

社会資本整備審議会住宅宅地分科会  
(第30回)  
議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会（第30回）

平成22年11月8日（月）

【事務局】 皆様、大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、委員の先生方におかれましてはご多忙のところ、ご出席を賜りまして、ありがとうございます。

私、事務局を務めます〇〇でございます。議事に入る暫くの間、進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。以下、座らせて説明させていただきます。

まず、本日もご出席いただきました専門委員を除く委員の皆様方の数でございますけれども、5名ということでございまして、総数の3分の1以上に達しておりますので、本分科会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

また、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について各先生方のご確認を得た後に、発言者氏名を除いて、国土交通省のホームページに一般に公開させていただくことになっておりますので、よろしく願いいたします。

次に、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いいたしますと思います。一番最初に配付資料一覧がございます。議事次第の下の方でございますが、資料1が「社会資本整備審議会住宅宅地分科会委員及び有識者名簿」でございます。資料2が事務局の提出資料、今日は密集、耐震、マンション再生でございます。資料3が〇〇様のご提出資料でございます。それから資料4が〇〇様のご提出資料でございます。それから資料5が〇〇様のご提出資料でございます。

それから、参考資料といたしまして、住生活基本計画の見直しに係る審議予定についての案、それから住宅関係統計調査について、この間の宿題の返し、それから参考資料3が相続財産に対する税の適用ということで、これも宿題の返しでございます。最後に、分科会長よりいただきました資料を添付させていただいております。

資料は以上でございます。特に何かございますでしょうか。

よろしければ、先に進めたいと思います。

今回は、密集市街地、耐震、マンション再生をテーマとし、ヒアリングを実施いたします。最初は、事務局から密集市街地、耐震、マンション再生について一括してご説明をし、引き続き、これに関連するヒアリングを実施いたします。ヒアリングは、密集市街地について、〇〇様、続きまして耐震について、〇〇様、それからマンション再生について、〇〇様の順番で行います。その後、まとめてこれに関連する質疑応答・意見交換を行わせていただきます。

ヒアリングをお引き受けいただきました皆様方には厚くお礼を申し上げます。

それでは、今後の議事進行につきましては、分科会長にお願いをいたしたいと思っております。分科会長、よろしくお願いいたします。

**【分科会長】** 分科会長の〇〇でございます。では、よろしくお願いいたします。

今、事務局からご説明がありましたが、本日、有識者ヒアリングをお引き受けいただきました皆様には厚くお礼申し上げます。

それでは、議事に従って進めてまいりたいと思っておりますが、本日は、後ほど今後の全体進行についてご説明があると思っておりますが、いろいろな住生活の多様なテーマについて審議してまいりましたが、本日はテーマ別では一応今日を最後にして、次回以降は論点整理、とりまとめということになりますので、是非よろしくお願いいたしますと思っております。

ではまず、本日の密集市街地、耐震、マンション再生と3つのテーマですが、事務局資料についてまとめて一括してご説明をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

**【事務局】** 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。資料の説明につきましては、着座でさせていただきます。

お手元にごございます資料2、横使いのパワーポイントの紙でございますが、これをご覧ください。スクリーンのほうの投影資料はございませんので、お手元のほうだけご覧ください。タイトルで「住宅・建築ストックの更新・再生に関する取組みについて」と、全体をくくったタイトルを付けさせていただいております。

この密集市街地の整備、或いはそれと関連する建物の耐震性、安全性、そしてあと市街地の高度利用建築物でありますマンションの再生、これらにつきましては私どもの課で行っておりますので、一括してご説明をさせていただきます。時間が15分程度ということでございますので、少しはしょって説明することを事前にお断り申し上げます。

ページをお開きください。ページの2でございますけれども、住宅・建築ストックにつ

きましては、ご存じのように、既に戦後60年と、こうした中で産業構造の工業化、或いは人口の都市への集中、こうしたものが急速に進む中で建築ストックが形成されております。こうした建築ストックにつきましては、市街地或いは建築・住宅について必ずしも管理が適切ではないというような観点があるのではないかと。特にストック重視という現在の住生活基本計画の観点から眺めると、良質ではないストックがたくさんあるのではないかという問題認識を持っております。

その下に3つほど箱が書いてございますけれども、まず、資料の記述で「高度利用成長期」と書いてありますが、「利用」を削って「高度成長期」と修正してください。申しわけございません。高度成長期を中心に地震時などに甚大な被害が生まれる密集市街地がかなり広がってしまったと。2番目に、地震に関しましては耐震の基準が強化されましたが、これに合わないような耐震性の不十分な大量の既存ストックが現に存在する状態に至ってしまったと。3番目に、都市化の進展の中でマンションと言われる住宅形態が一般化してまいりまして、非常に大量化してきていると。これらにつきましては、管理が適切に行われないと大変なことになってしまうだろうという3つの視点でございます。

その結果、下に赤で3つほどⅠ、Ⅱ、Ⅲとローマ数字で書いてございますが、本日も議論いただく3つのテーマが出てくるわけでございます。

全体の市街地の様子を見ていただくのが3ページでございますけれども、これも皆さんご存じのとおりでございますが、1960年くらいから2000年初頭にかけて市街地の面積及び人口が急速に増えております。グラフで見ていただくとおりでございます。次に4ページでございますが、こうした人口の増加などの中で、住宅数も非常に大きく増えてきておりまして、終戦直後の一番左側、1948年段階で1,391万戸の住宅が、一番右側、2008年段階で5,759万戸という急速な伸びを示しております。左側の目盛りと、右側の目盛りは必ずしも同じ目盛りではないのですが、赤線に入れてございますのがマンションの戸数ストックであります。マンションにつきましては2008年段階で545万戸ということで約1割くらい。現在、2010年段階では既に1割を超えているだろうというふうに考えられております。

それでは、各論のほうに移らせていただきます。Ⅰの密集市街地整備の推進であります。ページをお開きいただきまして、6ページをご覧ください。今回は住生活基本計画の目標との関連を踏まえてご説明する形になっておりますので、それぞれ目標が書いてございます。まず一番上ですが、重点密集市街地、これは全国で8,000ヘクタール、東京・大阪

に非常に集中しているだろうというふうに言われておりまして、大体の分布を見ていただきますと、ちょっとページが飛びますが、下の7ページに大阪及び東京都の分布を表示しています。左側の大阪で見ますと、真ん中に京橋というので駅のポイントが書いてございますが、庄内、或いは右手の門真、その上のほうの寝屋川、下のほうに行きまして天王寺など、かなりまとまった有名な密集市街地がございます。それから、右のほうの東京でございますが、これは環状道路を入れてございますけれども、環7と環6の間くらいに、これも有名な密集市街地ですが、太子堂、西大井、高円寺、十条など環状に分布しているものでございます。

もう1度6ページに戻っていただきまして、現在定めております目標でございますが、「地震時等において大規模な火災の危険性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合」を目標に書いてございまして、平成14年、作成した段階で8,000ヘクタールで0%だった割合を平成23年、来年までに概ね100%にしたいということを目指してございます。

重点密集市街地は、その下のところに赤字でございますが、3つのポイントで選定しております。まず、住宅の密集ぐあいが80戸/ヘクタール以上、それから延焼危険性といまして木防率、裸木造のような火に弱い木造住宅が3分の2以上、3番目に幅員4メートル以上の道路に適切に接していない敷地に立つ住宅が過半と、この3つで選び取っております。

進捗状況が右側でございますが、平成13年の段階で8,000ヘクタールが選定されておりますけれども、平成17年、中間年くらいで23%程度、現在21年段階で約38%と、約5,000ヘクタールまで減らしたというところでございますが、目標達成にはなかなか遠いというのが現状であります。

8ページにお移りください。この進捗状況をみると、比較的進捗している市街地もあれば、なかなか進捗しない市街地もあるというのが現状であります。進捗しているところにつきましては重点的な取り組み、財政、体制面での集中投下、粘り強い調整、などなどがあって進んでいると。東京都あたりではかなり進んでいる事例も見られます。一方、進んでいない事例が下に4つほどございますけれども、漁村集落や斜面地、右側には京都市と書いてございますが、歴史的景観のある市街地と言うとよく聞こえますが、どちらかというと街に対する愛着や、このままでいいんじゃないかというような思いが強くてなかなか動かないと、こういった場所がございます。

そこで、右側でございますが、なかなか進まない理由をもう少し分析しますと、まず第1に市街地の特殊性、立地、歴史、地形と書いてございますけれども、なかなか公共団体が集中的に投下しにくい、立地が悪い、或いは空き家が増加しているとか、今言いましたように街自身に愛着などがあってなかなか進まない、斜面地その他により道路などが通りにくいというような例が1つ。

2番目に、公共団体がなかなか財政的・体制的に重点投入しづらいと。具体的には道路整備や公園整備などとあわせていきますと、効果的に空地をつくりましたり、住宅を動かしたりできるわけですが、必ずしもそうした財政投入なども難しいと。

3つ目の箱でございますけれども、ここでなかなか進まないというのがこのピンクのラインなんですけれども、棒グラフをかいてございますが、大体できた、一部できた、なかなか難しいというのを3つ書いてございまして、やはり高齢化が進んでいるところではなかなか動きにくいという現状がございます。

そして最後に、行政が危ないと思っていることと、住民の方々が必ずしもそうでもないんじゃないかという意識のギャップというの、事業進行を妨げている一因ではないかというふうに考えております。

そこでどうするかというのは、9ページでございますけれども、ページの上に今言いました4つの要因を書かせていただいておりますが、効果的な整備を進めていくためには、2番目の箱の左側に文字が書いてございますけれども、やはり今やっておりますのが不燃化促進と、いわばアウトプットの作業をしておりますけれども、大規模地震などにおける死者数を減らすということを考えると、延焼危険性ということを含めて展開しておりますが、さらに加えて避難困難性、つまり避難ができるということも含めて展開していくということを考える必要があるんじゃないかと。その際、右に2つ書いてございすけれども、具体的な手法として、①地域特性に応じたやり方、もう1つは公共団体や地域住民に対する支援の体制強化と、ソフトも含めてということではないだろうかということを含めて今分析していると。

一番下の箱でございますが、さらに効果的なやり方をやっというところ、どうということかと。左側に2つほどございます。下側に抜本的な対策と書いてございますが、例えば先ほど東京都で進んでいると申し上げましたけれども、都市計画道路や公園などを通していきますと空地ができますし、建物も建てかわりますので進んでいくわけですが、必ずしもこうしたものばかりですべてができるわけがありませんから、上に書いてご

ございますようなきめ細かな対策、4メートル道路を通していくとか、避難経路を確保していくようなソフト対策も加えていくとか、老朽建物をこまめに抜いていく、こういった話や、一番下でございますように建築基準法の特例制度である3項道路、これは4メートルにも満たない道路であります、こうした道路も使って全体的な展開を図る。また、右側でございますように住民活動を強化していく。ハザードマップをつくって情報を共有化したり、或いは避難訓練などもやっていく必要があるのではないかとこのように考えております。

次に10ページでございますが、先ほど施策の展開の方向性についての検討課題を申し上げましたけれども、整備の基準自身についてはこれでいいのだろうかということにつきましても、現在検討を進めております。実は、この8,000ヘクタールを選び出したときの選定基準につきましては、基本的に国のほうで原則的な考え方を決めまして、これを地方公共団体のほうで当てはめという作業をやっていただいているのですが、考え方自身や選定について、もう少しきめ細かなところについて必ずしも十分に議論しながらつくっていなかったという反省点がございます。その結果、先ほど言いましたように、不燃領域率と言っておりますけれども、燃えない場所をつくっていく、燃えない建物をつくっていくというところに重点化というか、特化しているのですが、具体的にはその真ん中のところに赤い字が書いてございますけれども、不燃領域率とは燃えないところの割合を広げていくことです。1つは空地、もう1つは燃えない建物、この割合を高めていって、不燃領域率を40%以上にしようというのを現在1つの考え方にしているのですが、その下に書いてございますように、いろいろときめ細かな施策を講じておられる公共団体等とも意見交換しますと、確かに不燃化も大切だけれども、逃げられること、避難困難者を少なくすることも大切なのではないかとこのご意見もいただいております、一番下のところにあるイメージ図ですが、現在は左側の延焼危険性、つまり不燃領域率というのに特化した考え方で進めておりますが、右側の図で二重になっておりますけれども、こうした不燃、燃焼危険性の部分と建物倒壊などによって逃げられなくなるという考え方、両方をとりながら、クロスしているところは最も大切でありますけれども、その他の部分につきましても、燃えないということよりも人間が確実に逃げられるということにも視点を置きながら、そうした展開を進めていくべきではないだろうかということ、今検討しているところでございます。

