

第6回住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）

平成31年3月29日（金）

開 会

【事務局】 それでは、定刻となりましたので、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）の第6回を始めたいと思います。事務局の住宅局市街地建築課の〇〇です。よろしくお願いいたします。この後、座って説明させていただきます。

本日も、委員の皆様には、年度末で大変ご多忙なところ、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、報道関係の方々、一般の傍聴希望の方もおられますが、カメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただきますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

なお、本日は、4名の委員、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います。

配付資料確認

【事務局】 次に、資料の確認をいたします。お手元の議事次第に記載されている資料について、資料1から3-2及び参考資料1及び2をお配りしています。不足等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけください。

議事の公開について

【事務局】 また、委員の皆様のご発言については、議事概要として、国土交通省のホームページに公開をすることとしています。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、ご了解いただける範囲で公開をしたいと思っておりますので、ご協力をお願いします。

なお、資料1については、前回、7月4日、第5回検討会の議事録ですが、事前に確認をいただいていますので、議事としては割愛をさせていただきます。

議 事

【事務局】 それでは、以降の議事進行について、〇〇座長にお願いしたいと思います。

【座長】 はい、承知しました。

それでは、第6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、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

本日の議事は、次第に記載のとおりとなっています。

まず、議事の(1)ワーキングからの報告のうち、マンションワーキングについて、規約に基づき、マンションワーキング座長〇〇委員より、ポイントのご報告をお願いします。

マンションワーキンググループからの報告

【委員】 それでは、マンションワーキングからご報告させていただきます。

マンションワーキングは、団地型マンションの再生のあり方をテーマに、10月から4回にわたって開催し、5名のワーキングの委員で議論を積み重ねてきました。

その中で、次の2点について少し議論がありまして、検討課題を拡大して報告をまとめることにしました。

1つ目は、老朽化した団地型マンションの再生を検討する中で、その課題は、団地に限らず、老朽マンション全般に通じることが多いということが議論になりました。このため、提言の内容の中には、単棟を含む老朽マンション全体への提言が含まれています。

2つ目は、老朽化対策を進める中では、いきなり建替え、改修に進むわけではなくて、まずは、維持管理をしっかりとすることが大事であるというご指摘がありました。それを踏まえて、特にその議論の中では、耐震性に問題のない新耐震の建物が今後老朽化していくということがあります。このため、まず、しっかりと維持管理をする。その上で再生建替え、除却等を検討すると、そういう流れを大切にしてほしいという議論になりました。

以上の2点を踏まえつつ、ワーキングの報告は、皆さんのお手元にある資料2-1の冊子とその概要を取りまとめた資料2-2にまとめています。この詳細は事務局から後で説明いただきますが、簡単にポイントを紹介すると、資料2-2、A3の紙の2ページ目

をごらんいただくと、A、B、Cと3つポイントが書かれています。

Aについてですが、いわゆるマンションの維持管理をしっかりしていく、これを強化するというのが最初の提言内容になっています。

次に、Bでは、マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充とありますが、この主要な内容は、これまで耐震性不足を条件としていたマンションの解消制度がありますが、この制度を老朽化したマンションにも拡充できないかというような方向を中心に提言させていただきました。ですから、団地型マンションに限らず単棟マンションも含むような提言になっています。

そして、最後のCについてですが、これが団地型マンション特有の問題です。柔軟な再生を可能にする手法の充実ということで、特に、ワーキングで議論になったのは、敷地の分割を可能にするような新たな制度を進めるべきであるという内容です。

ということで、以上の3つがポイントとなっていますので、詳細は、事務局からお願いします。

【事務局】 事務局のマンション政策室長でございます。詳細は、私からご説明いたします。

資料は、資料2-1と2-2ですが、2-2は概要ですので、適宜ごらんいただきつつ、本日は資料2-1を使いながら説明したいと思いますので、資料2-1をお手元にご用意ください。

先ほど〇〇委員からもご報告いただきましたとおり、団地型マンションだけではなく、マンション全般について議論した結果ということになっています。資料も、データ等含めまして、マンション全般のことを俯瞰する中で政策を考えていっているという形になっていますので、その旨ご承知おきください。

まず、資料1ページです。この資料は大きく4つの章で構成されています。1章でマンションを取り巻く情勢、それを見た上で、2章、管理、再生の課題、どのようなものがあるのかということを確認します。その上で3章において、現行の政策を確認し、4章で今後の方策ということになりますので、これに沿ってご説明したいと思います。

それでは、2ページからは、マンションの情勢についてです。3ページをごらんください。まず1つ目として、ストック数の増大についてのデータです。こちらについては、皆様、ご承知のところもあろうかと思いますが、確認していければと考えています。上に書いてあるとおりですが、現在、マンションストック数は約644万戸という状況になって

いまして、約1,500万人、国民の約1割がマンションに居住しているというふうに推計される状況になっています。左側のグラフの黄色が毎年の供給ストック数、それから、右肩の赤いグラフが総数の積み上げです。644万戸に達しているということです。ただ、一方で、右側のグラフも見ていただきますと、住宅ストック数自体は、マンションに限らず住宅ストック数全数としては、6,060万戸という状況になっていまして、世帯数5,250万世帯に対し、約15%多いというような状況に最近なっています。住宅全体のストックとしては量的に充足をしているという状況にあるということです。

そうした中、4ページですが、マンション自体の立地は厳しく選好性が高まってきているというような状況にあります。4ページですが、マンションの駅からの距離に関して、駅から遠いマンションの供給数というのは近年減少傾向になっています。平成23年以降のマンションですと、もう半数以上が駅から500メートル未満の物件というふうになっています。グラフを見ていただきますと、真ん中の平成の一桁年ぐらいのところは、駅から500メートル未満の物件、駅から1,000メートル以上の物件、ほぼ同じぐらいの割合ということで、駅距離にかかわらずマンションが立地していたという状況があったのですが、平成23年以降を見ますと、その割合は大きく変わってきていまして、どこでもマンションが建つという状況ではなくなってきている状況にあるということがわかります。

それから、5ページです。そのストックの中身ですが、高経年のマンションストックが増加しているということです。グラフのとおり、例えば築40年超のマンションを見ると、現在約73万戸です。10年後にはこれが2.5倍の185万戸、それから、20年後は約5倍の350万戸を超えるというようなことを見込まれていまして、今後、高経年マンションが急増するという見込みになっています。当然団地型マンションも同じ傾向を示していまして、それが右側のほうにも、同じようにグラフをとってみましたが、同じ傾向が見てとれるというような状況になっています。

そうした中、6ページですが、マンションの再生の状況、建替えの状況です。マンションの高経年化ストックが増えているというところを見ましたが、その一方で、マンションの建替えの実績というのは、これまで累計で236件、約1万8,800戸ということです。もちろん、数字が少ないということですが、例えば過去10年の平均をとってみますと4.5件、770戸ですので、建替えは進んでいないというような状況が見てとれる状況になっています。

次に、7ページ以降、マンションの管理、再生の課題については、今、生じている課題

を見ていきたいと思います。8ページです。

まず、課題の1つ目としまして、先ほど高経年マンションストックが増えてきているところを見ていただきましたが、その中で、やはり残念ながら、適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションと、あるいはその蓋然性が高いマンションと、こういったようなものが既に発生し始めているというところ です。幾つか事例を示しましたが、廊下が崩落した事例、あるいは全住戸空き家となっ て、全く管理がなされていないというような事例ですとか、外壁の剥落、鉄骨の露出が見られる事例、過半の住戸の売却によってマンションがスラム化した事例と、こういったものが出てきているということです。その中で、ここに挙げた物件は比較的規模の小さいものではあります が、そうしたものから、こうしたマンションが出てきているという状況があります。

次に、9ページからは、その高経年マンションストックが増えているということの増加に伴う懸念です。1つ目が9ページですが、高経年マンションストック、築40年を超えるような、例えば高経年マンションにおいては、グラフにもありますが、ハード面に関しては、共用部分である外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、あるいは給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものというのが増えてくると、割合高くな ってくるという状況が見てとれます。その一方で、円グラフのほうですが、大規模修繕工 事の周期を12年としたときに、どれぐらい修繕ができていくかというところをみたもの ですが、築40年以上のマンションですと約半数、築30年以上のマンションでも約2割、 赤い部分ですが、マンションの大規模修繕の周期を12年ということから考えると、適時 適切な大規模修繕が実施できてない可能性があるというような状況があり、問題が発生 する一方で、適切に修繕が行われているか、少し懸念があるというような状況が見てとれ ます。

