

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）

第3回 議事録

開 会

【事務局】 定刻より若干早いですが、委員の皆様がお揃いですので、第3回の住宅団地の再生のあり方に関する検討会を始めさせていただきたいと思えます。

事務局を務めております住宅局市街地建築課の〇〇です。どうぞよろしくお願ひいたします。座って説明させていただきたいと思えます。

委員の皆様には御多忙のところを御出席いただきまして、ありがとうございます。本検討会は公開で議事を行っておりますので、報道関係の方、一般の傍聴希望は、カメラ撮りをする場合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、御協力をよろしくお願ひします。

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

配付資料確認

【事務局】 次に、配付資料の確認をしたいと思います。資料1は10月31日に開催しました前回の議事録案です。資料2として、複数棟型マンション敷地売却制度の関係資料が3つあります。資料3として、建築基準法86条の一団地認定の職権取消しの関係資料が2つあります。資料4として、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の関係資料が2つあります。ここまではこれまでに御議論いただいたものです。資料5として新しい内容となる住宅団地の実態調査があります。資料6、7は今年度の中間取りまとめと来年度の検討に向けた資料となっています。本日は資料5、6、7になるべく時間を多目に議論していただければと思えます。お手元の資料の過不足等があれば、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申し付けをいただければと思えます。

また、会議での委員の皆様の御発言は議事概要という形で国土交通省のホームページに公開することとしています。公開内容については、参考資料1の規約のとおり、座長の確認を得た後、御了解いただける範囲で公開したいと考えていますので、引き続き御協力を願ひします。

参考資料3-1、3-2は、社会資本整備審議会で建築基準法改正に関連する議論がなされ、去る2月16日に審議会から答申がございましたので、時間があれば最後に御紹介をさせていただければと思えます。

御発言の際は事務局がマイクをお持ちしますので、御協力をよろしくお願ひします。

以後の議事進行は座長に願ひしたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

議 事

【座長】 第3回の検討会の議事を進めてまいります。

皆様、お忙しいところを御出席いただきまして、ありがとうございます。

①第2回検討会の議事について

【座長】 まず、議事の①ということで、第2回検討会の議事について、事務局より御説明をお願いします。

【事務局】 引き続き、事務局から資料1について簡単におさらいをさせていただければと思います。

御欠席の方もおられますが、前回の議事をご覧くださいますと、まず事務局からの説明が続いておりまして、10ページから1つ目のマンション敷地売却の議論があります。

10ページの前半でたしか〇〇委員から口火を切っていただいたのですが、真ん中あたりに建物の価値がかなり違うときに、どう評価するのかという御指摘がありました。また、他にも何人かの委員から御指摘がありました。この点については、事務局から考え方を示した上で、今回のガイドラインの中にも考えられる内容を盛り込んでいます。

10ページから11ページにかけて、今度は〇〇委員から同じような御意見で、例えばエレベーターがある、なしで大分評価が違う場合に、どこまでそういった要素を入れていくのかという御指摘がありました。一方で、具体的に示し過ぎると、実務上やりにくくなるという御意見もありまして、最終的には、本日お示ししているような案の形になっています。

12ページで、前半は〇〇委員のご指摘ですが、敷地売却に賛成した場合と反対した場合の公平性をどういうふうにとらえていくのか、という御指摘がございました。

その下で今度は〇〇委員から、団地の中に集会所などがあり、規約共用部分でない場合には、権利関係を処理してからでないと、なかなかうまくいかないというご意見がありました。後半のほうで〇〇委員ほかから、古い団地については名義残りがあつたりして、できるのであればやりたいものの、実務としてはなかなか難しいのではないかという御議論がありました。

13ページの上ですが、〇〇委員から、順に売却決議をしていく際に、全棟がそろそろまで時期が空き過ぎてしまうと、停止条件が付いていたとしても問題があるのではないかという御意見がありました。また、余り期間が長過ぎると、もともと予定していた売却価格が妥当ではなくなるのではないかということもあり、同時一体的に進めていくのがいいのではないかという、裏返しではあるのですが、そういった御指摘がありました。

14ページの真ん中あたりですが、「どこまでガイドラインに書くか」というところで〇〇委員からもあつたのですが、なるべく同一の内容であることがわかるように、ある程度書き込んだほうがいいのかという御示唆をいただきつつ、一方で、どこまで書いたらいいのかの判断が難しい部分もあり、委員に個別に御相談しながらパブリックコメントをしたという経緯です。

15ページで〇〇委員から、複数のうち1棟だけ敷地売却の決議が成立せず、例えば建替えに移行するといった、ハイブリッドな手法も考えてはどうかということで、今年度の検討の中では難しいですが、いろいろな選択があるのでという御提案をいただきました。

15ページの下の方の3分の1あたりで、〇〇委員より、修繕積立金の中から費用を捻出していろいろ検討するということについて、規約の中で明確に定めておかないと、後々トラブルになったりするので、留意事項としてきちんと考えてくださいという御示唆がありまし

た。

次の建築基準法第86条の一団地の取消しの議論は、18ページ、19ページあたりです。非常に難しいテクニカルな部分があるのですが、18ページの下4分の1あたりで、〇〇委員より、いわゆる公告区域の縮小という概念でどこまでできるかという議論を何度かさせていただいて、今の段階で頭の整理ができることまでは書かせていただいたと思っています。一方で、法律に公告区域の縮小という概念がない中で、どこまで自由にできるかについて、引き続き議論が要るかなと思っていますので、後ほど後半で御議論いただければと思っています。

それから、19ページの一番下ですが、〇〇委員より、境界線を切り分ける話についてルールはあるといいのだけれども、うまくいく場合、いかない場合など実例を積み上げないと難しいですかねという御指摘があり、20ページの前半で事務局もそう思っている旨の答えを差し上げています。

次に23ページ以降、平成28年の都市再開発法改正を受けたマニュアルの議論では、どんな場合であれば実例を積み上げられるかという議論がありましたが、23ページの下3分の1あたりで〇〇委員から、全部を建替える訳ではない場合にもニーズがあるとの御指摘をいただき、他の先生からも、一部が建替えて、あとは改修をするような、団地の中で棟によっていろいろと方針が異なる場合もあることについて御指摘いただきました。この点については、いまの制度を前提とすると簡単にはいかないもので、もう少し議論を積み重ねて、どんなことができるかということを考えたいと思います。

24ページで〇〇委員からも、その御意見の流れを受け継いで、もともと団地なので管理組合があるので、例えば再開発をやるとした場合に管理組合が再開発の準備組合にストレートになれるのかどうかという御指摘がありました。検討経費をどう予算措置でやるのかなど初動期の段階でいろいろ難しそうなところがあるので、きちんと整理しながら進める必要があるというご意見がありました。

もう一つは、全部を建替えるという訳ではなくて、集合住宅であったものを別の用途に転用したり、再開発の中では難しいものの戸建てのエリアを設けて土地を切り離すということも事業的にありうるということで、これはもう少し先の議論になろうかとは思いますが御示唆いただいたと思っています。資料6で簡単にコメントの中には入れておりますが、このあたりについては、来年度に向けて、引き続き勉強すべき点と認識しています。

議事録の最後の方で、パブリックコメントの予定を御紹介していますが、複数棟型マンション敷地売却制度と建築基準法86条の一団地認定の職権取消しガイドラインの2つについては、パブリックコメントをしました。再開発の団地型マンションへの活用というテーマは、既存の体系の中でマニュアルという位置づけの方が良いかなと思っていますので、マニュアルという名前でまとめようと思っています。今後バージョンアップすることも含め、この会議の中で議論いただいて取りまとめという方向にさせていただければと思っています。

以上です。

【座長】 どうもありがとうございました。

ただいまの御説明について、何か御質問だとか御意見ありますでしょうか。――よろしいですか。

②敷地売却の仕組みを活用した団地型マンションの再生について

【座長】 議事の②ということで、敷地売却の仕組みを活用した団地型マンションの再生について、また御説明をお願いいたします。

【事務局】 マンション政策室の〇〇です。私から資料2-1、2-2、2-3に基づいて、複数棟型マンション敷地売却制度の全体像について御説明をさせていただきます。

資料2-1です。現行、単棟型のマンション敷地売却に関して「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」があり、改訂案をお示ししています。これを一つ一つ御説明差し上げますと時間が足りませんので、資料2-2を御覧いただきながら、今回の制度の全体像について御説明いたします。

資料2-2の1ページです。前回も御説明いたしましたが、複数棟型マンション敷地売却の概要として、「土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に、各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、全棟が買受人に売却され、除却されるスキーム」といったものを検討してきました。

