

平成30年6月8日

中央合同庁舎2号館低層棟共用会議室2A・2B

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）

第4回 議事録

開 会

【事務局】 定刻前ですが、先生方がお揃いですので、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）の第4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を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、一般の傍聴希望の方もおられます。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ます。なお、本日、〇〇委員、〇〇委員、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ご欠席と連絡をいただいております。

それでは、今年度の第1回目の検討会ですので、国土交通省よりご挨拶を申し上げます。

【国土交通省】 おはようございます。

昨年度に引き続きまして、検討会の委員として先生方にはご参画いただいております。厚く御礼を申し上げます。

本日は、昨年度の議論に引き続いて幾つかテーマの設定をさせていただきながら、プレゼンテーションをお三方にお願いしております。〇〇委員、〇〇委員、野村不動産様からプレゼンテーションをいただきます。

本検討会の開催経緯についてですが、第1期検討会は26年の7月から28年の1月まで、第2期は29年8月に設置し、昨年度に3回検討会を開催させていただきました。今年の3月末には中間取りまとめとして幾つか成果を公表しております。

29年度は3つのテーマを設定しました。1つ目は、複数棟からなる団地型マンションで敷地売却制度をどう進めるかという観点で、ガイドライン等としてその運用方針を整理しています。2つ目は、28年6月の都市再開発法改正により団地型マンションの建替えに再開発の手法を活用することが円滑化されたことに伴い、進め方の留意点などを「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル」として取りまとめております。

3つ目は、建築基準法第86条の一団地認定について、全員同意で申請して認定を受けると全員同意でないと取消しができないという点が支障になって必要な再生が図られにくいというご指摘がございましたので、特定行政庁が職権でこれを取消することができるということを明確化いたしまして、どういう場合に、どういう手続で、どういうことに留意しながら職権取消しができるのかを「一団地認定の職権取消しガイドライン」として取りまとめております。これで全ての課題が解決とはいきませんが、住宅団地の再生のために風穴

が開いた部分もあるのではないかと期待しております。

一方、29年度の議論の積み残しがまだまだございます。1つは住宅団地再生に係る各主体がどう関わってこれを進めていくのかということ。また、2つ目として住宅団地の再生に必要な仕組み、これについては法律、予算、税制などさまざまなことがあろうかと思ひますし、本日のプレゼンテーションもその問題提起の一つだと思ひますので、そうしたことも踏まえながら委員のみなさまにご示唆をいただければというふうに思ひております。

3つ目は、これはなかなか課題が大きいのですが、戸建住宅団地をどう再生していくのかということも射程に入れた議論ができればと思ひております。区分所有のものとは制約条件が異なる部分もあろうかと思ひますし、行政も含めた関係主体が異なる部分もあり、別の意味で再生が難しいというふうに言われております。そうしたことも念頭に置きながら議論を深めていければと思ひます。

本日はお三方からプレゼンをいただきます。現場の取組みや研究の成果など、さまざまなご提言があろうかと思ひますので、私どももしっかり受けとめさせていただいて、議論をしていきたいと思ひてございます。

私は国会の対応で中座させていただきますが、最後まで熱い議論をお願い申し上げます。

配付資料確認

【事務局】 資料の確認をさせていただきます。資料は本日プレゼンテーションをしていただくお三方の資料も含め資料1から5までございます。参考資料が1から4までです。資料3につきましては、検討会規約第5条第2項に基づき、委員、オブザーバーの皆様へのみの配付とさせていただきます、検討会後のホームページの公開も行わない予定としております。

資料の過不足等ございませんでしょうか。もし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いただければと存じます。

また、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したいと思ひております。公開内容につきましては、規約にあるとおり、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思ひておりますので、引き続きご協力をお願いいたします。

なお、参考資料1としている第3回検討会の議事録につきましては、事前に委員の皆様のご確認をいただいておりますので、今回の議事としては割愛し、(案)を取るという形にさせていただきますと思います。

ご発言の際は、事務局がマイクをお持ちしますので、ご協力をお願いいたします。

議 事

【座長】 それでは、第4回の検討会の議事を進めてまいります。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。

まず議事の①、団地型マンション等の現状について事務局よりご説明をお願いします。

①団地型マンション等の現状について

【事務局】 議事の①につきまして、ご説明をさせていただきます。

資料1の1ページをご覧ください。団地型マンションストックの現状についてです。現在、全国に団地型マンションは5,000団地あると推計しております。本データは住宅団地の再生のあり方に関する検討会の第1期の第7回でもお示ししております。

これを築年数別に細かく整理したものが2ページです。築45年超の団地型マンションストックの今後の急増の傾向をお示ししており、本データも以前の検討会で既にお示ししております。左側は住宅団地の高経年化ということで、今後20年間で、住宅団地は団地数ベースで10倍に急増するだろうという推計をしております。

3ページは高経年化する団地型マンションにおける、「高齢化」「空き家化、賃貸化」「設備の老朽化、陳腐化」という3つの課題をお示ししております。居住者の高齢化やハードの老朽化・陳腐化が急速に進行していることが団地型マンションを始めとする高経年マンションの現状と認識をしており、高齢化、空き家化や賃貸化、ハードの劣化がスパイラル的に深刻化してきていることが団地型マンションの現状の課題となっています。

4ページ、団地型マンションストックの高齢化の現状をお示ししておりますが、これは高齢者のみ世帯が全居住世帯に対してどのぐらいの割合かというデータです。団地に限らず、築40年を超える高経年マンションでは約半数を超える世帯が高齢者のみの世帯となっているなど築年とともに高齢化が進行する現状があります。

5 ページ、高経年化することにより、空き家化、賃貸化が進行するという一方で、空き家が20%を超えるケース、それから賃貸化が20%を超えるケースというものが出てきています。こういった現状がある中で、高経年マンションの増加に対応して、空き家化や賃貸化の傾向はより一層深刻になっていくだろうという課題があります。

