を中心した団地が39団地、合計8,800haあるという現状です。

4ページ、住宅団地の再生について、大阪府では、まず②番の公的賃貸住宅を含む団地の再生を手がけて参りました。千里ニュータウンの再生、引き続き、泉北ニュータウンの

再生に取り組んできたところです。5ページ、具体的には、平成19年より千里ニュータウン、平成22年より泉北ニュータウンにおいて、まちづくり計画である再生指針を、市民の参画を得て、大阪府、市、公社、UR、財団により策定し、公的住宅の建替えによる新たな用途の導入、また、リノベーションの用途転換を現在進めているところです。

また、これと並行し、①番に関わりますが、老朽化するマンションの問題にも取り組み、平成15年からアドバイザー派遣による修繕、建替えの促進を行ってきたところです。さらに、③番の戸建て住宅の再生、非常に難しい問題ですが、近年試験的な取り組みを行っております。こちらも今回報告させていただきます。

6ページ、まず、共同分譲住宅団地の再生の取り組みについて、大阪府内には約72万戸のマンションストックがあります。府内住宅数が約460万ですので、約16%を占めます。

7ページ、このうち新耐震基準以前に建設されたマンションが約15万戸、築30年を超えているものが約23万戸、10年後にはその1.5倍の約35万戸、20年後には2.5倍の約58万戸、30年後にはもう3倍を超え、約72万戸になります。

8ページ、この共同分譲住宅団地の現状をみると、中段の大阪市内のデータでは、管理組合のないマンション、また、年1回の総会も開催していないマンションが約6%、長期修繕計画を作成していないマンションも約25%となっています。極端な例ですが、一番下の写真のように、管理不全のマンションも登場し始めているというのが現状です。

9ページ、こうした現状を踏まえ、管理組合が行う修繕、建替え等、様々な活動を支援するために、大阪府、関係市町村、住宅供給公社等により、大阪府分譲マンション管理・サポートシステム協議会を設立しました。こちらで15年度からアドバイザー派遣制度を開始するとともに、入口として維持管理の適正化を促すような管理組合の登録制度、出口として具体の再生事業を実施する事業者の情報提供制度を発足し、適正化から事業実施まで切れ目なく支援する体制を整備したところです。

10ページ、まず大阪府の分譲マンション管理適正化推進制度は、管理組合の現在の管理状況について課題認識を深めていただき、適正な管理のために、まずは管理組合を登録し、現在のマンションの管理の状況を、全国の平均と比較の上、管理組合にアドバイスを行っています。まだ、発足したため73組合しか登録しておりませんが、これから入口の情報提供として増やしていきたいと思っています。

11ページは平成15年より行っているアドバイザー制度です。現在のマンションの状

況に合わせ、マンションの管理組合には、まず勉強から始まり基礎的な知識を伝える及び相談に乗るというアドバイザー、また、問題意識を持ち具体的に行動したいという方々には、修繕や建替えに取り組む際の調査、診断、計画策定及び工事監理まで実務を行うアドバイザーも派遣しています。相談アドバイザーについては無料で2回まで、実務アドバイザーは有料になりますが、しっかりサポートするという体制を整えております。

12ページ、平成15年度より、相談アドバイザーが196件、実務アドバイザーが30件という実績があります。相談アドバイザーでは、例えば大規模修繕のコンサルタントの選定方法や、工事の進め方等の相談を受けております。また、実務アドバイザーでは、長期修繕計画や耐震診断計画を作成した上で、工事の計画や見積もりも行っていきます。簡単な診断や計画は30万円程度、大規模修繕の計画は200～300万円程度の有償でアドバイスを行っていきます。

13ページ、分譲マンション耐震化事業者情報提供制度は今年度創設しました。分譲マンションの管理組合が耐震改修や建替えの合意形成を円滑に進めることができるように、耐震化の実績があり継続的にサポートできる事業者を公募し、倫理規程を守るという制約をいただいた上で、管理組合へ情報提供をしております。6月末現在で右下にある10事業者が名乗りを上げていただいております。この10事業者の情報を提供して管理組合のご相談に乗っていただいております。今後、本検討会での成果についても、この登録事業者と共有し、大阪府として効果的な合意形成支援を進めて参りたいと考えています。

14ページ、これまでの取組みから、団地建替えの参考となる事項を報告いたします。下段、大阪府内の住宅団地の再生では、大きく2つの可能性があるかと考えています。活用地を生み出して投資をしていく活用地投資型、そのまま使うリノベーション型という2つの可能性を感じています。活用地投資型は、千里ニュータウンの再生の事例があります。リノベーション型は、泉北ニュータウンの活動で事例がありますのでご報告します。

千里ニュータウンの再生では、民活事業として府営住宅の建替えを実施し、高層化することにより活用地を生み出し、分譲マンションや戸建て住宅を供給してきました。所謂住宅団地であれば全面建替え型になります。府営住宅のため権利者は一人であり、検討会で議論している合意形成の努力は不要ですが、再生後の姿としては、新規のマンション、戸建て、サービス施設を導入することで、団地再生の効果という意味では実証されていると思います。千里ニュータウンでは、右下の表のとおり、8つの団地でこのような事業を行い、ニュータウン全体の人口が、ピーク時の約12万人から約9万人を切るまで衰退して

いましたが、現在10万人を突破し、大きく増加しております。こういった取組みが団地再生に大きく貢献するということがわかります。

16ページ、千里ニュータウンでは、主に近隣センターの権利者調整のために、市街地再開発事業を活用しております。左下の図のとおり、近隣センターは長屋型の商業店舗と住宅の一体型であり、一団地認定を取得しています。これを全員合意で認定を外し、市街地再開発事業によってマンション、商業一体の建築物に再生しております。

特に右側、進行中のプロジェクトである新千里東町近隣センターは、隣接する府営住宅の用地を移転用地として提供するために、府が再開発事業の一員になっております。全体で再開発を行い、近隣センターの全面移転を予定しています。

17、18ページ、リノベーション型である泉北ニュータウンの事例は、住宅団地の老朽化が激しく、また都心から遠いため、なかなか建替えの需要がありませんでした。空き家の増加が非常に懸念されておりましたが、公社住宅において、「ニコイチ」と称して、2DKの45㎡の住宅を2戸1化にリノベーションし、自転車置場やアトリエを配置するといった非常に個性的なプランを作ることで、不人気団地が、今や応募倍率5倍から6倍といった人気団地に変貌しております。こういった建替えではなく、リノベーションによって需要を喚起していく手法が、我々の予想を上回る効果を上げており、住宅団地の再生の有効な手段となると考えております。

19ページ、これらの成果を踏まえ、今後の団地の再生の取組みについて、活用地投資型やリノベーション型の再生を民間分譲住宅団地でも行えるよう、行政の関与を強めていきたいと考えており、また各種制度の改善が必要と考えています。行政の積極的な関与の仕方としては、まずはエリアの将来像を、大阪府、関係地元市、関係権利者、住民等で描くことが重要かと思えます。その上で、その将来像に沿って、エリア内にある公営住宅の敷地、近隣センターの敷地、小中学校を統廃合した敷地等の公的資産について、団地再生のために積極的に活用していくことが行政として求められていると考えています。その上で、投資型・リノベーション型に対応できる各種制度改善として、今、議論いただいている市街地再開発制度による権利者合意の方策や、敷地分割によって新たな投資を呼び込めるような方策、また、一部又は大部分にリノベーションを導入できるような制度について、本検討会の成果を、地方におけるまちづくりに活用させていただきたいと考えます。

