

老朽化した住宅団地の再生策を議論していた国土交通省の有識者検討会は1月28日、建て替えを円滑化するための提言をまとめた。市町村が市街地再開発事業として建て替えを認めた場合、必要な合意を所有者の5分の4以上から3分の2以上に要件を緩和するよう求めたのが柱。国交省は提言を反映した都市再開発法改正案を今国会に提出する予定である。

同じ敷地に複数の建物がある50戸以上の「住宅団地」は、全国におよそ5000か所あり、今後、建て替えや大規模な修繕が必要な時期を迎えるものの、建て替えなどには、区分所有法で所有者全体の5分の4以上の同意などが必要とされ、住民の合意形成が大きな課題となっている。現在、建て替えなどが必要となる建設から45年以上の団地は、300近くあるが、10年後には5倍の1500に、20年後には現在の10倍の3000近くに増えると推計されることから、団地の再生は喫緊の課題となっていた。

そこで、今回の提言は、団地が地域の拠点となっているところでは、区分所有法ではなく、都市再開発法の基準を適用して、事業に必要な所有者の合意を、5分の4以上から3分の2以上に引き下げるべきだと提言したものであるが、現行の都市再開発法の事業目的及び事業要件とどのように調整を図るのが焦点となる。

(参考1)

(都市再開発事業の施行区域：都市再開発法3条)

市街地再開発組合が事業主体となって行う第一種市街地再開発事業（権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する事業）の施行区域に関する現行法の定める要件は以下のとおりである。

- 一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること。
- 二 当該区域内にある耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内のすべての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。
 - イ 地階を除く階数が二以下であるもの
 - ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの
 - ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの
 - ニ 建築面積が百五十平方メートル未満であるもの

ホ 容積率（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。）が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの

ヘ 都市計画法第四条第六項 に規定する都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）である公共施設の整備に伴い除却すべきもの

三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。

四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

（参考 2）

（事業主体が市街地再開発組合の設立等の要件：都市再開発法 11 条及び 14 条）

（1）第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる（上記に規定する者は、事業計画の決定に先立つて組合を設立する必要がある場合においては、同項の規定にかかわらず、五人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる）。

（2）上記の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

（荒井 俊行）