それから、右側のグラフでございますが、これは団地型、単棟型で比較したものです。空き家化率、それから賃貸化率いずれを比較しましても団地型のほうが多少高くなっているという現状がありますので、団地型について少し先鋭化してこういった課題が起こっていると認識しています。

そういった中で6 ページ、団地型マンションのストックの再生についてももう少し具体的な課題を記載しております。2つグラフをお示ししておりますが、左側はマンション管理組合が管理組合の運営のどういった点について将来の不安を感じているかというデータです。赤で囲っている部分につきまして、特に単棟型と団地型を比較して団地型のほうが多くなっており、区分所有者の高齢化や、これに伴い理事を始めとした役員を選任が困難になってくるということ、それから無関心層が拡大することによって組合運営が厳しくなってくるということ、こういったことが今後管理組合として将来の不安あるいは課題として挙げられています。

それから右側は、修繕についてですが、築年数に対して概ね12年周期での大規模修繕工事が実施されていないマンションがどのくらいあるのかということも築30年超のマンションについて集計したものです。修繕回数を重ねるほどに、概ね12年周期の計画に対して遅れが出てくるケースは当然ありますので、一概にこの割合をもって修繕が適切に行われていないと言い切れない部分もありますが、築30年以上のもので、12年周期で修繕が行われていないケースが多いといった状況があります。

7 ページは費用負担の問題が非常に大きいということ。特に、昨年度、国土交通省で行った調査の結果が右側にありますが、区分所有者の平均負担額が年々増加傾向にあるということ。これは皆様ご認識の課題のとおりだと思っております。

8 ページは、こういったマンションが老朽化していくと将来的にどうなるのかをお示ししております。左側はマンション総合調査でハードの劣化事象について、築40年超のマンション、40年未満のマンションでどのくらい顕著に差が出ているのかを示しており、それぞれハードの劣化について40年超のマンションでかなり劣化しているケースが多いということが読み取れるかと思えます。また右側は事例ですが、いわゆる管理不全マンシ

ョンと言われるようなマンションが出てきてしまっているというものです。上がハードの観点で、2階の廊下部分が崩落しているというような事例すらあるということ。それから下は、所有者不明や空き家という問題もマンションの中で顕在化している状況があるという事例です。

9ページ、このような中、マンションの管理をしながら定期的に修繕をしつつ、最終的に建替え、売却に向かうという中で、具体的にどういう課題に対してどういう施策を講じているかというのを一覧にお示ししております。また、10ページ以降をご覧くださいと、これに対応して地方公共団体で今どのような取組みをされているかについて、昨年度、公共団体に調査した結果をお示ししています。全国の都道府県、政令市等でマンションに関連した管理組合支援などに取り組まれている公共団体は9割ほどあります。取り組まれている事業内容、セミナー・相談対応というものが非常に多くなっておりませんが、一部のところについてはアドバイザー派遣や費用の支援、実態調査といったようなことを行っています。11ページはマンションの届出制度をやっている先進的な公共団体もあるという状況のご紹介です。12ページは、先ほど申し上げた管理不全マンションについてどのような発生防止策を行っているかというデータで、濃い水色が現在講じている施策で、薄い水色が今後必要と思う施策ですが、分譲マンションの実態調査や届出制度について公共団体は必要性を認識されているというデータになっています。

少し飛びまして15ページ、マンション建替えを巡る社会情勢等をお示ししています。現在建替えを検討されている事例は、これまで実現した事例よりも大規模なものが増えてきております。これまで建替えが実現した事例は、割合としては通常のマンスヨンストックに比べて小規模なものが多いという傾向がありますが、一方で、毎年度国土交通省が公共団体等のご協力をいただいて調査しているものを集計すると、建替えを検討中の事例というのは圧倒的に大きいものが多いという傾向があるということが分かります。

このような傾向も踏まえて16ページ、データで見てもやはり事業成立性というのは大分厳しくなっていることがわかってきます。左は先ほどご説明させていただいた区分所有者の平均の負担額ですが、還元率に直結する従前従後のマンションの利用容積比率を見ても、年々厳しくなっている傾向が見られます。

17ページ、こういった大規模な団地型マンションを再生するには行政の関与が不可欠ということで、現状、団地型マンションの建替えの事例について半数弱について建替えの通常の認可手続以外にも行政等が関与している実態があるというデータを示しております。

18ページ、近年の団地型マンションの再生の傾向ですが、近年、敷地の縮小や都市計画的な部分も含めて事業採算性を向上させる工夫をする事例が増えております。事例として石澄住宅と町田山崎団地をお示ししておりますが、いずれも保留敷地として団地の敷地を部分的に売却した上で事業成立性を確保しております。戸数についても、石澄住宅は減らしており、このような事例も出てきていることは最近の建替えの特徴と認識しています。

19ページ、これは第3回検討会にお示しした資料でございます、30年度に検討する内容に関して、これまでいただいたご意見をまとめさせていただきます。

私からのご説明は以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明につきまして何かご質問、ご意見ありますでしょうか。

よろしいですか。それでは議事の②、横浜市の住宅地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。

②横浜市の住宅地再生の取組み

【委員】 現在の自治体の取組みをご紹介します。横浜市の現況、横浜市の住宅地再生の取組み、横浜市の住宅地再生の取組み事例という順で順次説明させていただきます。

まず、横浜市の現況といたしまして、市内の人口分布です。横浜駅周辺やみなとみらい21、赤色の都心・臨海部周辺の人口は市内の373万人の人口のうち約34%、また、緑でお示しする郊外部の住宅地には64%が居住しているという状況であり、昼夜間人口は年々増えているのですが、91%となっております。