具体的な措置については3つに分かれております。マンション建替え等の円滑化に関する法律の施行規則（省令）を改正するという内容と、マンション建替え円滑化法に基づく基本方針（告示）を改正するというもの、それから実務的な論点についてガイドラインを改訂するという、この3点を御説明いたします。

1点目の複数棟型マンション敷地売却事業の明記という点です。このたび御議論いただきました内容を踏まえて省令改正ということで、一団地内にある要除却認定マンション及びその敷地について一括して全部を買い受けようとする場合の手続きを法令上、新しく位置づけるということを考えています。具体的な内容ですが、前回、御説明をさせていただいたとおり、買受人が買受計画の認定申請を行うにあたって、他棟の申請予定時期を互いに記載するといった内容を新しく施行規則に位置づけることとしています。

2つ目は複数棟型マンション敷地売却の全体の枠組みに関するものです。こちらに関しては基本方針（告示）を改正し、買受人が一者またはこれに準ずる者であるということ、その後の法定手続きにおいて手続きの同時一体性を確保するという、棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するという、について新しく基本方針に位置づけることとしています。

3点目は現行の単棟型のマンション敷地売却ガイドラインを改訂して実務的な論点を新しく書き込んでいくこととしています。具体的な内容は2ページ以降のとおりです。

2ページ目は前回御説明させていただいた内容と全く同じです。複数棟型マンション敷地売却制度の適用対象ということで、上の①から④にあるとおり、団地内に複数棟のマンションが存在していて、全て耐震性不足のマンションであり、その全てについて区分所有者が建物や土地を共有しているというケースを想定しています。

検討会の中でいろいろと御指摘をいただいたテラスハウス型等の複雑な権利形態の団地や、一部のマンションについて耐震性を有する場合については、現行の枠組みの中では敷地売却制度の適用は困難なものであると整理しており、ガイドラインの中で例示をさせていただくということを考えています。

3 ページですが、ガイドラインの改訂によって新しくガイドラインに書き込む内容を列記しています。大きく分けて4つの段階——準備段階、要除却認定の段階、買受計画の認定の段階、マンション敷地売却決議の段階——のそれぞれについて、区分所有者間の公平性や手続きの同時一体性を確保するための考え方を具体的に記載しているものです。

準備段階の留意点としては3つ書いております。準備段階から団地全体で基礎的な検討を行うということ、計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進めるとともに、その後の法定の手続きについてはそれぞれの棟において進めることを基本とするといった内容です。

また、現行のマンション敷地売却では、建替えの場合がそうですが、団地管理組合などにおいて再生方針決議あるいは売却推進決議といったような形で法定されていない手続きを行うケースが実務上多くなろうと思っておりますので、この手続きについても普通決議によって行うことが一般的である旨などを記載しています。

2つ目の要除却認定の段階です。要除却認定を受けた段階で区分所有者に対して除却の努力義務、その後、買受計画の認定を経て買受人に除却の義務というものがかかることになる訳ですが、そのようなことも勘案しながら、複数棟のマンションで敷地売却決議を目指す場合には、要除却認定の申請の段階で改めて全棟の売却という方針を前提に、その後の手続きを進めるということを共有することが重要である旨などを新たに書き加えることを考えています。

3点目の買受計画の認定の段階です。これは告示にも位置づける予定の内容ですが、買受人は一者またはこれに準ずる者という事業スキームであるとともに、準ずる者の解釈として、互いに協定を締結した企業グループであることなど必要な調整が図られる体制であるという内容をガイドラインに新たに書き込むということを考えています。

また、マンション建替え円滑化法の認可権者である都道府県知事等は、複数の買受計画の全てについて認定申請を受けた段階で、買受計画の認定基準である除却の確実性と買受けの確実性を判断して認可を行う旨をガイドラインに新たに書き込むことを考えています。

4点目のマンション敷地売却決議の段階です。前回、いろいろと御意見をいただいた部分ですが、まず1点目として、マンション敷地売却決議に定めることとしている分配金の算定方法について、団地全体の売却代金の見込額を算定し、各棟の間の配分の方法については全体で統一した上で、棟ごとの売却代金の範囲内で区分所有者の分配金の算定方法を定めるといったことを新たにガイドラインに位置づけることを考えています。

先ほど議事録の説明の中でもありましたが、決議に停止条件をつける点についてです。複数棟のマンション敷地売却決議を行う場合には、基本的には全棟が同日で決議を行うべきこと、停止条件についてはその期限をそれなりの期間で定めることが望ましいことなどを実務上の留意点として書き込むことを考えています。

ここまで御説明した内容について、パブリックコメントを行った結果を資料2-3としています。年末から年始にかけてパブリックコメントを行いました。意見の提出総数が5件、提出者は4者でした。御意見は大きく分けて2点いただいています。改正の賛否に関するものとして、多角的な視点から問題点をとらえ対応しているものとして評価する、と前向きな御意見をいただいています。

もう1件、団地内の各棟間の連携に関するものとして、団地管理組合で、例えば一括管

理ではない場合や、そもそも団地管理組合がない場合について、各棟の連携が重要であるという御指摘をいただいています。この点については、ガイドラインについて、「団地管理組合がある場合、ない場合」、「全棟一括管理である場合、ない場合」といったような形で丁寧に記載をすることで対応しています。

複数棟型のマンション敷地売却制度の御説明は以上です。

【座長】 どうもありがとうございます。

ただいまの御説明に関して御質問ですとか御意見ありますでしょうか。

【〇〇委員】 資料5で説明があるのかもしれませんが、敷地が共有で云々という今回の要件を満たすマンションですね、そういうのが全体の団地のどれぐらいの数になるかはわかっているのでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。

全体ボリュームは現段階では把握できていません。一方で、団地型マンションで敷地売却を使いたいという御相談は個別にいただいているところもあり、ニーズがあるということで今回の検討を行っている次第です。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。――よろしいですか。

③一団地認定の職権取消しガイドラインについて

【座長】 続きまして、議事の③ということで、一団地認定の職権取消しガイドラインについて、これまた御説明をお願いいたします。

【事務局】 市街地建築課の〇〇と申します。よろしくをお願いいたします。私からは資料3-1、資料3-2に基づいて、建築基準法第86条等に基づく一団地認定の職権取消しのためのガイドラインの案について御説明します。

資料3-1については既に1月の中旬から1カ月ほどパブリックコメントを行った内容となっており、その内容からは変わっていません。簡単に概略だけ御説明させていただきます。

一団地認定の職権取消しについては、一昨年の10月に4パターンの手続きの方法があることを整理しています。項目3の部分、3-1から3-3、それから4に掲げているようなパターンについてケーススタディを行っています。

具体的には、3-1で掲げているような公告区域内の建築物が全て除却される場合、3-2、3-3にあるような市街地再開発事業、マンション建替え円滑化法に基づく建替えの事業実施が見込まれ、事業のプロセスの過程である程度合意がとれていくようなパターン、4にあるようにそもそも建築基準法への不適合が発生しない場合、この4パターンについてのケーススタディを行っています。あわせて、実務上の参考事例として5番、6番、7番という形で具体的な取扱いや事例に係る情報を御提供させていただく構成になっています。

資料3-2にあるようにパブリックコメントを1月中旬から2月中旬にかけて1カ月ほど実施していきまして、全部で5つの個人・団体から25件の御意見がありました。制度に関する御意見・御質問であったり、参考とすべき質問もありましたので、今回、パブリックコメントへの回答という形を通じて実際の運用に資するような情報提供をしたいと思っています。具体的な意見については、3-2に基づいて、幾つか例として簡単に御説明した

いと思います。

まず、制度全体に関する御意見として、2. の最初のパラグラフですが、職権取消しそのものに関する御意見がありました。具体的には、公告区域の縮小、分割、再認定等々について職権でできないのかとか、全員の合意を緩和することができないのかといった御意見です。〇〇委員にいただいた御意見とも同じような内容ですが、今の制度の枠組みの中では難しく、今後の課題ですという御回答になるかと思えます。

それから、一団地認定を存続させることが妥当でない場合の考え方について、取消しに合意しない土地所有者等がいることをもって妥当でない判断してよいかという御意見がありました。これは先の通知に掲載しているパターンに直接該当するものではないと思っています。あくまで建築基準法上の不適合がないかどうかという判断であって、実際の運用に際して気持ちがわかる部分ではありますが、合意形成の状況というのは取消しの判断の有無には直接関係がないという回答になるかと思えます。