例えばでございますけれども、11ページのところにいろいろな、逃げるという観点か

らつくりましたやるべきことが並んでおりますが、その赤線でくくりまして青く塗っているところにつきましては、現在の評価指標ではこういうことを展開いたしましても必ずしも整備率が上がるというふうにならない状況になっておりまして、こうした避難、もしくはきめ細かな不燃化などにつきましても的確に評価できるような仕組みが必要なのではないだろうかということを検討しているところで、これはまさに検討段階でございます。

次に12ページでございますが、こうしたことを考えあわせると、重点密集市街地の選定そのものについても、逃げられるということも加味して、現在まで整備したものとあわせましてもう1度見直し、計画の見直し段階に至りまして考えていく必要があるんじゃないかということがございまして、こういうテーマを書かせていただいております。地区の選定、或いは整備の指標と。地区の中での閉塞性、倒壊しそうな建物を減らすとか、道がちゃんと通れるようにするとか、行き止まりを解消するとかきめ細かな対策も評価するような仕組みにしていって、対策を積み重ねていくというような取り組みが要るのではないかなというようなことを検討しております。

13ページにつきましては、現在補助事業として行っております住宅市街地総合整備事業の概要を載せてございますので、後でご覧いただければと思います。

時間もございませんので、少し先に進ませていただきます。次のページが耐震でございます。耐震につきましては、耐震化率、耐震性の十分にある住宅の割合を平成27年に少なくとも9割まで上げていくということを目指しております。

耐震性がない建物といいますのは、昭和56年の新耐震基準以前に建てられた建物のうち、さらに耐震性がないものを推定しておりますが、平成15年時点で約1,150万戸あると考えられておりまして、20年時点で約100万戸減りまして1,050万戸くらい。27年目標としては、耐震化率9割と考えておりますが、これにつきましては15ページの一番下にありますように、この6月に決定されました新成長戦略の中でさらに5年後、平成32年までに95%まで高めるという形で目標設定がなされております。

耐震改修につきましては、耐震改修することが既存の建物をいじったりするので、建築基準法上問題ではないかという議論とか、或いは放っておいてはなかなか計画をつくって進めていけないのではないかなという議論がございまして、平成7年に耐震改修促進法という法律を制定いたしまして、国による基本方針の策定、公共団体による計画の作成、そして特定建築物と言われております多数者が使う建築物につきましては、その種類に応じまして指導・助言、指示・公表等によりまして耐震化を高めていくと。どうにもならない



レベルにある危険なものにつきましては、建築基準法によりまして改修命令をするという全体の枠組みをつくったところでございます。

その下、17ページでございますけれども、施行状況です。都道府県は全部計画を策定することになっておりますので、47都道府県全部計画をつくっております。市町村につきましては任意でございますので、現在のところ1,398団体、約80%の市町村が計画をつくっていただいております。また、補助制度が整備されている市町村の割合は、耐震の診断につきまして、住宅については70%強、非住宅につきましては20%強程度。改修についての補助金につきまして、同じく住宅につきまして56%程度、非住宅につきましては10%弱という程度の整備状況でございます。

18ページでございますのが、それぞれの建物の状況、避難路を閉塞させるのかとか、多数者が避難するような建物かというのに応じまして補助の割合が変わっております。また、税制や融資につきましても、支援をしているところでございます。19ページのところに、その実績が書いてございますが、国庫補助による診断や改修、或いは税制の活用状況等を一覧としています。これにつきましてもさらに進めていかなければいけないということで、20ページでありますけれども、やはり公共団体が補助制度をつくっていただくということが大切でございまして、そうした財政的負担や人的負担などもあるものですから、平成22年度の補正予算といたしまして、この20ページにあるような予算案を政府案の中に組み込んでいただいております。この予算におきましては、補助制度のない地方公共団体では住宅の改修につきまして社会資本整備総合交付金を活用し30万円まで国費だけで補助していいですと、地方公共団体のほうはお金を乗せなくていいですと、まず補助制度をつくってくださいと、それから既にあるところにつきましては既にある分に加えまして、その上に30万円国費分を乗せて結構ですというような制度を。それから、20ページの下段でございますが、緊急に耐震化が必要なものにつきましては、建築主に対して、所有者に対しまして国が直接補助することによって耐震診断・改修を展開することとしています。改修の補助率は6分の1で、特例的な補助制度を補正に盛り込みまして事業を強力に展開しようとして今まさにしているところでございます。

21ページはその内容を書きました新成長戦略の抜粋でございますので、省略いたします。

最後に3番目の課題でございますマンションストックの再生です。先ほど見ていただきましたように、マンションにつきましては、そのグラフのとおり、累積数が既に560万

戸を超えまして、人間が居住する住宅としてはもう既に1割を超えているという段階に達しております。住んでいる方は1,400万人程度と考えられまして、もはや普通の住宅としての市民権があるというものと考えております。24ページでございますが、こうしたマンションは、言わずもがなでございますけれども、上の箱にあるように、普通の戸建住宅と違ましてエレベーターですとか、給水のための設備でありますとか、共用廊下とか、共同で管理しなければいけないものが入ってきて、しかもそれはかなり複雑なものであります。その上で、この管理につきましては皆さんの意思を合致させなければいけないと、お金につきましても、管理費とか修繕積立金という形で積み上げていかなければいけないと、こうした困難性を抱えております。総じて一般的に建物自身も大きいものですから、きちんと管理されないと、その際の害悪が非常に大きなものになってしまうということが懸念されます。

そこで、私どもは今回の住生活基本計画の目標としては、25ページの上でございますように、管理するための最も根幹になります長期修繕計画、これは25年以上の長期修繕計画とそれに基づいた修繕積立金というものを定めているもの、そういうマンション管理組合の割合を平成27年までに50%に高めたいということでやっております。現状は25ページ下のグラフでございますけれども、36.6%という形になっておりまして、これがきちんとつくれないとマンションが的確に管理されないという課題を抱えております。

26ページは、現在老朽化しているマンションがどうなっているか、極めて概観的に見てもらうグラフでございます。上がマンションの借家に化けているものがどのくらいあるかということで、ちょっと見にくいグラフなんですけれども、昭和45年以前に建設されたマンションでありますと10%以上が借家になっているものが4割くらいあると。同様に下のグラフの左側ですが、空き家になっているものにつきましても古いものについてかなり増えてしまっていると。一方で、右の下ですが、居住者の高齢化が非常に進んでいる、古いものほど進んでいるという現状がございます。また下の27ページ、ちょっとページ数がないのですが、下に写真がついておりますけれども、最近では2,000戸を超えるようなマンションも出てきておりまして、その管理の困難性は一層高まっているという現状がございます。

古くなったマンションの数については28ページに示してございますが、現在で40年超が13万戸、30年超ですと94万戸、このくらいございまして、時間が経るとともにどんどん老朽化が進むと。一方、建て替えがどのくらいかというのが29ページでござい

ますけれども、建て替え自身はそう簡単にできる話ではございませんので、こんな割合で来ているということを見ていただければと。

最後に、課題と政策の取り組みですが、その次の30ページ、ちょっとページが見えにくいとじ方かもしれませんが、管理の適正化の課題と下の段の改修・建て替えの課題と大きく2つに分かれまして、管理の適正化につきましては、やはり的確な修繕積立金、それから長期修繕計画だろうと。とりわけ長期修繕計画につきましてはガイドラインをつくりましたので、修繕積立金の額に関する目安のガイドラインをつくって公表しようということをしております。

それから2つ目の・ですが、こうしたものについて分譲業者がガイドラインに即した長期修繕計画や積立金をきちんと説明するように指導していこうと。3番目に、先ほど2,000戸というマンションをお見せいたしましたけれども、こうしたところでもきちんと管理できていくような管理のルール、こうしたものを充実していく必要があるのではないかとということで、現在標準管理規約の見直しなどの検討をしております。

下に改修及び建て替えでございますけれども、これにつきましてはやはり経済的問題点もありますので、助成や支援のあり方。それから建て替え等に関する法制面での課題、建て替えに関する決議要件などがございますので、こうしたことにつきましては法務省とも協議をしながら検討を進めているということでございます。

31ページは同様に、この6月の新成長戦略における位置づけを書かせていただいております。右のページ真ん中の欄の「老朽マンションの建替え・改修の促進策の実施」というのが2013年までに実施すべき事項として書いてございまして、私どもの国土交通省の成長戦略におきましてもこうしたことを具体化し、肉づけするような施策を現在展開しているというところでございます。

ちょっと3つのテーマが短時間ではしより過ぎたかもしれませんが、現在、こうした観点で3つのテーマについての課題と施策の取り組みをしていくということについてのご報告をさせていただきました。

どうもありがとうございました。

**【分科会長】** ありがとうございます。ただいまのご説明に対していろいろご質問等あるかと思いますが、これから3人の方からお話を伺った後、やはり相互に関連することもあると思いますので、まとめて質疑応答ということにしたいと思いますので、議事進行についてよろしくご理解のほどお願いしたいと思います。

では、まず1番目でございますが、密集市街地につきまして、〇〇様からご発表をよろしくお願ひしたいと思ひます。

【説明者】 〇〇でございます。よろしくお願ひいたします。では、座って説明させていただきます。

お手元にパワーポイントの写しがございますけれども、あちらのほうに画面で映し出しますので、それに沿ってご説明いたします。密集市街地の整備に関する現状と課題ということですが、具体的なプロジェクトを通しましてそういった内容についてご説明いたしたいと考えております。

それでは、今まで機構が取り組んできた密集市街地の取り組みですけれども、前身の日本住宅公団が住宅・都市整備公団に組織が変わり都市整備に乗り出す前後あたりから取り組み始めていまして、まずその第1号と言われているのが北区の神谷1丁目地区でございます。こちらは工場跡地を取得しまして、賃貸住宅の建設だけではなくて周辺の密集市街地、その中で例えば区画道路の整備とか、公園の整備、さらにその整備に必要な代替地の確保といったようなことを行った事業です。

そういった取り組みを幾つかしてきていますが、平成7年の阪神・淡路大震災における震災復興事業というのがまた集中的に行った事業です。ご存じのとおり、木造密集市街地が非常に被害を受けたわけですが、そういった中で一時的な避難住宅を約3,000戸弱確保したり、あと再開発事業、これは参加型も含めまして10事業、それから区画整理事業につきましては受託も含めて4事業ほど取り組んできているところです。

現在の取り組み状況ですけれども、東京の23区を中心に取り組んでいるところです。先ほどの事務局のご説明にもございましたけれども、環7、環6の間、要するに山手線の外縁部の帯状に密集市街地が非常に多くありまして、それらを中心に現在コーディネートとして23地区、それから道路の受託なども含めまして18地区ほど事業を行っているところです。

まず最初の事例です。太子堂・三宿地区という、世田谷区で東急田園都市線の三軒茶屋駅から北側大体600メートルから800メートルに位置しているところにあります。このあたりの状況と申しますと、関東大震災以降移住する方が集中しまして、いわば住宅が立て込んでいたといったような状況でして、それこそあぜ道が道路に変わったといったような状況です。また非常に小さな住宅が老朽化しているといったような状況でして、安全・安心が非常に危ぶまれている地区ということなんです。