4ページ、こちらは一戸建てと共同住宅の割合で、建て方別住宅数の推移です。昭和48年から平成25年までの推移ですが、住宅総数における共同住宅の割合は年々増加し、平成25年の時点で6割を超えているという実態があります。

5ページ、横浜市の高経年の共同住宅の推移です。築40年を超える共同住宅の戸数の推移を示したグラフであり、平成30年時点は約17万戸です、10年後には2.2倍の38万戸、30年後には5倍の85万戸となり、先ほどの国土交通省の資料よりも若干遅いペースですが、この10年で築40年が毎年2万戸ずつ増えるという状況でございます。

6ページ、横浜市の郊外部には高度成長期に開発された大規模団地が点在しております。

そのうち築後約40年以上で大規模団地と呼ばれる500戸以上という線で切りますと、それが約61団地あります。その多くは鉄道駅から離れたバス交通に依存している状況です。また、高経年の大規模な住宅団地は9割が公的住宅供給団体によって供給され、これらの団地が隣接しているケースも数多くあります。

7ページ、郊外住宅地では大規模団地の老朽化や戸建住宅の老朽化、住民の高齢化といった先ほどの課題を横浜市も抱えています。これらを放置しておきますと、当然、周辺を含む地域全体の活力の低下や居住環境の悪化、都市像そのものが崩れていくことを懸念しております。

8ページ、横浜市の住宅地再生の取組みイメージです。横浜市では「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換を目指し、若年層の流入促進やエリアマネジメント等の視点の導入、あるいは既存建物やインフラの長寿命化・再生等を多様な主体と連携しながら進めていくというイメージを持っております。

9ページ、再生の進め方をグラフ化しております。再生の段階や対象に応じた施策を展開している状況ですが、まず維持管理適正化を図る段階では、単棟レベルを対象にマンション管理士等と連携しながら管理組合の支援を実施しております。これは縦軸が単棟レベルから地域レベルまでの広域性を示していき、横軸が建替えの再生のステージを示しております。順を追って説明させていただきます。

次に、再生主体の組織づくりや再生計画づくりを進めるため、コーディネーター等を派遣する支援事業を実施しております。

次に、再生事業段階では、バリアフリー化支援やマンション建替え組合などに対し、建替え促進事業を実施しております。

団地レベルの取組みとしましては、特に大規模団地再生の支援を実施しております。地域やUR、大学、NPO等と連携しながら、後ほど事例でご紹介する左近山団地等に、学生居住や広場等の共用空間の再生整備を支援しております。

地域レベルの取組みでは集合住宅団地や戸建住宅団地を含んで一帯の地域の再生の取り組み持続可能な住宅地推進モデルプロジェクトを実施しています。地域のポテンシャルを上げ、そこに若い人たち等を入れて、将来の再生の準備をするという目的も1つですが、地域や民間企業、大学、NPOと連携しながら、事例で紹介するたまプラーザでの取組みでは、民間の土地利用転換などの機を捉えながら、地域に必要な機能誘導や郊外住宅地でのエリアマネジメントに取り組んでいきます。

さらに、団地再生の仕組みづくりとして、先ほどの500戸以上の大規模団地が横浜市61団地、その9割が公的団体の供給、分譲も賃貸も含めてですが、そういう状況を踏まえて、公的住宅供給団体等ではこはま団地再生コンソーシアムというのを組成し、新たな団地再生支援策の検討や段階に応じた切れ目のない施策の検討を行っております。こちら後ほど事例でご紹介いたします。

続きまして、横浜市における住宅地再生の取組み事例をご紹介します。11ページ、まずは大規模団地再生についてご説明します。こちらは縦軸が団地規模、横軸が再生の状況です。色で高齢化の色合いを表示していき、濃くなるほど古くなっている3次元の表です。こちらは横浜市の大規模団地の再生状況の把握の仕方を可視化したということですので。類型や規模に応じて再生状況を把握しながら施策を展開し、施策の重点化や施策の穴が生じないように取り組むことで、我々の政策決定の段階でどこに穴があるか、今後選択としてどこに政策を進めていくかということ把握する基礎資料となっております。

12ページ、左近山団地の取組みをご紹介します。左近山団地は、1968年に建設が開始され、48年が経過し、約4,800戸、8,700人の方が住んでいる、UR賃貸と分譲住宅から成る団地です。建物の老朽化と居住者の高齢化が進行するとともに、子育て世代の転入が停滞している状況があります。近年は団地内の3つの小学校が統合しております。当団地では、現在、課題に対応しながら建替えに頼らない団地再生に向けた取組みを管理組合、地元自治会、横浜市が連携して進めている状況です。建替えに頼らないというのは、将来の建替えに向けてという意味合いも込めてございます。

13ページは、団地再生の計画である花と緑の左近山アクションプランです。左近山団地では、平成27年に管理組合が中心となり、団地の再生に向けた、今後実施すべき事業や取組みを検討しました。そして、団地の再生に向けた基本的な考え方や行動計画を花と緑の左近山アクションプランとしてまとめております。

14ページ、管理組合と自治会の連携による再生活動です。アクションプランに基づき、集会所前の広場を団地管理組合が整備しました。広場の再生にあたっては、団地の管理組合と団地自治会が連携し、住民主催による全国公募のオープンコンペを実施し、整備計画を決定しました。

15ページ、リニューアルした広場は平成29年6月にオープンしました。「左近山みんなのわ」と名づけられた広場では野菜などの物販やものづくりワークショップなどで構成されるミニマルシェや、ピザ窯を利用した、小学校によるピザイベントなど、若い人た