それから、職権取消しの手続きのケーススタディについて、手続き上の問題ということで、行政庁からの御意見なのかなと思えますが、幾つか御意見をいただいています。

1つは、実際の建替え等を行う場合は職権取消しを行った後に確認申請をして建築確認を取るという形になるかと思えますが、これを並行して実施することができないのかという御意見です。手続きの規定については、省令の中で提出すべき書類が決められている等の事情もあり、実態としても指定確認検査機関と職権の取消しを行う特定行政庁で立場が割れる場合がありますので、手続きはしかるべき形で踏んでくださいと言わざるを得ないと思っています。

2つ目ですが、これは公告の義務化がされる前のタイミングで認定されたもので、公告区域とか面積とか地番の詳細の記録は残っていない場合があるときにどうしたらよいかという御意見ですが、そういう場合もあるのかなというふうに思っています。これについては、職権取消しをするに当たって、公告区域については確定をしていただく必要が当然あるのかなと思っていますが、面積や地番など土地の情報等々については特に建築基準法で確認している訳ではありませんので、あくまで公告区域の範囲を確定していただければ、その詳細な記録等々については問いませんという回答になるかと思えます。

最後の御意見は、適合状況の確認のケーススタディに関して、許可と取消しのタイミングについていただいている御意見ですが、あくまで許可を取って建築基準法の適法状態をつくってから一団地認定の取消しを行うという形で、御意見のとおりですという回答になるかと思っております。

ほかにも御意見等々をいただいております。3ページ以降のとおり整理させていただきますので、御確認をいただければと思います。

以上、ガイドライン案については、パブリックコメントを出した現行案の形で差し支えなければ進めさせていただくこととして、私から御説明を終わらせていただければと思います。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの御説明について御質問あるいは御意見ありますでしょうか。――よろしいでしょうか。ありがとうございます。

④再開発の枠組みを活用した団地型マンションの再生マニュアルについて

【座長】 続きまして、議事の④ということで、再開発の枠組みを活用した団地型マンションの再生マニュアルについて、これまた御説明をお願いします。

【事務局】 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について、マンション政策室の〇〇より御説明をさせていただきます。

1 ページは前回までも御説明のとおりですが、平成28年の都市再開発法改正によって、共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し等が措置をされていますので、これを踏まえて、市街地再開発事業による住宅団地の再生への適用の円滑化を図るといったことを目的としています。団地再生に主体的に取り組む主体となる皆様、あるいはこれを支援するコンサルタント等の事業者が地方公共団体とともに再生パターンを検討するに当たって参照することを想定しているものです。

2 ページに構成があります。制度改正の概要とともに制度の適用対象となる団地型マンションの範囲について明示するというのと、今般の制度改正を踏まえて想定される典型的な活用パターンをお示しするというのが1つ目の内容です。それから、事業を進める上での実務上の留意点を整理する等の内容を2つ目の内容としています。大きく分けてⅠ編、Ⅱ編とありますが、Ⅰ編は制度改正の概要と活用イメージです。制度改正の概要という部分で、今般の制度改正の内容とともに、組合員の算定方法の合理化の措置について対象となる住宅団地の範囲などを記載しています。

それから、Ⅰ-2. 制度改正の活用パターンですが、第2回でお示した事例も含め、想定される活用パターンをお示ししています。3 ページ以降で具体的に御説明させていただきます。

第Ⅱ編として、市街地再開発事業による団地型マンション再生の実務上の留意点について、初動期、準備組合設立まで、それから再生手法を決定して準備組合を設立した後、市街地再開発組合を設立した後といったような各段階に分けて、実務上の留意点を記載する構成になっています。

3 ページを御覧ください。活用イメージとして3つモデルパターンをお示ししています。1つ目として、高経年の団地型マンションを再生する事業にあわせて、社会構造の変化に対応した公益的施設の配置と整備や、適切な規模の住宅供給による若年世帯の流入促進といった観点から、地域に不足する都市機能の確保を目的とする事業をイメージとしてお示ししています。

左側は活用が考えられる地区ですが、高齢者向け住宅や高齢者福祉施設の整備の必要性が高い地域であって、地域の多世代交流の拠点としての再生を目指すようなケースを想定しています。こういった団地について、例えば上位計画や関連計画において子育てしやすい居住環境、良質な住宅の供給、高齢者福祉施設の拡大、コミュニティ拠点の創設といったものが位置づけられているケースについて事業を実施することが考えられるのではないかといいことを記載しています。

このような課題に対応して、右側の具体的な活用例ですが、立地に応じた適切な戸数規模の住宅供給を図りながら、地域に不足するような施設を整備する事業として、具体的に市街地再開発の主要用途として子育て支援施設であったり、高齢者福祉施設の整備を位置

づけるといったことで、市街地再開発事業を活用して住宅団地の再生を行うケースを1つ目の活用イメージとして記載しています。

4 ページですが、2 つ目は防災等の観点です。大規模地震が想定されるエリアにおいて、地域レベルでの防災上の課題であったり、高齢化が進んでいるような団地が多数ありますので、防災対策やバリアフリーといったような観点から団地の再生を図るという事業を想定しています。

具体的には左の活用が考えられる地区という部分ですが、地域で災害時に拠点となるオープンスペースであったり、防災機能が不足している、公共空間のバリアフリー化が必要となっているといった地域について、上位計画あるいは都市再開発の方針などに地域の防災力の向上や良好な市街地の整備を進めるエリアといった位置づけがなされるケースについて活用が想定されるのではないかとといったことを記載しています。

右の具体的な活用例ですが、災害時の地域の防災拠点となる公園・広場を整備する、あるいは必要な防災機能を確保する、これとあわせて、高齢化に対応した公共空間のバリアフリー化を進めるといったケースについて、市街地再開発事業を適用することが想定され得る旨を記載しています。

5 ページです。交流・にぎわいの場の不足によって地域コミュニティの衰退が起きているような場合に対応して、団地型マンションの再生を契機として生活・コミュニティに資するような施設を事業によって整備するケースを想定しています。

左に活用が考えられる地区として、居住者の急速な高齢化の進行や、地域コミュニティ施設が不足していることにより地域活力の低下が課題になっている場合を記載しています。また、都市計画マスタープランや立地適正化計画において近隣の日常サービスを提供して地域活動の中心となる生活拠点として位置づけられているといったケースを想定しています。

右の具体的な活用例ですが、団地型マンションの建替えにあわせて地域の生活・コミュニティに資する施設を整備するケースや、あるいは、立地適正化計画における位置づけを前提としますが新たに今般の改正で措置されている特定用途誘導地区とするケースも考えられると思いますので、そのような内容を記載しています。

6 ページは第Ⅱ編です。初動期、準備組合段階、組合段階それぞれについて、実務上の進め方あるいは留意点を書いている部分です。

まず、初動期に関してですが、市街地再開発事業を適用する場合、初期の段階から都市計画上の位置づけはもちろんのこと、上位計画・関連計画の位置づけの可能性について検討する必要があるといった内容を記載しています。

それから、初動期段階、準備組合より前の段階であれば、検討資金の拠出可能性を比較検討しながら、団地管理組合などで検討を進めるケースというのも想定されますが、このような場合には、総会決議を経て管理費や修繕積立金から資金を拠出することも可能であるといった内容を記載しています。

マンション建替え円滑化法の保留敷地や隣接施行敷地の制度であったり、区分所有法の一括建替え決議で必要となる棟単位での合意形成が市街地再開発事業の場合にはないといったような、同意要件の違いもありますので、具体的な事業手法ごとの違いも踏まえて再生手法を決定する旨を記載しています。

7 ページですが、再生手法を決定した後の準備組合の段階での実務上の留意点について記載しています。前回は御指摘がありましたが、市街地再開発事業について、都市計画上の位置づけや、事業の具体化を検討するに際しては、初動期の段階で団地管理組合における意思決定を経た上で、団地管理組合とは別途の準備組織を新たに設けるといった考え方をお示ししています。

それから、都市計画決定を行うことで広く一般に事業の内容が伝わることを想定して、早期の段階において区分所有者など関係権利者に計画内容を丁寧に説明しておくといった留意点を記載しています。

8 ページは事業実施段階ですが、市街地再開発組合設立後は通常の市街地再開発事業とおおむね同じような進め方になると思います。右下※に書いている特に初動期段階で、それぞれの再生手法について並行して検討を進めている場合においては事業の各段階において必要な見直しを行いながら進める中で、これまでの団地の一括建替え決議を前提とした住宅団地の再生とは違う部分がたくさんございますので、このあたりについては特に必要な見直しを加えながら合意形成を進めるべきである等を記載しています。

具体的な内容としては、売渡請求の有無や、土地調書・物件調書の作成、権利変換手法、損失補償の範囲といったようなものについて事業手法によって違いがありますので、マニュアルの中に具体的な違いを記載しています。