これらにつきまして、区としましては震災が起きたときに区の中で最も危険な地域ではないかというふうに考えて、古くから取り組みを始めています。いわば昭和五十五、六年ごろから、やり方としましてはこれだけ住宅が密集して、また高齢者などもお住まいですので、まちづくり協議会を立ち上げて、その中でコンセンサスを得ながら進めていく取り組みでした。ただ、当時は行政不信とか、また住民同士の争いといったようなものがありまして、なかなか立ち上げることができませんで、2年間くらいかけて立ち上げたといったような経緯がございます。

さらに平成7年ですけれども、阪神・淡路大震災の後ですが、ここの上の赤い線で囲んだ国立小児病院というのが移転することが決まりまして、じゃあ、それを活用して防災拠点をつくっていこうといったような取り組みが始まったわけです。それと主要生活道路となります三太通りと呼んでいるのですけれども、従前、現況4メートルくらいの道路で、クランクなどがあって、緊急自動車が通りづらいというか、通れないといったような状況の道路ですが、それを重点的に整備していくといったような方針を掲げていたところでした。

機構におきましては、過去賃貸住宅の建設とか、三軒茶屋での取り組みがありまして、古くからお声かけをいただき一緒に検討してきたという経緯があります。その中で先ほどの病院跡地を活用して整備をしていこうということで、まず、上の四角の中に書き込んでいますけれども、この病院の跡地を機構が取得いたしましたして周辺の区画道路の整備、また右の四角にありますけれども、病院の地区外になりますが、区画道路の連続性を確保するために道路整備のための区画整理事業の実施といったまず周辺の道路を整備してきました。

それと真ん中の部分ですけれども、こちらにつきましては民間さんの力をかりて整備していくために、左側半分は分譲住宅、右側半分は民間による賃貸住宅の建設を考え、それに条件を付けて公募しました。その条件ですけれども、1つは避難広場となる広場の整備を分譲側でつくってもらい、民間賃貸住宅側ではそれに誘導する避難路を整備してもらうといったものです。さらに地域に不足しています子育て支援施設とか、高齢者施設を整備するというのを義務づけまして、公募いたしました。現在、既に入居が始まっている状況です。

さらに、機構としましては、先ほどご紹介しました三太通りの整備を区から受託いたしております。こちらは大体600メートル強の長さがあるのですが、現在、平成19年か

ら受託いたしまして55%くらい整備がされている状況で、平成26年の完成に向けて現在整備中です。

以上から、整備の効果についてですが、例えば延焼のシミュレーションをしてみましたら、左側にありますけれども、この三太通りの整備と、さらに道路整備によってそれに接する住宅などは建て替えて不燃化されていくといったこととなりますので、現在では、整備前では三太通りの右側で火事が起きた場合、左側の西側のほうにも延焼が広がると予想されていたのが、整備後では三太通りで食い止められるといったような状況が予想されています。それから消防活動の困難区域が、現在、3.3ヘクタールくらいあったかと思えますけれども、それが整備することによって約半減されるといったような効果も期待されているところです。

次に、駆け足で説明して恐縮ですけれども、根岸3丁目地区のご説明をいたしたいと思えます。こちらは場所としましては山手線の鶯谷駅から徒歩で五、六分行ったところです。整備の状況ですけれども、従前ですが、ちょっと写真からは見づらいなのですが、昔の下町の風情が残るものの、道路につきましてはこういった2メートルちょっとの道路が非常に多く、また、行きどまっていたりしまして、非常に防災上危険なエリアになっています。こちらにつきましては、区さんと協議していく中で、やはり地元の方々の意向を尊重しながら整備していくといったことと、あと、先ほどの太子堂と同様なのですが、規模は違いますが、従前でも病院が移転するといったような話が平成14年くらいから起きまして、それを活用していこうといったことで整備計画をまとめて、現在整備しているところです。

具体的な整備の内容ですけれども、左側の上にありますように、区さんがまずその病院用地を取得しまして、そこに防災広場、それと上の赤の点線で示します区画道路を整備いたします。その防災広場はもう既にでき上がっております。それと左側のブルーで囲んだエリアに従前居住者用の住宅を建設するといったものです。説明がちょっとおくれましたけれども、従前居住者用の住宅と申しますのは、こういった密集市街地における整備におきまして従前に住まれた方の受け皿住宅を建設するといったものでして、密集法の改正により平成19年から施行されている制度で、機構がそういった住宅を補助金を得ながら建設できるというものでして、現在、その住宅を根岸3丁目に建設中だということです。規模としましては、今後そういった避難路の整備などで発生するであろう受け皿住宅のうち、ある程度歩どまりを考えた戸数で小規模なものですけれども、34戸の建設を今現在進めているところです。さらに隣に点線で示しているような区画道路、現状は行きどまり

道路なんです、その用地を確保するために3つの地区をまとめた区画整理事業を行っています。これは権利の交換分合を図るための区画整理事業でして、それで生み出された区画道路用地は区さんが整備するということになるわけですが、それを機構は受託して整備を進めるといったことで、平成24年の完成を目指しているところです。

最後が、大阪で密集市街地を抱えている門真市の事例です。門真市におきましては大阪府内2,300ヘクタールの密集市街地のうち6%くらい、130ヘクタール強を抱えていると聞いておりますが、そのため古くから取り組みを始めている行政体です。このエリアといいますのは、高度経済成長期に人口が集中しまして、それこそ水田地帯に文化住宅と言われるアパートが建て込んできていました。ですから、その状況といいますのは、必ずしも道路に接続していないような住宅も多く、さらにそれらが老朽化していつて若干歯抜け状況になっているといったような状況で、地域の活性化も失われてきているといったようなところなんです。

この門真市とのおつき合いは平成11年ごろから一緒に勉強しようということでお声かけいただきまして、議論をしてきたところなんです、そういった中で防災街区整備事業により、公共施設の整備と不燃建築物の建物を同時に整備していこうということになりまして、平成21年度から整備を始めたところです。

具体的な内容ですけれども、左側に従前の状況があります。上のほうに市営住宅地というのがありますけれども、こちらにつきましては平成16年に機能を廃止しまして、下側の市営本町住宅と書いてありますが、そちらのほうに集約しています。それからその下に民営の市場というのがございますけれども、これは昭和48年に既に機能を廃止して、市が取得しているところです。門真市の場合は、非常に民間と連携をとりながらそういった密集市街地を改善していこうといったことに取り組んでいるのですが、こちらにつきましても当然、当初は民間に譲渡していつて何とか不燃建築物を建ててもらいたいといったような取り組みをしてきたわけですが、いかんせん、その区画道路の整備とかをセットで考えていきますと、民間にとってはその課題は重過ぎるといったこと。例えばこのあたりはそんなに不動産のポテンシャルが高いわけではありませぬので、大手が出てくるというわけではなくて、やはり地場の方の建設業者さんになるわけですが、そういった負担に耐えられないということから事業が進んでいなかったという状況でした。それを右側のように防災街区整備事業によりまして機構が個人の同意施行で整備していますが、区画道路の整備や公園用地を生み出し、それから防災道路の整備といったことを行います。市の用地と

機構が従前に一般地権者さんの方でもう外に出たいという方がおられたのですが、そちらの土地を450平米程度ですけれども、取得しました土地と一緒に活用して、上にございます不燃建築物の建設や下の若干青く塗っています民間による土地活用と書いていますけれども、そちらを戸建住宅用地としてあわせて参画する者を募集しました。区画道路などは事業の中で整備していくということで、1社ほど手を挙げてくださいます、現在調整を進めているところでございます。いわば上のほうはマンションとして耐火構造物になりますし、その下につきましては残っていた地権者さんが土地活用を図っていくといったようなことを考えていまして、それで防災道路などの整備を行っていくというものです。

事業の効果ですけれども、こちらにご覧になりますように、やはり消防活動の困難区域が減っていくといったことで、こちらでは従前、大体2.8ヘクタールほどあったのですが、整備の結果、それが1ヘクタールくらい減るといったような効果が期待されているところではあります。

最後になりますけれども、地方都市における取り組みです。この星印を打っているところが、現在コーディネーターなり、相談を受けているところで、合計20地区ほどあります。地方都市の取り組みでやはり大都市部と違うところは、先ほどのご説明にありましたように、歴史性とかいったこともありますし、さらに中心市街地の活性化といったようなこととセットで考えていかなければいけないといったようなこともあります。また不動産ポテンシャルが低い状況の中で、空閑地が発生したとしても、どうやって活用していくのかといったようなことが課題になります。また住民も高齢化しているといったことから、非常に難しいテーマになろうかと思っています。そういった状況の中でコーディネーターに取り組んでいるところです。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

続きまして、耐震につきまして、〇〇様からよろしくお願ひしたいと思ひます。

**【説明者】** 〇〇でございます。よろしくお願ひします。座って説明させていただきます。

一般の方が木造の耐震化というのはなかなか取り組みが大変でございます。静岡県がこれまでどのように取り組んできたのかということを中心にご説明させていただきたいと思ひます。

静岡県は昭和51年、東京大学の当時石橋先生が東海地震説というのを発表されまして、



いつ来てもおかしくないということで、その翌年、当時山本敬三郎知事が全県挙げて地震対策に取り組んできたということでございます。昭和53年には木造住宅の耐震診断基準とか、改修設計指針、そういったものを設けてございますし、また、建築確認時において、もうこの当時から壁量のチェックをするということで、県内の建築士さんの方は木造の耐震に対する関心と申しますか、地ならしがされてきたということで、その後の本格的な耐震補強に対しましても県内の建築士さんはかなり熱心に取り組まれたということで、こういった昭和51年当時の取り組みが今、効を奏しているのかなと思っております。

それで、平成7年に阪神・淡路大震災が起きまして、静岡県では翌年に、地震対策推進条例を作成し、その中でいろいろな本格的な地震対策を講じてきました。木造の本格的な取り組みといたしましては平成13年、プロジェクト「TOUKAI-0」事業を創設したということでございます。

一般県民の方に地震対策を勧めるに当たって何がいかと、当時の担当の方はいろいろ議論されたようですけれども、とりあえずは親しみのあるネーミングが大事だろうというところから始まっております。それで、プロジェクト「TOUKAI-0」、東海地方の東海と、建物の倒壊とをかけたものです。この「0」というのは、建物の倒壊がゼロじゃなくて、死者ゼロということで、建物の倒壊によって死者を出さないことを基本理念として住宅の耐震化に取り組んでいるというところでございます。

通常、耐震化事業と言いますと、一般的には行政は制度設計をして、それを推し進めていくということがメインになるかと思えます。しかし、その制度設計だけではなかなか一般の県民の方にご理解いただけない、関係者を集めた大きな総合的な組織体制、そういったものも含めてやっていく必要があるのではないかとということで、ご覧の4つの、人・組織、広報啓発、補助事業、技術開発、この4つのポイントからこの事業に取り組んでおります。

「人」でございますけれども、まず、木造の耐震技術の技術者の質の向上が必要だろうということで、静岡県では補強相談士という制度を設けまして、建築士さんなり、ある一定の技術をお持ちの大工さん、そういう人たちを集めまして耐震診断の技術講習会を行い、講習を終了した方に補強相談士という登録をしていただきまして、この方が具体的に補強の技術を指導していくと。それだけではなかなか大変だということで、県内の民間の10団体の建築関係業界の方に集まっていただきまして、木造住宅耐震化推進協議会を設立し、ここでいろいろなバックアップをしていただくこととしました。例えばいろいろな各種の

市町村で行うイベントとか、そういったところに技術者を派遣するとか、あと、技術者同士の技術力向上の研修会を行うとか、そういったことをこの協議会で行うこととしております。上に⑬、⑭とありますが、これは年度でございます。事業が13年度から始まったという意味でございます。また、その技術者だけではなくて、実際施工される方の資質の向上も重要だろうということで、平成14年度から住宅直し隊を設け、これは工務店さんを中心にこういった方々に耐震診断、耐震補強工法について講習を受けていただいて、名簿を作成して、一般の方が相談があれば、この方々を紹介していると、そういった制度を設けたわけでございます。