さらに、10ページは、先ほどはハードの状況でしたが、ソフトということで、管理の 状況です。高経年マンションにおいては、そういうソフト面においても、課題が見えてい まして、区分所有者の高齢化・非居住化、賃貸化、空き家化等ということですが、そうい う居住化というものが進行してしまして、管理組合の担い手不足、あるいは総会運営、あ るいは集会の議決の困難性といったような課題を抱えているものが多くなっているとい う状況が見てとれるというところ です。いずれのグラフも、築年数が古くなってくると、高 齢化率、借家率、空き家率がいずれも高くなってくるというような状況が見てとれますし、

そんな状況の中で管理組合の懸念としても、やはり担い手がなくなることや、集会の決議が困難になるといったような危惧、あるいは現在そういう問題を抱えているマンションが増えているという状況になっています。これが高経年マンションストックの増加、それに伴う課題です。

そのように外部不経済を生じるマンションが出てきている。さらに、その予備軍と言っては言い過ぎかもしれませんが、懸念のある高経年ストックが増えてきているという全体の中で、さらに、管理の課題としまして、課題の3として、マンションの大規模化を挙げています。

11ページですが、マンションの普及に伴い、タワーマンションの出現に象徴されるような大規模化、設備の高度化といった、これまで必ずしも想定されていなかった事象も多く発生してしまっていて、マンション管理の専門化・複雑化が従前に比べて拡大に増しているということが見てとれます。左側のグラフが供給年別、階数別の棟数と割合ということで、昭和の時代は11階建てを超えるようなマンションで1割ぐらいだったということですが、平成に入ってから供給マンションは34%になり、右側の民間のデータでは、タワーマンションの数ということも、昭和の時代は、一番左の18と、20棟ないという状況でしたが、平成に入り伸びてしまっていて、現在、1,278棟というような状況になってきているということです。

12ページですが、そうした大規模マンションは、やはり管理の困難性が高いということも見てとれます。マンションの維持管理に係る区分所有者の合意形成、まず、合意形成の困難性というのが大規模になるほど増加する傾向にあります。また、当然修繕にかかる費用というのも、当然規模が大きくなるにつれて、高層化等もあって増大してしまっていて、仮に適切に修繕が行われない場合の影響というのも大きいということです。左側が合意形成の困難性というところで、総会への実際の出席割合、そして、もう一つは、修繕積立金の滞納住戸が5%を超えているというもののマンションの割合です。規模が大きくなるほど、出席割合は低くなり、滞納は上がってくるというような状況になっているということです。右側は修繕工事金額で、これは当然ですが、規模が大きくなればなるほど、工事金額は上がっているということであり、修繕積立金が適切に管理されてないと影響は当然大きくなっていくということです。大規模化の課題です。

次に、13ページです。同じく管理の話をもう一つすると、課題の4として、流通対象となる既存マンションストックの増加というものが挙げられます。平成元年と平成25年

の既存住宅流通量というのを比較すると、共同住宅に関しては、4.5万戸から8.2万戸ということで、ほぼ倍増というような状況になっていて、それに伴い、当然既存のマンションの流通のために管理状況に関する情報ニーズというのも高まっているだろうと考えられるところです。課題3、4がそういう管理に関する課題です。

さらに、マンションの再生に関して、14ページ以降です。課題の5として、新耐震基準のマンションの高経年化が挙げられると考えています。新耐震基準のマンションのうち、築40年超となるものが、5年後、2022年末には約25万戸、さらに、2037年末にはその約10倍の250万戸となるということですので、今後、高経年ストックが急増していくということです。その中でも、旧耐震ではなくて、その新耐震基準への改正から約40年を迎えるということになっていまして、今後、新耐震基準で建築されたマンションであっても、高経年化が進むということになっているということです。

そうした中、15ページですが、建替え事業というものの難しさというのが増しているということです。マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にあります。左下のグラフですが、従前は300万、400万、1戸当たり400万以下の負担でしたが、近年ですと約1,100万が平均負担金額ということですので、年々増加傾向にあるということです。その一方で、建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率を見ると、低下傾向にあるということです。今後、建替え事業の事業成立性にはより厳しい条件、つまり、区分所有者の経済的負担の増加というものが求められるということが見込まれており、建替えの困難性は増しているというようなどころが見てとれるところです。

そうした中、16ページですが、敷地売却事業と、座長からも紹介ありましたが、5年前に創設されましたマンション敷地売却事業、これは建替えではなくて、マンションと敷地を売って、その得たお金でまた新たな住宅を得るという事業ですが、こちらの適用範囲拡大に対するニーズが高まっているというふうに認識されるところです。都心部を中心に、都心部からというところではありますが、都心の小規模マンションにおいて、耐震性が低いマンションにおけるマンション敷地売却制度の活用が進展しています。制度実施状況にあります。検討しているものが34件、既に必要な手続に入っておるものが14件、さらに、実際に買い受けをする計画まで認定に至っているのが4件と、11月時点で4件というような状況になっていまして、制度が活用されているということです。これは耐震性不足のマンションに限れた制度ということになっていまして、改修・建替えに次ぐマンションの3番目の再生手法として、マンション敷地売却制度の対象を拡大すべきという声

が寄せられています。

ここまでが新耐震基準マンションの高経年化という課題です。

最後に、課題6としては、17ページから、大規模団地型マンションの高経年化を見てみたいと思います。17ページに示しているとおりに、これまでに実現したマンション建替え事例は、小規模なものが多いということです。事例の全体の約8割は100戸以下のものであり、200戸を超えるものは1割ないといったような状況です。ただ、今後、建替え期を迎える、あるいは実際にものはそういう規模のものではない、より大きな団地のマンションの建替えが検討時期に入っていくということが予想されているということです。下のほうのグラフですが、特に赤い点線で囲っていますが、現在、各自治体に寄せられている団地の建替えの検討事例をまとめました。これを見ると、200戸以上のものが8割を占めています。さらに、オレンジの300戸以上だけを見ても6割になっているという状況でして、これまで実現した建替え事例とはちょっと規模の違うものがこれから建替え期を迎えるということになっています。

しかし、18ページを見ると、団地型マンションの建替えはなかなか苦勞が多いということが見てとれます。近年の団地型マンションの建替えにおいては、敷地の縮小、あるいは都市計画変更を伴うといったような形でさまざまな工夫をしながら、団地の縮小を含めた形で団地の再生は進んでいるということです。2つ事例を示していますが、いずれも敷地を一部という形で団地の規模を縮小して、建替えが何とか実現しているという事例、左側のほうの事例に関しては、そもそもの住戸数自体も減っているというような事例になっていて、必ずしもその場で建替えるということを希望される方ばかりではない。むしろ、そういう方ではない方も非常に多くなってきているというようなことが見てとれるかと思えます。団地型マンションの建替えに関しては、ニーズが多様化しているということが見られるのではないかと考えています。

あわせて、19ページですけれども、その団地型マンションの建替えに関しては、5割弱のケースで都市計画、あるいは総合設計制度・一団地認定、あるいは支援制度について地方公共団体との協議が実施されていて、単純に建替えるというだけではなく、そういう都市計画の変更といった、自治体との関係性の中で建替えが何とか実現できているというような状況にあるということが見てとれます。

以上6つほどの課題をざっと見て確認させていただきました。

これを踏まえて、20ページからの第3章では、現行の政策がどうなっているかを頭の

整理も含めて確認いただければと思います。21ページ、22ページと2枚用意していますが、まず、21ページでマンションの管理・再生に関する今の仕組みを整理しています。マンションの権利義務関係、あるいは維持管理・再生に関する基本的なルールは、区分所有建物全般を定めた区分所有法で原則が定まっているということです。緑の部分に書いていますが、権利義務関係、管理の基本ルール、規約、管理者を置く、それから、集会で決めていくこと、それに伴う決議がこういった要件なのか、こういったものが決まっています。さらに、それに加えて、マンションに関しては、マンションの管理適正化法とマンション建替え円滑化法が、制度整備されていまして、マンション管理適正化法においては、マンション管理業者などの民間主体による管理適正化の促進のための仕組みが設けられているということです。また、マンション建替法においては、区分所有法の決議に基づいた建替えの円滑化のための事業制度や、マンションの敷地売却事業についての規定が設けられているということです。

なお、下で※に小さく書いていますが、震災があった場合の規定については、被災マンション法で別途規定があるという状況になっています。

このうち、再生手法について、22ページで特に特出しをして一つ整理をしています。マンションの再生手法について、改修・建替えに関する区分所有者の決議に関しては、民法の全員同意の原則によらない特例の枠組みが既に区分所有法において設けられているということになっています。それに加えて、耐震性不足のマンションに関しては、特例の枠組みを別途マンション建替法のほうで設けているという状況になっていまして、下の表でその決議の状況を整理しています。これが現状の政策の整理です。