ちを中心として、子供などを中心としたさまざまなイベントが行われております。

16ページ、ソフト面に近いのですが、NPO法人と連携した再生活動という視点を少し紹介いたします。団地内の空き店舗ではNPO法人による福祉活動拠点「ほっとさこんやま」が運営されています。イベントなどに使えるオープンスペースや、住民が集えるカフェを整備し、乳幼児から高齢者までを対象とした福祉活動を推進しています。また、大学とURと連携した再生活動ですが、大学生による地域活動支援事業は、管理組合と大学、URが連携したモデル事業となっております。まちづくりや地域福祉等を学ぶ学生が当団地内の賃貸住宅に居住しながら地域活動に参加することで、地域活動の担い手を確保し、団地の活性化、再生を図っている状況です。

続きまして、少し地域レベルの話になりますが、横浜市と鉄道事業者の連携によるまちづくりの取組みについてご紹介させていただきます。

18ページ、横浜市では、郊外住宅地で抱える課題に対応するため、「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」と題し、市内4地区において、鉄道事業者などさまざまな主体と連携し、魅力づくり等も含め地域の特性にあわせた郊外住宅地の再生に取り組んでいます。そのうちの1つ、たまプラーザ駅北側地区における取組みをご紹介します。

2012年4月、横浜市は田園都市線沿線を対象エリアとして東急電鉄さんとまちづくりの包括協定を締結しました。産学公民連携のもと「次世代郊外まちづくり」と題して、既存住宅地における再生型のまちづくりを進めています。これまでの6年間、モデル地区であるたまプラーザ駅北側地区を舞台として、住宅地の魅力向上に向けたさまざまな取組みを実施してきました。区域は赤枠でお示しする面積約120ヘクタール、人口1万4,800人、世帯としては6,300世帯という状況です。

20ページ、次世代まちづくりの取組みを進めるにあたっては、まちの将来像をまず地域にお住まいの方々と共有することから始めました。住民アンケートや住民参加型のワークショップなどにより検討を重ね、まちづくりのビジョンとなる次世代郊外型まちづくり基本構想を2013年6月に作成しました。この基本構想の中で目指すまちの将来像として、コミュニティ・リビングという概念を掲げています。コミュニティ・リビングとは、これまでのように住宅の機能に特化するのではなく、住まいから歩ける範囲に買い物、福祉、医療、子育て、コミュニティ活動などの暮らしに必要な機能を空き家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して適切に配置し、それらを連携させていくという考え方です。このようなまちの将来像のイメージをしながら、全ての世代が住みなれた地域で安心して

住み続けられるまちを目指しています。その先には、住宅団地や戸建住宅もありますので、建替えや再生という道につなげていきたいという思いもあります。

21ページ、次世代まちづくりの特徴としましては、産学公民連携のまちづくりが挙げられます。住民や民間事業者、行政が単独でまちの課題に取り組むのではなく、地域住民や大学、民間事業者、行政など、多様な主体が連携してまちづくりに取り組みます。地域住民の活動を民間事業者や行政が協力して支援することで、駅前広場や道路で、少しソフト面ですが、公共空間を活用したまちなかダンスパフォーマンス、あるいは住宅地の中に作品を展示し、散歩しながらアートに触れる展覧会、まちなかアート、地域の方が集えるコミュニティカフェの設立など、行政がお金を出すというよりも、地域の方々がみずから創出していくことで、住民が主体となったさまざまな活動が生まれております。

22ページ、これは非常に地域のポテンシャルにとって重要と考えていますが、地域住民の集う場の整備も行われました。29年5月に東急電鉄が所有する土地に地域の情報発信及び活動拠点施設であるワイズ・リビング・ラボをオープンしました。最新の省エネ設備、家電を展示したスマートハウスのモデルであるモデル棟、情報発信や地域活動の場として使える共創スペース、地域住民の交流の場の機能を担うコミュニティカフェなど、3つの棟がそれぞれ異なる機能を担っています。また、共創スペースにはコミュニティスタッフが常駐し、地域住民の活動をお手伝いするという形をとっております。

23ページ、こちらは民間企業の社宅跡地を活用したプロジェクトです。先ほど申し上げたように、地域の将来像を共有したことで、地主に働きかけ、多世代向けのマンションとともに住居の近くで働く場としてのコワーキングスペース、あるいは子育てのための保育所、学童保育所、住民交流のためのコミュニティカフェなど、地域住民の利便に資する施設を一体的に開設していただきました。敷地の中央には通り抜けができる広場を整備し、周辺住民を含めた人との交流とまちのにぎわいの場となることを期待しております。さらに、地域利便施設と敷地内の空地をエリアマネジメントにより連動させることでさらなる相乗効果を生み出し、地域としてのポテンシャル、あるいは魅力向上を進めております。

25ページ、よこはま団地再生コンソーシアムについて少しご紹介させていただきます。これまで供給主体ごとに行ってきた団地再生に向けた取組みを、行政、公的な住宅供給事業者や住宅金融支援機構が緊密に連携して、効果的な団地再生の取組みを行うことで、さらに団地再生を促進させるため、28年12月によこはま団地再生コンソーシアムを立ち上げました。コンソーシアムでは、団地の活性化や金融支援、団地建替えなど、テーマご

とにワーキンググループを設置し、施策の検討を現在進めております。

26ページ、その一つの金融支援ワーキングでは、建替えの円滑化を支援するために、コンソーシアムとしての融資の仕組みの検討を行い、住宅金融支援機構の制度を活用し、昨年10月から2点の融資について運用を開始しております。1つ目は、早期の段階での建替え計画への融資の相談。これまで区分所有法に基づく建替え決議を経たものが融資の対象でしたが、今回、建替え決議の前段階であっても区分所有者間の合意形成が進められるよう支援しています。

