



市街地整備の現状と課題

2019年10月23日

弁護士 小澤英明

1 土地区画整理法と都市再開発法

両法ともに仕組みとしてはよくできており、この仕組みは維持し育ててゆく必要がある。

- ・ ただし、特に都市再開発法は、条文がわかりにくい。もっとも多少手を加えることでわかりやすくなるとも思えない。建築基準法の分かりにくさは甚だしいが、安易に条文に手を加えると混乱が生じうる。うまく定義をしていゆくことがわかりやすさにつながる。「権利床」とか「保留床」とか。
- ・ 柔軟さに良いところがあることを自覚する必要がある。
例えば、土地区画整理法に規定のない申出換地はかなり行き渡っており、紛争を激減させた効用がある。

細かい改善点は多数あるかもしれないが、致命的な欠陥はないように思う。

ただし、法律問題が十分には議論されていない。

民間のデベロッパーは官庁の許認可さえとって開発できればよいという姿勢であり法的論点がオープンな議論にさらされていない。

有名な再開発事業も

物理的には立派だが、権利関係がぐちゃぐちゃで、いったん大規模に改変することを迫られると（例えば、耐震改修工事に取り組む必要が生じた場合）、どこから手を付けたらいいかわからないものもある。

今後は既に一度区画整理や再開発で開発された地区の再開発が問題になりそうである。

再開発ビルはすべて区分所有建物である。

区分所有建物がもつ老朽化と管理不全の問題をかかえる。

区分所有法と規制法を駆使した対応が迫られる。

特に団地関係にある複数の棟が存在する場合は解決が難しそうである。

2 市街地の現状と課題

(1) でたらめな細分化

敷地分割規制(Subdivision Control)の不存在

不良市街地形成の最大の要因ではないか。いくらでも細かく切り刻める。

境界不明の問題がある（土地取引ごとに境界確認を行っている）

課題：規制を可能とする敷地台帳の作成

(2) 容積ボーナスの対価

容積ボーナスを与えることは経済活力を活かすことにつながる。

しかし、その対価として求めている公共貢献の内容が近視眼的である。

民「この貢献でいかがでしょう。」、 官「ふむ、それでいいだろう。」

多額の資金が必要な都市整備（インフラの更新等）に資金を回せていないのでは。

課題：デベロッパーに割増し容積を金銭で買わせること

(3) 区分所有建物の管理不全・老朽化

区分所有建物の荒廃は市街地の荒廃である。

課題：区分所有関係の解消、管理所有の検討

3 でたらめな細分化

(1) 敷地台帳のイメージ

敷地台帳にのせることで、固定資産税・都市計画税を減額する。

のせる土地は一筆単位とし、その上に既存建築物があれば、違反建築物がないことを条件とする。更地（建物のない土地）でも敷地台帳にのせることができる。

敷地の適格条件は厳格に決める。開発許可のすそ切り問題に対処する。

敷地台帳にのせた土地の敷地分割は市町村の許可を必要とする。

敷地台帳と土地登記の情報の整合性を確保する。境界の明確化が前提。

現在、二つの情報が切断されていることの不便を解消する。

(2) 敷地台帳にのらない土地

敷地台帳にのらない土地も、最低敷地規模を定める。

狭小であればあるほど、固定資産税や都市計画税を不利に取り扱う。

ただし、既存の狭小宅地所有者には酷だから、遡及はできない。

既存の狭小宅地に再築の既得権は認めない。

既存の狭小宅地は、既存不適格宅地となるイメージである。

(3) 制度化の課題

敷地台帳制度はかなり大がかりな仕掛けなので、十分な研究が必要。

既往研究は少ないし、考慮すべき事項は非常に多い気がする。

質の高い市街地として維持し育てたい地区だけを敷地台帳の作成対象可能地区とする。

例えば立地適正化計画対象地区内だけに限定する。

4 容積ボーナスの対価

(1) 容積ボーナスを可能にした公共貢献の精査

都市再生特区における容積ボーナスは土地需要を活かして経済を活性化させるには適切な制度である。容積ボーナスの条件とされる公共貢献は容積の金銭による買取りと実質は同じである。都市機能の維持に必要な順で資金を投入すべき対象を検討すべきではないのか。老朽化したインフラの更新の財源の確保をどうするか。

(2) 割増し容積の価格

割増し容積（指定容積率により許される容積より超過した分）にいくら払うかを都市再生特区の都市計画提案に書かせて、その金額も提案の採否の判断基準としたらどうか。

(3) 財産権の憲法問題

割増し容積は、特別な利益と整理することで、財産権侵害の憲法問題は回避できる。

これが憲法違反ならば、公共貢献を容積ボーナスの条件とする現状も憲法違反であるということになるが、誰もそう思っていない。

5 区分所有建物の管理不全・老朽化

(1) 区分所有建物の性格

共有建物とは異なって、区分所有建物は共有物分割ができない。

共有物分割請求権（民法256条）が共有間の紛争を最終的に解決する秘策なのだが、それが区分所有建物にはない。しかし、区分所有建物も一種の共有物である。いつまでも共有物分割ができないことの弊害がある。

(2) 区分所有関係の解消

アメリカその他の国々では、区分所有関係を解消して、共有物分割請求権を復活させる仕組みがある。現物分割はできないので、売却して代金を区分所有者で分けると言う制度である。

これは、老朽化マンションで建替え制度しかない（旧耐震に関しては建物除却後の敷地売却制度はある）日本とは対照的である。区分所有関係の解消は、建物除却を当然としないので、管理不全マンション（買主がリノベする）にも有効であろう。

(3) 管理所有の検討

理事会での管理に限界があるのではないか（管理不全を招いている）。

管理所有制度（共用部分を管理者が信託的に譲渡を受けて所有して管理する制度）の活用により、管理不全を解消する。信頼できる法人が管理所有者となり、理事会負担をなくし、適切な管理を遂行する道を検討する。ビジネスになるようにする必要がある。