

平成28年度 マンション再生協議会 講演会  
都市再生特別措置法等の一部改正にともなう住宅団地の建替えの推進について

平成28年6月29日  
国土交通省住宅局市街地建築課  
企画専門官 岸田里佳子

ただ今ご紹介にあずかりました、住宅局市街地建築課の専門官をしております岸田と申します。今日はよろしく願いいたします。それでは早速時間20分頂戴しておりますので、進めてまいりたいと思います。

題名が、「都市再生特別措置法等の一部改正にともなう住宅団地の建替えの推進について」ということで、今般の先の国会で成立いたしました法案の内容を中心にご説明をさせていただこうと思っております。あと法律改正の背景といたしまして、団地の現状、団地の再生事例、今回法改正に伴いまして、少し現況を調べましたので、ご報告を併せてさせていただきますきたいと思います。

では、まずこちらが都市再生特別措置法等の一部を改正する法律でございます。すみません、この右上の部分をご覧くださいませでしょうか。交付が平成28年6月7日となっております。成立いたしましたのが、平成28年6月1日、先の国会の会期末でございました。会期末最終日、ぎりぎりによりやく成立したわけでございます。せっかくだので、ちょっとその辺りの話をさせていただきますと、こちら、関連する予算が付いておりますので、予算関連法と呼ばれておりまして、もう少し会期末より早い時期に国会審議をいただけることが通常でございます。国交省として何本か法律を提出している中でも、早い順番に国会に提出をさせていただいております。よもや会期末当日というところまで、ぎりぎりまで引っ張るとは思わなかったものですから、事務方としては焦りました。なんとか、無事に、法律が成立いたしましたので、公布されましたので、ホッといたしております。

この都市再生特別措置法等の法案は、大きく内容3つに分かれておりまして、「等」が付いておりますのでおわかりいただけますとおり、いろいろな法律が入っております。大きなものとしては都市再生特別措置法と、都市再開発法です。主にこの国際競争力・防災機能強化と書いておりますのが都市再生特措法関係、そして右側のコンパクトで賑わいのあるまちづくりというのが都市再開発法関係でございます。

都市再生特別措置法関係は、もともと時限の法律ですので、延長をする必要があるというのが1つ、それから国際都市として牽引をするような、核となるような施設に対する手当をしたり、大規模災害に対する手当をしたりというような話が1つ大きな点としてございます。

そしてもう1つが、こちらが再開発に関係する部分ですけれども、まちなかへの都市機

能の効率的な誘導を図るということでございまして、今まで市街地再開発事業というものが、全てを壊して、新しいものを全部建てなければならないという、比較的荒っぽいと申しますか、そうした事業でございました。

でもやはりこれから今時そういうものを考えてまいりますと、特に地域、地方におかれましては、大きいものを作るという体力という点で厳しく、地域の街並みと合わせたようなものを作っていきたい。このまちなかに、例えばパラパラと点在するような空き地ですとか、駐車場といったようなものを集約して、残すべきものは残して建てたいというようなご要望が非常に強うございますので、そういったものを残しながら、その空き地や、ちょっとこれはというようなところを集約しまして、必要なものを必要な規模だけ建てるといような形の再開発というものができるようになったというのが非常に大きな改正点でございます。

そしてもう1つ、これが今日の話の主題でして、住宅団地の再生、これをこのテーマで再開発法の改正という形で入れさせていただきました。これまでは、住宅団地、これは、マンションでも同様の課題でございますが、区分所有法特有の課題がございます。管理組合の皆様方がよくご存じの通り、団地である建物に区分所有で何千人お住まいであっても、下の土地が一筆共有の土地となっているという形態でいらっしゃるのが通常かと思えます。しかし、このような形態は、これまで都市再開発法に基づく市街地再開発事業では、想定されてこなかったのです。再開発法がもともと想定しておりましたのが、既存市街地で、小さい土地がたくさん集まっていて、使い勝手の悪いところをみんなで大きいものを建てられるようにしようというものでございますので、共有の大きな土地が1つしかないところで再開発いうことを想定しておりませんでした。ですので、共有の場合には1人という数え方をするようになっていたのです。通常の既成市街地ですと、こちらの敷地は相続があつて3人で共有されている、そちらの敷地は10人で共有されているというようなことが多く発生します。そのようなときに、共有の人数の多寡で、権利の関係が変わってきてしまうことになっては不合理ですので、土地ごとに権利は1つですよという、こういうカウントの仕方をしましょうとしていたのが都市再開発法でございました。