以上、踏まえて、4章、23ページからが、既にご紹介いただきましたが、今後の方策の提言の方向性ということです。24ページ、25ページで全体の形の整理をしています。26ページ以降で各政策について1枚ずつスライドを用意して個別に説明をしています。

まず、24ページです。考え方がここに整理されています。既に見てきたデータの確認ということですが、全国のマンションストックは約644万戸、1,500万人超が居住するという、なくてはならない居住形態として定着をしているということです。ただ、一方で、旧耐震マンションが現在104万戸あります。さらに、10年後には築40年超となる新耐震マンションも81万戸と同じ程度になってくるということです。そういった老朽、高経年ストックが増えてくるということです。現時点で建替え自体は累計236件にとどまっているということです。その高経年のマンションストックが増えているということ

ですが、さらにそれに加えて、建替えの合意形成に困難が伴うような大規模なマンションの供給も進んでいるということがあり、マンションの維持管理の適正化、再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題であると整理をさせていただいています。

そして、特にマンションについては、やはり生活の基盤であるということですので、特に良質な管理、居住の環境の形成が求められています。加えて、特殊性があるということですので、1ポツ、2ポツがその管理者に関するのですが、維持管理に関する意思決定には、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が要するという特殊性があります。その一方で、区分所有者の多くは、建物の維持管理に必要な専門的知識を必ずしも有していないというような状況になっていて、維持管理を運営していく上で、もともと課題を有する住宅であるということです。それにもかかわらず、もし、適切に維持管理されない場合には、普通の戸建て住宅に比べ、その規模が大きいために、周辺の住環境に与える影響も大きく、外部不経済が発生した場合の影響も大きいと考えています。

したがって、マンションのこうしたことを踏まえて、マンションの維持管理や再生に関する政策手段を充実し、行政も積極的に関与しながら管理組合によるマンションの適正管理を促進するということ。そして、その上で適正管理が難しい、老朽化が進んでいて修繕が困難であるというマンションについては、円滑に再生をおこなっていく方策を制度的な枠組みで構築していくことが必要であろうというのが基本的な考え方です。

25ページです。ここは、2章で見た課題をもう一度一覧にする形で整理をしています。大きく6つ課題を先ほど挙げさせていただきましたが、1枚で整理しています。

まず、課題の1とて、残念ながら適正な維持管理が行われず、外部不経済を生じるマンションが現に発生し始めているということです。そして、課題の2として、その懸念の大きい高経年マンションストックというものも増加をしているということです。修繕がなされない懸念、あるいは管理組合の担い手不足、こういったものは懸念があるということです。さらに、管理に関しては、最近の動きとして、マンションの大規模化というのがあります。ゆえに管理の専門化・複雑化が不可避である一方で、建替えの合意形成が困難ですので、特に適正な維持管理が必要だということです。課題の4としては、中古に流通、流通対象となる既存マンションストックも増えているということです。それから、再生に関しては、課題の5、新耐震マンションの高経年化が進んでいる。それから、課題の6として、団地については、より大規模な団地型マンションの高経年化、そういった大規模なものが建替え時期を迎えているという中で、その団地の再生は困難をきわめているというよ

うな状況にあるということです。

こうした管理、再生の課題を踏まえ、講じるべき措置の方向としては、大きく3つであろうと整理をされたところです。Aがマンションの管理適正化への行政の関与の強化・充実ということ。それから、Bがマンションの再生の円滑化のための事業の多様化ということ。それから、Cが団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実という、この3つの方向性で政策を考えていくべきだというのが取りまとめられた方向性です。

以下26ページ以降、それぞれ1枚ずつつくっていますので、再確認していただければと存じます。

26ページです。まず、Aのマンション管理適正化への自治体の関与の強化・充実です。提言の方向性としましては、上の点線で囲んでおりですが、地域の住宅事情に精通した地方公共団体が、管理組合による適正な維持管理を促す仕組み、あるいは管理が適正に行われていないマンションに行政等が関与できる仕組みというのを構築する方向で引き続き検討すべきということが検討の結論です。

現状のところを見ると、これまで国は標準管理規約をつくる、あるいはガイドラインをつくる、そして、先ほど見ていただいた法律をつくるといった形で政策を打ってきているところですが、地方公共団体においても、近年、マンションの管理適正化への取り組みというのが広がってきているという状況にあるということです。左側の棒グラフですが、これは地方公共団体が取り組むマンション関連施策について、現在、既に取り組んでいるものは青いバーで表示しています。今後、実施が必要だと思う取り組みを点々のバーで表示しています。この両方を聞いたものを国土交通省のほうで取りまとめたものです。既にセミナーとか、相談対応といったような形で広くマンションの相談に応じるといったようなことについては、多くの自治体で行われています。一方で、個別のマンションの管理状況や、実態を把握していくと、それに応じた政策をとるということについては、赤い囲みで示していますが、実態調査ですとか、あるいは管理状況の届け出といったような項目について、まだ実施されているところは少ないです。そうした取り組みについては、今後、必要だというふうに考えている自治体が非常に多くなっているということです。

その中で特に管理状況に関する届け出制度だけ見てみますと、右側の表ですが、既に横浜市が平成16年に取り組まれています。そのほかの自治体、特に最近になり、そういう届け出制度を設けるといった動きが広まっているということです。現在、ここにお示ししている10団体がそういった取り組みをしているということです。このうち赤い文字が、

条例化をしている自治体でして、既に条例化というところを見ますと、東京都内の各区でそういう動きが5年前から徐々に始まってきているということであり、それらを踏まえて、東京都では、現在開かれている都議会のほうに、東京都全体でそういう届け出制度を導入するという条例案が提出されているというふう聞いております。おそらくこの議会で成立するのではないかと聞いているところです。

こうした状況を踏まえ、下のところですが、政策の考え方としまして、マンションのストックの時代、特に、これから耐震性のあるマンションストックが高経年化していくという中では、ストックをできる限り活用する努力が必要である。そのためには、まず、管理組合において、必要に応じて専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施するということが必要であろうということです。ただ、一方で、マンションの大規模化や老朽化が進んで、管理組合の機能不全ですとか、修繕積立金不足の課題が顕在化している中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があるだろうということで、地方公共団体の関与というのにも必要になってきているのではないかとということです。したがって、検討の方向性として、地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するために、例えば地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度、マンションの管理状態に応じて必要な措置を、具体的には指導・助言、専門家の派遣などといったことですが、そういったものを求める制度というようなことを考えてはどうかということが1つ目の提案です。

次に、27ページで再生のほうのフェーズに入りますが、その2つ目として、Bのマンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充ということで、提言の方向性としては、一番上に記載のとおり、建物の老朽化により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却を促進するという方向で引き続き検討すべきということです。

こちらも現状として記載していますが、先ほど表として見ていただいた現在のマンションの再生手法を整理したものです。一般的な決議要件について、耐震性不足のものは、特別に決議要件の引き下げ等の促進策を設けているというところですが、耐震性不足ではない、老朽化ですとか、管理状況といった観点から再生を促進するという特例の枠組みはないという状況です。

考え方ですが、維持管理が困難になったマンションストックについては、深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却によって建物の更新が行われる必要があります。特

に、今後は耐震性のあるマンション、高経年マンションが増え、それらの老朽化が懸念されるということですが、見ていただくとおり、非居住化の進展、改修・建替えに関心の低い区分所有者の増加、あるいはその建替え事業自体の採算性の低下・困難化といったようなことがあり、全体として改修や建替えが難しいというマンションが増えてきているということです。したがって、改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まりがあるということです。検討の方向性としては、耐震性がないマンションに加えて、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高いマンションについても、マンション、敷地売却の対象とすることを検討すべきということです。その際に、2つ目の○ですが、管理組合が機能不全となる前に、自主的な再生が可能となるような仕組みが大事だということが議論として出まして、対象となるマンションの要件については、躯体・設備のハードの劣化の状況に加えて、管理状況を加味するなど柔軟に管理組合が機能不全となる前に自主的に再建可能という形で、その仕組みを考えるべきということです。これが事業手法の多様化です。

最後、28ページ、29ページが団地についての再生についての方策です。こちらは、一番上に記載のとおり、団地型マンションの中の一部棟を存置・改修しながら、一部を建替え・売却をするということが可能な柔軟な再生の仕組みについて引き続き検討すべきであるということです。