また、広報でございますけれども、当初はその木造住宅の耐震化というのはなかなかなじみがないということで、当初はテレビCMとか、ラジオ、シンポジウム、パンフレットを行政が主体となって大々的にやってきたと。もう、この事業が始まって静岡県では10年たったということで、なかなか県民の意識がだんだん弱くなっております。今はまた別の視点で取り組み始めているということでございます。またインターネットで「耐震ナビ」、これは「耐震ナビ」とパソコンで検索していただければすぐ出てきますけれども、静岡県の取り組みとかを木造の耐震に関する情報を流しているということでございます。

それから、技術開発ですが、これも当初から進めたわけでございますけれども、木造の耐震化と申しますと、大工さんの筋交いを入れたりとか、耐力壁を増やす工法が一般的なわけでございますけれども、いろいろな新工法を当初の目的は安くて普及しやすい工法を目指して、全国からアイデアを募集したらどうかということで始めたわけでございますけれども、それが平成13年、14年、そのあたりでコンクールをやりまして、それ以降は今、日本建築防災協会で認証を受けたものに対して新工法ということで各種講習会で周知しているというところでございます。

補助事業説明でございます。補助制度を設けるに当たりましては、県民の皆様にとっては非常に簡便に、だれでも受けやすいというモットーに、また、事業主体は市町村でございますので、極力市町村の事業事務負担にならない格好でやれないかということで、お手元に赤いパンフレットを今日お持ちしましたけれども、このパンフレットをお配りして、「ワン、ツー、スリー」というイメージで、まず電話1本で診断を受けられますと。「ツー」で、3分の2で補強計画の補助を受けられますと。「スリー」、30万円で県から耐震補強工事を行いますと。そういったキャッチフレーズで県民の皆さんにPRしたというところでございます。

具体的には専門診断、これは「わが家の専門家診断事業」と申しております。これは県内にお住まいの方で最寄の市町村に電話をしていただければいいと、なおかつ、その県民の方からは診断料をとらないでやると、これは非常に重要なことと思っております。電話を受けましたら、対象となるのは昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた木造住宅が対象になるわけでございますけれども、市町村から専門家を派遣するというので、いわゆる行政の公認を受けた専門家の方が直接ご自宅へ伺いまして、現場調査を行います。現場調査では床下から天井裏まで潜って結構丁寧な調査をし、それを図面作成し、耐震診断を行います。

診断していただいた方で補強をやりたいという方には補強計画を作成してからやることを説明し、その補強計画作成に対しましては3分の2の補助をするということでございます。補強計画を作成し、耐震補強となりますと、これは県から一律30万円助成します。静岡県は35市町でございますけれども、全市町に対して30万円を助成しており、かつ高齢者、高齢者と申し上げますのは65歳以上のみ世帯ですが、その世帯に対しましてはさらに20万円を、これは県10万円、市町村から10万円ずつ、計20万円を、したがって50万円の補助を受けられることとなります。さらに各市町村ごとに5万円から30万円の独自上乗せをやるということで、高齢者割り増しを受け、なおかつ市町から最高30万円の補助を受けられる方は最高80万円の補助を受けられるという制度でやっております。

次に、プロジェクト「TOUKAI-0」事業の経過でございます。まず、平成13年に「わが家の専門家診断事業」を始めました。続いて平成14年度から木造の補強計画策定事業、並びに木造の耐震補強工事の助成を始めております。また、これまで各市町とか、県民の方々、いろいろなご意見を伺いまして、その都度細かな制度改善をしてきたわけでございます。高齢者につきましては平成16年度から20万円乗せを、それから市町上乗せにつきましても平成16年から実施しました。静岡県の場合は、この補助制度というのは非常に変則的でございます、一般的には県が助成する場合は事業主体である市町に対する半分補助というのが一般的かと思っておりますけれども、静岡県の場合は県が率先してこの事業に取り組んだということで、市町の取り組みがやや遅れたというところはございます。しかし、年ごとに市町で耐震性の重要性を意識していただきまして、平成16年度から市町村の上乗せが始まったということでございます。

これまでの実績でございます。平成13年度、耐震診断が1万件ほどございました。こ

れは年々減ってきてございます。平成19年から特に診断方法が精密になりまして、日本建築防災協会が出されている一般診断法というのが平成19年度からなされたということで、当初は簡易なことで一般の方にやっただくというやり方もやっていたわけですが、なかなかそれでは難しいだろうということで、途中で制度改正をしております。補強計画につきましては平成14年度、補強工事におきまして平成14年度から始めております。年々、実績が上がっているようでございますけれども、実際は補強工事はここ数年1,550件前後で推移しております。

ここでちょっと注目していただきたいのは、平成16年、これは中越地震がございました。これが10月ごろであったかと思えます。やはりそういう地震が起きますと県民の防災意識がにわかには高まるということで、引き続きその後の補強が増えております。同様に平成19年にも中越沖地震があったということで、20年にやや伸びております。それから21年は、これは静岡県の駿河湾沖に地震がございまして、この影響が非常にあり、県中西部に比較的大きな被害があったわけでございますけれども、地震があればかなり件数が伸びるというようなことがわかってきております。

静岡県の耐震化の目標でございます。平成15年と書いてございますけれども、これはもとは住宅・土地統計調査をもとに出しているわけでございますけれども、平成15年度時においては昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた木造住宅が38万戸ございます。静岡県全体で127万戸ありましたが、そのうち38万戸は木造の昭和56年以前のものであり、危険とされるのが32万戸でした。これをベースに平成27年度末90%耐震化率を算出しました。「補強4万戸」、「建替18万戸」と書いてございます。これは平成10年から15年の建て替え状況、補強状況の推移からと、それから行政の補助金を受けてされる方がどのくらいあるかと、そのあたりから算出しまして、「建替18万戸」、「補強4万戸」と算出し、県の助成目標といたしましては平成27年度末2万戸という数字を挙げてございます。残り2万戸につきましては、過去の経緯から自前でやられてきたという経緯で、こういう数字が出ているわけでございます。

これが平成20年に出されました住宅土地統計調査と平成15年を比較したものでございます。住宅総戸数が平成15年当時、127万戸、それが平成20年には136万戸ということで、9万戸の伸びがあったわけでございます。そのうち耐震性ありが、平成15年が93万戸、耐震性なしが34万戸と。これがそれぞれ108万戸、28万戸ということで、平成15年当時、静岡県の住宅の耐震化率72.9%が、平成20年度末では79.

3%ということで、下に全国平均が書いてございますけれども、やっと全国平均に追いついてきたのかなという感じがしております。

それでは、どういったきっかけで耐震化に興味を持たれたかというのを私どもも関心を持っています。当初はテレビコマーシャルとか、ラジオ、マスコミ等の影響が非常に大きいただろうということで、当初はそれに力を入れてきたわけですがけれども、35市町村のその実績を見て、非常に成績がいいところもあると。そういったところにヒアリングをしていきますと、結果的には戸別訪問とか、ダイレクトメールで戸別に当たったほうが非常に高いねというようなアンケート調査が出ました。これは別途我々がアンケート調査した結果の数字でございますけれども、やはりダイレクトメール、戸別訪問というのが耐震診断を申し込まれたきっかけとして43%と、非常に高い数字を出しているということで、今はダイレクトメール、戸別訪問、こういった方法に力を注いでやっているというところがございます。

耐震診断した結果でございます。耐震評点1以上が建築基準法以上の耐震性ありということであります。実際やってみますと1割程度しか基準法レベルを満たしていないと、9割のところは満たしていないという結果が出ております。

では、補強工事、どのくらいの費用でやられているかと申し上げますと、150万円以下の方が実は申し込まれた方の半数以上、52%されているということでございます。実際、ではどのくらいお金を出せば、自腹を切れますかと言いますと、100万円がどうもターニングポイントということで、100万円を超えるとだんだん耐震補強に対する関心が薄められていくことから補助額がいかにあるべきかというのもまた1つの目安になるのかなと思っています。

実は耐震診断というのは耐震補強が目的だろうということで、実は同居世帯の方というのは耐震補強に進む率は非常に少ないわけです。一般に、同居世帯の方というのは建て替えのほうに進むと、そういうことがございまして、耐震診断イコール耐震補強というイメージがあるわけですがけれども、静岡県におきましては耐震診断した結果、何らかのボーナスはないかなということで、県内の金融機関と協議いたしまして優遇性ローンを設けて、耐震診断を促進していこうということに取り組んでおります。

これは県と市町村の役割でございます。実際、県が幾ら声高に耐震化を叫んでも、これは進まない。やはり市町村の方の熱意、努力がなければ、これは進まないということで、大きな役割としてはこういうふうに分けられるのではないかなと考えております。

まとめとしましては、やはり県民の防災意識イコール耐震化に直接結びついているのかなど。それから、市町の取り組みというのは非常に重要でございます。熱心な市町はやはりそれなりの成果が上がっていると。また、過去地震があった、静岡県は県西部に大きな地震があったわけですが、そういったところは非常に防災意識が高いということで、実績が上がっております。それから制度設計については、やはり簡便な制度設計が必要かなど。これからは静岡県におきましては、この事業に取り組んで10年ということで、防災意識の高い方はかなりやっていただいたと考えています。これから残っていくのは高齢者対策かなということで、これをどう取り組んでいこうかというのが、これからの我々の課題と考えています。それから、やはり行政マンだけではマンパワーは不足します。したがって、その支援体制の強化、こういったものが非常に重要になってくるのかなど。それから、補強を受けるには、やはり一般県民の方は不安がございます。どのくらいの工事費がかかるのか、どういう工事をされるのか、そういったことがわからないと。そういったことの情報提供も必要かなと考えております。以上が、木造住宅に対する静岡県の取り組み状況でございます。

**【分科会長】** どうもありがとうございました。

では続きまして、マンション再生につきまして、〇〇様から、よろしくお願ひしたいと思います。

**【説明者】** 〇〇でございます。資料は机上のパワーポイントベースでさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

まず1ページをお願いいたします。福岡市のマンションの状況でございます。右上に数字がございますが、居住世帯あり住宅、67万戸余りのうち、共同住宅が50万7,000戸ということで、共同住宅の比率が75.5%で、全国有数のマンション都市ということでございます。ちなみに東京23区が73.8%ということでございます。それから表でございますが、この中の2番目のところの持ち家、赤く色づけしておりますが、持ち家の共同住宅が平成20年で11万1,000戸余りで全体の16.6%、15年と比較しますと1万2,500戸、12.6%増えております。それから次の欄の借家の共同住宅でございますけれども、36万5,800戸ということで全体の54.5%、これも東京23区と同水準で、福岡市が非常に単身世帯が多いと。学生の街、単身赴任の街等々の要因があると思っておりますが、借家の共同住宅の比率が多いと。これも15年と比較いたしますと、2万6,100戸、7.7%増となっております。共同住宅はさきの証券化バブルといえますか、ミ

ニバブルのときに非常に増加しておりまして、ちなみに民間の賃貸住宅は今23%の空室率でございまして、非常に高い水準になっております。全国有数のマンション都市ということでございます。

2ページをお願いいたします。老朽化等の状況でございますけれども、中ほど上に3ポツございますが、賃貸化されたものを含みましたマンションの着工累計は4,700棟、18万3,000戸と。30年経過しているものが750棟、約2万7,000戸、それから40年経過しているものが20棟、約470戸ということで、東京圏、大阪圏から比べますと5年から10年おくられているのかと思います。10年後くらいには様々な民間のマンション問題が厳しい状況になるのではないかとこのように考えております。

3ページをお願いいたします。建て替え事例でございますが、全体で、私どもが把握している事例でまだ4件しかございません。まず、「等価交換方式による建替」があります。この事例の表のところを見ていただきますと、まず2番目の総戸数のところですが、建て替え前は168戸だったものが201戸と。それから5番目の延床面積が8,812平米だったのが2万1,065平米と。容積率が90%だったものが190%ということでございます。これは総合設計制度も活用しているということでございます。写真のように高度化しているということでございます。

それから4ページをお願いいたします。「等価交換方式による建替事例」として2番目でございますけれども、これは市内で初めての民間分譲マンションでございます。表を見ていただきますと、2番目の総戸数36戸であったものが23戸、これは減っております。従前居住者はわずか5戸、一般の新しい方が18戸ということでございます。延床面積は1,556平米が2,315平米、容積率は132%が150%になっているというようなところでございます。

