

### 第3回 住宅団地の再生のあり方に関する検討会議事概要

日時 平成26年10月8日 15:00～17:00

#### 1, 住宅団地の再生に関する有識者ヒアリングについて

有識者から、資料に基づき発表が行われた。

#### 2, 意見交換

各委員から、有識者の発表に関する質問と意見交換が行われた。主なやりとりは以下のとおり。(○は委員の発言。■は有識者の発言。)

○実際に建替えを行うのにあたり、かなりの還元率がないと難しいということであったが、概ね80%以上ないと、合意形成は難しいという理解でよいか。

■個別性が強い話であり、一概には言えないが、前向きに検討していくレベルというのは、大体、還元率70～75%ぐらいだと思う。

■地域によっては、還元率100%以上というところもあるが、還元率が70～80%あれば、今の市場を考えると理想的ではないかと思う。ただ、今年着工した他の物件では、還元率40%、50%でもやろうということに進んでいる物件もある。

○それは我々の受け止め方としては、あまり一概に言えないということによいか。

■還元率というよりも、その団地を一住戸売った場合の中古市場と比較を行う。中古価格より売った場合の価格が上回っていれば、わりと進む。逆に下回るとなると、単独で中古で売ってしまえるため、そこを指標にしている状況である。

○立地が郊外化すると、建替えそのものが難しくなっていくと思われるが、建替えの話を持ち込まれたときに、この辺りは検討する、この辺りは最初から関わらないということはあるのか。

■住宅マーケットが成り立っている場所であればどこでもできるというのが基本的な考え方。ただ、建替えの場合は土地買収型の事業と違い、時間がすごくかかる。郊外に行けば行くほど、将来の需要が先細りになるのではないかという不安感があるため、例え

ば数字を出すとしても、相当保守的なことを言わざるを得ないことはある。その結果、事業が成立しにくいということになると思う。

■デベロッパーであればそういう発想になると思うが、ゼネコンは、保留床がなくとも、地権者分の建築工事ができる。このため、再建マンションだけつくって、あとは戸建て分譲用として保留敷地を処分してやっている事業などもある。

○敷地分割の提案をされていたが、建替えをしない人も残る、一部の敷地を住宅用地として譲渡するという内容も含めて、全体として行政的な決議をするということであれば、敷地分割の可能性があるのではないかと思っているが、その必要性については、どのようにお考えか。

■建替え決議をやって反対者に対して売渡請求をする、マンション建替法に乗せれば権利変換の総会があって反対者に対して売渡請求する権利があるということで、最終的には、例えば、一団地の取消の話も、ある程度事業を進めていくと賛成者の集まりになって100%の同意が取れるという認識で事業を進めているところが現在はある。

○最初に建替えを推進していた人の案が否決されて、新しい案で進んでいったときに、最初に建替えを推進していた人が最大の反対者になる場合がある。これは建替え事業の実施において一番難しいところだと思う。こういうことを防ぐためにも、当初の段階で、全体がこういう形になるということを決めて決議をする形の方が、順番にやっていくよりも、公平なところでの決議ができるのかなという気がする。

○一括建替え決議の場合の各棟要件の廃止という話がでたが、民法上、建物と土地は別個の不動産として位置づけられていることから、土地を共有しているからといって、自分の持っている建物以外の建物に対して口を挟むことはできないというのが大原則である。ただ、団地の共有関係から、一定の例外として一括建替え決議が認められている。一括建替え決議の棟別要件に関して、3分の2を満たすのに大変苦労されているという事例をご紹介いただき参考になった。

敷地分割に関しては、昨年改正された被災マンション法の立案時にも、敷地分割を容易にする制度を設けることについての検討がされたが、種々の問題点が指摘され実現にいたらなかった。例えば、事業法制の中に民の意思決定を組み合わせるなどの方法で、解決の糸口が見つかればいいのではと思う。

○各棟要件に関してですが、全ての建物が4～5階建ての中層で同じというケースは、思い切って緩和しても良いのではないかと思うが、例えば、低層と高層が混ざっている

場合に、緩和して良いのかどうか、少しまだ疑問を持っている。低層と高層が混ざっている事例はあるか。

■高層のものが建替え対象になるというのは、おそらく、まだないと思う。将来的には高層のものの建替えもあると思われる。

○住み方のパターンはいろいろな考えがある。利便性の高いところに少し狭くてもいいから住みたい人もいるし、都心から離れても構わないけれど大きな敷地にゆったりと住みたい人も少なからずいるということを考えると、例えば、郊外は、都心には絶対なきようなものを供給するというのも1つの方向性ではないかと思うが、どうお考えか。

■建替えの枠組みの中で考えると、従前の土地評価をすごく下げること考えなくてはならないので、そこが一番の問題だと思う。遠郊外に団地があったとして、そこを再生する場合、マーケット的な土地の最有効利用というのは、敷地の広い一戸建てかもしれない。しかし、それに対していくらお金を払ってくれる人がいるかというマーケット論になったときには、最高の利用をしているつもりでも従前の土地は、極端な話、ほとんどゼロに近い評価になる可能性がある。

○中古マンションは、売却して清算するということがある。郊外の団地型についても売却して清算し、コンパクトにまちなかに集まってくるような仕組みが成立して、住宅市場がうまくいけば、ビジネスとしてもうまくいく可能性があると思われる。

■人口減少社会のトレンドのなかで、郊外で再生の対象がどんどん増えていく場合、それを市場原理だけで対応して行くのは、限界があると考えている。政策的にどのようなことを行っていくかということがないと難しいと思う。

○ここで考えようとしている団地の再生については、団地再生が終わった後、団地である必要性はないと思う。団地が団地でなくなっても団地再生である。人口減少社会であるため、縮小というか、団地を再編していくということにも使える制度であるべきだと思う。従って、建替えもあれば全部解消もある。一部の建替え、一部の改修、一部の売却もあるし、団地敷地の一括売却もある。そういうものは全て団地再生という概念の中に括り、それを自由に決定できるという仕組みがよい。これを実行できる事業法的な仕組みとワンセットでできれば、メニューの多様性を実現できるし、団地を団地でおいておくことが望ましくないようなところも再編していける。そういう意味で、住宅を増やすことにも使える、再編することにも使えるというような、再生のイメージになると思う。

○合意形成に関して、市場性という問題を考えると、保留宅地の売却ということができないと実現は難しい。一方で、多様な住み方という観点を見ると、例えば一部の住宅を残して住み続けることを可能にすることなどが必要である。これらの両面から多様化してできる仕組みがないと、団地再生は難しいという気がする。