20ページ、こういった議論を踏まえ、今後できるであろうという団地の例の一つ挙げております。堺の新金岡団地は、公営住宅と、民間の共同分譲住宅が非常に混じった団地

です。図の青囲みの部分に大きい4つ民間の住宅団地があり、今後、こちらを市とともに新たな仕組みを使って再生を行っていきたいと思います。

21ページ、具体的には、先ほど申しましたように、新金岡地区全体のまちづくりの方向性を地元市で作ります。それに基づき、民間共同分譲団地へアドバイザーを派遣し、各団地において合意形成を支援していきたいと思います。方法としては、建替える部分、存置してリノベーションする部分、一部は新たな機能を導入する部分、また、隣接する府営住宅や公社住宅の敷地をさらに一体に使う市街地再開発事業等、様々な手法を加えて再生に取り組みたいと思っています。

22ページ、戸建て住宅団地の再生について、難しい問題ですが、典型的なエリアとして、河内長野市の事例を紹介したいと思います。河内長野市は、大阪府の南部に位置し、人口10万人の都市、この中に21団地、約800haの住宅団地、そのほとんどが戸建て住宅中心の住宅団地が密集しているエリアです。団地名が四角囲みになっていますが、その左側に書いている青い数字、これが高齢化率でございます。現在40～50%を突破している住宅団地も多く、追い詰められた状態にあります。

23ページ、大阪府の郊外の都市は、ほぼこのような状態にあります。河内長野市でも同じですが、昭和40年代、多くの郊外住宅団地が短期間で整備され、急激な人口増加が行われました。下のグラフのように、昭和40～60年代までに急激な人口増、人口が3倍になるといった郊外エリアがほとんどです。その後、今も親世代が継続的に居住しておりますが、子供世代の転出により、年齢別の構成は非常にいびつな人口ピラミッドになっています。市の推計では、20年後に世帯数は40%以上減少するという推計もあります。

24、25ページ、府としても戸建て住宅団地の再生は手探りの状態ですが、南花台において試行した取り組みを紹介します。南花台は、赤囲みの住宅団地、昭和45～63年に開発し、約100ha、3,500世帯です。高齢化率は約35%と、相当高くなっています。

地区の団地の中央に近隣センターがあり、こちらが一定程度健在です。戸建て住宅団地の再生で非常に難しいのは、今までの経験では、府営住宅や公有資産が多くあり、それを再生の推進役としてきましたが、民間の戸建て住宅団地ではそれができません。そこで試したのが、「みんなの拠点づくり」という空き店舗を活用したリノベーションによる拠点づくりです。近隣センターの中のコノミヤというスーパーが一部空き店舗を抱えていました。この空き店舗を無償貸与いただくことで、そこに大学の学生を引き入れ、住民と協働して様々な活動を行うことを試しました。当初はコノミヤさんも無償貸与ということで渋々行

っておられたと聞いていますが、結果、学生と地域住民が非常に仲良くなり、来店数・売上げともに大幅に伸びるということで、最近はどんどん借りてくれと好評なようです。

26ページ、実際の取組みとしては、左上の買物応援プロジェクトとして、無償貸与のテラススペースにおいて、自転車等に乗れないため買物で購入したものを持ち帰れない高齢者のために、学生たちが購入物を持ち、家まで送るといったボランティアを試行的に行いました。非常に好評で、たくさん買いたいものを購入し、学生たちと仲良く帰っています。

また、健康仲間づくりとしてタニタや大学と連携して健康クラブを立ち上げ、体操等を行っています。現場へ行っても、これからテラススペースでラジオ体操を行うということで、高齢者がたくさん集まる近隣センターになっています。また、子育て中の母親と子育てサロンを行ったり、情報発信するといった地道な活動によって、住み続ける意向のある方がより地区センターに集まったり、活動が活発になるという事例が展開されています。

27ページ、公有施設がないと申しましたが、実は、人口減少で必ず公有資産が出てきます。それは子供の減少に伴って小中学校が廃校になるためです。南花台でも廃校がありました。この小学校を活用し看護専門学校を誘致することで、若い学生が介護を勉強し、その地域で介護サービス産業に就くといった循環を目指しています。写真は実際に廃校された小学校ですが、河内長野市に聞くと、建物土地ともに無償で提供したとのこと。そこまで市は追い込まれているということですが、そこまでしても看護学校を誘致し、若い学生に入って欲しいということで、公有施設を無償で譲渡し、リノベーションして、看護学校が開校されたという事例です。

こういった南花台の取組みから、非常に難しいですが戸建て住宅においても、やはり拠点となる施設づくりを、既存ストックを活用することにより活動の中心にしていくことが非常に大事ではないかと考えています。団地内の中心にある空き店舗を無償で活用してリノベーションする。そこには学生等に入ってきていただき、新たなサービスを提供していく。それによりまた人が集う場所が生まれ、新たな展開が可能になるということです。また、少ないながら小学校の廃校跡地等の公共施設を地域に開放していくことで、新たな投資の可能性が呼び込めるのではと思っています。

さらに戸建て住宅団地の再生については、今後、個人資産、空き家、空き地の活用についても検討する必要があると考えています。まだ発想レベルですが、下段のとおり、今後は空き家等が多数発生していき、郊外地では買い手がなく、所有者には固定資産税の負担だけが残るといった低未利用地が非常に増加していくと思われます。こうした空き家等を、

寄附や低廉な額で買い取るという半官半民の機構等を設立し、保有した上で、保有と利用を分離するという発想で、例えば土地建物のリノベーションの促進や、隣接地主への売却のあっせん、または、空き地等を集約して区画整理を実施し、大規模施設なり新たな用途を入れるといった再生のトリガーとなる仕組みを作ってはどうかと考えています。これはまた大阪府で市と議論していきたいと思います。

以上でプレゼンテーションを終わります。ご清聴ありがとうございました。

【座長】       ありがとうございました。

〇〇委員のご説明につきまして、ご質問等ありましたら、よろしく願いいたします。

【委員】       戸建て団地について、南花台の事例は、私も現地を見せていただき、大変重要な課題だと思っておりますが、スーパーコノミヤの周辺には、戸建て住宅だけではなくURの賃貸住宅がかなりのボリュームであります。コノミヤテラスの利用者も、URの賃貸住宅の方もかなり利用しているのではと想像しているのですが、そういった施設が上手く経営的に稼働するためには、やはり一定のボリュームが必要であり、戸建て住宅だけでは難しいのでは。このように賃貸住宅が組み合わさることで一定の需要が生まれ、稼働していくと思ったのですが、利用者の実態はいかがでしょうか。

【委員】       URは、団地を一部縮小し用地を出すという意味では、入ってきていただける状況にないようです。ただし、住み続ける需要は高いと思われまますので、URとしては、住み続けてくれる人にはリニューアルして住み続けていただき、一部縮小した部分に介護系の施設等の新たな用途を入れて活性化させるということを考えていくと思います。

【委員】       確認したかったのは、コノミヤテラスと商業施設をエリアの核として活用されているというところで、その利用者がむしろURの住宅団地にある程度のボリュームがある方が活性化しやすく、戸建て住宅だけでは難しいのではという点。