それから5ページをお願いいたします。これは「マンション建替え円滑化法に基づく建替」でございます。これは県の住宅供給公社の初の分譲マンションでございますけれども、これも表を見ていただきますと総戸数32戸が50戸で、5番目の延床面積が2,027平米が5,037平米、容積率82%が149%という形でございます。写真のように、かなり高度化しているということでございます。

それから6ページをお願いいたします。これは「マンション建替え円滑化法に基づく建替」の事例の2番目でございますけれども、これは私どもの市の住宅供給公社の初の分譲マンションでございます。これについて少し調べてまいりましたが、このマンション建て

替え時、入居者の平均年齢は68歳、70歳以上が43%だったそうでございます。40戸のうち23戸はもう非居住オーナーであったと。すなわち23戸の賃貸人との交渉が必要であったというようなことございまして、③に「建替組合が分析する『成功の秘訣』」ということで、記念誌がつくられておりまして、それからの要約になりますけれども、特に特徴的なものとしまして3番目の「デベロッパーには早期に参加してもらい、専門知識と事業資金のノウハウを受ける」ということで、これは三井不動産が入ってございました。それから4番目の「中立的立場のコーディネーターの役割は重要」ということで、建築コンサルタントの福岡の地場の企業、この建て替え事例の4件ともにかかわっているラプロスという会社がございすけれども、そこのところは非常に重要だったと。

この地域というのが、実は私もこの地域に住んでおりまして、マンションの反対運動のメッカみたいなところになりまして、このコーディネーターが近隣住民との協議というのを非常に重視したというふうに言っておられました。これは、当初計画は12階だったものを、このように10階に少し下げたと。しかし、これも市議会の請願審査にもかかりまして、かなり周辺とはもめた案件でございます。それともう1点、先ほど言いましたように、40戸のうち23戸非居住者オーナー、すなわち賃借人ということでございすので、その協議手順に意を用いたというようなことございす。

下の表を見ていただきますと、総戸数40戸だったものが90戸になりまして、従前の方が32戸、一般の方が58戸という形でございます。延床面積が2,436平米が1万62平米、容積率が63.5%だったものが199%ということでございす。近所を散歩いたしますと、今もその反対運動の名残がございまして、いろいろ大変な状況であったと市役所の中でも聞いております。

7ページをお願いいたします。4件の建て替え事例がございましたけれども、「建替え成功の要因」、客観的な要因でございます。管理組合、それからリーダーの努力というものが大前提でございすけれども、客観的に言いますと昭和30年代から40年代に建設された四、五階建てのもの、容積率に非常に余裕があつて、建て替え後の保留床の確保が容易であったこと。それからまた立地条件がよいということで、保留床の売却が確実に見込めるというようなこと。そのために条件のよい事業計画の策定ができたというようなものが客観的な要因かと思われま。

それから参考に、これは市の相談コーナーとか、NPO法人から聞いた内容でございますけれども、建て替えにつきましては自分の問題としてなかなか認識していない区分所有



者が多いとか、やはりコミュニティが形成されておらずに合意形成が進まないとか、それから、先ほどもございましたけれども、高齢者の区分所有者というのは引越しのわずらわしさ、個人が負担すべき費用を用意できない等の理由で反対が多いと。それからリーダーシップは必要なんですけれども、ある特定のリーダーとかグループが主導して、それに反対だというご意見も結構あるそうでございます。それと容積率に余裕がないため、保留床が確保できず、負担が大きいと。

NPO法人等に聞きますと、リーマンショック前は建て替え委員会をつくっていたところが結構あったそうでございますけれども、最近は景気低迷、不動産価格低迷のため解散して、民間マンションも延命化のほうにシフトしているところが多いということをお聞きしております。

それから8ページをお願いいたします。マンションの管理上の課題でございますけれども、これはもう真ん中に書いております。先ほどございましたように、1つは築30年以上経過した老朽化マンションが多くなってきたということでございます。それと高齢化が進んでいるということと、賃貸化が非常に進んでいるということでございます。米印のところに書いておりますけれども、老朽化が極端に進行する前に、計画的な大規模修繕、適正な管理を行うということが必要だということでございます。

それから9ページですが、福岡市のマンションの支援策でございますけれども、福岡市マンション管理支援機構というものを平成16年からつくっております。支援団体の連携により、広報、それから情報提供、情報共有を行うということでございます。福岡マンション管理組合連合会、これは今670組合、4万6,000戸ということで、この10年間飛躍的に伸びておりまして、私もマンション居住者で大変この組合にお世話になっているところでございますけれども、非常に力を発揮しているということで評価されているところでございます。ほかにもNPO法人、それからURさん等々、15団体に入らせていただきまして活動しております。「マンション管理の手引き」、これは具体的に意見をいただきながら編集しております。それから「マンション管理の基礎セミナー」、各種相談会の企画等を行っているところでございます。

構成団体からのご意見としましては、居住者の高齢化、建物の老朽化の「二つの老い」がマンション問題の課題であるというご指摘をいただいております。今後は、民間団体と行政が連携してやるということで、行政は教育・啓発と、そして民間団体は具体的に相談、講習を通じて管理組合の機能強化、これに徹していきたいという形の提言をいただいて、

その方向でいきたいというふうに考えております。

10ページですが、市独自といたしましても相談を受けておりますが、毎日やっております一般相談、それから月2回、マンション管理士による予約制で50分程度の特別相談、それから3時間程度で管理組合に派遣して綿密に相談を受けるマンション管理士派遣事業等々行っております。

11ページをお願いいたします。それからマンション管理に関する情報誌の発行ということで、これはどこの自治体でもやっておりますけれども、先ほど言いました支援機構のメンバーから、この編集会議というようなことを通じましてニーズに合った具体的な意見をいただいております、九州では結構評判のよいものでございます。

それから12ページ目ですが、これは福岡市がマンション都市でございますので、建築紛争が非常に多いというところで、予防と調整でございますけれども、表の真ん中のほうを見ていただきますと、苦情・相談件数というものの推移を書いております。この標識設置に対する割合というのが、見ていただきますと大体平成10年から平均30%から40%になりまして、かなり相談・苦情、紛争というのが多いということでございます。

しかし、その下書いておりますけれども、調停件数というものはそう多くございません。これはやはり業者さんのほうが調停を受けられないということで、どちらかという、住民の方が議会へ請願されるため、議会の請願はかなり多いということですが、この20年、リーマンショック後は絶対数は減ってきております。

13ページでございますけれども、予防と調整の制度、これはもう全国的に同じでございますので、説明を省きますけれども、福岡市におきましては、米印のところでございますけれども、昭和60年代より専任組織をつくりまして、現在では「まちなみのルールづくり支援センター」というものを置きまして、課長以下5人で紛争調整に当たっております。でも、現実には調停件数は、先ほど言いましたように少のうございますので、実際は調整、間に入って少しでも妥協していただいて、何とかならないのかという形で、間に入って汗をかいている状況でございます。これどうまくといたしますか、お互い妥協する場合もございますけれども、現実には業者さん側は経済状況が厳しいですから、容積率をいっぱい使うということで、全面的な解決という形は少なくなっているということでございます。

以上でございます。

それから、今度は14ページで市営住宅でございますが、これは簡潔に報告しますが、

福岡市は今3万2,000戸管理しておりますけれども、老朽化が進んで更新時期を迎えていると。これは議員も入った住宅審議会での答申を踏まえ、管理戸数は現状にとどめ、計画的な建て替えや改善に重点的に取り組んでいるところでございます。

15ページをお願いいたします。この赤破線で囲んでおりますように、昭和40年代半ばからの12年間に建設されました中高層住宅、1万6,000戸でございます。ということは全体の50%でございますので、これらの住宅について今もやっておりますけれども、建て替え、大規模修繕等々を計画的に行っていく予定でございます。

16ページをお願いいたします。市営住宅の今の計画では建て替えは年に200戸、改善を300戸、耐震化率90%を目標に行っておりまして、下のほうが実績でございます。米印のところですが、18年から22年の進捗率としましては、建て替え実績が1,000戸の計画のうち940戸で94%、全面的改善実績としましては87%というところでございます。

それから、17ページの建て替えの苦勞でございますけれども、非常に時間を要しております。既存入居者の仮移転、それから戻り入居のために、きめ細やかな対応が必要になるために非常に時間を要しているということで、この協議・合意形成を経まして解体・建設工事ということで、事業期間としては三、四年、少し大規模になりますと10年という形になっております。課題につきましては、かなり小さな問題がございまして、ひたすら粘り強く対応しているというところでございます。

それから18ページ目でございますが、建て替え事業の概要でございますけれども、これは写真では二階建ての老朽化したものを高層化したものでございますけれども、ようやくこういう形の簡易耐火構造平屋建てのものが終了いたしまして、今は四、五階建ての古い住宅を計画的にやる段階に入っております。

それから19ページでございます。全面的改善事業につきましては、間取りの変更とか、エレベーターの設置、エレベーターは階段すり付けになりますので完全なバリアフリーにはなりませんけれども、そういうもの、それから水回りの改善というようなことをやっております。30年延命ということでやっておりますけれども、現実にはかなりのコストがかかりまして、今後はどうしていくのか、新築との費用対効果等々、今、改定中の計画では少し考えていかなければならないという課題がございます。

最後に、資料の説明は以上でございますけれども、総括的に申し上げますと、福岡市の場合には民間のマンション対応につきましては、福岡市もやっておりますけれども、やはり

支援機構という形でNPO様等々、いろいろな組織に手助けしていただいているなという形で、行政としましては市営住宅の建て替え、改善、管理に多大な労力を費やしているというのが現状でございます。

対議会の関係というのはいかがでしょうかと申しますと、我々住宅都市局というのは国で言いますと住宅局と都支局という形で広い範囲を所管しておりますけれども、最近の議会では市営住宅中心の住宅建築関係の質問が多ございます。それから民間賃貸住宅の活用とか、福祉との連携ということも質問がございまして、現実的に民間マンションにつきましては新築時の紛争についてはいろいろありますけれども、再生をめぐっての議会での議論というのは少ないというような状況でございます。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

やや時間が押していますので、参考資料の2と3の説明はどうされますか。省きますか。それとも30分くらいしますか。

**【事務局】** 後ほど簡単に説明させていただきます。

**【分科会長】** では、参考資料の2と3は後ほど説明させていただきます。

では早速ですが、どのような点でも結構ですが、質疑応答ということでご発言があれば、では、よろしく願いいたします。

**【委員】** 資料2について3点ほど意見等を述べさせていただきたいと思います。

最初の2ページ目の「住宅・建築ストックが抱える主な問題点」というところで3点挙げられています。マンションのところでも少しは出ているのですが、ストックで現在空き家が非常に全国的に問題になっていて、この後確実にすごい勢いで増えていくことがわかっているのに、そのことが主要な問題点になっていないのは、少し問題かなというふうに感じました。特に現在、家が足りない、住めないという方と、余っているということで非常にミスマッチのために、住宅市場が必ずしもうまく機能していません。住宅ストックと空き家の問題というのは非常に法制度の影響が大きいので、是非国として真正面から取り組んでいただければということがあります。それが1点です。

あと11ページのところで、密集市街地のところで、今後不燃領域率以外に逃げられる、逃げるということを何か考えていくということで、すごく良いことだと思います。特に11ページの水色の枠の中で現在取り組んでいる幾つかの課題で、避難経路・ルートの確保とか、消防訓練があるのですが、実際、密集市街地でも建て替えてもそうなのですが、住

んでいる方ですとか、地元の住民の意識はすごく大切だと思います。住民の活動に参加させて、調査させていただいていますと、やはり高齢化が進んでいて、管理組合と同じなんですけれども、自治会その他の住民地域でもなり手が無い、なっている方が高齢化していてなかなか維持できないということがあります。