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアルについては以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの御説明について御質問、御意見がありますでしょうか。

【〇〇委員】 2つほどございます。

この事例から見ましても、建て替えた後に多棟の建物が1筆の土地に建つということが想定されるわけですね。今の都市再開発法の中で、その辺が必ずしも明示されてなくて、もともとの立法趣旨は1棟1筆ということで、多棟1筆はだめという解釈があったのですが、現状の中では法律上、必ずしもそう書いていないということで事例が出てきています。その辺は大変曖昧になっているということもありますので、そのこのところ、場合によっては明示いただいたほうがいいのかということも1つです。

2つ目として、この絵の中でも、でき上がった後、一団地認定、多数棟になる可能性があるということを見ると、結果的には全員同意の議論が出てくるということもありますので、どちらを選ぶかのときに、その辺のことも含めて書いてあったほうがいいのかという気がしています。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

事務局で、これについていかがでしょうか。

【事務局】 一度整理をさせていただいた上で、また御相談させていただければと思います。

【座長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 今回のことの延長線上というか、さらに細かなことになると思いますけれども、3 ページ、4 ページの具体的なイメージの右側です。従前は、少なくとも敷地は共有

しているけれども、建物は各棟の建物ということで所有関係、権利関係などが明確であったのが、3ページとか4ページになると、建物に関しては非常に複雑になる。

第1点は、団地の従前の建物所有者と、グレーで書いてあるところだと思うんですけれども、新たな建物所有者が入ってくるから、このあたりの権利関係を明確にする必要があるということで、どこまでこのガイドライン、マニュアルに書き込めるかは別ですけれども、そういった点です。

さらに、従前の建物でも、いわば建物がくっついているわけですね、3ページのところも、4ページも。そして、非常に複雑な形態になり得ることが考えられる。そういった場合に、くっついているものが1棟の建物なのか、構造上、切り分けられるので、くっついてはいるけれども、数棟の建物で新たに団地関係を形成するののかということ。それから、1棟の建物と考えた場合に、1棟の建物の全体共用の部分と一部共用の部分とがある。そういった意味では、従来は単純な建物の形態だったのですけれども、いろいろと工夫をすればするほど複雑な関係になるので、そのあたりの権利関係が明確になるように努める必要がある。

というのは、確かに当面の課題は左のものを活用して右のようなものにするのですけれども、何十年後か、あるいは何百年後かわかりませんが、これを新たに再生するといふときに、そのあたりが明確でないと、将来、問題になり得ると思いますので、権利関係について、今申し上げたようなことに留意を。

一般的な表現でしかできませんで、具体的にそれぞれに考えていただくということでしょうけれども、そういうことを考えずに建物の構造とかデザインということで新たな再生をしてしまうと、その後の維持管理あるいは将来のさらなる再生、建替えて問題が起こるといふことで、可能であれば、どこかにそういうことを書き込んでいただければと思います。

【座長】 ありがとうございます。

何かありますか。

【事務局】 資料6にあります、この再開発の枠組みを活用した住宅団地再生マニュアルに関しては、現行は住宅団地に市街地再開発事業を適用するケースが少ないという状況もありますので、事例の状況を踏まえて、必要に応じて内容を充実させるといったようなことも考えています。〇〇委員の御指摘についても今後の検討課題とさせていただこうかなと思います。

【座長】 確かに四角がたくさん書いてあるんだけど、しかも、それがくっついちゃっているんで、1棟のイメージで書いておられるのか、それとも複数棟がくっついているイメージで書いておられるのか、ちょっとわかりづらいですね。気にし始めると結構気になる感じがするので、今後なのかもしれないけど、そのあたりはちょっと工夫いただけるといいかなと思いました。

【〇〇委員】 再開発で改めて一団地認定になるときに、一般的には権変前に建築確認を出していますので、従前の土地所有者全員の同意という議論になっているんですね。それに対して、権利変換後、土地所有者が明確になったときに、建築確認を出すとすれば、従前の権利者はいないものですから、結果的に従後権利者だけでいいという議論になるかと思うんですね。

そういう議論の中にいけるかどうか。議事録にはあれですけど、マニアックなことと言えますと、反対の方に関しては、一団地じゃないところの建物に権利変換をして、その他の方々が一団地の建物に行くとする、ある意味では、それが活用できるんですね。そういう意味で、建築確認との時期を検討いただければと思います。

以上でございます。

【事務局】 いろいろな御指摘ありがとうございます。

住宅団地を再生するときに法改正でできた新たな手法を活用して事例を生んでいきたいと思う一方で、その結果、複雑な権利形態や管理になって将来に火種を残してしまうとか、あるいは手続き面で硬直的な運用になっていると、せっかくの制度が使えなくなるというご指摘ですので、実務的にどうすれば良いのかということも含めて地方公共団体の方々とも現場で議論しながら内容をブラッシュアップしていきたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 ここで上がっている活用イメージが非常に美しいものですよ。実際に公益的施設を整備して子育て支援施設や高齢者福祉施設を入れるとか、そういうことは非常に望ましくて美しい形のものでできるんですが、実を言うと、事業性としては非常に低くなるんです。土地負担能力の低い施設を入れるということになりますので、こういうものを入れるから公共性があるので再開発事業としてできるんだという意味合いということ強く出すという意味で、こういう例を書いておられるのか。そうじゃない場合でも、こういう場合であれば再開発という手法を活用してできるということがあるのか、その辺はどうなんでしょうか。

【事務局】 今の〇〇委員の御意見でいくと、公益性をどこまで前面に押し出すかという部分でして、ここはいろいろ考え方があろうかと思えます。我々も今後具体的な事例について御相談を受けていく中で、どこまでそれを前面に押し出すかどうかということを考えながら進めないといけないなと思っています。

ただ、収益性も当然ないといけない訳ですが、都市計画事業としてやっていく中で、公益性の部分もある程度はちゃんと担保していかなければいけないということもあり、バランスの線をどこに置くかということで、明確にこうだということまでは現段階では整理し切れないというところで御理解をいただければと思います。

【〇〇委員】 わかりました。

【座長】 ほかに、いわゆる高度利用系の再開発の王道のほうの例だってあり得るかもしれません。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 確認で教えていただきたいんです。この3ページの状況は現在の郊外団地が抱えている状況を非常に的確に表現しているので、これの活用後のイメージの出し方が結構重要だと思うんです。後半で敷地を一部売却して一戸建てにするというお話がありましたけれども、一戸建てにして、残りで少し集約するというイメージの図を書くと、現在の法制度でも大丈夫なんですかという質問です。

【事務局】 市街地再開発事業を活用する限りは、御指摘のようなケースは難しいかなと思っています。一方で、団地の一括建替え決議のケースですと、御指摘のような手法は多々ございますので、その辺は事業手法の選択の上での考え方ということになるかと思

ます。御指摘のようなことをやろうと思うと、保留敷地でという話になるのではないかなと思います。

【〇〇委員】 今の保留敷地でというのはどういう意味ですか。

【事務局】 一括建替え決議を経た上でマンション建替え円滑化法の手続きにのっとり保留敷地を活用してという趣旨でございます。

【〇〇委員】 わかりました。市街地再開発事業ではないということですね。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。――よろしいですか。

⑤住宅団地の実態調査について

【座長】 続きまして、議事の⑤ということで、住宅団地の実態調査について、これの御説明をお願いいたします。

【事務局】 資料5に基づきまして、市街地住宅整備室の〇〇から御説明させていただきたいと思います。

まず大前提ですが、ここまで議論していただいた住宅団地と、資料5で言う住宅団地は概念が異なっています。それを前提に説明を聞いていただければと思います。

これまでの住宅団地という言葉はマンションが連なったものという意味ですが、資料5の住宅団地は、いわゆるニュータウン的なものを意味しています。郊外の大規模開発を住宅団地という言葉で表現しております。全く同じ言葉で混同しやすくて大変申し訳ありませんが、そのように御理解いただければと思います。

2ページですが、住宅団地開発の歴史ということで、戦後から高度成長期の大都市圏への人口流入の受け皿ということで住宅団地が開発されてきた経緯があります。こうした住宅団地については、同一世代が一斉に入居した経緯など、団地固有の特徴を持っていて、固有の特徴に伴う影響、問題、課題が顕在化しているのではないかとということで、3ページから始まります実態調査を行った次第です。