それから新たにもう1点。このエリアには多くの戸建て団地がありますが、むしろ広域の人たちの交流拠点や買い物拠点というように適正なボリュームを設定していかないと、商業施設自身が上手く利用されないのではという点です。

【委員】       おっしゃるとおり、南花台が一番ボリュームはあり、UR団地もあるため最も取組みやすいのですが、それ以上の高齢化率や、ボリュームがない団地が多くあります。これらの今後については、団地個別で再生に取り組むよりも、ここの団地を中心に何らかの連携や住替え等を考えていくことが課題になると思います。

【委員】       はい、ありがとうございます。



【委員】 ○○です。

21ページの新金岡地区団地について、建替えゾーンと存置・リノベゾーンがあり、土地の売却益を、存置等にも一部充当する形をイメージされているようですが、これは全員同意が可能と考えておられるのか。普通はこう簡単にはいかないと思いますが、法的な根拠なり、どの程度具体的な検討されているか教えてください。

【委員】 これは本検討会で議論いただいていることを上手く活用したいというイメージです。この団地はもう数十年来建替えの決議を頑張っており、結局できていないという状況が続いていますので、何か打開策としてこのような存置棟にもお金を入れるという仕組みが要るのではという意味で、法定根拠を議論しているものではありません。

【委員】 わかりました。ありがとうございました。

【委員】 10ページの管理適正化推進制度について、平成29年から取組まれて、3ページにある100団地に対して73組合という理解でよろしいでしょうか。

【委員】 いいえ。大阪府内では1棟のマンションから数十棟のマンションまで、管理組合が8千から1万組合程あり、そのうちの73組合ですので非常に少ない状態です。

【委員】 食い付き具合は、あまりよろしくないということですね。

【委員】 そうですね。登録済みの組合は真面目に勉強している組合であり、僕らが求めている全く興味を示さない組合へのどうアプローチするか考えているところです。

【委員】 アプローチ方法について、一般的に公告する方法や、管理組合のポストへの投函等が考えられますが、どのような取組みを想定されていますか。

【委員】 定期報告制度があり、現在大阪府内の分譲住宅で約7,200件報告されています。分譲住宅の定期報告率は非常に高く約96%です。定期報告をいただいた管理組合にアプローチし、管理不全問題等の需要を喚起していくことを考えている最中です。

【委員】 ありがとうございます。

【座長】 よろしいでしょうか。では次に進みたいと思います。

議事(1)の②、団地の現状と再生に向けた課題の整理について、鳩ノ森コンサルティング様より資料のご説明をお願いします。

## ②団地の現状と再生に向けた課題の整理

【鳩ノ森コンサルティング様】 今、工作上5つ程の大きな団地での建替えに関わって

おります。また多摩ニュータウンでも、建替えに関わった経験があります。私からはそのあたりを踏まえながら、今、団地が抱えている様々な課題と、私見としてどのような対策が考えられるかという話ができればと思っております。

2 ページ、タイプ別の傾向と課題について、別添に、今、私が関わっている団地の状況や細かいデータを整理しております。詳細を説明する時間はありませんので、少しまとめて、次のページから説明していきます。

3 ページ、団地を取巻く状況として、大きく人的条件の悪化と物的条件の悪化に分けて考えるとすれば、人的条件は既に十分議論されているとおり、高齢化が急激に進んでいます。特に住民の高齢化と同時に、都心等から高齢者が近年かなり移住しているという傾向がみられます。多摩ニュータウンの建替えの際、後日アンケート調査を実施すると、建替え前の10年程で越してきた方が予想以上に多く、当初そのような方は建替えに消極的だったという状況がありました。そういう意味では、団地の高齢化は加速度がついて進行している。あるいは今後さらに進行していくことが想定されます。

また、区分所有者の多様化としては、もともと均一だったところに様々な方が入居し多様化したため、皆が合意できる条件を発見しにくく、合意形成が難しくなっています。

また、新規高齢者、経済的弱者の増加として、先ほどお話したとおり、都心から経済的に厳しい方が移住してきており、低廉で老朽した団地は、数百～200万円程で取引されている事例が多くあります。このような方はそちらを終の棲家として生活するという覚悟で来られるので、以前からの住民と建替えを巡り対立することが多い。

同時に高齢化問題の裏腹として、再生等の大きな問題を実現すべき管理組合自体が、高齢化や沈滞化によってエネルギーが低下し、大きな問題に向かうパワーを失い脆弱化しているのではないかと。このあたりが人的条件の悪化として挙げられます。

次に、物的条件の悪化としては、工事費の高騰がどれほど影響を与えるかという点を指摘したいと思います。

また、特に郊外の団地に関しては、マンション市場としてみた場合に、マンションの需要の拡大を見込むことが厳しいという現実があります。そのため、従来の保留床を生み出し、それを売却することで事業費を賄うというスキームが上手く機能しなくなっています。この点を見据えないと対策が機能しないのではと思います。その問題の裏腹として、デベロッパー側の立地選別や、郊外の団地に対する建替えへの姿勢も消極化し、早い段階から事業協力者として参加するという今までのやり方では限界が出てくると感じています。

以上のように、人的条件及び物的条件が悪化しているため、当然、合意形成が困難化していきます。自助的、自律的な再生を試みていた団地も、時間の経過とともにその検討を諦め、再生困難な団地が累積していき、限界集落化しているという現状が散見されるようになっていきます。

このような中で、別添のように、比較的組織としてまとまりがある団地や、厳しくても建替えていこうという団地も出てきました。このような自律的な再生を促さずには建替えはこれ以上に進みません。では、どうすれば自律的な再生を促せるのか。特に高齢者への支援や多様化した方々に対応した選択肢の多様化、従来の建替えか修繕改修かという選択肢に加え、建替えと修繕改修が同居できるような中間的な選択肢や、段階的な建替えを制度的に可能にしないと、合意形成はますます困難ではないでしょうか。

また先ほどお話ししたように、郊外の団地では、保留床処分は限界があるため、権利者の住戸だけはある程度工事費を抑えて建替え、残りの敷地は売却するというモデルを考えざるを得ない状況です。そうすると関わるプレーヤーも変わり、必要な制度も大分変わってくると思います。

次に、複数棟の団地を全て建替えて再生することは不可能であり、残す棟と建替える棟に統廃合し、権利変換等が柔軟行える仕組みが必要という話をしたいと思います。

4 ページ、同質性から多様性へということで、これは諏訪2丁目という多摩ニュータウンの最初の団地の建替えを行ったときに、従後に追跡調査を行ったデータです。当然、団地により特性に差がありますが、この場合でみると、居住年数はきれいに4つに分かれておりました。必ずしも長く住んでいる方が住み続けて高齢化するわけではなく、比較的近年入居した方もいるという傾向がみてとれました。

5 ページ、横軸に年齢、縦軸に居住年数とすると、当然右上の当初からお住まいで長く住んでいる高齢者もいれば、その下にある経済的理由等により最近移住してきた高齢者もおります。他方で、比較的若くて居住年数が浅い方もいれば、第2、3世代のように戻ってきている方もいます。このように居住者像の多様化が進んでいるということ、その中で定住していきたいという意向の方が多いた団地で、建替えが進んでいるという状況です。