現状として、全棟を一括で再生する手法はあるということですが、一部棟を再生する手法は十分でないということです。下の表にあります。全棟建替える場合の決議の仕組み、あるいは全棟売却する場合の決議の仕組み、こういったものは既存の区分所有者法、もしくはマンション建替法の中で制度が整備されています。また、一部棟の建替えについても、決議の枠組みというのは区分所有者法で用意をされているというところですが、例えば右側のイメージにあるとおり、一部の棟について、売却をして、除却をし、新たな用途を導入するといったようなことに関しては、現行の制度ではなかなか難しいといったような状況になっているというようなことでして、棟ごとに違う再生を行うというのは、なかなか現行制度では難しいという状況があるのかなということです。

考え方としては、見ていただくとおり、今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生の時期を迎えることとなるというわけですが、そういった大きな団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うという方向で合意形成をするというのが困難な場合が多いです。その傾向はこれからますます高くなっていくということです。

そうした中、一部棟建替えの仕組みはありますが、一部棟の売却の仕組みといったものは現行制度上なく、全員同意原則に戻って全員同意が必要だということになっており、事実上難しいという状況にあります。したがって、団地型マンションの中で棟ごとにそれぞれのニーズに応じて円滑に再生されるための仕組みの充実が要るのではないかとということが議論になったということとして、検討の方向として、団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却等による柔軟な再生が可能とするために、団地型マンションの敷地を分割して、棟ごとに再生手法を選択できる仕組みというのを検討すべきということです。その際、3つ目の○ですが、分割に際しては、分割後の団地全体のあり方に関する将来ビジョンというのを団地全体で共有するということが大事であるということと、関係権利者の権利に必要な配慮がなされるようにしなければならないといったようなことが意見として出て議論されたということです。あわせて、最後の○ですが、建築基準法上の一団地認定についても、この制度に合わせて、団地型マンションの再生を阻害せずに、可能となるように所要の措置を検討すべきという意見も出されたところです。

最後、29ページです。また、団地型マンションでは、もう一つ特有の課題があります。都市計画などとの関係が出てくる場合が多いということです。一番上に書いているとおり、一団地認定や地区計画の変更といった地方公共団体の関与が必要となるということ踏まえて、関与のあり方について引き続き検討すべきということです。こちらは、一つ現状としまして、これも先ほどデータで見いただきましたが、団地型マンションの再生においては、一団地認定の変更・取り消しなど、都市計画関連の協議を伴うことが多いということです。そこで、ある団地の建替えの際に都市計画の一団地の住宅施設というものが一つのネックになっていたという一つの事例ですが、当該団地の管理組合、近隣の賃貸住宅のオーナーである住宅供給公社、あるいは自治会、それにその自治体というのが参加しまして、一つの協議会をつくり、その中でその一団地の住宅施設の廃止を含めて、新しく地域のビジョンということを決められたということがありました。それを市のほうに提案をされて、その提案に基づいて実際に計画がつくられたという事例です。こういった形で団地の再生に自治体が関与するという事例も出てきていますので、考え方としては、そういう調整の困難さがあるので、検討の方向性として、地方公共団体の関与が必要になることを踏まえ、その関与のあり方について検討をすべきであるということです。

以上、大きくA、B、C、マンションの管理の適正化への行政の関与の強化、それから、Bとして、マンション再生の事業手法の多様化、敷地売却の対象拡大、そして、C、団地

については、柔軟な再生が可能となるように敷地を分割するということが可能となるような制度を考えるべきという形で、大きく3つの方向で提言をまとめました。

長くなりましたが、以上です。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのマンションワーキングからの報告につきまして、委員の皆様方から、ご質問・ご意見がありましたら、お願いいたします。

【委員】 一つだけ、補足をしてよろしいですか。

【座長】 はい、どうぞ。

【委員】 今回は主に国や地方自治体の政策制度を想定してまとめております。しかし、実際団地の再生となると、その事業の担い手、あるいは支援者として、公的組織、この役割も大変大きいと思います。具体的にはUR都市機構とか、住宅金融支援機構とか、あるいは住宅供給公社などですが、これらについては、実は触れておりません。ぜひ、それぞれのお立場で団地再生に向かって何ができるかということをご検討いただければ大変ありがたいです。で、もし、この後、お時間があれば、コメントもいただければありがたいです。これは事前に打ち合わせしているわけではないので、後ほど時間があつたらお願いいたします。

【座長】 はい。ありがとうございます。では、ほかにございますか。

【委員】 それでは、よろしいですか。

【座長】 はい、どうぞ。

【委員】 ありがとうございます。課題の整理とその施策の方向については、こういうことなんだろうということできっちり整理されていると思いました。

それで、やはり一番難しい課題なのは、団地型マンションのところについて、都市計画の立場からも、ちょっとやそつとじゃ、動かないなというのは理解していますが、もう少し具体的な例で、敷地分割の際の考え方をきっちり議論しておかないといけません。というのは、団地型で敷地に複数の住棟が建っていて、その1棟の敷地を切り取るといったときには、例えば共有持ち分比率で切り取るなどの話は単純にはあると思いますが、実は当然のことながら、その位置によって土地の価値が全然違うはずですよ。あるいは一団地の絡みからというと、接道の話や、隣棟との日影、斜線の形で一概にそう簡単に切れないと思います。でも、その切り方によって、その資産の価値が大きく変わります。その切り取った部分にどれだけ土地を持たせるかということで、それについての考え方が、今のと

ころは全体のマスタープラン的な全体像をまず考えなさいというところにとどまっているようですが、このあたりについて何らかの指針が今後は要るのではないかという感想を持ちました。

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。どうぞ。

【委員】 前半の各種マンションに係るデータの取りまとめのところについてですが、築30年では大体おおむねこうなって、築40年だとこういう課題が出てくるというような、30年、40年の意味あいに関する明示があったほうがわかりやすいと思いました。

【座長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

【委員】 今のお答えするというのもあったほうがいいですか、今のご質問であれば。

【座長】 そうですね。

【委員】 今の〇〇委員のほうからのご質問について、私のほうから、考え方の例を紹介したいと思います。もちろん30年、40年というのは基本的には2回目の大規模修繕の時期を超えてもできずに放置されるというような、そういう趣旨が大きいのですが、ただ、問題として、数字の意味を明記して出すと、その数字を超えたマンションはもうだめなのかというふうに誤解されてしまうので、できたら、なるべく隠れた形で数字を示したほうが良いのではないかという感想は持っています。

ただ、今の2回目の大規模修繕というのは非常にお金かかり、設備も全面的に交換しますので、それが放置されて管理不全になってしまう恐れがあるという趣旨です。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 資料をたくさん整理していただいて、ありがとうございました。15ページの右側の棒グラフで団地と単体で従前従後の利用容積率比率が傾向的には団地の方がよいというふうに読めますが、全体的に下がっているとしても。これはどういったことでこうなるのでしょうか。

【事務局】 精緻な分析をしているわけではありませんが、基本的にやはり団地型マンションは、特に郊外のものですが、最初に建てる際に容積率を大きく使っていないということがあり、比較的床を増やしやすいくらいということがあることから、このピンクとブルーのバーの差につながっているのではないかと考えています。

【委員】 伸び幅が大きいということだと思います。やはり合意形成をとるのが困難とか、いろいろと技術的に高層ビルとか、これからの新耐震をどうするのかという問題もありますが、やっぱり建替えた後にどのように益を出すかなど、事業性の問題ですよね。そこをどこまで行政的にサポートしながら、民間ができるようにしていくようなシステムをつくるのかということも非常に今後課題だと思いました。

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。委員の方以外で、もしご発言があれば、お願いします。

【委員】 もしよかったら。

【座長】 はい、では、お願いします。

【UR】 UR都市機構ですが、〇〇委員からお話しいただきまして、大変ありがたく思っています。

ただ、分譲マンションをどのように建てかえるかということ自体は、基本的に当然区分所有者の方々、それから、行政の方々の会議などを含めての判断と思っています。私どもの組織も、それなりに体制は整えているつもりではあるものの、みずからのストックを今、一生懸命手を入れているところでして、マンパワー的にどこまで回せるかというのは結構微妙なところでして、そこの線引きを議論しないといけないと思っています。私見ですが、やはり行政的な位置づけがあって、ここのマンションはぜひとも計画論的に、都市計画論的にやるべきという位置づけがあるとか、そういう場合に私どものような組織を使うとか、そういうたてつけがあるといいと思います。