27ページ、2つ目はリバースモーゲージと言われている融資についての運用でございます。これは建替え費用の借入をする際に、生前は利息のみを返済、死亡したときに相続人が一括返済する高齢者向けの返済制度となっておりますが、建替え時の住宅取得費用や融資という従来のものに加え、仮住まいの費用や引っ越し費用も融資の対象とすることでさらに使いやすい制度としていただきました。コンソーシアムとしては、今後も連携をさらに強化しながら、福祉や医療の担い手である事業者団体、あるいはNPO、民間等の意見を取り入れ、参加してもらいながら団地再生を進めていこうと考えています。

最後に、横浜市の団地再生の取り組みではポテンシャルや魅力を上げる取り組みを行っていますが、最終的にはやはりここで議論しております一団地認定の問題、あるいは区分所有法の問題の壁に当たると考えております。引き続きこの場でのご検討をよろしくお願ひしたいと思います。

また、大規模団地では、管理組合だけではなく、福祉や子育てなど、さまざまな団体との取り組みが重要と痛切に感じております。より円滑な団地再生に向けては、団地再生を1つのまとまった組織で展開することも取り組んでまいりたいと考えており、引き続き管理組合だけではなく、さまざまな主体を1つのまとまった団体として捉えて取り組んでいきたいと思ひますので、引き続きご支援をお願ひしたいと思ひます。

説明は以上です。ありがとうございます。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの〇〇委員のご説明につきまして、委員の皆様方からご質問、ご意見がありましたらお願ひいたします。いかがでしょうか。

【委員】 千葉郊外の大型団地と非常に課題が共通しているので興味深く拝見しました。質問ですが、横浜市の団地のほうが建替えは可能かと思ひたのですが、現状としてはやはり団地の建替えというのは困難なのでしょうか。

【委員】 横浜市は370万の人口で、団地数も多いのですが、実は単棟型は現在既に建替え決議などが2つ出ており支援しております。団地につきましても、郊外部においては建替え決議ぎりぎりまで行ったのですが駄目だったというところと、今、それに限りなく近づいているところがあり、このような地域のポテンシャルを上げて、若い人が入居して建替えに向けて議論となれば、今後、成功事例を示しながら展開できるのではと考えております。

【座長】 よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

それでは、続きまして議事の③、住宅団地の再生への取組みにまいりたいと思います。野村不動産様より資料のご説明をお願いします。

[掲 載 略]

【座長】 ありがとうございます。

それでは、続きまして議事の④、団地型マンションの再生に向けた法制度に関する課題と提言について、〇〇委員より資料のご説明をお願いします。

④団地型マンションの再生に向けた法制度

【委員】 資料に沿って説明します。

ここで書かれていることは、建替えがとても可能ではない郊外団地の話です。実際、団地のほとんどは建替えできるのが非常に幸運な例なので、大多数は建替え事業は難しいという前提で今後検討しなければいけないという状況があると思います。そういう団地では、管理組合が建替えを一度検討するのですが、とても経済状況に合わないということで断念し、その後どういった方針をとるかという、できるだけ長持ちさせるための工夫をする。最後は、いわゆる解消制度を活用し、敷地売却をして、戸建住宅地や物流施設など、郊外にふさわしいものに用途転換していくことになると思います。

これからお話しするのは、前半は長持ちするための工夫をしているが、なかなか法制度上の壁を乗り越えられないことについて、3. は解消制度についてです。

まず1. の団地再生のための改修・処分等の推進についての1) について、2ページ目の参考資料1をご覧ください。第1期検討会においても紹介させていただきましたが、高

高齢が進んでいるために団地内の集会室を建替え高齢者施設を導入するという計画を立てるが、合意が4分の3に届かないので、子育て支援施設との複合施設に建替えるという計画を立てました。その後、非常に賛成が多かったという感触で臨時総会にかけたのですが、結果は約70%の賛成で、4分の3である75%に届かず否決されたという例です。

その内訳は、賛成票は70%、反対票は10%、無投票、棄権が20%。理事の方の話では、棄権のうちの半分は消極的反対ではないかと。残りの10%はどうしても投票しない方であり、入院中や企業が所有しているため、集会室の建替え程度では企業内の合意を取れないなど様々な理由です。ゆえに古い団地になればなるほど、無投票、投票できない人たちが増え、結果、4分の3というのは実は非常に高いハードルになります。

古い団地について、こういった非常にいい工夫が円滑に進むためには何らかの形で緩和が必要であり、4分の3から3分の2への緩和や、一定の手続を示してもどうしても投票できない人は母数から除くなど、対応が必要であるというものが参考資料1の事例です。

続いて1ページの1の2)について、団地は敷地が広いので、敷地の利用についていろいろな工夫の余地があります。その中で、コンビニを導入したいという例と、福祉事業者にデイサービスをさせてほしいという例がありましたが、これは現在、実現しようとする定期借地権の設定となり、それが処分行為にあたって、全員合意でないとできないという解釈があるようです。その結果、敷地分割ができればよいですが、何らかの形でこの処分行為が多数決でできる制度があるとよいと思います。

3)のリモデリングは占有部分の改修を伴う共用部分の改修です。今のところ、占有部分の改修を伴いますので、それに関わる方の全員合意が必要になりますが、1室増築とかバルコニーの室内化など、面積が狭い団地における面積拡大方法について何らかの形で多数決ができるとよいのではという意見がありました。

以上が1.です。一言で言うと、共用部分の変更の4分の3のハードルが郊外団地にとっては高過ぎるというのが結論です。

2.は、団地再生に向けた敷地分割制度の必要性について、敷地分割の例をご紹介します。まず1)について、3ページ目の参考資料3をご覧ください。

この団地は基本的にエレベーターが無く、エレベーター増設には戸当たり300万円かかり、事実上合意できません。それに変わる方法を検討した結果、団地内のポンプ室が現在水道直結にかわって不要になっているので、その跡地に高齢者住宅を建設し、そこに四、五階に住む高齢者は住みかえ、空いたところは若い世帯、あるいは自分の子供世帯が入居