ですが、それですと、団地とか、マンションといったようなものについては、市街地再開発事業の適用が難しゅうございます。ですので、今回、法改正によりまして、この共有の土地だけで再開発をされるようなケースには、この土地の共有持分者の方々、区分所有権をお持ちの皆さん方がそれぞれ組合員1カウントできるというような形で法改正をしたわけでございます。

これによりまして、やはりこの住宅団地のようなもの、非常に広い面積を持っておりますので、地域のまちづくりと一緒に、今まで私の財産の共有物をどう建て替えるかというところだけに問題が収斂しがちでございましたが、まちづくりの観点で、都市計画という手法を使って、地域に対する貢献もしながら作り替えていくということが可能になってまいったわけでございます。

これがその個別事項の住宅団地再生の一枚紙ですね。実はこの部分に、ややミソがありまして、再開発法の規定で、ここを読んでいただくとおわかりいただけるかと思うのですけれども、各共有者をそれぞれ1人として扱うことができるようになるというような書き方になっております。図を見て頂きますと、この一筆の土地をこういうふうに共有の皆さんで、1個1個カウントしていいよというだけの規定ぶりになっておるところです。

ですので、今回住宅団地というものを表に出させていただいておりますが、法律上は団地に限らない書きぶりとなっているところです。例えば、一つの敷地に大規模なタワー型マンション1棟というような場合でも、法律上は可能なんですね。実際のところ、小さいマンション1棟で都市計画事業という手法を使ってとなりますと、そこは実際都市計画にはなじまないであろうかと思いますが、ある程度以上の規模をお持ちの場合であって、まちづくりとして実施するといえる場合には、活用することは法律上可能でございます。

さらに申し上げれば、これはまだまだこれから勉強をしていかねばならない部分でございますが、昔やった再開発の再々開発、こうしたものにもこの規定はうまく使うことが可能であると考えておるところでございます。ちょっと今日の主題からはずれますけれども、昔、市街地再開発事業を実施されたところも、現在、一筆の共有の土地になっておりますので、再々開発となりますと、組合員が1になってしまうということは一緒でございました。今回の法改正により、その部分がクリアできるようになったということで、様々な方向に可能性を開くものであるのかなと思っておるところでございます。

それから今までこの団地、住宅団地の再生というもの、基本的にはマンション建替え法を使ってやってきたというところでございますけれども、今回こうやって市街地再開発事業の中で入れることで、まちづくりの視点を入れることができるようになった。さらに市街地再開発事業の手法を使うことで、これをご覧いただきたいのですけれども、個別利用区の説明を先ほど申し上げましたが、この制度を使うと一部従前の建物を残せるようになります。これを住宅団地の市街地再開発事業でもうまく使えるのではないかなと考えております。

これが今の区分所有法の議決などでも非常に難しい部分でございますまして、なかなかうまく一部を残して、残りを建替えるということができなかったのですが、今回できました個別利用区の制度を使えば、一部を残して、残りを建て替えるというようなやり方も可能です。市街地再開発事業というこれまで住宅団地の再生という形にはなかなか使いにくかった制度を今回使えるようにいたしましたことで、市街地再開発事業のこれまでの通常の使えるツールというものがございますので、それをうまく使いますと、こうした住宅団地の再生にはいろんな応用がきくのではないかなと考えているところです。

もちろんこれまでの市街地再開発事業の概念をある種、変える、広げるような部分がある部分でございますので、今後、少し知恵を出していかなければならないかなと思っている部分もございます。このため、私ども、これから施行に向けて、特に急ぎこれを使って再開

発をやってみたいというご相談もすでにいくつかいただいておりますので、そうした先進的なところと少し一緒に勉強もさせていただきながら、どんな使い方があるのか検討して参りたいと考えています。今まで団地の建替えて市街地再開発事業を使うということを本気で考えたケースというのは、極めて少なかったわけですが、こうして活用できるようになりますと、市街地再開発事業は、法律で様々な事柄がしっかり規定されておりますし、事例も多いので、住宅団地に活用するにあたって、様々な工夫がきくのではないかと考えております。このため知恵を出しながら、やってまいりたいなと思っております。住宅団地の再生を、まちづくりという形でしっかりできれば、1つ、世界が広がるのかなと。