【座長】 ありがとうございます。

もしよろしければ、はい。

【JHF】 住宅金融支援機構です。

私どもの取り組みとして、ちょうど平成30年度ですが、先ほど建替えがなかなか難しい中で、今度は長寿命化ということを考える場合のマンション再生という中で、やはり重要なところとして、大規模修繕をどのように支援していくか、こういうところもあるかと思ひまして、住宅金融支援機構のほうで関係団体であるとか、金融機関、こういったところと勉強会を立ち上げて、今年度、取り組みをしてまいりました。

金融というところがそもそも大規模修繕の中ではどうしても後回しになっていくという傾向もある中で、そもそもやはりこれだけ高経年のマンションが増えてくるという中では、

金融インフラをしっかりと整える必要があるという、課題のもとに勉強会を立ち上げまして、詳細は、報告書という形でホームページにも掲載させていただいていますが、金融という中での支援ということで、借り手側である管理組合、そして、貸し手側である金融側の問題、そして、そもそもローンという商品そのものについて、3つの課題に置きながら取り組みを考えて、これから打ち手を協議会という形で詰めていこうとしています。こういう取り組みもしていますので、そういった中で、機構だけでできるようなものではないので、様々な形で連携を進めていきたいと思っています。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 建替えに当たり合意形成が難しいことは、よくわかるのですが、先ほどの事業性という問題からいくと、住民のなかでも、結果的に取り残されているところとそうではないところが出てくると思います。そうすると、住宅に住まないわけにはいかないの、どこかへ追い出すというわけにはいかない。そうすると、受け皿の議論をどこかでしておかないと、この話が実態としては動けなくなるという部分もあるのではないかと思います。受け皿をどうするかではなく、そういうことにも目を向けてお願いできればと思います。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。特になければ、何か事務局のほうで補足することがありますでしょうか。

【事務局】 ○○委員からいただいた受け皿の話は大変重要な課題であろうというふうに私どもも認識しています。

現状のマンションの敷地売却、耐震性不足のマンションですが、敷地売却事業の中でも、除却された後、マンションを売った後の住宅の確保のための計画というのはしっかりと買受人がつくるようにという形で制度化しているところですので、そうしたことも踏まえながら、新たな、新しい制度の検討は進めていかなければならないと思っています。ご指摘いただきありがとうございます。

【座長】 大体よろしいでしょうか。よろしければ、それでは、次の、戸建てワーキングについて、戸建てワーキング座長○○委員より、ポイントのご説明、ご報告をお願いします。

戸建てワーキンググループからの報告

【委員】 戸建てワーキンググループでは、戸建て住宅地を中心とした住宅団地の再生のあり方をテーマに、11月以降、合計3回開催しました。高度経済成長を中心に大量供給された住宅団地では、居住者の高齢化が進行しつつあり、空き家の急増や地域コミュニティの停滞等が懸念されております。こうした団地の再生に向けて、1つは、若者・子育て世帯にとって魅力的な場所とすること、もう一つは、高齢者が安心して住み続けられるようにすること、もう一つ、職住近接の就業機会を創出すること、こうした論点からの取り組みを進め、住宅団地の「持続性」と「自立性」を高めることが重要との議論をしてまいりました。

このため、就業機会を創出し、生活利便性を向上させ、多様な機能を導入すること。そして、住宅団地の現状や課題の自己判断ができるチェックリスト等を充実すること。そして、住民や行政に加えて、住宅団地に関連するさまざまな主体の参画を促すこと。こうしたことを中心に議論を進め、お手元にご覧いただけます資料3-1及びその概要である資料3-2のとおり、取りまとめを行っています。

資料3-2を見てください。特に今回のワーキングでは、事務局のほうで独自に全国的に調査、集計した住宅団地に係るデータをもとにした分析と、3回にわたり、具体の団地再生に直接携わっていらっしゃる方々へのインタビューを中心に取りまとめたものです。

この右下に政策の方向性への提言とありますが、方向性を示したものです。右側の住宅団地の取組の進め方というのは、まだ誰もが戸建て住宅地の団地の再生というものの全体像を知らない中で、どういうふうに通地を診断していったらいいかという諸方策であり、団地再生の支援体制にかんするものです。

この左側の住宅団地再生の取組の方向と書いているのは、現在、各団地で行われつつある各種ハード・ソフトの個別の取り組みを「技術」と捉えまして、それを高度化・合理化していくための施策がこういう方向性で考えられるのではないかということを最終的に示しています。

詳細については、事務局からご報告をお願いします。

【事務局】 それでは、資料3-1、3-2について、説明させていただきます。

まず、資料3-1を見てください。戸建てワーキングの取りまとめ（案）です。1ページ、目次ということで、まず、戸建て住宅団地の現状を分析し、それから、課題を整理し、

再生の取組の方向についてまとめています。

それから、2ページ目、現状ですが、今、ご紹介いただいたように、当方で行った全国の調査の結果をもとに取りまとめたものです。昨年2月の第3回の検討会でも、この住宅団地に関する調査の結果をご報告しましたが、その後、平成30年度においても、若干追加の調査を行い、その結果をまとめています。

3ページですが、住宅団地の全体像をまとめています。住宅団地というのは、計画的に開発された住宅地ということで、これは市区町村で住宅団地と認識をされているものについて、それぞれアンケートでお答えいただいたものです。この住宅団地は、全都道府県に約3,000、正確にはその下にあります2,903団地あります。うち三大都市圏におおむね半数が立地していますが、その他の全国全ての都道府県にあるということです。

それから、住宅団地の主要な構成要素につきまして、左側に表がありますが、この2,903のうち、戸建て住宅を含むものが9割を超えています。さらに、戸建て住宅だけで構成されているものが過半を超えていると、こういった状況です。一方、公的な共同賃貸を含むものについては、2割にも満たないということで、全体から見れば少なくなっているという状況です。

続きまして、4ページですが、これまでの供給の経緯をまとめています。下のこのグラフは、上のほうが団地数の推移、下のほうが団地面積の推移です。黒の折れ線グラフで、これは新規供給の数を示してしまっていて、言ってみれば、そのフローを見ているわけです。この黒の折れ線グラフを見ると、いずれも1970年代の前半あたりにピークがきていまして、この辺が住宅団地供給の大きなピークの時期だったのではないかとというふうに捉えています。それから、この棒グラフのほうで、これは累計での団地の数、それから、団地の面積をあらわしていますが、足元の2018年時点で見ると、団地の数は、50ヘクタール未満のものが6割程度になっていますが、面積で見ると、100ヘクタール以上のものが全体の過半を占めているという状況です。

続きまして、5ページです。これは、住宅団地の入居時期というか、開発された時期に着目してまとめたものです。まず、左側の円グラフを見ると、この入居時期、入居が始まってからどれぐらい年数が経過しているかというのをまとめたものですが、その赤で囲っているように、もう既に40年以上経過したもので大体3割ぐらいありまして、さらに30年以上となると、半数近くはこれに該当するということです。それから、右側のグラフですが、これは供給された時期によって、その住宅団地の規模について何かしらの傾向が

あるかどうかというのを見ようとして用意したのですが、あまり顕著な傾向というのは見えにくいものの、その団地供給のピークの時期、一番たくさん供給されている時期で見ると、若干小規模なものが多かったのかなという状況です。

それから、続きまして、6ページですが、これは立地場所、都市圏別にこの住宅団地について何かしらの特徴があるかというのを整理したものです。グラフにあるように、東京圏、大阪圏等々の大都市圏と、それから、その他の地方圏については、人口規模別で分類しています。色であらわしているのは、青が戸建てのみで過半を占める団地、緑が戸建てと共同分譲で過半、黄色が賃貸等で過半ということですが、こうして眺めてみると、東京圏と札幌圏、ここは戸建てのみで過半の割合がほかと比べて少し低くなっています、共同分譲で過半を占めるものとか、賃貸等で過半を占めるものが相対的に多くなっているというところ。一方、地方都市については、向かってこの右側の幾つか並んでいるグラフを見ると、この下にいくほど、つまり、都市の規模が小さくなるほど戸建てのみで過半といったものの占める割合が高くなっているということが見てとれるかと思えます。

続きまして、7ページを見てください。今度は、今の分析に加えて、先ほどの分析、定量的に分析したのですが、それぞれの大都市圏において、どういう場所に住宅団地が分布しているかをこの地図に落としてみたものです。まず、この地図の見方についてご説明しますが、この小さな○と□とで、これで住宅団地の位置をあらわしています。○と□については、○のほうが入居開始から30年以上、□が30年未満ですので、○のほうが古い団地です。それから、この色であらわしているのは、高齢化率でして、赤くなるほど高齢化率が高くなっているというような状況です。この図の中では黄色と黄土色でDIDDの区域をあらわしています、濃いほうの色が1960年のDIDDでして、薄いほうの黄色が2015年のDIDDです。その他、中心ターミナル駅からの距離をあらわしている円を描いています。