3ページです。これまで我が国で住宅団地と言えばニュータウンという単位で、この再生に関して一体的に政策としてとらえてきたことがほとんどありません。したがって、まず実態の把握をしていこうということで実施したものです。この調査は2回に分けて行っていて、3ページのほうは第1次です。全国全ての市区町村を対象に住宅団地再生に係る政策上の位置づけや、団地再生に対する問題意識、取組状況を調査するとともに、住宅団地のリストアップを行っています。

ここで重要なのは住宅団地という言葉にどういう定義を置いたかということです。資料の真ん中の四角囲いのところが該当する部分ですが、全国のニュータウンリストを国土交通省でまとめており、これがベースになります。それに加えて、公共団体が計画的に開発された市街地であって、一斉入居等住宅団地特有の要因によって課題が顕在化している、もしくはすると思われる一定規模以上の住宅団地を公共団体の判断で挙げてくださいう形で団地のリストアップを行っています。

その結果が4ページからです。5ヘクタール以上ということで線を引きましたけれども、住宅団地については全都道府県に約3000団地、556市区町村2886団地、約19.4万ヘクタールという数字が初めて出てきています。立地に関しては三大都市圏に半分、裏返すと、次

のページで地図が出ていますが、全都道府県に立地しているということが分かります。

6 ページです。住宅団地を構成する住宅種別を整理してみたものですが、住宅種別に関して4つに分けています。分譲の戸建て住宅——持ち家——、公的共同賃貸住宅、民間の共同賃貸住宅、それから共同分譲住宅の4つの大きな住宅種別に分けて、それぞれが団地を構成する要素に入っているかどうかを公共団体に答えてもらった結果です。全部で約3000あるうち戸建て住宅を含むというのが2659、9割以上の数は戸建てが主要な構成要素として含まれている。逆に、公的賃貸住宅は若干限定的になっているという姿が、この結果から見えてきているところです。

7 ページです。こうした住宅団地自体の再生に対する取組について、市区町村の政策上、どのように位置づけているかというのを調べたものです。団地がある市区町村のうち、3割ぐらいが政策的な位置づけを、例えば市区町村の総合計画であったり、住生活基本計画であったり、都市マスタープランといった形で位置づけています。

8 ページです。住宅団地に係る問題意識及び再生に係る取組状況です。これはあくまでも市区町村単位ですので、市区町村がどうしているか、どういう問題意識を持っているかというものになります。市区町村単位では、住宅団地があるうち6割ぐらいは問題意識がある、特に高齢者が多いという問題意識を持っていることが分かっています。これに対して取組としては、その半分ぐらい、全体の21%、予定を含めると3割ぐらいが住宅団地再生に係る取組を行いたい、行っていると、こんな状況になっています。実際の取組内容は高齢者への対応であったり、これと裏腹の若年者の転入促進であったり、空き家の利活用、コミュニティ力を上げていくということで取り組まれている。こんな状況になっています。

9 ページは時間の関係で割愛しますが、公共団体にとっては、ノウハウが不足していたり、人的資源不足でなかなか踏み込めないという課題があります。

10ページから、今度は第2次調査になります。第2次調査としては、第1段の調査で得られました住宅団地のリストのうち100ヘクタール以上の全ての住宅団地を対象に、市区町村に対して団地単位での現状、課題、取組状況等々について調査を行っています。

この資料の10ページの下の方に国交省での独自集計と書いています。この調査の中で住宅団地を構成する町丁目名を全て把握していますので、国勢調査の小地域集計と全部連動するようになります。人口、世帯数であったり、高齢化率であったりという全てのデータがここから推計できるようにしています。

さらにプラスアルファで、国土技術政策総合研究所がつくった「小地域単位の将来人口・世帯予測ツール」によって、団地の将来の人口構成がどう変わっていくかということまで推測してみたというのが今回行った調査です。

ただ、この調査は結果の精査までできてございませんので、第2次調査は右上に全て速報値と書かせていただいていますので、その点だけは御留意いただきたいと思います。

11ページは開発後経過年数及び面積についてです。入居の開始時期についてということで、左側のグラフは、「入居開始時期不明」が半分ぐらいあるということがポイントかと思います。この点については後のページと総合して申し上げます。

面積については、事実関係だけですが、100ヘクタール以上の団地自体を総括しますと、住宅団地は延べ490市区町村に471団地と結構たくさんあります。全国的に見ると山梨県、長野県、愛媛県以外の全都道府県に立地しているということで、今のところは、住宅団地

問題は全国問題なのかなと考えている次第です。

12ページです。これも事実関係だけですが、開発時の事業主体及び事業手法について、開発時の事業主体は大体6割が公的主体となっています。事業手法は6割が土地区画整理事業という実態となっています。

13ページは用途地域の設定状況です。左側のグラフですが、用途地域について回答があった439団地のうち、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域が全体の7割以上となっています。すなわち、439のうち7割ぐらいが、この中から選択して、重複して用途地域を設定しているということが見てとれるかと思えます。

もう一点、右側ですが、用途地域の組み合わせについて、たくさんある用途地域を住専系と住居・近商・商業系と工業系と大きく3つに分けてみて、その組み合わせがどうなっているかを見てみたものです。100ヘクタールという非常に大きな団地をとらえる中で、住専系と商業系の用途を組み合わせている団地だけで9割を占めるということは、用途地域上は住宅だけという状態にはなっておらず、それなりに全体のバランスも考えられているということかと思えます。

続きまして、14ページです。今度は同じ用途地域について面積を見ております。先ほどは団地単位、団地数でカウントしているのに対してこちらは面積をカウントしています。用途別の面積に回答があったものは228団地4.2万ヘクタールあります。それをあわせて一つの団地と見たときの構成率が左側のグラフになっています。団地の場合には住専地域が大体7割設定されています。これに対して右側は、平成27年の国交省都市局の都市計画基礎調査の結果から来ているのですが、全国の用途地域の設定状況を見ると、住専地域は4割弱ということで、住宅団地はかなり偏った用途の設定がされているというのがここから見てとれるのかなと思っています。

15ページです。協定ないし地区計画等の設定状況及び最低敷地面積についてというところですが。大規模住宅団地の半分ぐらいが協定や地区計画等の取り決めをしていて、その8割、全体で言うと4割ぐらいが最低敷地面積を設定しています。設定されている最低敷地面積は150㎡から200㎡、すなわち50坪ぐらいの規模が相当多かったなという印象です。一つの団地で複数の設定をしていたりするので、分析がし切れていないところがありますが、実態としてはこんな状況になっています。

16ページです。大規模住宅団地の抱える問題、さらに再生に係る取組状況です。左側が問題意識で、青は問題意識があり、赤は問題意識なし、グレーが実態不明、白が無回答というものです。問題意識ありが4割ぐらい、右側は取組状況ですが、取組をやっているのは2割ぐらいということで、第1次のアンケートと同じように問題意識のあるところで半分ぐらいがいま取組をしているといった状況です。

ここで注目しているのは実態不明という回答ですが、正確に申し上げると、「実態がわからないので回答できない」という答えな訳です。これが個別の要素を見ていくと3割を超えているものが非常に多くなっています。入居時期不明ということも冒頭申し上げましたけれども、あれとあわせて考えると、公共団体にとって、住宅団地というものは政策上、正面からとらえるに至ってなくて実態もよくわかっていないといった実態がこの調査から浮かび上がってきていると思っています。

17ページです。大規模住宅団地の住居構成です。第1次のアンケートにあった住宅種別の話と同じことを実際に住んでいる人の世帯数の割合で推計してみたものです。国勢調査の小地域集計をベースに行った推計になります。左側の表の見方は、住宅団地に居住する全世帯数に対する各住宅種別に居住する世帯数の割合をベースにして構成を推計するという方式をとっています。10%以上であれば主要な団地の構成要素だと判断をしまして、それぞれ10%以上、3分の1以上、50%以上という形で団地数をカウントしてみたものです。

端的に特徴が現れているのは戸建て住宅の部分です。戸建て住宅で、居住世帯割合が50%以上の団地が248団地50.6%を占めています。すなわち、団地に住んでいる世帯数の半分以上が戸建て住宅に住んでいる人だという団地が全体の半分を占めているということで、住宅団地という大きな地域でとらえると、戸建て住宅が非常に大きな政策テーマになってくるのかなというところですか。ちなみに、10%以上であれば団地の構成要素としてカウントしてもいいだろうという考え方でいくと、447団地が戸建て住宅ですので、9割ぐらいが戸建てから構成されているということになります。

公的賃貸住宅があると、我々住宅政策の側から言いますと、政策を打ちやすい団地ということになるわけですが、公的賃貸住宅はほとんど立地していないような住宅団地が全体の4分の3を占めています。したがって、これまで大規模住宅団地という課題をとらえ切れていないというのは、こういうところにも理由があるのかなと思います。