6 ページ、物的条件の悪化の問題として、工事費の上昇が従前資産額を圧迫するという現状があります。その分の販売価格を上げられればよいですが、現実にはそれが難しくなると、開発側の論理からみると、結局どうしても従前資産額が圧縮されてしまう。そうすると、床に権利変換できる量が減るので、資金を多く出さないと従前の住戸面積を確保

できない。

7 ページ、[掲 載 略]

8 ページ、[掲 載 略]

9 ページ、これまでは、余剰容積をいかに生み出し、その床をいかに高く売り確実に処分するか。そこに事業協力者に入ってもらい、リスクを取っていただき安心して事業ができるようにして、困難な合意を何とかまとめてきました。

これからは、都心であれば余剰容積はない。あるいは余剰容積があっても市場が求めている。工事費、高齢化率も高く、借家や空き家も増えている中で、住民に別の建替えの動機づけをしていく。つまり、高齢化が進む中で安心して住み続けられる住環境を、ある程度負担しても手に入れるという動機づけをしていかないと、建替えが進まない状況です。

10 ページ、保留床処分型の建替えには限界があり、余剰床を生み出せなくなると、当然デベロッパーへのインセンティブも働かない。これまでのプレーヤーによる事業という仕組みが、ほころび始めています。

これからは、権利者の住戸を建替え、さらに可能な範囲はマンション、残りは保留敷地として、例えば戸建てやサービス付きの高齢者向け賃貸住宅等、様々な機能を持つてくることができればよい。それには組合員の主体性、組織力、当事者意識がないと進まない。

我々コンサルとしては、住民自身が将来に対して危機感を持ち、その問題に対して自律的に取組んでいかないと再生ができないことを理解していただき、今日紹介したような方策を検討しながら再生を行っていかうと思いますが、諦めてしまう方も少なくありません。早い段階から組織づくりや区分所有者間の問題共有を地道にやられてきた団地では、それなり真面目に議論されていますが、そもそも組織経験を持たない団地では、議論すること自体が難しくなっております。

11 ページ、我々が取組んでいる再生の方向性として、高齢者の将来に対する不安が多く、階段室型では1階でも段差があるため、寝たきりや車椅子になると住み続けられず、転居される方がいます。終の棲家とするにはどうすべきか皆で考えることが必要です。

また、高齢者のみではなく、若い方をどう呼び込むか。多世代が混在する住替えが可能な仕組みを作っていくべき。また、この後話しますが、権利床分で済むような小さい住戸に移り、その分、皆で自由に使える共用施設を併設することにより住み方を変えていくコミュニティ住宅も検討しています。

また、建物や設備が新しくなる以上に、建替えという大変な経験を協働したコミュニティーを維持しながら住み続ける安心感を皆さんに実感していただく。いわば建替えを手段にして、コミュニティーを再生するという話をしております。そのように実現価値を変えていかないと、建替えは難しいと思います。

その意味で、コミュニティー住宅のように部屋を縮小し、真ん中に共用居間等を作るということも計画に入れながら、負担を軽減して高齢者が参加しやすいものになっています。

13ページ、諏訪2丁目の例ですが、建替え前は高齢者数が突出していましたが、建替え後は若い世代やそのお子さん、あるいは高齢者も近くの団地等から移住され、多世代のコミュニティーができ、非常に活気があります。他の団地では、そういうものを建替えによって目指しましょうと話しております。

14、15ページ、[掲載略]

16ページ、〇団地の建替えにも関わっており、市が立地適正化計画の中で団地の位置付けもしているので、その計画と団地の再生、隣接するUR賃貸棟との役割分担の上、新しい再生のモデルができればと行っておりますが、現状では制度的にも都市再開発法、区分所有法、円滑化法の限界があり、選択肢を増やすことは非常に難しいと思っております。

17ページ、最後にまとめると、様々な制度的議論はありますが、まずはやる気のある組合がやろうと思える状況を作る等、背景を作ることが重要であり、十分に可能ではと思っています。このままでは、やる気のある組合もどう進めたらよいかわからないまま、高齢化だけが進んでいくことになります。例えば行政も含め、一団地の問題、小さな住宅をつくる場合の整備、高齢者への支援制度等、少し背中を押せるものができれば動き出す団地も増えるものと思っています。

また、中長期的には少しダイナミックに、修繕改修棟と建替え棟の併存や、段階的施行を都市再開発法の中で行う等の仕組みも考えていただきたいと思います。

時間が足りなくなりましたので、このくらいにさせていただきますが、団地の現状について簡単にご報告をさせていただきました。以上でございます。

**【座長】** どうもありがとうございました。

鳩ノ森コンサルティング様のご説明につきまして、ご質問、ご意見がありましたら、よろしくお願ひします。

**【委員】** ○○です。

興味深い話をありがとうございました。現実の課題に直面されているので、おっしゃる

ことも非常に現実的で、共感するところも多かったです。

やる気のある組合をいかにつくるかという話について、基本的にやる気が出ないと難しいと思いますが、制度面では、受け皿をいかに整備するかが外在的な解決策では思っております。伺いたいのは、例えば11ページの部分建替えや区分所有関係をいかに解消していくか等、少し小回りがきくようにすることが肝ではと感じており、どれくらいの実現可能性を想定しておっしゃっているのでしょうか。

また、暫定的には高齢者の住戸の小規模化は、非常に現実的で大事と考えております。2点目は小規模化について、実際にどれ程、同意・共感が得られると考えますでしょうか。

【鳩ノ森コンサルティング様】 2点目から回答すると、高齢者は単身な方が多いので、現在50～60㎡住まわられていても、30～45㎡でもいい。皆が比較するのは、例えばこのまま住み続けられない場合は、サービス付きの高齢者向け賃貸等に行かざるを得ないが、資料をみると20㎡以下の部屋が多い上に、月々十何万も支払う。それと比較すると30㎡はそう悪くない。実際に事例を見て、共有施設や居間等があり、たまに集まって食事やテレビを見ながら話をするのがよいねと。ただ部屋を狭くするのではなく住み方を変えていくことや、仮に建替えなかった場合に、自分が将来選択せざるを得ない状況と比較した際にどうかと話をすると、多くの方が共感・理解をいただき、高齢者の半分程はかなり興味を持たれていると思っています。

それから1点目、本日は時間が無く話せませんでした。私が法制度で一番期待したいのは区分所有関係の解消であり、制度的に必要な状況になっていると思います。特に敷地売却で区分所有関係を解消した後、場合によってはその老朽したストックの改修や、その所有権を一者に渡して行えるということをダイナミックに行うべきです。スクラップ・アンド・ビルドではなく、既存ストックも生かし、建替えたい方は建替える。そういった選択肢や、新しい事業者がビジネスチャンスとして入れるような土俵を作るべきであり、区分所有権の解消は、その流動性を高める意味で不可欠な要素だと思います。現状では、売りに売れず、貸すに貸せず、皆が団地と心中せざるを得ない状況かと思っています。

【委員】 15ページでは、[掲 載 略]

【鳩ノ森コンサルティング様】 [掲 載 略]