するという団地の方の支持が最も高かった計画です。ただ、これを実現しようとすると、高齢者住宅のところは敷地分割できると事業者が参入できるのですが、そうではないと、共用施設として建てて、事業者に貸すというような形になり、リスクが管理組合に発生するので、合意がととても取れません。敷地分割又はこの部分だけ定期借地で貸せないかということが課題であり、今のところ制度がありません。

2) について、参考資料4も第1期検討会でご紹介した例ですが、大きな団地は全面建替えが非常に困難で、半分ほどは現状のまま維持したいため、修繕ブロックが設定され、街道沿いが建替えブロック、その間が戸建住宅地等に売却するという構成で団地再生計画が計画されたものです。敷地分割ができればすんなり進むのですが、今のところできないので、どうやって進めるか困っている例です。

いずれにせよ、これは敷地分割しても、もともと大きな団地というのは団地内に道路が入っていますので、実質敷地分割によって建築基準法上の支障が生じることはあまりない例が多いと思います。

以上ができるだけ長持ちさせるために一部だけ建替えたり、あるいは高齢者住宅を入れたりするという工夫をしている郊外団地の例です。これらを応援できないかと思います。

最後に4ページ目以降は、やはり長持ちするといっても何百年持つわけではないので、そのときには解消制度というものをしっかりつくっていく必要があるというものです。これはマンション学会で4年間かけて検討した結果がまとめられたものです。4ページ目だけご紹介すると、老朽管理不全マンションの調査が行われて、その対策として、やはりマンションの解消をするというのが必須であるということ。ただし、その場合、一番左側の行政による措置と、真ん中の自主解消があつて、最後は今ある制度の自主建替えなのですが、本当に管理不全に陥ると、管理組合そのものが崩壊していて、合意をとって解消するというのが非常に困難であるという実態が明らかになりました。その結果、一番左側の制度提案は行政代執行を伴うような制度のあり方の提案です。これは一戸建ての空き家対策特別措置法のマンション版と理解していただければと思います。内容は省略します。

真ん中が自主解消ということで、現在は耐震性が劣るという条件では解消が認められておりますが、耐震性以外の条件での解消を求めるといふ要望もかなり強いので、その要件を拡大するという案です。

それをより細かく示したのが5ページ目です。円滑化法改正によるマンション解消制度ということで、現状の耐震性に劣るという条件をもう少し拡大するという案です。一番下

側にその内容が書いてありますが、対象要件の判定項目をいかに拡大するか。構造安全性は従来どおり。ほかに部位別の材料劣化とか防火避難の問題とか、あるいは設備による衛生の悪化とか、あるいははり下の寸法が極めて低いため現状に合わないとか、最後の地域への悪影響、これが大きいのですけれども、これらを踏まえて解消の要件を認定するというように拡大したらどうかという提案です。

これを受けて、最後の6ページ目をご覧ください。団地型での解消、すなわち敷地売却制度なのですが、現状は耐震性に劣るということで解消が棟別に可能であり、それが昨年はその棟別を全棟一致させながら進めるという手続が整理されたと思うのですが、よりすっきりさせるには、この第2次提案と書いてある団地型マンションにおける解消決議というのができるといいのではないかと思います。

団地型マンションで解消を検討した後、全棟が解消要件を満たす場合、これが現状は耐震性に劣るという条件ですが、将来的にはそれを少し拡大した条件にするというのが提案の内容です。その場合は、一括解消決議というのを新設したらどうだろうかということで、これは一括建替え決議と基本的には同じです。

次が、右側が、解消要件を満たさない棟があるということで、実際に団地を調べてみると、棟ごとに構造形式が違う団地が結構あって、実際に全棟同じく耐震性を満たさないという例があまり多くありません。壁構造の場合は耐震改修要件を満たさないが、ラーメン構造の場合は満たすとか、いろいろ複合しているのが実態です。その結果、改修要件を満たさない棟があった場合は、そこは全員合意があれば一括解消決議ができるような仕組みはどうか。ただし、全員合意ができない棟がある場合、この場合は棟別に解消するしかないので、棟別の解消決議を検討するという流れになり、その後、敷地分割が可能な場合と敷地分割できない場合というのがあるでしょう。分割が可能というのは、全棟が接道及び各建築規制に合致しているということで、敷地分割しても支障がないという条件です。分割できないというのは、分割してしまうと未接道の建物が出てしまうとか、そういう場合はもともと分割できませんので、こういう場合は一番右側です。左側の敷地分割が可能な場合には、棟別の解消と同時に敷地分割決議というのを新設できないかという提案です。

右側はかなり難しく、敷地共用持分の譲渡決議ということになると思うのですが、実効性は不明ですけれども、流れとしては右側の提案をしたらどうかと思います。

いずれにせよこのような流れを整理することによって、最初の繰り返しになりますけれども、実際には建替え事業が極めて困難な郊外団地のほうが数は多いと思いますので、そ

れらに対する対応というのが整理できていくのではないかということです。以上です。

【座長】 具体的なご提案をいただきましてありがとうございます。

それでは、ただいまの〇〇委員のご説明につきましてご質問、ご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。

【委員】 参考資料1の無投票、要するに反応しない反対者について、反対する側にあまり積極性がないときに、裁判所にかわりに承諾をしてもらう。借地非訟のように、地主さんが借地権を譲渡するときに了解しなくても裁判所は、基本的に地主さんは建物を貸す人と違って、地代をもらっている限りには誰が使うかというのはあまり影響ないため、要するに経済的に合理性があれば代わりに承諾します。それは建替えとかそういう決議はもちろん、共有物分割でもよいと思いますが、例えば参考資料1のように高度な公益性があつて、なおかつ区分所有者側の反対する利益もあまり強くないときには、簡易な制度で裁判所が代わりにその方の賛成をするという制度があれば、多少なりとも進むのかということについてご意見をお聞かせいただければと思います。