18ページは、さらに住居構成の細かいものですが、これは読み方が難しいので飛ばしまして、19ページ、過去5年間の移動人口率、人口移動率です。国勢調査の中で5年前からの人口移動の割合がありますので、それを推計したものです。団地の平均の人口移動率は24.8%で、全国平均より低くなっています。すなわち、人が余り動かないのが住宅団地の特徴であるということが数字上からも出てきております。さらに持ち家率、すなわち戸建て住宅ないし分譲の共同住宅に住まわれている世帯の割合によって、さらに再整理してみると、持ち家率が高くなればなるほど人口移動が起きていないという実態が出てきております。

同じような話で20ページですが、20年以上居住している人口割合もあわせて調べております。全く同じ傾向ですが、持ち家率が高くなればなるほど、20年以上住んでいる人の割合がどんどん高くなっていくということで、人の固定化は持ち家率に応じて起きやすいのかなというのが数字からは見えてきています。

21ページは住宅団地における高齢化率です。我々が想像したのと全然違う結果が出たんですが、住宅団地の全体の高齢化率は22.7%、平成27年の国勢調査時の全国平均26.6%より非常に低い数字となっています。

一方で、入居開始からの経過年数に応じてクロス集計をかけると、入居開始40年経過が一つのメルクマールになっていて、それを超えるか超えないかで高齢化率がガラッと変わっているといった実態が数字から見えてきています。団地の同一世代・一斉入居がこんな形で見えているのかなと思います。これを推計で補足したのが22ページです。30年たてば、団地は一気に高齢化率が全国平均を上回ってしまうという推計結果になっています。

23ページは、この調査で申し上げたことの総括的な考察の案になります。住宅団地は同一世代の一斉入居という影響で極端な高齢化が進む。これによって、右下ですが、需要が減ることによって生活利便機能が低下し、それによってまちの魅力がなくなって若年世帯

が入らなくなる。そうすると、空き家が出てくる。そして、そのためにさらに生活利便機能が低下する。こういう流れに入りつつあるのがどうやら住宅団地の現状なのかなと考えています。一部では問題が非常に顕在化していますが、全国的に顕在しているわけではないので、近い将来、こんな状況が起きるのではないか、というのが現状かと思います。

24ページはそれに対する国交省の取組みの紹介です。住生活基本計画で公的賃貸住宅団地の福祉拠点化という目標を定めて取り組んでいるという状況があることと、25ページで、住宅団地再生の連絡会議をつくりまして、官民あわせて300の団体に御参加いただき、先進事例の情報共有、情報交換を行っているところです。

27ページですが、こうした状況を受けまして、まず何かをやってみようということで、予算制度として、団地再生を総合的に支援する地方公共団体向けの支援制度を創設して取り組んでいます。

住宅団地再生に係る取組はスタートすら切れていない手探りの状況だと思っています。その中で初めてこういう調査をして、おぼろげながら実態が見えてきています。今後もこれを踏まえて、しっかりと皆様のご指導を踏まえながら、何をして、どういうふうに焦点を絞っていったらいいのかということを検討していきたいと考えている次第です。

説明は以上になります。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの御説明について御質問、御意見ありましたら、お願いいたします。

【〇〇委員】 御説明ありがとうございます。非常にオリジナルなデータで、こういうデータが見たかったというのが出てきて感動しておりますが、2つほど聞かせていただきたいんです。

今回、1次調査と2次調査でお調べになった全国の3000団地の総人口とか総世帯数とか、どれぐらいのインパクトの人口がそこに張りついているのかというところがもしおわかりでしたら、教えていただきたいというのが1点目です。

2点目は、21ページの団地の高齢化率が思ったほど高くなさそうじゃないかという話もあったのですが、100ヘクタールを超すような団地だと、第1期の入居開始から何十年もたつて第2期、第3期というふうにやっていて、工期数と入居の時期が相当長期にわたると平均されて若くなっちゃうというところもあるかなと思うんです。その点についての補足がもしあれば、お願いいたします。

【事務局】 1点目に御指摘いただきました全体のマスとしての総人口、総世帯数は、本日持ち合わせていませんので、追って御報告させていただきたいと思います。

2点目の高齢化率ですが、工期数も一応調べてはいるのですが、余りきれいなデータが出なかったというのが実際のところです。

補足になりますけれども、これは完全に私の推測ですが、40年以上経過のところはもう一つ分かれて、40年以上経過50年未満と、50年以上経過に分かれます。50年以上経過を見ると、高齢化率が若干戻る傾向があります。つまり、一つ世帯が終わって、次の世帯が入ってきているという状況が起きているかもしれないという想像ができます。

もう一点は、持ち家率と連動しているという話です。広範に行った区画整理でやったところは完全に普通の市街地化し、民間賃貸住宅がふえています。そういうところは、うまく人口がグルグル回っていて高齢化率が落ちついているといったこともあるようです。な

ので、工期のことと、持ち家率のことと、まち自体に魅力があって更新しているということ、そのあたりが全て関わり合って起きている状況なのかなと考えている次第です。

【座長】 よろしいですか。古いものだと少し立地がいいというものもあるのかもしれないね。

【事務局】 おっしゃるとおりです。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 まず質問を一つです。集合住宅の空き室率とか空き地、空き家の状況は調査しているのか、もしくはこれから調査する予定があるのかということをお知らせください。

【事務局】 この調査では空き家率、空き家数についても調査をしておりますが、わからないという回答がほぼ全てになっておりまして、数字としてきれいに整理し切れてはいません。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

最後のほうで、これから空き室、空き家が増えるだろうみたいなことがあるので、そのあたりを何かしらで調べられればいいなと思いました。

大した情報じゃないかもしれませんが、私がかかわったことがあることから一つだけ情報です。集合住宅と宅地、戸建てが共存しているものが非常に多いということでしたけれども、こうした場合、コミュニティのまちづくりとか、これからどうしていくという話し合いのところで意見のすり合わせが難しいというのを現場で聞きました。とらえ方がまるで違うんだけれども、一緒の一団地になっているので、これからどうしていくという話し合いをするのも戸建てのほうが主導していて——その場合ですね——、なかなか集合住宅の方がやる気になっていただけないので困っているという話は聞いたことがあります。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 このような検討を始めるのはとても大切なことだろうというのは前から予測はしてはいたけども、これを見ていても非常に重要だなということを実感しました。

30年の予算案での対応というところでは、今後の対応に関するわずかな例しか載っていないということだろうと思いますが、とりあえずはここから手をつけるということで、将来に向けて、こういうことができるのではないかというのは今後検討していくことだろうと思うんです。

例えばURが多摩ニュータウンの中で物流を行っている事業者と提携をして高齢者の安否確認をしている。高齢者の9割は人と話したくて緊急通報してくる場合が多いんですね。物流で物を届ける人は直接人と会うことができるので、その人は本当に大変な状況なのかどうかということがわかる。今、法律では貨客混載ができない状況になってはいますが、実際にそれができるようになるとコミュニティバスを使いながら物を届けることができる。そういうハードルがたくさんあるということは御存じのことだろうと思いますので、今後さまざまな手法をさらに充実させていって、将来、こういうふうになることはわかっています。

将来のことを書かなくても、現時点で高齢化率は低いとしても、ここにあるような生活

利便機能の低下というのは、団地の中でニュータウンをつくっているところはかなり足の便が悪いところで、高齢者は無理して車を運転して買い物に行って、車を運転できない人は買い物すらできないという状況が起きてきているわけです。

ですから、将来推計を出さなくても、既にそういうことの手を打つ必要がある状況は確かであって、これをさらに実現していくという方向で検討されているというのは非常にすばらしいことだろうと思います。当然されていることだろうと思いますが、もうちょっと幅広の方向で検討をぜひお願いしたいと思います。すばらしい検討だろうと思います。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 データについての質問です。この団地の中で、例えば分譲のマンションや戸建てや賃貸のそれぞれの連絡協議会を持っている団地はどれくらいあるのか、そういうのはわかりますか。

【事務局】 まだ整理しきれっていません。ただ、調査では団地再生の取組状況とあわせて、取組に参加している主体を調べています。住民主体なのか、住民が入っているのか、学術系の方が入られているのか、民間事業者が入っているのか、公共団体が入っているのか、そのあたりから推測はできるのかと考えています。

【〇〇委員】 わかりました。

【座長】 ほかにいかがでしょうか。

【〇〇委員】 2点ほどあります。

まず、団地を減らしていくという、なくしていくという方向の考え方がないように思うんです。既存のやつを再生していく、それを建替えていく、それだけではなくて、果たしてこれだけ団地が要るのかということも問題になるろうかと思うんです。政策として減らしていくという観点、住宅団地の再生の中では取り上げられないのかどうなのかというのが1点です。