このように見てみると、まず、東京圏について、神奈川、埼玉方面では、40キロを超えると高齢化率が高い団地が目についてくるということです。また、戸建てのみで過半を占めて30年以上経過している住宅団地というのは、20キロ圏から30キロ圏あたりにまとまって分布しているということ。それと、大阪圏、いずれも、並べてみて気がつくのは、やはり大都市圏では鉄道沿線周辺に多くの住宅団地が分布しているのではないかとということです。

続きまして、8ページですが、これも凡例等については、先ほどと全く同じでして、今

度は地方都市について住宅団地の分布がどのようになっているかというのを見てみたものです。左側が水戸市と、日立市、右側が宮崎市です。まず、水戸市から見ると、10キロ圏内に住宅団地が多くありますが、10キロ圏を超えても幾つか分布してしまっていて、30年未満の団地が多く、高齢化率は、どちらかと言えば低くなっています。一方、この日立市については、D I D以外の幹線道路沿いにかかなり集中しているのが見てとれまして、30年以上経過した団地が多く、高齢化率も高くなっています。

一方、宮崎市においては、宮崎駅からおおむね10キロ圏内におさまってしまっていて、北と南のほうでは、このD I D縁辺部の幹線道路沿いに多く立地しているということです。地方都市においては、幹線道路沿いにD I Dから少し離れたあたりにわりと多く立地しているという傾向があるかと思えます。

続きまして、9ページから、今度は戸建て住宅団地の課題についてまとめたものです。10ページですが、これは住宅団地の高齢化の状況と、人口移動の状況についてまとめています。まず、住宅団地の高齢化率、全体でならしてみると、全国平均よりは若干低くなるわけですが、この右上のほうのこの3つ並んでいるグラフを見ると、入居開始後から時間を経過すると高齢化率が上がってきてしまっていて、特にこの40年ぐらいを経過すると、かなり急に高齢化率が上昇するという傾向が見てとれます。先ほど、入居開始後から30年とか、あるいは40年とかということで切って幾つか分析したものをご提示していましたが、特にこの高齢化率と合わせて見てみると、30年を経過するとかなり高齢化率が上がり始め、40年ぐらいを超えると相当顕著に上がるということが見てとれるかと思えます。

それから、この左下のこの折れ線グラフですが、これは、それぞれ入居開始時期で切った上で、これから先、高齢化率がどのように推移していくのかということを経済推計したものです。今後、入居開始時期が古い住宅団地から順次高齢化率が上がって行って、全国平均を大きく上回っていくということが見込まれます。最後、右下のほうに人口移動状況、転入率をあらわしたものを示していますが、特にこれは持家率との関係で見ると、持家率が高い団地ほど、人の移動が少なくなるので、転入率というのが低くなっているということが見てとれるかと思えます。

続きまして、11ページですが、これは、今回の調査の中で、この住宅団地が所在する市区町村の方に対し、それぞれ住宅団地に対する問題意識などの住宅団地再生に関する取り組み状況について伺った結果をまとめたものです。

まず、問題意識については、6割を超える市区町村で何かしらの問題意識を持っていて、具体的には、高齢者が多い、空き家が多い、生活利便機能が低下している、交通機能が低下しているというようなことを挙げられるところが多くなっています。また、この問題意識に加えて、団地再生に向けた取り組みを行っているかどうかということをお伺いしたところ、現状で大体2割程度、予定を含めれば3割程度のところで何かしらの取り組みを行っているということとして、具体的には、高齢者対応、若年世帯の転入促進、空き家の利活用支援、コミュニティ力の向上というようなものが多くなっています。

続きまして、12ページですが、こういった住宅団地に都市計画上どのような用途地域が指定されているかというのを調べたものです。これは、調査の都合上、大規模な100ヘクタール以上の住宅団地を対象にしていますが、そこを全国との平均の姿を比べてみたものが、この2つの円グラフです。特徴的なのは、住居専用系の用途の割合というのが住宅団地では高くなっているということとして、全体の7割程度にこのような住居専用系の用途が指定されています。下のほうに表もつけていますが、この住居専用系の用途地域では、当然住宅地の良好な環境を守るための地域ですので、住宅以外で立地できる建物というのがかなり限定されてくるというところなんです。

続きまして、13ページです。こういった住居専用系の用途が指定されていることが多い住宅団地ですが、ここにほかの用途を入れていこうとしたときに、そのままでは立地がないので、都市計画の見直しをしたり、建築基準法に基づく許可を受けたりというような取り組みが進んでいるという例です。向かって左側ですが、これは高蔵寺ニュータウンにおいて、用途地域の一部見直しを行い住宅以外の用途も立地しやすくしたということとして、右側では、基準法に基づく許可により、旧小学校の跡をシェアオフィスに転用したという例です。

次の14ページですが、これは低層住居専用地域における用途の緩和などについて、国土技術政策総合研究所で調査した結果を引用しているものです。まず、公共団体に対して、様々な地域からの要望が多い緩和の項目としてどういうものがあるかということについては、この敷地面積の最低限度や、この用途の制限というのを挙げられるケースが多くなっているようです。その理由、背景としては、その下に書いているように、居住者の高齢に伴う生活支援施設の導入、土地の売却、若年層の流入を促す上での敷地の分割、共同住宅・長屋の建設などといったことが挙げられています。また、都市計画や、建築規制の緩和手法を使っていく上で、公共団体として国に何か期待するものを伺ったところ、向かって右

側のグラフですが、ケーススタディや、取組事例の紹介、標準的な緩和手続の提示などといったことが挙げられました。

次の15ページから、こういった現状、課題を踏まえて、戸建て住宅団地の再生の取組みの方向についてまとめています。

16ページですが、まずは、この住宅団地の現状を把握し、それから、課題を分析するところからでして、住宅団地の現状をチェックリストなどにより、自己診断ができる仕組みを充実することが必要ではないかということです。その際に、特に留意すべき視点として、この左側に2つほど箱でまとめていますが、まず、住宅団地の属性という観点から、その母都市の規模、中心部からの距離、電鉄沿線等の都市圏、D I Dとの関係、周辺市街地の状況、就業の場との関係、ハザードマップ、空き家・空き地の発生状況といった属性に注意しながら、こういう現状を把握する必要があるだろうということです。また、居住者につきましては、高齢化率、人口・世帯の減少の状況、さらには、ふだん利用されている交通手段に着目することも必要だろうということです。

続きまして、17ページです。それで、住宅団地再生のあり方ですが、まずはその課題や、将来のビジョンをつくり、それを地域で共有していくことが必要だろうということです。現時点では、必ずしも問題が顕在化していなくても、今後、相続等に伴い、膨大な空き家とか、空き地の発生が見込まれるということをも認識していただくことが重要です。さらに、この住宅団地の再生に当たり、「持続性」、「自立性」ということを高めていくということが重要だろうというご指摘を頂戴したところです。

それで、このページの左側に住宅団地再生の取組に当たっての視点ということで、ワーキングで指摘のいただいたポイントを幾つかまとめています。まず、入居開始後30年で高齢化率の上昇が始まって、40年程度で急激に上昇するという傾向にあるということを確認するという。それから、高齢者対策に偏ることなく、子育て世代、若い人たち、働く女性にとって魅力的な場所にする。それから、住宅団地の中でもこのセンター地区の役割を見直して、ここにいろんな用途を導入することによって地域全体の活性化を考えていくということ。高齢者については、この200メートル徒歩圏という観点からその計画論的な課題を明示するという。また、住宅団地内では近所より少し広い範囲でつながっている、ネットワークで支えるという仕組みを生かすということ。それから、地縁を生かしたソーシャルビジネスとか、サポートビジネスの取組み、持続性を高めるということ。また、住みかえという観点からは、複数の団地間、あるいは団地と既成市街地の

間での住みかえを促進するというような取組に当たっての視点について、ご指摘をいただきました。

続きまして、18ページですが、団地再生の取組をまず立ち上げていく上でのポイントをまとめています。住宅団地の再生には、そのきっかけづくりということが大切でして、課題や取組等を住民に説明し、情報共有するということが、その機運を醸成するということが必要であるということ。また、この良好な住宅団地が引き継がれていくというシナリオであるとか、あるいはうまくいった成功事例というようなものを、住民とか、関係する事業者の方にお示ししていくことが必要であろうということ。その上でこの再生の取組の立ち上げを支援するためには、そういったいろんな支援の仕組みの充実が必要であろうと、こういうご意見を頂戴しています。