【委員】 ありがとうございます。

【座長】 それではよろしいでしょうか。

では、続きまして、議事の(1)の③「定常社会」への移行に向けた地域居住空間の再

編について、〇〇委員より資料のご説明をお願いいたします。

### ③「定常社会」への移行に向けた地域居住空間の再編

【委員】 〇〇です。

私からは、今までのお二方の話より、少し先に石を投げるような感じで、私自身が事業に関わっているというよりは、空中戦的なお話になるかと思いますがお話いたします。

定常社会というのは、京大の〇〇先生が定常型社会って書いており、「型」を取っただけなのでお断りしていません。団塊の世代が後期高齢者になる2025年問題は、何十年も続くものではなく、今から20～25年でその山が無くなり、次に山を迎えるのは、今の団塊ジュニアになります。今から団地建替えを仕込んで20年経つと、足元の状況が変わることは容易に察せられるので、団塊の山だけではなく、次の小さい山をどうやって過ごすかということも当然考慮しながらターゲットを絞るべきと思っております。

そうした意味で、定常型社会、つまり人口の急増や急減がない社会に、どのように賢い移行ができるかということコンセプトとして考えなければならないと思えます。

1番目は、定常社会への移行をどう考えるか。2番目は、従来の住宅政策である「作る、維持する」をどう回すか考えなければならない。3番目は、物事を1か0、白か黒で評価しているものを、例えば0.3、0.7というグレーゾーンをどう評価するか、改めて様々な制度の面から考えるべきではと思っています。4番目はコミュニティの計画について、やはりコミュニティが嫌いな人も一定におりますので、そのような人の居場所を含め、どのように皆の居場所を確保すべきか、このようところが今後の議論のコンセプトになり得ると思っております。

まず①は団塊応援社会から定常社会へ、4ページ、②はその中で地域包括を構成する住宅群という目標、厚労省が地域包括と言って十何年経ちますが、団地というバウンダリーの中だけ良くなってもどうしようもないため、その地域の小中学校区なり、全体のバランスを考えながら、団地を建替えていく視点も必要だと思います。そうした意味で、地域での居住構成、住まいのあり方を常に考え議論する必要があります。

5ページ、③は皆さんご存じの住宅双六、新旧のバージョンが並んでおり、コマとコマの間は引っ越しで成り立っておりますが、引っ越しがスムーズにできないと、沢山コマがあっても成り立たないことを直視しようということなんです。

7 ページ、④のarrival cityは、逆の発想で、様々な上がりと途中経過があることを示しています。老人のための上りを新しく持つことが必要であるとしているとともに、arrival cityについて、Doug Saundersというカナダ人が書いた本に、スラムや様々な都市で出てくる現象は、その都市に来る人々が最初に住み始めるAffordableなHousingだと。それが蓄積した町がどの国でもあり、それからこの住宅双六が始まり、Arrival Cityというのは、到着の町であるべく、その町に来る新しい人の最初のAffordableな家をどう地域で構えるかが非常に重要です。ところが、例えば現在の公営住宅は、Affordable Housingより、セーフティネットのためにしか機能していない。Arrival Cityをどう作るかも、一方で大事だと思います。

8 ページ、そうした意味で、様々な町で調べていると、100～200m引っ越すという人が結構居て、一見同じような住宅でも、平屋だから2階まで掃除しなくてよいため引っ越ししたい、買い物の場所やバス停に近いから引っ越ししたいというニーズがあり、こうしたニーズをどう見据えていくかも、テーマではないかと思います。

9 ページ、この図も引っ越しが重要であることを示していますが、あるニュータウンについて、外からどう人々がこの寂れゆくニュータウンに引っ越ししてくるかを調べてみたところ、戸建てニュータウンや戸建て団地は、大体戸建ての持ち家で構成されますが、しばらくすると戸建ての賃貸が自然に発生してきます。最初から戸建ての持ち家に引っ越ししてくる人はあまり居なく、戸建ての賃貸に入り、そこを足がかりに展開する。要はArrival Cityであるためには戸建ての賃貸が重要ですが、戸建ての賃貸を最初から計画して建設する方が居ないところで、どう計画的に確保していくかが実は重要ではないかと思います。

10 ページ、左右の写真は同エリアの道を挟んでいるものですが、値段も色も少し違う戸建て分譲住宅ですが、色、形、値段、間取り、緑の付き具合等が違うだけで、左から右の団地に引っ越す方がいる現実をどう支援、計画していくかもテーマだと思います。

11 ページ、これは柏市における東大、UR、柏市の共同研究ですが、UR団地を建替える際に、通常、駅近の場合は戸建てより分譲マンションが売れるということで、分譲マンション建てるのですが、我慢して賃貸を入れた方が将来的な人口のバランスが良くなるのではということを考えながら、地域を経営していく。つまり団地の建替えだけではなく、小中学校区の将来人口を加味しながら計画することが大事ではという話や、12 ページは、フィオーレ喜連川という戸建ての団地の横の雇用促進住宅が売りに出され、それを地元の人が何千万円かで購入したのですが、地元事業者が、中学生以下の子供一人につき5、



000円の割引や、店舗は3カ月間無料等を行いました。つまり、戸建て団地の高齢化は進みますが、隣にこのような団地を買い取り、戸建て団地とともに考え、このような人々、このような機能が必要ということを考えながら経営しております。

こうした意味で、自決型地区計画として、例えば地区計画や条例によりで地元の人や協議会が、誘致したい機能があれば、積極的に認めるという対応もあり得ると思います。

13ページ、まとめると、適切にアレンジしても、適切に引っ越してもらうためには、適切な住情報の提供が重要です。現在は、地元の不動産屋は、民賃や分譲しか扱わず、UR物件はUR職員しか知らない、公営は行政に行かなければならない、サ高住は住宅という建て付けですが、不動産屋は関わっておらず、ケアマネに紹介されるしかない、見通しが地域の中で見えないため、地域の高齢者は見通しがきかない生活を送っていると思いますが、この情報をわかりやすくワンストップで伝えることが、重要ではないかと思います。

14、15ページ、2つ目のテーマである「作る・維持する」から「回す」について、例えば現在の賃貸の不動産屋は、家賃1～2万円とあまりに低いと商売にならないので、不動産業の相手にしていない。それを住民のロコミで回していくとことが、今実際に行われていますが、もう少しでこ入れできないかということや、アメリカのインスペクションは周辺環境を評価するのに対し、建物本体しか評価していない状況をどうするかということや、行政が行っている空き家バンクが大抵失敗しているのはなぜかということ、空き家の問題だけでなく相続の問題や、コミュニティーにとって必要な生活情報の問題がセットになってないのでなかなか回らない。そのような情報を回す知恵が必要であると思います。

16ページ、全国の田舎ではこのような光景が多くあり、若い人が手づくりでリノベーションをやっている。五島列島の小値賀町では10件以上あります。こういう若者を技術的に支援等だけでも相当効果があると思います。

17ページ、これは戦前の関東大震災の復興で、東京市が作り復興建築助成株式会社が建てた3階建ての共同建築です。町屋を共同建替えて、RC造3階建てとしています。1、2階が店舗併用住宅のメゾネット、3階部分は、所有者が賃貸や自己使用できる。つまり儲ける空間を一番上に載せている。これはお金を回すための建築計画ですが、こういうものも積極的に開発していくべきではないかと思えます。

18ページ、3つ目のテーマである「白黒の機能評価」から「グレーの機能評価」は、①は②と同じですが、例えば今耐震改修やエコ改修が行われていますが、今より少しだけ良くなるが基準を満たさない場合は助成しないというのが現行の制度だと思います。今よ

