

## 敷地売却の検討における各種課題の整理

### (1) 都市計画からみた課題

本対象地区の西側は、第一種低層住居専用地域となっており、戸建住宅が建ち並ぶエリアでもあることから、敷地全体を戸建て用地として開発した場合における事業性の検証を行ってきた。しかし、約2.4haもの広大な土地を宅地開発する事へのリスクは高く、事業パートナーとなるべき買受人の選定も容易でない事は想像に難くない。

また、Fマンションを含め多くの郊外型団地の場合、第一種中高層住居専用地域という用途地域に存在しているものと推察する。そういった地区の特色上、大規模な開発を見込む事が出来ず、買受人が名乗りをあげるうえで（地権者側から見ても）、限定的な選択をせざるを得ないというのが現実である。

今後、敷地売却制度等による郊外型団地の再生を検討していく中では、この「用途地域の変更」について行政と協調した誘導方策の組み込みも視野に入れるべきと考える。

### (2) 事業面での課題

Fマンションにおける検討では、約2.4haの広大な一団の土地全てを戸建て用地として、敷地売却するスキームとしている。その場合、事業規模及び期間リスクを相当考慮したうえで、円滑化法や任意事業による事業の組み立て（資金計画の立案）が必要となる。

また、敷地の状況や環境にも団地再生の成否は大きく影響を受けることとなる。Fマンションの場合、2011年の東日本大震災の発災時に敷地が液状化する被害に見舞われたことから、その対策に掛かる費用も多額となっている。同様に、今後団地の再生を検討する地域においては、団地の置かれた環境の把握（液状化、土砂崩れ等過去にそのような例があったかなど）が必須である。その上で、対策工事費用やその他経費を資金計画に予め盛り込んでおく必要がある。

### (3) 合意形成の課題

現制度では、従後の用途については、買受人がマンション等の住宅関連の用途に開発をしない場合においては、住宅の買戻しすらできず完全に転出せざるを得ないという現実がある。その場合、当該土地に戻ってきたい（その場所に住み続けたい）と考える従前権利者の合意形成は困難なものになると想定される。

(4) その他（区分所有者からの声とその対応）

2019年2月に開催した「意見交換会」において「隣接する土地（更地の宅地分譲）に比べ、Fマンションが敷地売却を検討する場合には何故ここまで下がるのか（引取り単価が安すぎる。結果として分配金額が低い）」といった声が上がった。

理由としては、土地の規模による造成費（インフラ整備費等）が増大することや、既存権利の解消へ向けた合意形成等に係る費用等々が掛かる為、更地の宅地分譲と敷地売却制度を利用した団地再生を単純比較出来るものではないという事が挙げられる。

今後、郊外型団地が敷地売却制度を利用した再生を検討していく場合において、同様のケースは起こりうる可能性が十分にあり、特に事業の初動期には、その点についても説明会等で詳しく触れていく必要があると考える。