続きまして、19ページですが、今度はこの取組の立ち上げ時において、いろんなプレーヤーが関係してくるわけですが、そういった観点についてのポイントをまとめています。住宅団地再生には、住民や行政のほかに多様な主体な参画するということが重要であるということで、具体的には何点かありますが、ワークショップとか、初動期支援では、コーディネーター、コンサルタントが重要であり、また、NPOとか、生活協同組合等の非営利法人の役割も重要であるということ。また、その地域でのスモールビジネスが地場産業的に育つということとあわせて、新しい形での不動産事業者の参加ということも重要であるということです。いずれにせよ、この住宅団地に関連するビジネスを行う事業所の参画を促すために、そのための情報提供ということも必要であるということです。

それから、次の20ページです。今度は少し具体的な取組の中身についてですが、住宅とか、宅地の有効活用ということでして、各住宅団地の特性に応じて柔軟な取り組みができるようにしていくということです。住宅団地を維持し続けるためには、既存の住宅の流通を促進するとか、リフォームに対しての支援を行うということ。また、住宅団地内での空き地の統合・交換など、大規模な未利用地等がもしあるのであれば、それを有効活用して、そこに新たな機能の導入を推進していくというようなことが挙げられます。

続いて、21ページですが、住宅団地における多様な機能の導入をしていくという観点からの取り組みです。これも各団地の特性に応じてということですが、戸建て住宅以外の多様な住宅とか、コンビニ、福祉施設、それから、就業の場といったものの用途の混在を進めるとか、その上でこの生活利便性の向上をはじめとした、用途が混在することのメリットというのを提示して、地域での合意形成を後押ししていくということが必要であろう

ということ。また、今後の働き方の変化ということも想定しつつ、地域での就業の場を確保していくということです。そして、こうした多様な機能の導入を図るという上では、さまざまな行政手続の、うまくそれを進めていくということが重要ですので、各種行政手続のワンストップ処理を行う地域住宅団地再生事業、これは下のほうにイメージ図をつけていますが、地域再生法の一部改正法案ということで、今国会にちょうど提出されているところです。このような新しい仕組みができた暁には、それをうまく使っていくということも含めて、この多様な機能の導入を進めるための、いろんな手続をうまく回していくということが重要であろうということです。そのために、あわせて、この活用の手引など、事例集的なものの充実も必要であろうということです。

続きまして、22ページですが、こういったことも踏まえて、この取組の推進方策ですが、これまでの例を見ると、制度とか、仕組みがあっても、行政の担当者が必ずしも使いこなせていない場合もあるだろうということとして、使い方の手引で事例などを示していくことが重要であるということ。特に住宅団地再生の取り組みというのは、非常に多岐にわたるので、そういった取り組みを分類、それから、整理して事例集など、情報提供集を作成するということが重要であろうということ。こうしたものとあわせて、簡略化した市民向けの手引などということも用意し、ホームページなどで公開するなどの取り組みも重要でなかろうかということです。既に先行してこのような取り組みをされているところの例も掲載していますが、こういったものも参考に、さらに充実したものを用意していこうということです。

それから、23ページ、24ページは、こういった手引などに事例集に掲載していく上で、全体を俯瞰できるようなものにしていくということも必要と存じますので、取組の構成のイメージというようなもので、全体像をまとめてみたものです。再生に向けた活動の立ち上げがあって、具体的な取り組みが進められていくということです。具体的な取り組みとしては、生活を支えるサービスの充実、住み替えの円滑化、団地内外での移動の円滑化、良好な住環境の保全・創出などいろんな切り口があるかと思いますが、こういったものについて、それぞれの団地ごとに必要なものを取捨選択し、取り組んでいただくということです。その上で、ここに事業者の事業機会の確保ということもつけ加えていますが、特にこの事業者にうまく参画いただくことによって、そのビジネス自体が団地再生にも貢献していただくとともに、また、団地にお住まいの方の就業機会を提供するということにもつながるので、このあたりも特に重視していく必要があるであろうということで、全体をまと

めています。

以上、戸建てワーキングの取りまとめの説明です。

【座長】 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの戸建てワーキングからのご報告について、委員の皆様方からご質問・ご意見がありましたら、お願いします。

【委員】 まず、少し細かいことですが、14ページの表で敷地面積の最低限度というのがありますが、なぜ、こういう意見を言うかという、このデータ、ひとり歩きすると困るという趣旨です。戸建て住宅団地における最低敷地面積に対する意見には、2つタイプがあり、1つは、地区計画で200平米ぐらいが設定されているので、それを緩和したいという要望。もう一つは、全く逆にミニ戸建てに分割されてしまうので、最低敷地をつくってほしいという要望があります。地区計画で定められているのを緩和してほしいという要望は、それを求める地権者もいれば、そうではなくて、今の環境を守るといった人も自治会の中にいて、意見が統一されているかどうかというのははっきりしないことが多いです。ですから、このデータは、自治会からのまとまった要望に基づいているのか、それとも、そういう個人的な要望が公共団体にきて、それによってこの64.3%が出ているのか。そのあたりが結構重要なので、少し整理しておいていただくとありがたいと思います。

【事務局】 これは公共団体の方に対するアンケートの結果として、公共団体のほうで要望が多いと認識されているものです。ですので、必ずしもそのあたり統一的なルールを設けて聞いているわけではないかもしれません。おっしゃるように、こういうご意見、常に両面あるかと思いますので、誤解の生じないように気をつけたいと思います。

【委員】 お願いします。

【座長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 1点質問ともう1点は意見です。

まず、質問ですが、3ページのところに団地全体ということで、この資料、非常に全体わかりやすくつくっていただいて、非常にありがたいです。基本的なところで質問ですが、3ページの団地全体のうちの戸建てを含む、それから、うち戸建て住宅のみということで、そうすると、戸建住宅のみの、いわゆる団地というときに、ほとんどは多分戸建住宅の敷地というのは、それぞれの戸建住宅の所有だと思いますが、その土地全体が戸建住宅の建物所有者の共有になっている、あるいはそういった戸建住宅の建物の所有者の一部共有に

なっているなど、何かデータはないでしょうか。基本的にはごくごくまれだと思いますが、戸建住宅の土地というのは共有であるというような事例はあるのかという質問です。

それから、もう1点、それと関連しますが、戸建住宅のみが51.3ということですが、そうすると、そのほかのものというのは、戸建住宅だけではなくて、そこにお示しているように、一番下に共同分譲住宅、いわゆるマンションなどと一緒になった団地になっている、あるいは事業者として賃貸事業を営む民間、あるいは公的な事業者がいるということになると、幾ら戸建住宅といっても、そういったような場合には、今度はマンションとか、団地のワーキングと同じような問題が起こってこようかと思しますので、そのあたりには認識しておく必要があるかと思います。

それから、果たしてタウンハウスをどのように、ここでは扱われているのかですが、戸建てと考えたのか又は戸建てではなくマンション、団地などと考えたのかについてですが、おそらく後者だと思いますが、そういう問題もあるということが今後考えていく際についての私の意見です。

まずは、前半のほう、もし、おわかりでしたら、あるいは今回はそこについて調べていないということでしたら、そういうことでお答えをいただければと思います。

【事務局】 前半のご質問については、調べていません。この各市町村に対して、住宅団地と認識されているものについて、その市町村でわかる範囲でいろんな概略、面積、住所などをお伺いしたものでして、残念ながら、その土地の所有関係がどうなっているかというところまではヒアリングしていません。

また、後段のご指摘についても、この戸建住宅以外、戸建住宅のみではないものについては、この下に並んでいるような公的な共同賃貸とか、民間の分譲住宅も一部含んでいる調べ方をしたものです。

ご指摘の点については、今後、継続的にフォローしていくということも必要だと思いますので、これから調査をさせていただく中で、またどのように扱っていくかということも考えていきたいと思っています。

あと、タウンハウスは、共同分譲でカウントされていると思います。

【委員】 そういったことは、多分ごくごくまれだと思いますので、この中の委員、そのほか関係者の方でそういう事例がもしあれば、国交省に伝えていただければと思います。仮にもし戸建てで建物は個人の所有で、敷地の全体、敷地の一部、施設を共有しているということになると、区分所有法の、いわゆる団地ということで、区分所有法の適用となる