り少し良くなることをどう支援するかが、大事な制度設計のコンセプトではと思います。

20ページ、これは名古屋の遠郊外の大きな団地で、近居している世帯を町丁目ごとに結んだ図です。近居とは世帯数では2世帯ですが、家族の感覚では1家族で住んでいたたりする。つまり、世帯という国調ベースのカウント法は、デジタルに四則演算がしやすいのですが、家族という単位で考える際、必ずしもアナログで出てくる数字とは違う実態で彼らが住んでいる。このような近居については、最近様々なアプローチがされていますが、これと、定住と移住の間の複数拠点居住をどうしていくかが重要かと思います。

21ページ、そうした意味で④の夏山冬里は、ハイジミみたいな生活で夏は山の上で住んで、冬は里に牛とともに下りてくるということを実は雪深い北国の人間が行っていて、高齢者の限界集落みたいなところから、冬場に里の高齢者施設に半年だけ住んで、また夏になると帰る。年齢が進むと里にいる期間がどんどん長くなっていく。こうしたグレイゾーンの生活を、田舎と都会の生活に関わってきますが、これだけ住戸数が余ってくると、どう積極的に計画していくかもテーマかと思います。

22ページ、最後にコミュニティについて、例えば子育て中や、親が高齢になり認知症で地域をうろうろするようになると、やはりコミュニティが非常に重要だと思えてくるのですが、そうでない時は、あまりコミュニティが大事ではなかったりするというグラフが23ページです。つまりコミュニティは絶対的に大事だという話ではなく、トータルでは、中間的な感じがコミュニティだとすれば、24ページのように、1人や2人でのいる場所や、一人だが外の大勢を見る場所や、様々な場所がないと、地域で暮らしぶらいのではないか。

何を言いたいかという、例えば補助金を使う際に、団地の中に一つ大きな集会所を作ればコミュニティ万全だという話ではなく、人間の多様化に応じて多様な居場所が求められている中で、そのような空間への助成・支援の仕方を変えていくべきではと思います。

25ページは、20年前に調べた同潤会アパートの屋上におばあさんの居場所が作られている例ですが、こうした居場所が多様にできてくるとよいと思っています。

26ページは、違う人間の居場所同士を今度はどう繋ぐかという空間の話も、デザインとして重要と思うので、このような空間性の評価も議論に上げていただければと思います。

27ページ、この写真は、福島の諏訪野という有名な団地で、これは戸建て住宅の団地ですが、コモンを持っています。このお嬢さんはお母さんに、家の前を掃除しなさいと言われ掃いているのですが、家の前のプライベートな領域とコモンのみんなの領域と、公道を走っている公的領域、お嬢さん自身は、葉っぱが自分の家に落ちているのか、コモンか、

はたまた公道かわからずに掃いている。グレーな計画が恐らくこれであり、そのシームレスにある制度を超えて、このデザインが繋がっていくような作り方、ここは私有地、ここは公有地で、ここが共有地だから、柵を作ろうではない作り方を積極的にどう支援していくか。つまり、ストックや団地再生の話では、あまりデザインや空間性は議論されませんが、こういう時代だからこそ、このようなつくり替え時のデザインの性能評価のようなどころを頑張らなければならないのではと思います。以上です。

【座長】 ありがとうございます。では、ただいまの〇〇委員のご説明について、ご質問、ご意見がありましたら、お願いいたします。

私から質問ですが、このグリーゾーンの所有関係は、例えば団地を再生する時に、どのような所有状態で作ると良さそうな点が何かありますか。

【委員】 様々な団地を調べてわかるのは、所有はあまり関係ない。善管注意義務や、損害賠償請求を受けないような管理の仕方という、所有に伴う事務的管理はありますが、むしろ自分たちの暮らしを良くしていくための積極的な自主的な管理は、所有状態がどうであろうと、様々な団地で見つかるので、所有関係にあまり触らず、皆が共同に使える可能性のある空間という意味であるコモンズを作っていくには、積極的な管理をどう促すかという方が重要であると思います。

【委員】 大変共感の持てるプレゼンであったと思いますが、結局どういった形で多様な質の空間を共存させていくのか。建替えや再生の際に、それを多様なものにさせていく制度的な仕組みがまだ見えていません。恐らく話があったように、多様性をどう担保していくかということが大きな課題になり、例えばそれが戸建てか、集合住宅かというザクとした分け方ではなく、コモンズや、共用的な空間が共用スペースの中でどうできるのか、あるいは戸建ての再生の中でも、そこに共用的な機能を混ぜていくことにより、また、先ほどのエリアとその中に共用的な空間、あるいは住宅にしても、小規模な住宅から、あるいは所有関係の異なるものが入ることで、そこが上手に回っていくということだと思うのですが、問題はそれをどういう仕組みで作るかが大事だなと思いました。

【委員】 私も大変興味深く聞かせていただきました。この委員会が今ある団地をどうするかということで、権利や合意という非常に実務的な議論の中で、先を見た目指すべき姿についても議論しているということを改めて考えさせられました。

〇〇委員が団地を見ていく中で、このようなコモンズや、多様性を共認することを、どのような組織が計画なり、考えていくとうまくいくというお考えはありますか。

【委員】 最も難しいご質問ですが、私は社会学者ではありませんが、社会学の中でコミュニティとアソシエーションがあつて、コミュニティは、その地域の代表的な組織、アソシエーションは、特に代表性はないのかもしれないが、ある関心領域を持った人たちが独自に集まり、半ば楽しく自分たちに必要だと思う義務を果たしていく。ただし、アソシエーションは地域の中で色々と活動しており、そのことを、代表性を持ったコミュニティの方々が理解し、あるいは理事や役員という形で活動しているアソシエーションと上手く人事交流や、充て職で人事を配置するというように、違うインタレストを持った人々にどう出会い、情報交換していただくか。その支援にどう回っていけるかというところが、非常に地味ですが、大事ではないかと思っております。

【委員】 ありがとうございます。やはりそういった社会関係資本のようなものの作り方、組織の作り方も織り込んだ議論ができればよいと思いました。以上です。

【座長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

【委員】 今のお話、恐らく戸建て住宅地の再生に非常に関わると思いますが、最近このような課題があつたので意見を伺いたいののですが、地区計画を持つ広い戸建て住宅地があり、地区計画があるので敷地細分化ができず、アパートは建設できない。ある意味、多様化ができないということで、反対者が多様化するために地区計画は廃止すべきだという意見があり議論がありました。私は、地区計画を残した方がよいのではと思ったのですが、〇〇委員はどういう判断になりますか。

【委員】 非常に難しいところだと思いますが、本日言い損ねたのは、建築協定ですが、名古屋市に聞きに行った時に、建築協定を見ていくと、建てて良いもの悪いものを書いてある中に、地域の運営委員会が認めたものはこの限りでないというただし書きがあつたりする。地区計画というのは都市計画なので、そのまま真似るわけにはいきませんが、あるプロセスを経て、例えば地域の条例に基づいた協議会、場合によっては、居住支援協議会も協議会的一种だと思うので、そのような信託性を持ったところが判断し、時限つきで自分が欲しい大きさ、この地域にないが、これから必要になるという議論を経た上で決めれば、例えば100坪であっても良いのではという気がします。

