

第8回住宅団地の再生のあり方に関する検討会議事概要

日時 平成28年1月28日（木）16:00～18:00

1. 「住宅団地の実態調査（補足）」、「住宅団地の再生のあり方とりまとめ（案）」について事務局から、資料3、4、5-1及び5-2に基づき説明。

2. 意見交換

事務局から、資料に基づき説明後、各委員から事務局に対して資料に関する質問及び意見交換が行われた。主なやりとりは以下のとおり（○は委員の発言、■は事務局の発言）

〔「住宅団地の再生のあり方」とりまとめ（案）について〕

○ 「一部の既存棟を残す」の解釈について、団地再生の計画をしていると全体の8割は存置して、2割ぐらいを建て替えるという計画も多い。過半を建て替えるなどの条件がつくと、郊外団地には経済的に使えない事業になる。

また、報告書11ページにある「このため、一部の既存棟の存置」というところの、「一部の」という言葉の削除を願いたい。既存棟をどの程度残すかは、立地に応じて地方公共団体や団地が検討していくとすれば、事業の適用範囲が広がる。

■ 「一部の」を削除すると、全部を改修でできるのではないかという誤解も与えてしまい、再開発事業により権利変換を行う事業であることを踏まえると難しい。しかし、再開発事業がなじまないような部分についても合意形成を促進していくための仕組みの検討として引き続きの課題として挙げさせていただいている。

○ 事業化するときは、郊外団地にも使えるような事業設計を望む。

■ より多くの団地、再開発事業になじまないような団地についての制度的なあり方を含めて、引き続き検討したいと考えている。

○ 団地における集会室等の附属施設の改修・建て替えについて触れられていない。

12ページの(ロ)の2行上に、「今後引き続き、住宅団地をはじめとする老朽化マンショ

ンにおける合意形成」とあるが、この「合意形成」の前に、「建て替えや改修等の」と加えると、共用部分の改修について検討が必要であるということがわかる。

さらに7ページの下①、②に③として、「集会室等の附属施設の建て替え及び改修について、現状は4分の3以上の同意が必要であること」と加えると、今回対応はできなくても、課題として大きいということが伝わる。

- 一団地認定の職権による取り消し（11ページ）について、一部でも現存物が残っている場合、その部分に86条を再認定できるようにするなど、国交省が見解を出せば、事業がスムーズに動くと思われる。取り消した後にどうすれば良いのかということにならないようなご指導をお願いしたい。

- 従来よりも要件の緩和という形になるが、不当な私権の制限には該当しないという視点でのコメントがあると良い。
- 合意要件だけを見れば緩和に見えるが、公共団体としての市街地の再生という公共的な意義を見出して都市計画の決定をし、認可をするという手続である。また、再開発事業については、事業としての強制力を持ったものなので、事業の仕組みの中にさまざまな異論に対する手続がある。そういった意味では、緩和というよりは、より都市計画的な社会性のある事業手法が追加されたのご理解いただきたい。

- 一団地認定の職権の取り消しが可能であるということについて、国交省から特定行政庁に指導するだけでできるのか、それとも何らかの対策、法律の改正等を考えていくということなのか。
- 一団地認定というのは当然行政の職権行為であるので、当然のごとく職権の取り消しというのは可能なのだというのが法制局の見解であった。
しかし、これまで86条の認定を職権で取り消したというケースはほぼないと思われるので、職権取り消しということが法制度上可能だということを明確にするような、手続規定等が置けないか現在検討を進めている。

- 再開発事業エリアの中の大部分を区分所有建物が占めている場合は、周辺の少ない戸建て所有者の意向は反映されずに事が進むおそれがある。再開発事業におけるマンション内の意思決定は、民法の原則に戻るのではなく、3分の2の合意で意思決定ができる

というような形にしておけば、再開発事業がスムーズに進んでいくのではないか。

- 都市再開発法の持っている再開発事業の権利変換ではない、私権を動かせる新たな行政処分を一緒に創設できれば良い。
- 都市計画決定するときは、共有の土地の単位（団地の単位）でないといけないのか。例えば土地共有のマンション団地と、隣接した賃貸マンション団地を一遍に都市計画決定したときも、なおこの共有持ち分権者一人一人を1と数えるという可能性があっても良い。
- 本法案がもし通れば、行政法からスタートするので、私法上の決議というのがない。取り消し訴訟の排他的管轄のため事業は安定する反面、こういった事業は行政が積極的にならなければ何も進まない。技術的助言等通達により推進していただきたい。
- 実務的な諸課題については引き続き勉強していきたい。

- 要件について、円滑化法は耐震性不足というのが出発点で、都市再開発法は老朽化ということになっているが、お互いにどういう関係にあるのか。
- 再開発事業の施行区域要件に、3分の2以上老朽化していることというものがあるため、それに準じている。また、壁式構造タイプの住宅団地では、耐震性が確保されているものも想定され、耐震性不足を要件とすると、ターゲットを絞り込んでしまう懸念もあった。

- 区域内に十分な公共施設がないという要件が一人歩きすると、公共施設が近隣にあるというような場合に、要件を満たさないということにならないか。
- 再開発事業の区域設定は、通常、周辺の道路を少なくとも中心線まで取り込んだ形で区域設定するというのが一般的で、そうした点を踏まえた区域設定をすることをイメージしている。したがって、団地の敷地内の中で公共施設がないということではなく、再開発事業の施行区域としてということによって表現している。

- 3分の2の合意を得るためには、建て替えだけではなく既存棟を残すなど3分の2以上の方が納得できる運用が必要。事業反対者に対する方策はあるのか。
- 反対者に対しては通常の再開発事業で想定されている手続同様、転出を希望する場合は補償を行う。

- 今回の改正により、住宅団地の実態調査（補足）2ページの絵は全て対象となるのか。
- 上段の共有関係は今回の規定が適用されるが、下段の幾つかの共有の土地が重なっている場合は、今回の措置の対象ではなく、共有土地ごとに1票ということになる。

- 一団地認定の職権取り消しについて、職権取り消しができるまで確認申請を受け付けないなどで、事業が長期化する可能性がある。
- 運用については、行政機関と相談をしながら、細部を詰めなければ機能しないと考えている。

- 住宅団地の再生に市街地再開発事業を適用する条件として、地域の拠点として再生を図るということが条件になるのか、例示の1つか。「社会福祉施設など必要な機能を備えた地域の拠点」だけでは限定的な印象を受けるので、例示を増やしたらいかがか。
- 例示を充実するよう検討する。

- 地方公共団体としては、都市再開発法を活用した団地再生の運用を示さなければ使いにくい。事例や要件を出し地方公共団体が正面から使えるような制度にする必要がある。

- 一団地認定の職権取り消しについては、全員同意がないということだと地域等で紛争も想定される。特定行政庁は厳しい判断を迫られるので、5分の4や3分の2の同意などの数値的な指標をいただきたい。
- 規定として数値的な指標を明示するのは難しい。ただ、職権での取り消しをするということは、まちづくりの必要性、意義ということが求められる。おおむね地域の合意があり、まちづくりとしての必要性があった上で、職権取り消しができる旨、施行通知の発出も含め、運用面については御相談させていただきたい。

- 郊外でエレベーターの増設の希望が多いが、現状は個別に住戸交換しないと、希望者と希望しない人を交換できない。この中の権利変換でそれができると非常に使いやすいと思うので、検討をお願いしたい。

以 上