ので、再生を行う際にも、これは議論のあるところだと思いますが、戸建てだから、自分のところの建物については自由に建てかえできると。例えば1階建てものを2階建てにするということになるのかどうか。敷地は共有しているので、他の敷地の共有者との関係がどうなるのかという問題も起こると思いますので、その点は十分に認識が必要だろうと思います。これについては意見です。

【座長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】 戸建ての団地というのは、マンション、もしくはその集合体である団地よりも、組織化されてないということが最初の課題としてあると思います。ここでも、さまざまな組織体と連携をしてというように、相当いろいろなところまで目配りをして、整理をされていると思いますが、まず、その具体的な方法というのをどうしたらいいのかということ、おそらくワーキングの中ではかなり議論されたのではないかと思います、それをもう少し具体化していくというようなものを何か示していただいたほうがわかりやすいと思います。

例えば一体どういう組織がどのようにこのようなことを実現するのかという観点で、このまとめを見ていきますと、若者を呼び込むということとか、事業者を呼び込むというようなこととか、でき上がると非常にいいよねという、最終目標についてはきれいに整理をされていて、目標と現状の課題を整理するというのは非常に重要なことですから、それは十分できている。ただ、それを最終目標に至らせるために、では、公共団体は何をするのか、住民はといっても、きちんとした組織があるわけではない住民、自治会組織しかないようなところが連携してない、住民組織が乱立しているなど、そういうような状況の中で、どうやって次のステージにつなげていくのか。誰が促進役になるのか。そこまで公共団体が手をかすのか。そういうようなことまで含めて、何か具体的な整理を、具体的な提案を、次の段階になるのかもしれませんが、見つけないと実現することがかなり難しいのかなという印象を持ちました。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。はい。

【委員】 今の〇〇委員、〇〇委員の意見と基本的には共通ですが、この19ページの図、これが多分鍵になっていると思います。戸建団地で共有地があり、共有物がある場合

は、鎌野先生が話されたように、管理組合という強制団体のものが組織できます。管理組合がない場合は、ここに書いてある自治会になります。自治会は、任意加入なので、例えばお金を集めることを強制もできないし、非常に力が弱いです。その一方で、この多様な機能を導入することは、目標として大変すばらしいことです。今は郊外大型ショッピングセンターが隆盛なので、戸建団地の中にそういう機能を導入するというのは、相当な経済的インセンティブを何か示さないと入ってきにくいところがあると思います。そうすると、例えば自治会が何らかのインセンティブを与えて入ってきてもらうとすると、どういことが起きるかという、自治会の人は頑張って、それで戸建住宅団地の再生を図ったら、自治会に参加してない人はフリーライダーになります。そういう構図をつくったら、ほんとうはいけないと思います。

ですから、〇〇委員も言ったように、すぐには無理だと思います。本来は自治会にかわるまちづくり組織を一種の法律で位置づける。難しいのはよくわかりますけど、それは将来の方向として、やはりどこかには示しておくというのが大事だと考えます。

参考までにアメリカではHOAという団体があります。HOAというのは、基本的には強制加入団体、管理費の支払い義務がある団体です。そういうのは世界を見ればあるので、日本でも将来の方向としてあるといいと思います。ただ、もちろん法律上難しいことはよくわかっていますので、課題としてお願いしたいということです。

【座長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。特になければ、幾つかご意見出ましたが、いかがでしょう。

【事務局】 今、先生方から頂戴しました、特にこの組織のあり方など、そのあたりにつきまして、いずれも大変重要な課題ですが、なかなかすぐに答えの出ることでもありませんので、引き続き、検討してまいりたいと思います。また、そのようなご指摘をいただき、引き続き、検討すべしというような形で今回は整理をさせていただいて、継続して検討してまいりたいと思いますので、引き続き、ご指導いただければと存じます。

【座長】 大体よろしいですか。はい。

それでは、次に議事の（２）のその他について、ご説明をお願いします。

その他

【事務局】 ワーキングでは、詳細で熱い議論をしていただきましたので、この会議も

もう少し時間がかかるだろうと思いましたが、まとめに対して非常に的確なコメントをいただきましてありがとうございました。

前回7月4日に開催した後、ワーキングで議論して、今回はそのまとめという形でしたので、今日いただいたご意見も踏まえて、それから、関係する部局、あるいは自治体の方々とはばらく意見交換させていただいて、引き続き、検討すべきとされていますので、事務局で引き取らせていただいてもう少し検討させていただきたいので、取りまとめまでに少しお時間をいただければと思っています。会議自身が一昨年の夏ぐらいでしたので、その時期ぐらい、夏ぐらいをめぐるといって作業を追加させていただきたいと思っています。

事務局からは以上です。

【座長】 ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして、何かご意見等ありますでしょうか。

では、特にないようでしたら、会議の進行を事務局にお返しします。

【事務局】 ありがとうございました。

次回の検討会、夏ごろという形で準備をしたいと思っています。取りまとめに当たりまして、また個別にご相談を差し上げたいと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思っています。

それから、検討会の冒頭、ご説明しましたが、議事内容につきましては、また事務局で取りまとめ、委員の皆様にご発言いただいた内容についてご確認の上、公表したいと存じますので、ご協力をよろしくお願ひします。

今年度としては、最後の検討会になりますので、大臣官房審議官の真鍋より一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

大臣官房審議官挨拶

【大臣官房審議官】

長時間ご議論いただきまして、ありがとうございました。

また、各ワーキングで、実はマンションワーキングは4回、戸建てワーキングが3回開かせていただきましたが、このワーキングの合間、合間にも、個別に先生方のところに度々お邪魔いたしまして、長時間ご意見、ご議論を賜りました。ほんとうにありがとうございました。

ます。それぞれいただいたお言葉、ご意見、ご示唆を踏まえて、今日宿題をいただいたというふうに認識をしています。今、松野からも申し上げましたように、これで終わったわけではありませんので、ここを出発点といたしまして、私どもの検討が本格化するとご理解いただければと思っています。

なお、この団地再生の検討会ですが、今年、実は5年目です。平成26年の7月に第1期の開催をいただきまして、28年の再開発法の改正、さらには、建築基準法の一団地認定を職権で取り消すというような、これは省令改正でしたが、そういったことに結実しまして、第1期は締めていただきました。そして、第2期を29年の8月からスタートいただきまして、今、申し上げた再開発事業による団地再生のマニュアル、一団地認定の職権取り消しのガイドライン、さらには、26年の法改正ででき上がりました敷地売却制度を団地に適用する場合の省令改正など、そうした方法論をご議論いただいて、これも昨年まとめいただき、いずれも成案になっています。

そして、今年度、先ほど各ワーキング座長からもご披露いただきました、マンションのワーキングと戸建て団地のワーキングということでご議論を賜ってきたわけですが、両方の団地に共通することと言えば、これまで公的団体の関与が少なかった。あるいは郊外のある場合には、空き家が多いとか、交通が不便だとか、そうした問題が顕在化している。バリアフリーや耐震性や省エネ性がハードとしては乏しい。さらには、建物そのものとお住まいになっている方、この両方の高齢化が顕著である。また、それが同時期に発生しているというようなことが共通の課題なのかなと思います。

マンションから構成される住宅団地については、これに加えて、合意形成の難しさ、先ほどもご指摘がありましたような、土地と建物を共有化しているということに起因する合意形成の難しさということが常について回ると、これが最大の課題です。そこをどう解いていくのかというのが、永遠の課題と言えるかもしれません。戸建てのほうについては、低層住居専用地域にへばりついているという問題と、それから、ご指摘いただきました強固な管理の組織がないというようなことからなかなかまとまりにくい、こうした問題もあります。それぞれ問題は多様ですが、あるものについては法律レベル、あるものについては予算レベル、あるものについてはもっと運用レベルの話として、私どもでどこまでできるのかということについて、今後、調整を進めてまいりたいと思っております。

次回は夏ごろというふうに今、申し上げましたが、それまでの間にもいろいろとご相談、あるいはご示唆をいただくようなことがあろうかと思っておりますので、どうぞご指導をお願い

したいと思います。今後、政府内部での検討、それから、マンションや団地については、実は国会議員の先生方も非常に多く関心を寄せておりますので、そういった政治レベルでのご意見を賜るような場も必要かなと思っております。できれば、また、審議会の場でも、法律が必要だということであれば、ご議論を賜ることがどうしても求められることとなりますので、そうしたあたりでも議論を進めていただき、またご報告をしたいと思っております。

今日は、長時間にわたりまして、熱心なご議論をいただきまして、また、ご示唆をいただきまして、ありがとうございました。今後とも、ご指導、よろしくお願い申し上げます。

【事務局】 以上をもちまして、第6回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