【委員】 ありがとうございます。

【座長】 よろしいですか。もしよろしければ、全体を通じてご意見、ご質問ありましたら、いかがですか。

【委員】 では全体を通じて、〇〇です。

まず、〇〇委員からのご報告について、確かに全部を建替えてしまうというのは、マンション団地の場合でも非現実的な部分があります。でも、実際に今、マンションの場合の団地の建替えは、実は一括建替えだけです。部分建替えの方が簡単だと思われるかもしれませんが、現実には一括建替えの方が簡単です。従って、全部壊して全部建替えるということしか現状はできていません。

〇〇委員のおっしゃるように、仮にきれいに存置部分と建替え部分にゾーニングが実現できればよいですが、現行法でそれをやろうと思うと、まず、70条の一括建替え決議で一部分を残して、残りを建替えるということを決めることは絶対にできない。70条の文言の中で「全部を除却し」とあるため、一部残すことは一括建替え決議ではないということになり、許されない。

そうすると、建替え棟の62条の決議及び全体の69条の承認決議で残す棟は残し、建替える棟は建替えると。理論上は可能です。ただ、これも敷地の分割ができません。建替えた部分と存置の部分が、建替え後もなお同じ共有地の上にあると。在置部分と建替え部分とで敷地の分筆かつ分割ができません。全員同意があればできますが、決議等ではできないということで、未だに69条は使われておりません。しかも、69条と62条でこれを行おうとすると、最初からきちんと存置部分と建替え部分をゾーニングできないと。というのは、どこで建替え決議が成立するかで決まってくるわけです。ですから、例えば団地の真ん中の棟だけ存置して、周り全部建替えというようなことになりかねません。これが一括建替えと違い、団地で決められないということの欠点です。団地全体で計画的にこういうことができないということですね。

やるとしたら、敷地売却を使って何とかできないかと。しかし、現在の敷売の制度だと、団地でも一括売却は、一括除却、一括売却の仕組みはこの間できましたけれども、しかし、もしこれがもう少し制度改正されて、例えば部分除却、売却というのが認められるようになる。それに敷地分割が加わる。そうすると、これができます。かつ、もう一つ変えなければならぬ点であり、それは今のところ、敷地売却制度は買受人が全部除却しないといけないということですね。ですから、一括で買受人が敷売制度によって買受けて、その後、しかるべきリノベ等をして、残す棟は残せると。全部除却しなくても構わないと。不良物件でさえなくせれば残して構わないというようなところまでいくと、この制度を利用して一買受人が一部を残して、かつ買受けていますから、敷地の分筆、分割も自由ですね、単独の所有者になっていますから。そうすると、こういう形できれいにゾーニングするとい

うことは可能だと思いますが、そこに至るまでには今言った点を変えなければなりません。

続いて〇〇先生のご報告、非常に興味深く、こういうところを目指して制度は考えなければと思うのですが、法律屋から言いますと、一体誰がどうやってどういう手続で決めていけるのか、意思決定主体が誰なのかというところに非常に関心があり、これは団地の再生一般がそうですが、どの単位で何を決められるのかということがまだはっきりしていません。まして戸建て団地になると、65条団体の基本はもう土地と共有部分だけで、建物は基本的にその管理対象にもなってないので、団地で処分する、団地で考えていくことがそもそも難しい。その上、コミュニティという話になると、法律屋にはコミュニティは見えません。そんなものはない。コミュニティはコミュニティのことで決められるといっても、現実にはまちづくり協議会か、自治会か、管理組合かどれかのはずで、そうすると、現行法を前提にすると、そのどれもこれを決めることができないという話になり、結局全員同意でないと実現しないということが現在の到達点ではないかと思いました。

**【座長】** ありがとうございます。

それでは、議事の(2)、施策検討の基本的方向性及び今後の進め方について、事務局より資料のご説明をお願いいたします。

## (2) 施策検討の基本的方向性及び今後の進め方

**【事務局】** 〇〇委員、鳩ノ森コンサルティング様、〇〇委員、非常に内容の濃いプレゼンテーション、ありがとうございました。それから、前回、〇〇委員、野村不動産様、〇〇委員からもプレゼンテーションいただき、6つお話をお伺いしました。昨年来、色々と委員の方々からご意見もございましたので、もう少し細かく議論を重ねていきたいと思っております。

資料5をご覧ください。今後このように進めていきたいと事務局で考えているものです。

住宅団地の再生については、人口減少等の社会情勢を踏まえ、団地範囲の縮小や既存ストックの活用等の再生手法の柔軟化とともに、様々な関係主体が関与しやすい環境整備が求められており、以下の基本的方向性について、引き続きワーキングを設置して議論をしたいと思っております。

ワーキングにつきましては、参考資料1に規約がありますが、規約の6条という形でワーキングを設置できるよう規約改正をいたしました。

基本的方向性について、1つ目として、社会経済情勢を踏まえた住宅団地の再生のあり方。実はこの住宅団地の定義は、団地型マンション、区分所有建物、戸建て住宅団地、これが組み合わせられたもの、さらには公的住宅が組み合わせられたもの等、様々なバリエーションがあると第3回でご報告しておりますが、これをどう再生していくか。検討会における主な指摘として、重ねてとなりますが、大規模住宅団地が将来的に管理が不全になってスラム化すると、膨大な社会コストを要することになるため、戸数・規模を縮退させる等の再生手法が必要となること。また、特に立地条件が不利な住宅団地や管理が適切に行われない団地型マンションに対応した再生手法、事業手法、法制度が必要であろうと思っております。さらに耐震性不足マンションだけでなく、老朽化マンションや管理不全マンションについても対象とすべきであるというご意見をいただきました。

今後の検討課題について、〇〇委員のお話にもございましたが、当然人口減少や高齢化等を踏まえ、時間がかかるということを踏まえた住宅団地の再生に対する具体的なニーズの再整理が必要です。また、老朽マンションストックが急増するというのは、本日もお話いただきましたが、建替え等を促進すべきマンションの対象範囲のあり方を考える必要があると思っております。

2ページ、1を踏まえた団地型マンション再生のための柔軟な事業手法のあり方ということで、ポツが7つありますが、例えば団地型マンションの敷地の部分的な分割、それから、一部の棟を存置・改修しながらの建替えなど、柔軟な再生手法を可能とする仕組みが必要です。また、余剰土地への高齢者住宅や福祉施設の整備、これは全部新たに造るというよりも、例えば改修により整備するということもあるかと思いますが、高齢者の住替えや住宅団地へ新たな世代の転入を促すための事業手法が必要というご指摘がありました。

それから、特に大規模な団地型マンションの場合は、建替え後のマンションの分譲戸数、分譲時期等を調整できるスキーム。マーケットが縮小していく中で一度には難しいとのご指摘がありました。また、老朽化マンションや管理不全マンションについて、特別多数決により区分所有関係を解消する仕組みが必要ではないかというご指摘もありました。

それから、郊外の団地型マンションで全てを建替えるニーズは無いにも関わらず、現行制度上、団地型マンションの建替えのメニューが少ないというご指摘もありましたので、こういったご指摘への対応が最大の課題であると考えています。一方で、少数権利者保護の観点も踏まえて検討を進めるべきです。また、建築基準法の一団地認定を取消した上で、例えば公告区域を変更して再認定する手続を定めるべきというご指摘もありました。