もう一つは、これを見ておりますと、郊外の団地は不便という位置づけですけど、これからは勤務形態も変わるし、そういうことにできますと、必ずしも不便ではないということも言えようかと思うんです。これから、住まいだけでなく働くこと自体も大きく変わっていくと、また違う再生もあり得るのかなという気はするんです。そのあたりはいかがかなと。この2点でございます。

【事務局】 ありがとうございます。

1点目の縮小・撤退ということですが、当然そこは考えなければいけないと思っています。これから、方法も含めて考えなければいけないと考えておりますが、最後のページでお示ししました30年度予算で措置したのも、立地適正化計画の誘導区域に入っていないところは基本的に対象外にするということで、公共団体として再生しないという判断をされた団地については支援するのも違うだろうと考えている次第です。

それから、2点目ですが、先ほど〇〇委員からもおっしゃっていただいたとおり、団地再生は住宅政策だけではない課題だと思います。働き方を含めて、〇〇委員が言っていたいた運輸系の対策も含めて、かなり多様な政策課題になってきます。その中で全体をど

うやってまとめて、どうオーソライズしてやっていくかというのは、まさにこれからの課題なのかなと思います。問題意識としては当然持っているんですけども、どうやって進めていくべきかと非常に悩んでいるということです。

【座長】 ほかはいかがでしょうか。

私から1点です。23ページに考察というのが出ております。これはこんな感じかなという感じはするんですけども、せっかく調査されているので、この中で推測の部分とデータに基づいて実際にそういう傾向が出ているのと2つあると思うんです。もちろん推測していけないわけではないんですけど、データに基づいて出ているものはエビデンスがちゃんとあるので矢印を太くするとか。そうじゃないものは今後調査するかもしれないので、それを分けると、もう少しわかりやすくなるというか、情報として有益になるのかなという感じがいたしました。よろしいでしょうか。

ほかに何かありますでしょうか。

【〇〇委員】 団地の実態調査ですが、空き室率だとか、高齢者率だとか、そういう実態は調査で調べることは意味あると思うんですが、そのときの考え方として、例えば雇用の場というんですか、働く場との距離感だとかボリューム感ですね、昼夜間人口の比率の違いだとか、そういう視点を入れていかないと、単なる実態調査で、団地ごとあるいは都市でかなり違うので、ディメンションみたいのを入れていかないと、結果として、全国にこういうのが平均的に散らばっていますよというものになりかねないので、地域性の切り口をどうこの中に落とし込んでいくかというのは非常に重要ではないかなと思います。

というのは、ニュータウン的な団地の人口がかなり減っているところと、若い世代が相当ふえているところと、沿線による団地とそうじゃない団地でかなり違いがあるので、一律で見るものと雇用の場とかいろいろな状態を整理した上で表現するようなデータを出さないと、次の展開につながらないのではないかという気はします。

【座長】 ありがとうございます。

立地条件とか、このあたりをもう少し詰めるとよさそうですね。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 今の御発言の延長なので、どっちかというと衰退している団地の話なんです。

今後の課題でいいんですが、郊外の大型団地、ニュータウンで起きていることで学校の統廃合と商店街の閉鎖が始まっていて、それを解決するために一つのアイデアとして出ているのが複合施設の拠点を整備していくという方法なので、高齢者住宅とか福祉施設、あるいはスーパーとか、そういうものを複合して整備することで相互の需要を高め、それによって団地の拠点にしていくという方式です。そのためには土地を生み出さなければいけないので、一部建替えをして敷地を生み出したりしながら進めていくという。そんなのが今後の一つのモデルになっていくと思うんです。

その場合、先ほどの調査項目ですけども、できたら学校統廃合とか商店街の閉鎖とかそういうのが起きているのかどうかとか、そういうのがあるのといいなということをやっと感じました。

【座長】 ありがとうございます。

特に廃校になったところの再利用みたいなのがありますよね。

ほかはいかがでしょうか。――よろしいですか。

⑥平成30年度以降の進め方について

【座長】 続きまして、議事の⑥ということで、平成30年度以降の進め方について、また御説明をお願いします。

【事務局】 資料6と資料7を両方見ながら聞いていただければと思います。

資料6は、今まで委員の方々に御確認いただいた今年度の検討内容をまとめたものです。先ほど担当から御説明申し上げましたけれども、1番の複数棟型のマンション敷地売却制度の構築、2番目として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、3つ目が一団地認定の職権取消しガイドラインということで、1番と3番は先ほど議事の中でおおむね御意見なく御了解いただけただけだと思いますので、案を取る形で省令改正等の手続きを進めたいと思っております。

2のところは幾つか御意見を頂戴いたしましたので、個別に御相談をした上で、座長にも御相談をして取りまとめたいと思います。先ほど途中で御説明しましたが、②は我々も今の段階で整理し切れていないところはあるのですが、※にあるとおり、事例の状況を踏まえて、必要に応じて内容を充実していきたいということですので、来年度以降も議論を深めていく部分があればと思っております。

次のページの参考とタイトルがついている部分ですが、前回、前々回の会議の間あるいは個別に御相談した場でも出てきているのですが、主な意見ということで、先ほどの1枚目の3つの項目以外にももう少し幅広い視野で議論してほしいということで、今日も追加の御意見がありました。具体的には、住宅団地の再生に係る主体のかかわり方ですとか、そもそも仕組みをどうするのか、どういう団地を対象にするのかと、この辺は、共同住宅を中心にした論点です。これとともに、本日御説明しましたが、戸建て住宅団地の再生のあり方ということで、それぞれ右側に委員からいただいた内容をフレーズに要約して書いています。

上から順番に見ていきますと、例えば、まちづくりの観点とどうやって連携していくのかという御指摘がありました。これは集合住宅の場合もあれば、戸建て住宅と集合住宅が混じっているときもありますが、どうやってコミュニティをうまく融合させていくのか難しいという御意見だったかと思っております。行政がどう関わっていくかも含めて議論が必要なのかなと思っております。

それから、再生に必要な新たな仕組みということで、今の法制度上すぐに解決はできない一方で、昔からの課題である部分でもあるのですが、どうやって今の制度に上乘せをして再生手法を充実させていくか、選択肢をふやしていくかという議論があろうかと思っております。例えば全部を建替えるとか、全部を売却するわけではなくて、その組み合わせをうまく考えていくといった論点があると思っております。

これも非常に難しいのですが、敷地を分割することができるのかということで、ここは法務省とも相談が要るのですが、いろいろ課題があると思っております。また、建築基準法第86条の職権取消しという話題もありましたので、次にどういうことを考えていくべきかということについていろいろ御議論いただきたいと思いますと思っております。

それから、団地全体で区分所有関係を解消する仕組みとありますが、一括で決議をするという仕組みをどうするかということかと思えます。

敷地売却で言うと、今のところ、全棟耐震性不足というのが前提になっていますが、どうやって対象となるものを広げていくのかといった議論がありました。先ほど全棟耐震不足の団地がどのぐらいあるのかという御質問がありましたけれども、これは裏表になっていて、それ自体を調べるのが難しいという状況もありますので、少しずつでも手法をふやしていけないのかということがございます。

それから、当然意識の問題もございます。先ほど住宅団地のアンケート調査の中でもありましたが、行政も関心がない、現場も取り組めていないという中で、どうやって体制をつくっていくかということがあります。あるいは、相談すべき公的組織であったり、民間のノウハウを持っているコンサルタントの方々などへどうやってつないでいくのかなどが議論の対象になるんだろうと思っています。

戸建て団地についてですが、特に1回目のときに〇〇委員からも御意見ありましたが、どうやって定義をして、どこに政策のターゲットを絞っていくのかという論点があります。先ほど〇〇委員からも、いわゆるコンパクトシティのように、どう都市を小さくしていくか、たたんでいくかという観点で言うと、立地適正化計画がある中でどう考えるかということ、先ほど事務局から御説明をしましたがけれども、どこに優先順位をつけるかということについて御意見がありました。今日は御欠席ですけれども、1回目に〇〇委員から、例えば50ヘクタール以上のところから考えてみるべきとかいろいろ御意見ありましたので、来年度に向けて議論していきたいと思っております。

それから、その他のところに書いているところは、テクニカルにも難しく、なかなか手をつけにくいところですが、少しずつ、いろいろ知恵を出しながら考えていきたいと思っております。