【委員】 そのような制度があるととてもよいと思います。特に、古い団地になればなるほど、空き家で所有者が確定できない例も発生してきますので、例えばその議決権については裁判所が代行して投票できるといった制度があると確かに半分以上進みます。

【委員】 例えば要後見状態になっているにもかかわらず後見人の選任がない。要するに意思無能力のような状態に区分所有者がなっているとすると、議決権行使も決議も合同行為で意思表示ですから、意思表示できないという状態です。そうすると、そういう人が形式的に議決権行使書を書いて出してきたとしても、これは無効と扱わざるを得ないため非賛成となってしまう。例えば高齢化が進んだ郊外団地で、4分の3を超える人が全員そういう状態になってしまうと、もう4分の3以上の決議は何もできない。

実際に建替えや改修の現場で、そのような人が何人か出てきています。例えば賛成をしてくれている方については親族の協力も得られて、後見人をしかるべき時期までに選任していただくことはあり得ますが、もともと何の関心もない、あるいは反対だという人に関しては、親族の協力も求めることもできません。そうすると、結局、その人の議決権は初めから非賛成ということ的前提に合意形成を進めるしかない。建替えの場合にもっと問題なのは、意思無能力者には、意思表示の受領能力がないということになりますと、催告はまだ観念の通知でよいとしても、売渡請求は意思表示のため、この受領能力がないとしたら、売渡請求による売買契約が成立しないというような解釈にもなりかねない。〇〇委員

からご指摘のあった意思表示ができない人に関して区分所有法は何も手当をしていない。そういった議決権が行使できない区分所有者の議決や議決権行使書をどうするのかという問題も〇〇委員のご指摘には含まれていると思います。

それから、4分の3を3分の2というのは議決要件の話ですから、それが3分の2でも相当だということであれば、これは議決権行使をしていないのに賛成とみなすという制度よりはまだ民法的にはより容易なのかなと思います。とにかく意思表示という前提がある限り、なかなか、まず意思表示をどちらかにみなすという制度は難しい。あと、代諾制度というお話もありましたけれども、これはないわけではないと思います。ただ、借地借家法上の代諾許可の話でも、そこには例えば金銭的な給付と引きかえという話があります。ですから、そういった相当の補償と引きかえにという話になると、その補償をどの程度と考えるかという話も出てくると思います。

それから、代諾許可があり得るとしたら、共有部分の変更とか管理事項について特別の影響の承諾ですね、特別な影響をこうむる人間の承諾ですから、これも今のところ承諾拒否されたら終わりだということで、耐震改修を含む改修のときにこれがネックになって進まないこともあります。こういった絶対の拒否権として働いてしまう条文に先ほどの代諾的な許可があれば進むのではという気はします。

【委員】 非常にすばらしいまとめ方で、こういうふうの説得力のある訴えがあればかなり実現に近づくのかなと期待はするのですけれども、やはりここで書かれていることの根本は、区分所有建物に一度入ってしまうと、区分所有の仕組みの中から一生抜け出せない。区分所有の囚人になってしまうということが今の区分所有法の基本的な考え方であって、そこを改めるということを行政庁である国交省が法務局のほうにも現実をお伝えして、変えていただく運動をもっとしたほうがよいのではと思う次第です。

建替え決議というのは、建替えに参加する人しか賛成者としてみなされない。私は参加しないから皆さんで建替えしてくださいって言う人は反対者になってしまう。そのこと自体が常識的に考えると少しおかしいと思います。

同じように、意思表示ができない人にこういった大きな問題があることも含めて考えると、賛成者だけの数ということではなくて、ほかの考え方に持っていく。もしくは検討途中で日本に馴染まないとされましたが、9割の人が解消に賛成すれば、耐震の問題の有無に関わらず、解消してしまうということも、将来のことを考えていくと、再度検討できないか提案することも非常に重要ではないかなと思います。

それから、〇〇委員の最後のページの団地型マンションにおける解消決議のところであら不明なところがありますのでお教えいただきたいのですが、最後のこのフロー図の一番下に、団地型マンションで解消を検討して、解消要件を満たさない棟があるが全員合意できない棟があり、棟別の解消決議を検討する際に建築基準法上は敷地分割が可能と、不可能に分けるけれども、その下で、棟別解消と敷地分割決議（新規）というふうに書いてあって、この場合にはおそらく、一番下の注のところに、被災や劣化で建物棟を取り壊して、他の敷地共有者に共有持分に無償に近い価格で譲渡するケースと考えられると書いてありますけれども、このように、相当限られた場合だけという状況になっているわけで、この場合であったとしても、今の法律上はおそらく全員同意が必要ではと私は思うのですが、そういったところが何とか解消できるとこんな難しいフロー図じゃなくても本当はそれができるようになると非常にいいなと思いますけれども、やっぱり最後のところもちょっとそこは全員同意が必要なんじゃないかと思うのですがどうでしょうか。

【委員】 この6ページの提案のお話だと思うのですが、これは敷地共用持分譲渡決議にしる敷地分割決議にしる、今は全員合意なので、それを多数決でできるようにしたらどうかという新規提案です。

【委員】 そういことですか。わかりました。ありがとうございました。

【委員】 敷地売却のご提案について2点ほどあります。1点は、やっぱり敷地売却制度はマンションをお金にかえるというところですから、実は価格の正当性が一番大事なところで、これをいい加減にして敷地の売却というのは基本的にはあり得ないと思います。この制度だと価格に関しては結構緩いという話になりますから、本当であればここがきちんとした鑑定価格も入れる、あるいは入札方式にする、という形でここはきちんと一番市場価格的に高い値をつけるところに売却をできると。そこに何らの不正もない仕組みが備わるべきだと思っています。