一方では、実は特に消防訓練とか、防災の問題というのは何も夜中に起きるわけではないわけですね。そうしますと、例えば地元の事業所ですとか、学校のような団体というのが実はたくさんあります。私ども地元は武蔵野市なのですが、昼間の人口のほうが夜の人口の倍以上あるのです。東京都23区というのはほとんどそういう状況にあるというふうに思います。そういった必ずしも地元の直接利害者ではないのだけれども非常に重要な方々を取り入れていかないと、どうやってまちづくりとか、まちを維持していけるのかなというのが私の感想です。準構成員の方々をどうやって密集市街地なり、まちの再生の中に取り組んでいくかという視点も入れていただければと思います。

特に消防訓練・避難訓練と申しますのは消防法の規定がありまして、大きな事業所であれば必ずやっっていて、私どもの大学でもやっっています。また、地元の方々も実は別に消防訓練・避難訓練をやっているのです。そうしますと、それを連携することによって、少しでも地元の活性化、或いはリーダーの不足ということを補っていけるのではないかとこのように考えていますので、その視点を是非入れていただきたいというふうに思います。

3点目になります。同じ資料の31ページになりまして、その前のページです。マンション管理の適正化ということで上の枠囲みの中に、分譲業者に対してガイドラインを説明するように指導するという文言があります。この「指導」が具体的にどのようにされるのかをお聞きしたいです。私としては非常に重要なことなので、そのガイドラインを重要事項説明書に取り入れて添付資料として必ず添付するくらいの気持ちでいかないと、徹底していかないとはいかないかというふうに考えております。その点、伺いたいと思います。以上3点です。

**【分科会長】** 2人くらい伺ってから、少し適宜関連性がある可能性もありますので、お答えいただけたらと思いますので、もう1人、ご発言がもしあれば。

はい、じゃあ、どうぞ。

**【専門委員】** 資料2についての若干素朴な疑問を。

「マンションストック再生の取組み②」という最終ページに容積率の緩和の検討をなさっているというのが出ていますけれども、容積率の緩和は多分建て替えの負担を少なくす

ることで合意形成を促進して建て替えを進めていきたいということが背景にあると思うんですけれども、一方で、一戸建ての建て替えというのは勝手にどうぞということで、別に容積率のインセンティブもなく自己負担できちんと建て替えをしているというふうなことがあり、なぜマンションだけが建て替えられないからといって自己負担を削減するようなインセンティブが出てくるのかなというふうな、消費者視点から見た素朴な疑問が1つは出てくるような気がいたしますと。

さらに、やるとなったときに、ではこの容積率の緩和、50年、60年先に一たん建てかわったものは、再度建て替えるときに、また容積率緩和をやるのですかというふうな素朴な疑問もまた出てくるような気がいたします。

じゃあ、わかりました。やりましたとなったときに、容積率の緩和、周辺の土地と一体開発なんかですと、容積率はその2倍、3倍となってスムーズに建て替えもいくかと思いますが、多分一般的な集合住宅の建て替えで出てくるインセンティブは、平均すると30%とか、その程度になってくるとすれば、1戸当たりの負担が引越しも含めて2,500万円くらいかかる場合、30%の容積率アップがあったとしても、やはり1,750万円くらい負担しなければいけないというようなことがあって、本当にこういう容積率緩和というものが合意形成をスムーズにし、建て替えの促進につながっていくのかどうか、ちょっと疑問だというふうなことを素朴に思ったりしています。

そういう意味では、やはり国が建て替えを促進すべきであるとする、前提となるのは市街地の、ご説明いただきましたけれども、災害ですとか、例えばスラム化するから犯罪がふえるとか、そういう非常にネガティブですが最低限ここだけは危険なので改善しなければならぬというものについて、限定して、例えば災害防止特例法とか、わかりませんが、そういったもので解決をしていくというのも1つの考え方ではないかなというふうに思ったりします。

以上です。

**【分科会長】** ありがとうございます。

もう1人くらい伺いますか。じゃあ、お願いします。

**【委員】** 東京に住んでおりますけれども、福岡の事例ですが、すばらしい実践をやっているというふうに伺って、それから国土交通省さんからお話のあった、すぐには崩壊しない、どうしたら逃げられるかというのは私も、壊れる時間数を掛けるという方針に私も賛成で伺ってございましたけれども、やはりこのマンションの集合住宅の問題としては、一

且理事長になってしまうと、その負担がものすごく大きくて、その努力の成果というのでしょうか、それから課題が整理されてよかったかなというふうに伺っておりました。

ただ、なかなかそのNPOを探そうとしても対応ができないので、やはり居住者自身にその意識を持ってもらうということがとても大事ななと思って、私もいろいろと考えて、順番にやってもらわないと、とてもじゃないけれども対応ができないので、そのかわり、やれない人はお金を払って、そのマンションの管理組合費の中に積み立てに貢献してもらって、それで学習してもらわないと、自分たちの共同住宅がどうなっているかの理解がなかなか得られないんです。

大規模修繕を2度ほどやってきました。マンションの方たちと相談しながら、一体お金の積立金をきちんと積み立てていって老朽化するのがいいのか、それとも修理すべきところを修理しながら長く持たせるのがいいのかということを勉強会しながら、そして弁護士さんにも来ていただきながらお話をし、それから診断会社にも診断していただいて、必要などころにはお金を払いながらというところをやっていくんですが、最後、今度はいよいよ建て替えの問題になってきたわけですね。そうすると、そこの合意はやはりマンション自体も幾ら大規模修繕をやっても、高齢化する。それから居住者も高齢化してくるという中で、一体どうしていったらいいのかというところがあるわけですが、しかし、今日はとてもいい事例を発表していただいたのですが、1つだけ質問として、福岡の建て替えのところで、2棟だったものが1棟になって戸数が少なくなっておりますね。何ページでしたか。4ページのところで、36戸だったのが23戸、そのかわり居住面積は増えているわけですね。これは皆さんがきちんと合意がとれて、これができたのですか。それとも、住んでいらっしゃる方何戸かが出ていらっしゃるわけですね。この辺の経緯というのはどうあったのかということをお話していただきたいということと、この苦情のいろいろな相談の中に、やはり管理会社がどういう機能を果たしたのか。管理会社に対する質問もあったそうです。やはり管理会社は専門家としてある意味で入っているわけですね。そのところの能力のあり方というんでしょうか、その辺について、もしこの経験からお考えがありましたら、お話を伺わせていただければありがたいなと思っています。

NPOに行く前に、何か管理会社としてそれなりの経験とか、そういうものが本当は発揮されるとありがたいのですが、なかなかその辺が難しいところがあるかなという。住み手が持ち家が多いのか、それともオーナーで賃貸が多いのかによって、また変わってくるかと思いますが、よろしくお願いたします。

【分科会長】 では、まず具体的ことなので、福岡市の方からご説明いただいた後、国の幹部から適宜ご説明をお願いしたいと思います。

では、よろしくをお願いします。

【説明者】 それでは4ページのほうでございますけれども、36戸だったものが23戸ということで、従前居住者の方が5戸しかないということでございます。だから31戸の方は多分出ていかれて、一般の方が18戸入ってこられた。これは、この数字上のものは、正直言ってちょっと古い例でして、わかりません。

それと管理会社につきましても、これも直接的に能力のあり方とありますが、これも福岡でも私もマンションに住んで管理会社も変えたりしておりますが、支援機構の中で当然管理会社の方にも資格がございますので、しっかりしていただくということはありますけれども、少し大きな問題になると、やはり結構NPO、福岡で言うと福管連とっておりますが、そういうところに相談に行く、それから福岡市の相談窓口に行くという形になっているのが現状のようでございます。

確かに、居住者としてはもっと管理会社にしっかりしてくれということですが、二重の管理が多いというようなことではないかなと思います。

答えにならずにすみません。

【分科会長】 では、3人のご発言があったので、国の方から、よろしくお願いたします。

【事務局】 ○○委員からご指摘いただきましたが、まずストックの空き家問題がございます。これにつきましては私どもも大きな問題だと思っております、先ほどマンションの件でおっしゃられたのですが、マンションにつきましては実は26ページに一応問題の1つのデータとして、26ページ左下にマンションの空き家率が古いものほど多くなっているということを書いております。

マンションという立場から言いますと、ご存じのように、みんなで管理すべきものでありますから、空き家がどんどん増えてくると管理不全状態になっていってしまうのではないかと、マンション固有の問題があると。それから、ストック重視の住宅政策になってきますと、そういうものの有効活用も含めてこういうストックをどうするんだ、或いはこのまま置いておくと防犯のもととして悪いじゃないか、犯罪のもとになるじゃないかと、いろいろな議論もあろうかと思っておりますので、それは中古住宅の活用も含めて全体の中で検討すべき問題ではないかというふうに私どもは受けとめております。



それに加えて、ちょっとくだいようですが、マンションについては特に空き家になってしまうということがマンションの中での自治管理ができなくなっていくという意味で大きな問題があるのではないかということで、現在、マンションの管理不全状態のようなものはどのくらいどういうふうにあるのかというのの調査に、ちょっとおくれればせではございますが、今入っているところでございまして、それも踏まえて検討してまいりたいと。

それから2番目のご指摘でございますが、逃げられるようにするのは大変いいことであるということにつきましては意を強くする次第でございます。密集市街地につきましては、どうしても燃えないということを中心にしてしまったものですから、不燃領域率というものにちょっとこだわり過ぎてしまった感じがあるのですけれども、ここにつきましては、先ほどご説明しましたように、建物とか道路という物的側面だけに着目して、燃えないということだけにこだわっているのでは、現に進捗もあまりよくないことも踏まえると、よろしくないのではないかという反省をさせていただいております。逃げられる、これについてはまず第1には物的状態ですけれども、道をふさがれないようにというような意味での建物倒壊や道の幅、或いは袋路などがまず来るのですけれども、それに加えてちゃんと逃げられるというのは当然入ってまいりますので、こうしたものについてご賛同いただければ、新しい目標の中にこうした考え方をちゃんと入れて、その具体的な肉づけをどうするのかということにつきましては、先ほど消防法の話もございましたけれども、関連部局のお話なども聞きながら、地域においては総合行政でございますから、その中でちゃんと逃げられる体制を具体的にどう整備していくのかというほうへと、歩を進めてまいりたいというふうに考えております。

30ページの「指導する」ということにつきましては、現在、長期修繕計画、それから修繕積立金、特に修繕積立金がきちんと積まれていないという問題も指摘されておりますので、現在行っております作業は、どのくらいが目安として妥当なんだということについての調査研究をしております。これでガイドラインと修繕積立金の1つのメルクマールができ上がったところで、これをきちんとお伝えするよにということを業者側、それから購入者側にもこうしたものに注意してくださいということから始めようと考えておりますが、どのくらいの仕組みの中でやっていくべきかということにつきましては、できるだけきちんとというふうに私どもは思っておりますので、関係する部局とも連携をとりながら、そうした情報が的確に伝わるように努力してまいりたいという段階でございます。まずまず、今、中身を組み立てております。

それから、〇〇専門委員のほうからございました容積率の緩和でございますけれども、おっしゃるとおり、容積率が多いほうが建物を建てる側に大変都合がいい、周りにとっては迷惑だという性格をもちろん持っておりますので、ここにつきましては当然環境に配慮しながら、環境悪化を防ぎながらという仕組みが現にございますので、そうした既存の割り増し制度などを活用して環境に悪い影響を与えないように、むしろいい影響を与えるようにとしながらやっつけていこうと。

1つ例を申し上げますと、総合設計制度という容積率割り増し制度がございますが、これは総合的に広い土地の中で設計を工夫することによって、市街地環境の整備改善に資するという事を各公共団体が判断して許可すると。例えばこういう制度がございますので、設計を工夫してもらい、或いは土地を大きくしてもらってうまくつくれば、現在の総合設計制度では公開空地ということで、みんなも使える空地をとりなさいというのを基本に組み立てておりますけれども、どんな形でやっつけていけばいいのかということもにらみながら、こうした環境悪化というよりは、環境に、一言で言いましてまちづくりに貢献する良質な建物をつくってくださいと、そのかわり容積率は上がりますというような制度をつくるように努力をさせていただいているというところでございます。