その中で、来年、どういうふうに進めていくのかというのが資料7です。前回、前々回は3カ月に1回ぐらい、四半期ごとぐらいに会議を進めていこうという感じで思っていたわけですが、それぞれのテーマを掘り下げていくということをしないと、なかなかゴールにたどりつかないなと感じています。

先進的な事例をこの検討会で紹介していただけると御発言のあった委員もおられました。30年度の第1回は年度明けの4月の後半からゴールデンウィーク明けぐらいの間で日程調整させていただきたいと思っております。第4回、第5回ぐらいは、プレゼンテーションも含めて、委員、あるいは先行的な取組をしている方がいるよと御紹介いただければ、検討の方向性を整理する上で御意見をいただきつつ、ここにターゲットを絞ろうというのを議論しようと思っております。その上で夏から秋にかけてだと思いますが、団地型のマンションあるいは戸建て住宅団地という形でテーマを限定した上で、それを集中的に掘り下げた議論をする場を作ってはどうかと思っております。

私からの説明は以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまの御説明について御質問、御意見ありますでしょうか。――大体よろしいですか。来年度、こんな感じで進めていただくということ。ありがとうございます。

全体を通して何かありますでしょうか。――特にならなければ、会議の進行を事務

局にお返しいたします。

そ の 他

【事務局】 まだ多少時間がありますので、参考資料3-1と3-2を簡単に御紹介しておきたいと思います。

社会資本整備審議会の建築分科会で御議論いただきまして、3-1のパワポを見ていただくのですけれど、建築分科会で1月30日に御了解いただいて審議会の答申という形で2月16日にいただいたものです。

一昨年に、糸魚川での火災がありましたし、埼玉県に大規模な倉庫火災があったということで、大規模な火災対策をしなければいけないということと、国交省の研究所で総合技術開発プロジェクトをやっている、28年度から5カ年計画で防火関連の性能規定化のプロジェクトをしているということがありました。この中間的な成果が出てきたということがありましたので、今回、それを反映するような建築基準法の改正を目指したいということで、昨年の秋から審議会で議論をいただいたものです。

柱が3つあり、オレンジ色と青と緑に分かれています。オレンジ色は既存建築ストックの活用ということで、昨今いろいろ取り上げられている空き家をどうしていくか、あるいは、用途の問題はあるんですけれども、使えるものはちゃんと使っていこうと。要するに、いろいろなものをミックスしていこうというときに、建築基準法の中で安全性は担保しながらでも、この辺は手続き的に見直せるのではないかと、そういったことを対応しようというのがオレンジの所です。

青いところです。一律に耐火構造とか耐火建築物を何でも義務づけているんですけども、要素を分解して、例えば逃げる、あるいは建物が倒れない、あるいは延焼の防止ができていとか、それぞれの耐火建築物に求めている要素を性能的に分解した上で、必ずしも耐火建築物でなくてもいいと、木造の上から石膏ボードを張って木造のよさが消えてしまうようなものでなくてもいい範囲はどこなのかという設計の自由度の向上を考えているということです。

緑色のところが安全対策です。1つ目の箱は火災ということで、これは大規模倉庫火災を踏まえた対策です。それから、緑色の箱の2つ目は糸魚川の火災を踏まえた市街地火災対策ということを考えているものです。それ以外にも良好な市街地環境の確保を図るということで、立体道路制度の充実、これは都市計画法の改正とセットということで考えているところです。

代表的なものを右側の箱で御紹介いたします。上のオレンジ色の箱で、例えば一番上のポツでいきますと、3階建ての小規模な戸建て住宅、200㎡未満の小規模なものを住宅からグループホームに転用したいといったときに、耐火建築物にした上で手続きも要するのですが、小さいものであれば比較的早く火災を覚知できて気づけば逃げられるということは技術的知見が明らかになってきているので、そういったものについて規制を合理化しようということです。

2つ目のポツでいきますと、増改築をするときに既存不適格を解消するというか、現行基準に適合させるときには、全体計画認定という制度があって段階的に改善すれば良いと

いう仕組みがあります。一方で、単に用途変更するときは一気に基準適合をやっていたくということになっていますので、増改築をするパターンと同じように段階的に、最終的には既存不適格を解消していただくというルールを導入したいといったようなことを考えています。

全部説明していると時間がなくなってしまうので、青いところで行きますと、青いところの例えば一番上のポツです。大規模な木造建築物には耐火性能を義務づけていまして、例えば高さ13m、軒高9m、3階建てぐらいを想定しているのですが、それを超えると一律に耐火性能を要求している現状があります。

昨今、例えば住宅でも、天井高をとったり断熱性能を上げるとか、あるいは基礎をちょっと高めにしたりすると、全体的に建物は高くなっているというような状況があります。階数が増えると可燃物量が増える訳ですが、階数は増やさずに地上3階建てで、高さは16m以下であれば、木造建築物であっても耐火にしなくてもいいよという規定にした上で、それを超えるような場合でもあらかしでできるような設計方法を導入しようということを考えています。

それから、緑色のところで行きますと、例えば真ん中の箱の2つ目のポツです。糸魚川火災は、いわゆる危険な密集市街地ではなくて、建て詰まっていたのですが、昭和7年の火災の後の古い建物が裸木造で結構残っていたという状況があります。防火地域内に耐火建築物をつくる場合は建蔽率を10%上乘せして建替えを進めましょうということになっていますが、糸魚川は準防火地域になっていまして、制度的に効かなかったということがあります。

今回、防火地域内の耐火建築物あるいは準防火地域の準耐火建築物以上については建蔽率を10%緩和して建替えを促進する、例えば大阪市でも、今の都市計画の建蔽率のルールの中で、そういった取組を既にされているのですけれども、そういったものを全国的に導入できるようにといったようなことを考えています。

それから、一番下の緑の箱で行きますと、特例許可の内容もあります。例えば用途の許可や接道の許可は建築審査会の同意を得た上で例外として認めているものがありますが、ある程度実績が積み上がってきたものについては建築審査会の同意がなくてもいいのではないかと考えておりまして、そういったものを法律の中で規定するというのを考えています。

黄色いところは、まだ宿題となっているところです。先ほど議論があったような建築基準法第86条の公告区域を縮小するパターンは法律的に考えていかないと難しいかなと個人的に思っているところもありまして、引き続きの課題もいろいろある中で、検討会でいただいた課題の中で建築基準法に関係するものも引き続き議論をしていきたいと思っています。

社会資本整備審議会の検討状況について、簡単に御報告をさせていただきました。

主催者挨拶

【事務局】 最後でございますけれども、今年度、中間取りまとめということになりましたので、事務局より御挨拶をさせていただきたいと思っております。

【事務局】 委員の皆様には、大変熱心な御議論をいただきまして、ありがとうございました。

今回、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）ということでスタートさせていただいて、冒頭から「3つのガイドラインをお願いします」ということを申し上げましたが、対象を事務局で限定的に絞らせていただいて御議論いただくということは、委員の皆様は大分フラストレーションもあったのではないかと想像しています。おかげさまで、3つの成果をいただくということで取りまとめいただきました。

この会議以外でも個別に御質問に伺って御議論に御協力いただくということで多くの時間を取っていただきまして、大変ありがとうございました。できましたガイドラインとマニュアルについては、現場で困っているところにうまく届くように情報提供をきちんとしてまいりたいと思いますし、現場で使っていただく中で新たに課題が見つければ、蓄積をしていきたいと考えています。

来年度以降は、先ほど御説明したとおり、少しウイングを広げて、戸建て住宅も含めて、また今回の議論でいただいた課題の中で共通の課題について、制度的な反映をどういう形でできるだろうかというところも見据えて検討を深めていきたいと考えていますので、来年度もぜひ御議論に御協力いただきますよう、よろしく願いいたします。

大変簡単ではございますけれども、今年度の先生方の御協力に感謝いたしまして、御挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

【事務局】 最後に、事務的にスケジュールだけ御説明いたします。

次回、年度明けですけれども、4月後半からゴールデンウィークを挟んで5月の間ぐらいで日程調整をさせていただければと思います。後ほどメールでお送りいたしますので、返送していただければと思います。お手数をおかけいたします。

それから、第4回、第5回ということで、来年度前半2回分ぐらいはプレゼンテーションをお願いしたいと思っております。個別に委員の皆さんに御相談に伺おうと思っておりますので、御提案をいただけるのであれば、よろしく願いしたいと思います。

それから、議事録については、冒頭御説明しましたがけれども、今日の議事録を事務局で取りまとめて、また御確認をいただきたいと思っております。毎度毎度、お手数をかけておりますけれども、御協力をよろしく願いしたいと思います。

以上をもちまして、第3回、今年度の最後の検討会を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

閉 会