それと、〇〇委員のおっしゃったように、区分所有権は、もうかごの鳥で羽ばたけないですね。内在的制約がありますし、それから共有も共有物分割が許されないという基本原則があります。しかし、特に一般的敷地売却決議を得ようと思うと、やはり行政の何らかの公益的な認定とかではなく、あくまで区分所有者の団体の一定割合の意思で、所有者の意思決定として分割売却ということが多数決でできてもよい時代にはなっているのではというところも踏まえて、認定を前提としない一般的敷地売却制度も検討されるべきではと思います。

【委員】 参考までに、今の認定を前提としない解消決議も学会内では議論がありました。今回それについては、あまりにも議論が多くて結論が出なかったのですが、実は地上げがあったマンションの例があって、90%にしろ80%にしろ、それであると地上げとして成功しています。反社会的なケースでね。そういうふうになってしまうので、それを防ぐ方法を何かうまく組み立てれば可能性があるのではと考えます。

【座長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、続きまして議事の⑤、今後のスケジュールについて事務局より資料の説明をお願いいたします。

【事務局】 議事の⑤の前に少しだけいただいたご意見について事務局からコメントさせていただきます。よろしいでしょうか。

いろいろご意見をいただきましてありがとうございます。一つ一つお答えする時間ありませんので、手短かにさせていただきます。

特に〇〇委員のご意見についてですが、反対者に対する権利侵害性、すなわち反対者の意思とのバランスなど、その辺りも鑑みた上で現行制度が成り立っているという中で、例えばマンション敷地売却制度で言うと、耐震性不足というところに公益性を見出した上でそのバランスをとって、区分所有権を解消して売却するという仕組みをつくっているということかと認識しております。

そういう意味では、一般則というよりも、公益性が高く一定の権利侵害性が認め得る範囲はどこまでかということ、又はそういった仕組みが認め得る制度というのはどういう仕組みであるかということを検討していくことも必要かと思っていますので、住宅団地再生の公益性の整理など政策目的という観点からも引き続きご議論いただけると考えております。引き続きよろしくをお願いいたします。

【事務局】 お三方のご発表、ありがとうございました。

まず、これまでマンションの管理、修繕とかというのは管理組合と管理業者、またマンション管理士など専門家の方々が担ってこられたところについて、身近な自治体の役割ですとか、あるいはNPOなど福祉関係というお話もありましたけれども、そういった方々の役割が増していることについても認識しつつ、そのようなところも評価していく必要があるのではと思っています。

それから、建替えのフェーズについてご提案をいただきました。マンション建替えの姿が変わってきているというところは事実としてあるのだろうと思っています。その中で

我々も少しずつではありますが、26年にはマンション敷地売却制度をマンション建替え円滑化法の中につくり、今年3月にはそれを団地型マンションに活用するための省令改正やガイドラインも取りまとめたところです。

本日、非常にたくさんの提案をいただいていることについて、一つ一つコメントできませんけれども、単純な現行制度の要件緩和というのはなかなか難しいのかなと思う一方で、まさに建替えの姿は変わってきているなかで、本日ご提案いただいた中でもどういう手法が有効であるかについて議論いただきながらテーマを絞り込んでいければと思っております。

一方で、制度をつくる場合には反対者や関係者の権利をどう保護するか、賛成の区分所有者間であっても権利の衡平性をどう担保するか、あるいは分割について、さまざまな法規制にどうやって適合させていくかとそれをどう担保していくのか、さまざまな論点があるかと思しますので、どういった制度が今後の建替えのニーズにも応えられるし、法的な要請にも応えられるものになり得るのか少しずつ絞り込んで、優先順位をつけて検討していきたいと思っております。

⑤今後のスケジュールについて

【事務局】 資料5をご説明したいと思います。

本日は3人の方にご発表いただきましてありがとうございます。次回は7月4日、午後3時から5時ということで、ご発表いただく方は今、個別に調整をさせていただいております。

その後でございますけれども、先程事務局から申し上げましたとおり、どのように論点を絞っていくかになります。資料1の最終ページに昨年度の検討の中で、今年度の検討事項としてご意見をいただいたものをまとめておりますが、これに本日いただいたご意見、それから次回のプレゼンテーションの中でいただくご意見も追加しつつ、論点を絞っていききたいと思います。いわゆる団地といっても戸建住宅団地もありますので、少し場を分けて、テーマごとに深掘りをした議論をする場を設定したほうがよいとも思っております、これについても進め方を次回ご提示して、進めていきたいと思っております。最終的にはご議論の結果を来年の春ぐらいにまとめられればと思っております。

特に本日の団地の議論について、資料1の9ページのところで、先ほど事務局からマン

マンションのライフサイクルについて非常にシンプルに例をご説明したのですが、単棟型のマンションが維持管理して最終的に再生していくこととともに、団地型マンションのときには敷地の分割、高齢者施設の導入など再生段階でもさまざまな課題の違いがあるのかなというところで、本日も議論いただいたことも含めてもう少し工夫する余地があるのかなと思ったところです。

そういったことも含めて次回、今年度後半はこういう形で焦点を絞って進めていきたいというところをご議論いただきたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。いかがでしょうか。

よろしいですか。それでは、時間も迫っておりますので、会議の進行を事務局にお返しいたします。

そ の 他

【事務局】 ありがとうございました。

次回は、先ほどご紹介したとおりです。

冒頭でご説明、ご案内しましたけれども、資料につきまして公表するもの、しないものがございますので、取扱いにご留意いただければと思います。また、議事内容につきまして、途中でいろいろ突っ込んだご意見もいただきましたので、議事録の確認をいただく段階でご趣旨をご確認いただければと思っております。ご協力をよろしくお願いいたします。

以上をもちまして第4回の検討会を終了したいと思います。熱心なご議論をいただき、まことにありがとうございました。

閉 会