特にマンションの建替えて、市街地再開発事業、すごく似た部分があるのですが、実は両分野に精通された方というのが意外と少なく、マンション建替えてはマンション建替えての世界、再開発は再開発の世界で、独自で進化している面がございました。今回再開発で団地の建替えてをできるということになり、ちょっと違った視点から見る事が出来るようになりますので、再開発の知恵を、マンションの建替えてのほうに持ち込むということも、これまでよりも実体的にも進むのではないかなと考えているところでございます。

何かあつという間に終了時間になってしましまして、恐縮でございますが、最後に、これだけご説明しておかなければなりません。区分所有法と市街地再開発事業は、何が一番違うのかということですね、ここだけ覚えていただければと思います。

市街地再開発事業でやるとなると、地方公共団体、通常市町村ですが、都市計画として市街地再開発事業というものを決定していただかねばならないというところが違います。地方公共団体の意思として、まちづくりとしての意思として、都市計画を定めていく必要がございます。これまでも、住宅団地のお建替えてをされるようなケースですと、実際には、早い段階から、地方公共団体とご相談されながら、どんなやり方が可能かとご相談されてこられた方々がたくさんいらっしゃると思います。これからは、そういう意味でも、市街地再開発事業の活用可能性がございますので、もっと緊密に連携取っていただいて、この市街地再開発事業が使えるようなタイプのマンションなのか、団地なのかということ、しっかりとご相談いただくということがすごく大事ななと思っております。

その代わりといっはなんですが、市街地再開発事業はいったんこれ、都市計画決定をしてしまいますと、建替えて決議は、法上必要なくなります。都市計画事業全般の一般ルールである3分の2以上の合意で物事が進みます。各棟要件もございません。ですので、その後は、事業を進めるという観点からは、道筋が全く異なってまいりますので、その旨ご説明させていただきました。

あとはもうお時間があればということで、データ編というのを資料に入れてまいりました。団地の現状についてでございます。ざつとご説明しますと、全国で住宅団地に関し、初めて推計を出させていただきましたが、約5,000団地存在しております。そして戸数ベースでは、約200万戸でございます。マンション全体が、ちょっと推計の関係上、

データが古くなってございますけど、今ですと600万戸を超えておりますけれども、この時点でいきますと、概ね600万戸、約3分の1が団地型の住宅であるということですね。

そしてやはり3大都市圏が8割ぐらい、非常に集中しているということでございます。それからやはり経年の団地が増えてきておりますね。旧耐震基準と想定される団地が3割程度を占めておられるというようなことでございます。

となりますと、これが住宅統計調査をもとにした推計である関係上、半端な年次での切り方になっておりますが、築45年以上の昭和45年以前に建築の住宅団地が、2015年時点で291団地でありましたものが、10年後には1,500団地に増え、20年後には2,700団地以上に増えということで、倍々ゲームと言っていいほど、非常に増えてくるということございまして、これからやはりそうした建替え、建替えのみならず、改修・修繕、そうしたものをミックスした再生、こうしたものをしっかり考えていく必要があるということの根拠で示させていただいたものでございます。

あと、これは、これまでも出してきた資料ですが、マンションの団地で建替えをしたことがあるという実績が、私どもで把握しておりますものが114団地でございます。やはりそういう意味では、少しいろんな施策を足していく必要があるのかなと思っております。ございまして、今回1つ、市街地再開発事業というものを入れさせていただいたものです。

それから、実際のところ、既存の約5,000団地では、民間供給の団地の数が非常に多うございまして、8割程度占めているといった状況でございます。

また、一団地認定という基準法上の特例措置使ってるようなものも多いので、ここら辺の規制の柔軟化も必要だというようなことでございます。

それから、これが東京都における住宅団地の分布状況ですね。住宅団地を東京都の中でプロットしますと、やはり都心にも非常にまんべんなく分布していることが分かります。分布の状況ということで、やはり東京都で住宅団地といいますと、この多摩部のニュータウン系をイメージされる方も多いかと思いますけれども、都心部にも非常に多く存在するという実態をお示しさせていただいているものでございます。

そして最後に、建築年代別などのデータも付けておりますので、そこはご覧をいただければと存じます。以上で私からのご説明を終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

[了]