〇〇先生のところからは、直接こちらではないかもしれませんが、マンションの管理、これは非常に大変な課題だと思っておりますので、先ほども申し上げさせていただきましたけれども、きちんと管理する仕組み、今やっておりますのは標準管理規約の見直しというのに取りかかっているのですが、何しろ2,000戸とか1,000戸とか入ってきますと、きちんとみんなが積み立てるとか、何か修繕するんだとかいうこと1つとっても大変な状態になりますので、まずそこから手がけておまして、先ほど言いました修繕積立金の目安などもあわせて、必要なときに必要な資金を持って合意形成ができるような方向へ、今改善を図りつつあるという段階でございます。

建て替えに至る場合につきましては、そこら辺について合意形成の仕組みとか、もう1つちょっと技術的にもこれは本当に建て替えなのか、修繕がいいのかというあたりも必ずしも明確でないところもあるものですから、そこら辺をちょっと根っこから勉強していかなければいけないなと思っております。

ただ、だれがどう見ても、これはもう建て替えですねという段階になっても建て替えができないというような事態があっては困りますので、そういうことが起こるのかどうか、起こった場合どうするのかということにつきましても、別途今研究を進めているところで

ございまして、これは各種の改善とか、建て替えに係る決議要件などにかかわる話でございますので、区分所有法を所管する法務省とも相談しながら進めているというところでございます。

なお、蛇足でございますけれども、全体といたしましては建て替えというのはかなり困難な作業でありますので、長期優良住宅のように維持修繕することによってできるだけ長く快適に使える建物を建てていただくということも、基本ではやっておりますので、必ず建て替えるのが一番いいんだという思想でやっているわけでもございませんので、最後に蛇足でございますが付け加えさせていただきます。

以上でございます。

**【分科会長】** ありがとうございます。

では、ほかの方のご質問・ご意見があれば、よろしくお願ひしたいと思います。

はい、では、どうぞ、よろしくお願ひいたします。

**【専門委員】** ありがとうございます。

非常にそれぞれの取り組みがよくわかって、すごく理解が深まったのですが、その上で、特に静岡県とURの方にご質問したいんですけれども、それぞれ個別の取り組みは非常によくわかったのですが、例えば静岡県さん、これは個別の各個人の持ち家だとか、そういうところの補助が中心で話を聞いたのですが、この静岡の実態がよくわかりませんけれども、先ほどのURさんの説明で言う密集市街地、密集地域的な、そういう要素、もつと言うと地域で見た中での対応というのは、例えばあるのであればどのような対応をしておられるのかということをちょっとお伺ひしたいということと、それと裏腹なんですけれども、URさんの説明があった中で、これは市街地として見ていますけれども、そこに個別の持ち家、所有する家に対する対策をとっていかうという場合に、そのバランスはどうとるのかなというのを。

例えば市街地の中でやりましょうということと、それぞれ所有者にとっては地震が起こるかもしれない、いろいろなものがあるので、例えば静岡さんのような手当てを自分のお金を使ってといたしますか、やろうとすると、そのバランスというのはどう見ればいいのでしょうか。どういう実態があるのかなと。その、例えば市街地の中で合意形成を図る中でどんなような形で図っているのでしょうかというところをちょっとお聞きしたい。

質問がちょっと大ざっぱで申しわけないんですけれども、例えば非常に大きい範疇の中で人が住まわれているところを対象に合意形成を図っていかないといけないんだろうなど

思うんですけれども、その場合、どういう問題点があるなり、もっと言えば市街地に対する密集地域の対策を行った上で、例えば地域住民にとってそれは非常にメリットになったという後から評価といいますか、例えばそういったものがある例があったとすれば、少し紹介していただければというふうに思います。

以上です。お願いします。

【分科会長】 では、これは順番はどちらからお答えになりますか。

【説明者】 まず、先ほど戸建住宅への対応とかいうことですが、先ほどちょっと説明で漏れたのですが、太子堂などにおきましては、このパワーポイントの図面の3ページ目にありますけれども、こういった主要生活動線を整備するに当たりましては、先ほどの病院跡地の中に代替地というものを設けまして、そちらのほうに移転していただくような場合もあるということです。これは当然、移転補償費で移転していただくとか、あと区画整理事業ですと、右側の小さい図面の中で道路の連続性を保つために区画整理事業をやっていますけれども、そういった中で戸建住宅に住まわれている方は、事業の中で補償し移転していただくといったようなことに取り組むということです。

大きな範囲ではこの太子堂などの取り組みなんですけれども、やはり合意形成をしていくためにまちづくり協議会を立ち上げていくといったような場合におきましては、非常に時間がかかります。当然、先ほどちょっと触れましたけれども、住民同士の争いがおきたり、さらにそこにマンション事業者などがかかわって、今度はまちづくり協議会という住民組織とそういったマンション業者との争いとか、いろいろ出てくるわけですが、そういった中で皆さんの意見を集約していくためにいろいろなワークショップを開き、例えば部分部分の道路の修復をどうしていったらいいとか、それをケーススタディーをしながら将来像を集約していくといったようなことに取り組んでいます。

それは現場現場で状況が違いますので、それぞれの取り組み方はあろうかと思うのですが、そういう意味で、決して特効薬みたいなものはなくて、やはり時間をかけてやっていくということであろうかと思えます。特に都市計画事業などで行う場合は、収用による場合があるわけですが、こういった生活用道路などは任意の事業ですので、もう皆さんの理解がなければ絶対進まないといったものもありますし、都市計画事業にしる、できるだけ収用という手法などを使わないで、例えばそれを区画整理に組み込んだり、面整備とセットでやったりといったような取り組みの中で何とか事業を成し遂げていくといったことかと思えます。

後からの評価ですけれども、この道路などは受託している事業ですので、機構自らが後から評価を、事業評価を行うといったようなものではないものですから、そういったものは私どもは持ってございません。

【分科会長】 では、〇〇様から、よろしく願いいたします。

【説明者】 静岡県は大きな県ではありますけれども、残念ながらそういう密集市街地を形成している都市というのはあまりなくて、そこを重点的にやると、耐震化率というのは全然向上されないと。それから東海地震そのものが静岡県全体を揺るがすと、M8クラスが来るという前提のもとで取り組んでおりますので、県内の昭和56年以前の旧耐震基準の木造住宅、これは持ち家だけではなくて借家もすべて含めて対象として取り組んでいくということでございます。

以上でございます。

【分科会長】 一旦はよろしいですか。

では、まだご発言のない方からご質問・ご意見等あれば、ありがたいと思います。よろしいですか。はい。

【委員】 いろいろなお話を聞かせていただいて、非常に参考になったと思うんですけども、ちょっとこれは国土交通省のほうの資料になるのかな。直接ではないんですけども、密集市街地の、先ほど委員からもあったように避難とか、道路の件というのは非常に重要だと思っているんですが、最近ちょっと直面した例で言うと、位置指定道路というのは結構難しいんだなというのがありまして、位置指定道路というのは私有地ではないけれども、個人の資産というか、一応なっていますね。学校の周りは意外と開発のときに突き当たりになるので位置指定道路をとって開発しているケースが非常にありまして、学校法人としては広域避難場所であるから何かのときには避難していただくというふうに考えるのですけれども、考えていこうと指導するのですが、その位置指定道路の権利を持っている方がほかの人が入ってくるのを嫌がるということがありまして、たまたま木造密集市街地のすぐそばの位置指定道路を持っているところだったもので、なるべくそこを、そういう意味で広域避難の通路としてお話をしても、やはりそこに所有者という概念が入ってくるので非常に難しいなと思ひまして、多分これから木造密集をやっていくときに、道路にできなくて位置指定にしたら、長期的に言うとそういう問題が残るのだろうなというのをちょっと思ひまして、そのあたりは国としてどういう方向の、そういう道路というんですか、市街化の考え方を持っているのか。これは民事になるので、指導課などのところ

から外れてしまうんです。だから、その辺の判例とかもいろいろ調べたのですが、非常に曖昧になっているというのが現状なんですけれども、どうでしょうか。

【分科会長】 これは、すぐお答えをお願いします。

【事務局】 今、委員のおっしゃったとおり、実は位置指定道路の扱いは大変ややこしいことがございますので、特に密集市街地というわけではないんですけれども、ある意味では建物を建てるための苦肉の策ですね。道路ではないのだけれども、1つの空間を指定して、建築基準法上の道路としての空間とすると。したがって、建築基準法としては、その中に建物を建ててはならないと、それから接道することはよいとはなるんですけれども、それ以外をどうするのかにつきましては、改めてちょっと勉強させていただかないといけない領域なので、恐縮でございます。2項道路、その他幾つか過去から残っているいろいろな道路があるので、そこら辺についてはどういう取り扱いにしていかなければいけないかあたりを、もう少し勉強しなければいけないので、すみませんが、勉強をこれからしてまいりますというところまでで、本日はご勘弁ください。

【分科会長】 では、よろしくをお願いします。

【専門委員】 すみません。半分質問を兼ねて、福岡県さんの話は非常におもしろかったんですけれども、マンションの建て替えの事業そのものに例えば公的団体が合意形成プロセスにかかわっていく、例えば住宅供給公社なども、今後はその社会的な意義というのをいろいろ問われ始めてくると思うんですけれども、例えばその民間のマンションの建て替え事業の合意形成に、そういう公的団体がかわっていくことの可能性であったり、例えば公営住宅も建て替えの整備だとか、いろいろ管理コストをふやさずに建て替えていくみたいなお話がありましたけれども、こういった公営住宅の建て替えと、民間の分譲マンションの建て替えとを例えば共同でやっていくみたいなイメージですね。先ほど、何かやはり経済的なメリットがないと、民間のマンションは建て替えづらいと思うんですけれども、そこに公営住宅なども絡ませながら一部居住者の方は移転させたり、或いは公営住宅のほうに賃貸で移っていただくとか、そういうことも含めて、いろいろなかわり方の可能性というのは、そもそもあるものなのか、やはりそれはなかなか難しいものなのかというあたりについて、ちょっとご見解をいただけるといいなと思ったんですけれども、どうでしょうか。

【分科会長】 はい。

【説明者】 大変難しい問題かと思えます。最後に私は申し上げましたけれども、我々

福岡市としましては、今、市営住宅の建て替え、改善、管理に相当の労力を使っております。一方で、民間のマンションについては自治が基本だということで、相談にはかなり応じております。

そこで、我々内部でもお話しするときに、公平性の観点からどうかなという話もあるんですけども、現実的にはやはり我々が大家で責任を持ってやらなければいけない分野と、民間が自治自立でやる分野というのが厳然としてございますので、今のところ、直接に行政が難しい、私もマンションに住んでいますけれども、非常に難しい分野に行政が入っていくというのは、これはやはりちょっと難しいだろうと。あり得るのはやはり容積率の問題とか、横浜市さんですか、少し建て替えの補助を出されるとか、やるとしてもそういうのが原則かなという感じはいたしております。

それと市営住宅との関連性はたまたまそういう物件が合えば、近接的にあるとかいうことであれば、可能性としてはないことはないと思いますけれども、現状としてはまだ福岡市の場合は、先ほど言いましたように非常にまだ延命化のほうに民間も流れていまして、特に経済状況、不動産状況が悪いということで、具体的な動きは非常に今は鎮静化しているような状況でございますので、具体的にはちょっと想定されるのは近々ではないのかなというふうに思っております。

【分科会長】 ○○委員さん、いかがですか。

【委員】 今日は、耐震の問題については、よく街を歩いている集合住宅などですと、これはなかなか厳しくてどうなるんだろうなと気づくことが多くて、やはり対策を講じないというふうにするんですけども、戸建についてはやはり一人一人の認識というのがなかなか難しい部分もありますので、こういう問題意識を持ってもらうということと、あと、これを自分の自分事化するとか、私どもの業界でよく言いますけれども、そういうことには、今日ご説明いただいたような国と県と機構と、こういうNPOのような地道な活動が必要なんだろうなということは認識して実感をさせていただきました。