このようなご指摘を踏まえ、現行制度上の建替えが、今の関係主体、区分所有者、関連事業者等のニーズを満たしているか再整理する。それから、団地敷地の売却や敷地分割等の新たな手法が有効なケースを整理する。それから、団地型マンションの敷地一部売却等、事業採算性を確保することも大事ではないか。また、一団地認定に関しては、まちづくり等の観点から行政がどう関与するか。行政だけではなく、コミュニティという話がありましたが、行政もこれまでより関与していかないとならないのではと思っています。

3 ページ、住宅団地再生への関係者の関与のあり方という視点でのご指摘については、行政、民間事業者、法律・建築・不動産鑑定 of 専門家等、多様な主体が連携して団地管理組合等の再生主体を支援するためのプラットフォームが必要ではないか。事業者の視点からすれば、行政手続の迅速化による事業期間の短縮が求められる。また、分譲マンションと戸建て住宅が隣接する住宅団地を上手に組み合わせる、例えばコミュニティ形成や情報共有を図るための場がとりわけ重要ではないかというご指摘がありました。

今後の検討課題について、地方公共団体、建築や法律の専門家の方々、UR の取組み、前回の〇〇委員の発表でもありました協議会における JHF のリバースモーゲージの取組み、NPO 法人も含め、住宅団地再生におけるそれぞれの機能、ノウハウを踏まえた役割と関与のあり方をどう設定していくべきかと思っております。

それから、戸建て住宅団地の再生のあり方については、施策対象とする戸建て住宅団地の範囲をどこまでとするかと、担い手をまず整理すべきというご指摘がありました。

それから、空き家・空き地対策以外にも、例えば雇用の場との距離感や、学校の統廃合、商店街の閉鎖等、多様な視点から戸建て住宅団地の現状を分析し、必要となる対策を幅広くに検討すべきであり、本日の発表の中で、〇〇委員や〇〇委員から戸建て団地についてご提案いただきましたので、その内容も踏まえてテーマを設定したいと思っています。

今後の進め方としては、年内を目処にこのような施策検討の基本的方向性に沿って、細かい論点も含めた専門的な議論を集中的に行う場を少人数で設けさせていただきたいと思っています。当面は団地型マンションの再生と戸建て住宅団地の再生の2つにテーマを分けた方がよいと思っています。

ワーキングは、先生方がご多忙の中、これ以上のお願いは心苦しく、小規模に3～5人程の先生方に個別にメンバーとして参加をお願いしたいと思いますので、お願いした先生には恐縮ですが、ご協力をお願いします。ワーキングの議論の状況もみながら、次回の検討会において、議論した内容を報告し、また全体として議論をいただきたいと思っております。



参考資料3、今年度行っているスマートウェルネス住宅等推進モデル事業という補助事業についてですが、サービス付き高齢者向け住宅等に補助している大きな事業ですが、今年度はその中に一つ部門を設け、制度的なものを提案いただいた場合の支援を行っています。こういった中で意欲的に取り組んでいる自治体の事例等も拾い上げながら議論を深められればと思います。事務局からの説明は以上です。

【座長】 ありがとうございます。

それでは、全体としてご質問・ご意見がありましたら、お願いいたします。

【委員】 先程〇〇委員からもお話がありましたが、この議論を法律論の観点からみると、実は本質的な問題を含んでおり、非常に民事的に話が構成されているという元々の沿革があり、それをどうすべきかが問われています。

法の世界は、刑事法を別にすると、民事法と行政法の世界に大きく分かれます。議論ありますが、民事法は、基本的にはかっちりした近代なルールで行われており、しかも裁判規範です。名宛て人も一般市民であることが多い。ところが行政法は、官が誰かは置きませんが、元々行為規範です。どのような行為規範で行動するかという話であり、一義的には裁判所の話が後退します。そうすると、どのようにまちづくりやプロジェクトを進めていくかについて、両者を比較すると、そのような古典的なドグマとは別に、現実の社会で起きているニーズに対して何らかの形で柔軟に対応しようとする、行政法的な発想の方が相対的に有用ということになります。

そのため、法律の議論のあり方としては、私法からの脱却、アウフヘーベンしていくことが求められているものの、いざ行おうとするとなかなかできない。先程量子力学的な確率論というお話がありましたが、曖昧な事例が多く、民事的に行わないととても把握できない。把握しようとする、マネジメント的な発想で、それをどれほど取り組むのかという可能性を模索する話になっていきます。行政法は掴みどころがないので、絶滅危惧種のように、本当はあるのに共同幻想のようなところがあり、本当は違うものとして存在しているかもしれないのに、発展可能性が具体的に認識しづらいところがあります。

そのため、建築学等の法律以外の分野の方は、是非、課題の解決策を模索している時に、法律家が何を言っても気にせず突き進んでいただきたい、法のルールに到達するまで頑張ってください。それは恐らく行政法の世界です。

霞が関の行政法の世界は、また独自で、閉塞感が漂っていますが、是非その動きもみながら柔軟にしていくことが大事です。ブレークスルーしていかないと、世の中が良くなる

うとしているところを阻害する面が、最近は一際立っていると感じており、正しい法律論が通って世の中が滅びては仕様がなくなるので、原点を考えていただきたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

【委員】 今のお話に関連して、進め方の枠組みの質問です。今までの議論に出てきたのは、区分所有法の改正に関わることと、円滑化法等の行政法に関わることの2つがありますが、この議論のターゲットとしては、主に後者という理解でよろしいでしょうか。

【事務局】 現段階で決めているものではなく、〇〇委員からもお話がありましたとおり、これだと決め切るのではなく、ワーキングで議論し、本当に必要なことをフラットに出して、最終的にどの答えが最も良いかというように迫り着きたいと思います。

【委員】 わかりました。

【座長】 よろしいでしょうか。それでは、会議の進行を事務局にお返しします。

## そ の 他

【事務局】 ありがとうございました。今後、ワーキングは人数を少し絞って、個別にご参加のお願いをしたいと思いますので、ご協力をお願いします。

最後に繰り返しですが、議事内容については、事務局で取りまとめて、委員の皆様にご確認いただき、公表したいと思います。本日もかなり具体事例をお話しいただいておりますので、内容を確認いただき、どう公表するか確認いただければと思います。

【事務局】 〇〇です。

先ほど2人の委員からコメントをいただき、まさに、マンションの話は民事法がベースになることはもちろんなわけですが、これまで国交省は、社会的に建替えや再生を進めるべきもの、マンションに特化して様々な取組みを進めています。ご承知とは思いますが、平成26年には円滑法を改正し、耐震性不足のマンションは、特に除却を推進すべきとのことで、売却制度、区分所有権の解消制度を設けました。また平成28年には、都市再開発法を改正し、再開発の対象となるところについて、マンションについても区分所有者の3分の2で建替え・再生できるという仕組みを設けました。一方で、大きいマンションはまだ増え続けていく中で、この2つの改正で十分とは思っておらず、これから建替え等を推進すべきものは何か、それを進めるための有効な手法は何かということ、本日、まさに進め方の論点とか、基本的方向性のところでお示ししましたが、検討を進めていきたい

と思っておりますので、残りの期間もご協力をよろしくお願いいたします。

【事務局】 次回のスケジュールはまた追ってご連絡を差し上げます。

以上をもちまして、第5回の検討会を終了させていただきます。熱心にご議論いただき、誠にありがとうございました。

閉 会