あわせて、静岡県さんなどは特にそういう意識の高い県の1つであるというふうには思いますが、ここで住民の方々のアンケートを見せていただいて、静岡県さんの専門家診断の申し込みのきっかけですね。これはテレビCM等はちょっと今は中止されて、ダイレクトメールとか、戸別訪問というお話をいただきましたが、多分マスメディアでの発信と同時に、やはり戸別訪問をしていくということでの認識を深めてもらうということが1つ大事だろうなというふうに思うのと、1つちょっと質問したかったのは、この「その

他」というところが結構件数が多いので、このあたりの検証をしていただくということと、これからについては今後の展開にはなると思うのですけれども、これまで分科会でいろいろな切り口から国土交通省からも情報を出していただいて、住宅政策及びまちづくりとか、そういうふうな見解が来たと思うのですけれども、住民というか、こういう住宅を持つ側の意識としてはやはりエコとか、バリアフリーとか、長期住宅、優良とか、耐震化とか、いろいろな切り口があって、どう整理していったいいのかわからないというところも多々出てくるというふうに思いますので、そういう中から一気にこの情報がわかるような組み立ての情報発信というのができればいいなということを思っています。

ちょっといろいろ言ってしまったのですけれども、今後の合意形成というか、住民の方々の理解を得ながら政策をやっていくとして、先ほどの静岡県さんのこの「その他」のところがもし参考になるのであればということで、ちょっと認知しておきたいので、教えていただければというふうに思います。

**【分科会長】**      ありがとうございます。

では、ちょっとご発言をいただきましたら。どういうふうにいたしますか。

では、どうぞ。

**【説明者】**      申し込みきっかけの「その他」でございますけれども、多分これはほとんどレアケース、1つ1つが数件あるかないかで、あるのが1つは口コミのようなものとか、それから直接ちょっと今資料を持っていないのでわからないのですけれども、たまたまというか、防災訓練等でそういった情報を得たとか、あと我々は企業訪問といたしますか、新潟中越沖ですか、自動車メーカーの部品工場がストップして世界中が大騒ぎになったというお話を聞いておりますけれども、そういったことで我々はそういった企業に対してもPRしていったと。そういったようなところから行くと。

実際は、マスコミ、テレビコマーシャル、派手で華々しく、行政マンとしてはやっているという実感はわくんですけれども、実際は補強される方には目に入らないと。どういうときに補強をやっていただけるかというのは、実際は例えばリフォームしてみようとか、あと、建て替えとか、何らかの建築をしてみようといったときに、何か公的助成がないかというのが一番きっかけとしては大きいのかなということで、そういった方はたまたま市町村の広報とか、そういったものを見られたと。

そういったことで、実際具体的に成果を上げるには、1件1件昭和56年以前のお宅を訪問してやるしかないのかなというのが、10年間やってみた結果、そういうところに行



きつてきたということで、「その他」というのはちょっとそれ以外は思いつかないですけども、以上でございます。

【分科会長】 福岡市さんは何かご発言されますか。よろしいですか。

では、私もちょっと1つといたしますか、意見と少し感想といたしますか、お話ししたいと思えます。

まず、参考資料でちょっと2枚ほどつくりましたが、これは前回、視察で大変お世話になりました。ありがとうございました。その視察場所と、それから第27回のごときにご説明がありました日吉の団地再生に伴う介護施設の導入ということで、同じような図面をつくっていただきました。

それで、1つは、まずいろいろ、2項道路を含めていろいろ勉強するという話がありましたので、私も学生時代からこういう住環境整備とか、そういうもので議論がいろいろあったことをふと思い出しまして、やはり戦前の建築線から2項道路、それから道路位置指定、それから特段制度がない中で地権者の任意の努力に頼りながら、一方で災害路のいろいろな整備とか、いろいろ過去自治体また諸々が苦勞されてきたと思うんですが、1回こういう密集市街地の整備が必要だという、1つのある程度世論が多少ある中での時期で、もう1回再度、法律制度を含めていろいろ洗い直していただければなと思えます。これが1点です。

それからもう1点は、本日も都市再生機構からご報告いただき、ありがとうございました。いろいろあり方について言われている中で、前回の視察を含めて結構いい仕事をしているんじゃないかなと、改めて思いました。やはり現場に行きますと大変よくわかりまして、その中で1つ感じた点が、やはりある程度の規模の公的なこのような住宅、それから都市を整備しているこういう組織であればこそ、やはりこういう今切実と必要されている子育てとか介護の施設を入れる一種余裕と言ったら変なんですけれども、その社会的要請がある施策についてやはり率先して取り組めるということで、それはやはり国の機関の存在意義をまさに示しているのだらうと思いました。

それから、いずれも地域全体の住環境は必ずしも良好とは言えない場所の中で、団地再生がやはり地域住民にとっても非常にいい環境を創造していると私は思いました。それは前回の視察した場所を含めて、明らかにいいことをされているということで、それは国としてはもう少しPRされていいのなと感じた次第であります。

ただ、もちろん都市再生機構自身の全体の組織としての運営をどうするかという別の大

きな問題があるのは承知しておりますが、そこで1つ感じましたのは、当然ながらこういうかなり古い、老朽化した一定の規模のある団地再生の中では、当然余剰地が生まれてきて、むしろ余剰地を生み出すことが介護施設、子育てを導入したりするかぎになるわけですが、その中で、どこの地域でも分譲住宅を入れたり、また密集市街地整備の中での受け皿住宅と、いろいろそういうことの中で、私が思いましたのは、新規に分譲住宅を普請するということは必要性がないとしても、既存の公団のストックの中でのやりくりの中で、あえて民間事業者を入れてまで分譲住宅を導入するというのは非常に疑問に思いました。これは都市再生機構が自ら行えばいいわけでありまして、多分地方公共団体といろいろな調整事務が多いはずなんです。これだけ規模の大きい団地再生、地域再生になりますので、私は都市再生機構が自らすべてこれを実施すべき、実施すること自体が社会的にも国民的なコスト負担からいっても能率的であり、効率的だと思いますので、これは現在どういうところが制約になっているか私はよく存じませんが、是非こういういい事例をするということについては多分理解を得られると思いますので、そこら辺は少し是非。

政権交代があったということは少し政策の見直しということの機会だと思いますから、私の個人としてのあくまで意見ですが、是非団地再生に伴う都市再生機構の分譲住宅の一部実施とか、或いは一皮地域の密集市街地を取り込んで、そこで防災広場をつくるとか、それはやはり純粋な民間事業者では到底無理でありまして、やはり国の機関とか、住宅供給公社とか、そういう公的な住宅・都市のそういう組織でないとできないと思いますので、そういう意味での現在のな中でのこういう公的組織の住宅関係機関の役割というのは、是非住宅局としてもう1回再度、必要性和事例と、やはりこの事例で広く訴えるのが一番わかりやすいと思いますから、私も現地へ行ってみて「なるほどな」と。長妻大臣、前原大臣が大変褒めたたえた南日吉団地の団地再生の中で、1カ所だけ「あれ」と思ったというのがこの点でございます。

後で事務局からちょっとご感想みたいなことを言いますが、それは別としまして、やや時間が押しておりますが、再度ご発言・ご質問があれば、簡潔にできればお願いしたいのですが、何かございますでしょうか。よろしゅうございますか。

実はこれから参考資料1にありますように、またまた2度ほど精力的に議論をした後で、12月がパブリックコメントが入るということですので、ちょっと事務局から今後の流れをご説明いただいて、あと、また最後の締めのごあいさつをいただいて、今日は終わりにしたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

【事務局】 参考資料1でございますが、今、もうお話があったとおりでございまして、2回ほどとりまとめに向けた論点整理をさせていただきたいと思っております。それを踏まえて、その後につきましては、また案文の作成等に向かっていきたいと思っておりますが、まずしっかりとご議論をいただければというふうに思っております。

それから、ちょっとこの間の宿題で参考資料2と3を付けましたので申し上げますと、2のほうは調査の関係で1件当たりのお金とか書いていないじゃないかというようなお話もございましたので、それを付けさせていただきました。それから、ご議論の中でGIS等を使ったら、もう少し効率的にできるんじゃないかというようなお話もありました。それで今後の課題と方向性というところで、GISとは書いてございませんが、要は市町村が持っている固定資産税課税台帳等の目的外使用ということを一生懸命勉強していきたいということを書かせていただいております。

それからもう1つの、相続税の関係でございますが、これも相続税が優良既存住宅の存続に問題を与えているのではないかというようなことがございまして、ちょっと相続税を調べさせていただきまされたけれども、相続税自体はちょっと適用関係がかなり少ない、亡くなった方全体の4.2%くらいということでございましたが、民間のデベロッパー等でヒアリングをいたしますと、相続を機に、右側のほうでございまして、要はお金を財産分与するということで、やはりデベロッパーに売却して結局更地になったりとか、或いは個別分割して宅地になったりとか、こういったようなことが結構あるということでございましたので、ご報告をさせていただきます。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、やや時間超過で恐縮ですが、最後、本日は審議としてはこのようなところでよろしゅうございますね。

では、何か最後にまた恒例ですが、幹部からごあいさつがあるようでしたら、よろしくをお願いします。

【事務局】 前回の会議のときにご指名がなかったので、もう大丈夫かなと思っていたのですが、今日は帰参をいたしまして、1つ申し上げたいと思います。

今日議論をいただきましたストックの議論というのは、住宅政策上のキーになる課題だということで、この何年かずっと言われ続けてきたんですけれども、実態として、ではストック政策をどうやるのかというところについては、必ずしもピタッとするものがない、

まだ確認していないんじゃないかなというふうに思っています。途中経過で中古住宅の流通市場の整備みたいな議論もこの分科会でやっていただきましたけれども、そういうものも含めてストック政策の組み立てというのをもう少し体系的に整理をしてみたいなというふうに思っています。

議論の中で空き家の話が出ましたので、1点申し上げたいと思います。恐らく空き家はすごくボリューム的にはもう700万戸近くという数字だったと思います。多分空き家の理由というのは2つあって、1つは立地の問題、それからもう1つは住宅の質の問題、質というのは多分価格も含めてになります。そのどちらかの理由で空き家が出ているということではないかと思います。最初の回のころに、住宅政策の地域差の問題の議論になったときに申し上げたのですが、調査の結果でいきますと、この5年間で空き家が増えているのは、一番が確か長野、山梨というような地方部で、東京圏の空き家率はあまり実は増えていないという数字があって、恐らくは今空き家の増加の相当部分は人口減少に伴う、立地的にもう人がいなくなっているところの空き家が増えているという状況ではないかと思えます。東京圏などの空き家というのは、明らかにこれは質の問題。恐らくそこの地域の問題と質の問題というのを分けて議論をしておかなければいけないのではないかと、これが1点。

ただし、人口が減ってきて、世帯数も間もなくピークになりますから、大都市圏でもこれから地方圏で起きているような空き家というのが出てくるだろうから、それをどうするかという問題を議論しなければいけない。多分そういうように分けて議論をすべきではないかなというふうに思っております。先ほども事務局からも説明がありましたけれども、ちょっと役人チックで、そこを補足して、そういった空き家をどう利用していくのかということが1つ。

それから、もう1つは、まちの中で人が減って行ってボコボコ建物が空いていくという状態ですので、今度はまちづくりの観点からどうしなければいけないのかという、この2つのところから多分アプローチをしていく必要があるのではないかなというふうに思っております。

いずれにしても、これから計画の論点整理を始めていただくとき、もう少し体系的にご説明をさせるようにしたいというふうに思っております。

それから最後に、分科会長のURの問題については、私はちょっと違う意見も持っております。なかなか14兆円にも及ぶような借金を背負って従前と同じような、結果的に

いいものができるということに甘えた格好での事業の進め方がいつまで進められるのかということについては、大変厳しいのではないかなというふうに私自身は思っております。ここはURのあり方の議論をする場ではありませんが、そういう意見もあるということは申し上げておきたいと思います。

いずれにしましても、次回以降、少しこれまでの議論をまとめて体系的に整理をさせていただいて、過不足というあたりも含めていろいろご指摘をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたしたいと思っております。

本日はどうもありがとうございました。

**【事務局】** 以上をもちまして、住宅宅地分科会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —