

第 1 回研究会議事録について

- ・平成 13 年 4 月 20 日
- ・於：経済産業省別館11階 E 19会議室

目 次

	ページ
1 . 開 会	1
1 . メンバー紹介	2
1 . 座長選出	4
1 . 議 事	
1)本委員会の趣旨について	4
2)汐留地区再開発におけるサポート・インフィル工法の導入	7
3)サポート・インフィル住宅の法制面からの可能性	22
4)今後の検討の進め方について	39
1 . 閉会	43

開 会

○林技術課長 第 1 回市街地の新しいリニューアル手法についての研究会ということで始めさせていただきます。

私は、中小企業庁で技術課長をしております林です。

市街地と書いていますけど、中小企業庁で関心がありますのは、実は中心市街地です。現在空き店舗が10%を超えるとかいうところで、インナーシティ問題というのか、なかなか解決が難しい分野です。

私、技術課で中小企業のイノベーションとITを担当しておりまして、特に商店街のIT化とか小売商業のIT化を考えますと、なかなか個店という中だけではいきません。全体 - - ハードもソフトも考えた上で、いわゆる中心市街地の活性化とIT化とは、実は足元で関係しております。

メンバー紹介

○林技術課長 まず初めに、委員の方の御紹介をさせていただきたいと思います。

○三宅教授 慶応大学の三宅でございます。

密集市街地等々の研究をずうっとやっております、林課長とはそういう意味では長らくおつき合いをさせていただいております。今回もよろしくお願いいたします。

○小林室長 小林です。

4月から、ここに書いてある国土交通省の国土技術政策総合研究所の住宅計画研究室長です。昔の建築研究所というところがありまして、そこが実は2つに分かれまして、半分が独立行政法人の建築研究所、残りの半分というか、主にこういう住宅都市のソフト系の研究者はみんなこちらに来て、それで土木や港湾の研究所の中の政策研究的なものと一緒になったということです。

私の方は、マンションに関するさまざまな技術開発を担当していて、これまでスケルトン・インフィルもいろいろやってきております。よろしくお願いいたします。

○小川企画専門官 国土交通省住宅生産課から参加させていただいております小川と申します。よろしくお願いいたします。

○関谷講師 慶応大学の関谷でございます。

三宅先生のもとで「住民合意形成ツールを活用した町づくり」という研究をさせていただいております。私個人は10年間鹿島建設の設計部におりまして、2年前から教職の方につきました。どうぞよろしくお願いいたします。

○近角代表取締役 集工舎の近角と申します。

私は、次世代街区のまとめの段階で、街区のモデルをつくったりということでお手伝いした関係で、三宅先生の研究会に出席させていただいた御縁でここにいると思います。仕事としては、集合住宅のS Iの研究開発の仕事を - - 小林さんの建研の総プロのこととか、それから大西さんの都市公団の方でK S Iの研究等にも参加させていただいております。よろしくお願いいたします。

○山野目教授 早稲田大学の山野目と申します。

大学で所属しておりますのは法学部で、民法を専攻させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

○石橋住宅本部長 竹中工務店の住宅本部の石橋と申します。

この中ではS Iということもキーワードの一つとなっていて、小林さん等いろいろな方々を含めて一緒に今までやらさせていただきました。またこの機会で、いろんなことでお役に立てればと思っております。よろしくお願いいたします。

○加藤技術企画部 N K Kの加藤と申します。

1年前までずっと研究所におりまして、橋梁の耐荷力ですとか風洞実験をいろいろやっております、1年前にこちらに異動しましてから先月突然「3月9日に次世代街区フォーラムに出る」と言われまして、一日お話を聞かせていただきまして、報告書を読ませていただきました。法律面以外は大体理解できたかなと感じております。

何のお役に立てるかまだわかりませんが、よろしくお願いいたします。

○大西第6課長 都市公団の大西と申します。

現在は、土地有効利用事業本部計画部計画第6課長をやっております、都心のプロジェクトを担当しております。もともと私は本社の生活が長くて、そちらでS Iも含めていろいろな制度面の検討をしておりました。そういう関係もありまして、次世代街区の方でも参加させていただいて、今回ということだろうと思います。

きょうは、ちょうど私が担当をして、このほど民間事業者を募集をしたというプロジェクトがありまして、スケルトン賃貸住宅と俗称で呼んでおりますが、その内容について御報告をしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○足立課長補佐 中小企業庁の足立と申します。

事業環境部という部がございまして、大体税制とか金融をやっている部でございます。先ほどこっちと林の方からも申し上げました、中心市街地の関係の制度面をしっかりとやれというミッションを受けております。中小企業庁の別の部に商業課というのがあってそこもやっておるんですが、どちらかという予算絡みがそちらは中心でございまして、私はむしろ最近は信託を使った開発が非常にふえてきました。そういったものを中心に研究しておりまして、林の方から参加してほしいということで入らせていただいております。よろしくお願いいたします。

○新井課長補佐 資源エネルギー庁から来ました新井と申します。

私の方では、省エネルギー新エネルギー部ということで、このごろ騒がれている工場の省エネ、それから家庭の省エネ、もちろん産業用の省エネもあるんですが、それへの関係と、それから新エネルギー部ということで、ソーラー、風力発電等々、補助金を政策的に立案して執行の方をやらせていただいております。

私の方の担当は民間団体向けということで、NPOさんとかNGOさんとか、もちろん商店街さんの団体ということで、過去に先輩から聞いているんですが、商店街等にソーラー、太陽光発電等を設置して、一部として活性化を図っていただいたということで事例はありますが、何か協力できるところがあれば協力していきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○多田課長補佐 住宅産業窯業建材課の多田と申します。

課では調査を担当しております、当課は住宅関係ですと住宅局さんと一緒になって、工業化住宅などをやらせていただいております。あとは窯業と建材ということで、部材関係をやっております。また、昨年からは資源循環型プロジェクトを始めておりまして、その中でもS Iの関係もやらせていただいております。

今回の話は、正直申し上げて内容をよくわからないで参加したんですけども、今席に着きまして資料を見させていただきますと、建材部門関係で市街地の活性化、中心市街地の活性化をする上で、景観なんかに考慮するような形で進めていただければ、なかなかおもしろいことができるんじゃないかなという形で、この場を使いまして売り込みをさせていただければなと考えたりしております。よろしくお願いいたします。

○小川推進課長 墨田区で町づくりを担当しております、かれこれ十何年たつわけでございますが、昨年、また一昨年S Iの検討にも加わらせていただきまして、現場からの声を出させていただきました。昨年におきましては、区を挙げて向島博覧会、それからきょうの座長でございます三宅先生にも、京島でいろいろとアーティストとともにイベント等を行ってきたわけでございます。

墨田区は、どちらかというところ老朽木造の密集した地域でございまして、昨今の状況の中では非常に厳しい状況でございます。しかし、いろいろな面で産業施策、それから住宅施策を展開してございます。そういう中で、これからの新しい方法、方式として、こういうものも活用できるのではないかなと考えております。現場から、私どもも微力ながら御援助させていただきたいと思っております。

座 長 選 出

○林技術課長 それでは座長をお選びいただきたいと思いますけれども、もしよろしければ、このS I住宅については10年近い間ずっと勉強されていらっしゃる三宅先生にお願いできたらと思うんですが、よろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

○林技術課長 それでは、先生よろしく申し上げます。

議 事

1)本委員会の趣旨について

○三宅座長 研究会の趣旨でございすけれども、これから課長にお話しいただきたいと思っております。

その前に、私ども、さまざまな団体とかあるいは研究機関の中で、いろんな方向でこういう問題を研究してきた。例えばS Iの工法的な側面であるとか、あるいはその社会的な側面、制度的な側面、さらには市街地との関係、住民の組織をどうするかというような問題ということで、非常に複合的な問題であるということは、皆さん重々承知であると思っております。

先ほどプラットフォームの御説明もなされましたけれども、ちょうどこういうプラットフォームというところと、複合化した問題をとらえ合わせ、政策立案を行っていくというのは非常によい機会ではないかと思っておりますので、林課長に大変感謝しております。

そこで、まず林課長の方から、今回の研究会の趣旨につきまして御説明をいただけたらと思っております。

○林技術課長 それでは、お手元に資料1があります。それから、関連するところで資料4、5、6、7をごらんになりながら、趣旨について簡単にお話ししたいと思います。

まず、資料1ですけれども、この研究の目的と内容につきましては、これは既に皆様のごところにメール等でお配りしていると思っております。本日委員としてお見えの小林室長が「つくば方式」ということで、スケルトン型の定期借地を利用した住宅を第1号におつくりになられて、その後こういった手法がいろいろ展開していきました。

S Iというのはスケルトンとインフィルと言ったり、サポートとインフィルと言ったり、若干異なりますけれども、こうした躯体部と内装部を分離した、新しい集合住宅がいろいろ進められております。

このようなもののメリット等、またさらに普及するということを考えて場合に、どういうことが大切かということについて、さらなる検討をしていきたいということです。

具体的には、実施のためにどうことが課題として残されているか、またその解決はどのような方向かといった話を考えております。そうした場合に、住民の皆様の合意形成をどのように図っていくかについての御検討をいただけたらと思います。

メンバーにつきましては、先ほど委員の方々からそれぞれ御紹介いただきましたけれども、2枚目の別紙でございます。スケジュールですけれども、非常にハイペースで恐縮ですが、月2回ぐらいのペースで6月を目途に、会合を開き、中間的な取りまとめをしていきたいと考えています。

このS Iの話は、きょうもこの後御説明いただきますけれども、都市公団によって汐留で具体的に行われてまして、中心的に取り組まれていらっしゃる大西さんが委員として御参加いただいているわけでございます。

資料4をごらんになって下さい。日本は非常に木造住宅が多い。第1の課題は、この中で、どうやって防災性を向上させるかということである。

第2は、環境問題で建築物の環境負荷が低減できないかという点。日本の場合、大体建てかえが30年以下ということですが、この辺は建築廃材の点でも、また新しい材料を使うという意味でもむだが多くて、何となく環境に対してもう少し調和したというか、負荷の少ない形での住宅なり都市ができないかという視点です。

第3の視点は、収益です。土地の効率的活用とか、それから都市再開発を民間のお金を活用して、なるべく財政の負担が少ない形で都市の整備ができないか。

ただ、そうは言っても建てかえを行うことになると、実際建築をされる方の御負担は相当のものになるんで、なるべくなら土地をお持ちの方とか、現在お住まいの方の負担が少ない形での建てかえができないか。

第4の視点は、熱供給配管等、新しいいろんな器具なり、またインフラなりが導入されますけど、そういうものを安く導入できるとか、また容易に保守できるという形での住宅なり都市なりができないかということです。

また、高齢化する中で間取りの変更とか、バリアフリーといった意味での、いろいろなフレキシブルな住宅ができないか。

最後に合意形成の点では、集合化に向けて住民の合意形成を促す手段はどのようなものが考えられるかという視点です。建物の管理は、区分所有の場合ですと組合等をつくって管理されてますけれども、何かそういうものの負担が少ない形でできないか。また、コミュニティを維持しながら再開発を進められないかということで、居ながら建築のようなことが考えられないかという視点があります。

相当いろいろなところで研究されていると、座長の三宅先生からも御紹介ありましたが、その一つの研究成果が、次世代街区構想で、97年6月にまとめたもので、その中に具体的なシステムのイメージが書いてあります。

こういう形にまとめられた後、次世代街区フォーラムという形で、産業界の方と学界の方が中心になって、内田先生が会長、竹中工務店さんの副社長さんと、それから日本鋼管さんの副社長が副会長となってフォーラムがつくられました。

3月にフォーラムの一応の区切りということでまとめものが、資料7です。検討結果

のアウトプットとしましては、リニューアルの手法 - - 複数のメニューのような形で御提示できればと考えています。また社会の還元ということも含めまして、検討しました結果は公表をさせていただければと考えています。

進め方としましては4回ぐらいを予定をしております、本日主に法制面のお話をいただきますけれども、2回目は中心市街地の抱える問題とか、技術可能性、事業採算性のお話。それから第3回は、再開発におけるいろいろな問題点なり、また法制面での課題、合意形成についての手法についての検討ということで、最後に6月上旬ぐらいに報告書についての、事務方で簡単な案をまとめますので、それについても御検討をいただければと思っております。

原則、委員の方々から御発表をいただきまして、それに対する御議論、その他御質問という形で進めさせていただきまして、本日速記の方にも御参加いただいておりますけど、そういう形で発表いただいたものと、またそこでの御議論を一番この研究会の成果という形で、その簡単にまとめたものということで、余り厚い形ではなくて、極力簡単なわかりやすい取りまとめを報告書の頭につけるようなイメージでおります。

以上は、私ども事務方のイメージでございますので、ぜひ本日ここはこうした方がいいというような率直な御意見をいただければ、それに沿った形で、また進め方について合意をした形で進めさせていただきたいと考えてございます。

○三宅座長 今の林課長の御説明に対して、御意見あるいは御質問等々ございませんでしょうか。

○三宅座長 ありませんでしたら、この後幾つかの問題についてプレゼンテーションをいただいて、それについて議論をしていただこうかと思っております。

2) 汐留地区再開発におけるサポート・インフィル工法の導入

○三宅座長 お手元の議事次第でございますけれども、(2)と(3)が入れかわっております、最初に「汐留の再開発についてのサポート・インフィル工法の導入」をお話をいただき、次いで「サポート・インフィル住宅の法制面からの可能性」をお話しいただく予定でございます。

そこで、まず大西さんの方から汐留の再開発につきましてのプレゼンテーションをいただけたらと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

○大西第6課長 では、資料3と書いてありますものと、それからその下にありますカラーコピーの図面を使いまして御説明をしたいと思います。

目次の方とちょっと表題が異なっておりますけれども、公団で行っております汐留プロジェクトの中の、きょうはハードの話ではなくてスケルトン賃貸という、公団が躯体を建設をして民間事業者の方にそれをお貸しをして、民間事業者の方がインフィルをつけ加えて転貸をするという仕組みを、今進めております。

躯体に民間事業者を募集をして、民間事業者が今決まって、躯体の中身を相談をしているところです。その内容について、きょうは御報告をしたいと思います。

まず、具体的なプロジェクトの場所のイメージから御説明をした方がいいと思いますので、カラー刷りのコピーを見ていただきたいんですが、ここは汐留地区のH街区と呼ばれ

ているところです。これは全体を東京都が区画整理をしたところです。新橋駅と浜松町駅に挟まれたところです。その中の南の方に位置しているところです。

1枚めくっていただきますと、この汐留地区全体の開発のパスがございます。下の方が新橋駅、右上の方が浜松町駅という位置関係になります。その全体31ヘクタールの中で、日本有数の企業が区画整理済みの土地を買って、そこで本社等の建設を行っているところです。

この右上の方に色の違う超高層住宅があるんですが、これが公団賃貸住宅です。

公団のすぐ隣にツインパークスという名前でも有名になった、三井不動産ほか8社連合でつくっている分譲住宅……一番上が6億円という住宅でも有名になりましたけれども、この分譲住宅と公園を挟んだ隣に位置しております。浜松町駅のすぐそばです。

もう1枚めくっていただきますと、全体像のパスがあります。全体で56階建て、今、建設を始めている中では、日本で一番高い集合の超高層住宅となります。ここで、左側のバルコニーが欠けているところがありますが、およそこの欠けているところから上の部分を民間事業者にお貸しをする。その下は公団の通常の賃貸住宅ということで、今計画をしております。

まためくっていただきますと、全体の配置図がございます。赤く塗ってあるところが住棟で、その右側が駐車場棟、その上の方は広場となっています。

それをめくっていただきますと、白黒の住棟概念図があります。民間事業者さんにお貸しをするのが上の方の高層部と書いてあります45階から56階のところ。そして中低層部が公団の賃貸住宅で742戸を今計画をしております。下の方は生活支援施設等が入ることです。

それと、エントランスとエレベーターをそれぞれ区分をするということが、真ん中に書いてある模式図の意味合いです。

もう1枚めくっていただきますと、これが民間事業者さんにお貸しをするということで、高層階のところの公団が発注をした図面をわかりやすく書いたものです。住戸の間仕切りはインフィルに相当するということで、公団では発注をしておりません。柱と、それから床、天井――天井も躯体部分だけ。それから外壁をスケルトンということにしております。共用部分はスケルトンに属するということで、共用部分ということにしておりますが、ここに関して専有部分にしたいということ……専有といいますか、専用で使う部分にしたいということであればそれも可能ということにしております。それと外壁部分に関しては、公団の所有で公団の管理ということにしておりますが、住戸の区画割りをどこにするかによって異なりますので、民間事業者さんの方で設計ができ上がった段階で、それに合わせて公団の方で外壁の設計をし直すことになっております。

もう一度繰り返しになりますが、まず、このスケルトン賃貸住宅制度の概要です。正式には民間事業者賃貸住宅制度といいますが、スケルトンをお貸しするということで、スケルトン賃貸住宅という俗称で通っています。

制度の概要は、これは予算要求をして認められた内容の表現ですが、要は公団と民間事業者で共同して都心居住住宅を実現をするということで、公団はスケルトンをお貸しをして、民間事業者が内装等のインフィルを設置して転貸をする事業だということです。

制度の目的は、多様な世帯の都心居住を推進すると書いてますが、要は公団だけだと

なかなか高額な賃貸住宅ということもしにくい。できないということではないんですが、しにくいということもあって、まさに一つの住棟の中で、超高層みたいなところでは、規模、戸数とも大きくなりますので、複数の事業供給者があっていいだろうということが1つです。

さらに、新公団になりましたが、新しい趣旨として民間事業者と共同事業を行うということもありまして、民間事業者による賃貸住宅供給の推進ということです。

この汐留が第1号ということで先般募集をしまして、住友不動産に決定をいたしました。第2号は河田町といいまして曙橋、それから大江戸線の若松河田駅のところから、それぞれ徒歩5分ぐらいのところで、もとのフジテレビ跡のところで、超高層住宅の41階を今建設中ですが、その上11層分を募集をして、先般東急不動産に決定をしました。今後、このようなプロジェクトを徐々に進めていきたいと思っています。

2番目で汐留地区の概要と書いてございますが、敷地面積を見ていただきますと1.2ヘクタールということです。スケジュールは、もう既に発注をして建設を始めております。その後民間事業者を募集をして……2ページ目になりますが、ことしの1月に決定をいたしました。発注をしたといいましても、まだ基礎部分の工事が始まっている段階で募集をいたしまして、ちょうど今1階部分に差しかかっているところです。民間事業者分は相当上の方ですので、まだまだ時間があるということで、今後設計を一緒に考えていくことになります。

建設計画の概要は、地上56階建て、その住宅計画の概要のところでは45階から56階のワンフロア約1,000平米……12層分の1万2,000平米をお貸しすることになっているということです。

民間事業者の募集・選定の概要ですが、施設も1～2階にございますので、その施設事業者とあわせて民間賃貸住宅の事業者を募集をいたしました。民間事業者に対する主な条件のところは、実はスケルトン・インフィルということで、どこまでをスケルトンにするか、どこからをインフィルにするかということで相当検討をし、また民間事業者の方からも事前に幅広く意見を聞いたわけですが、結果としてこういうような条件で募集をしております。

公団は建物の柱、はり、床、外壁等の躯体やサッシ、供給処理幹線等を建設をして賃貸をする。それから事業者は、内装、設備等を設置して、民間賃貸住宅として居住者等に転貸をする。ここには詳しく書いてございませんが、エレベーターのかごをインフィルにするのか、スケルトンにするのかという話。それから、外壁のサッシをインフィルにするのかスケルトンにするのかという話。それから細かい話をしますと、スプリンクラーはどちらに入るんだということですか、ハードの話で言うと相当細かい詰めが必要でした。

きょうはソフトの話を中心にしましたので、そちらは捨象してございますが、その辺のところも、こういうようなスケルトン・インフィル型で民間事業者と共同事業をするときには、相当シビアな区分分けが必要になってくるところだろうと感じております。

もともとS Iの検討の中では、スケルトンでもない、インフィルでもない中間部分はどうしても必要だということは前からわかっていたことですが、具体的な工法、もしくは具体のものに沿って、その辺の調整をすることが必要だろうと思っています。

民間賃貸住宅の主な計画条件のところですが、公団からは簡単な条件だけでした。バリ

アフリー化をしてくださいということと、住戸規模として余り小さいもので、ワンルームみたいなものを供給されたら困りますので、最低43平米以上にしてくださいということ。

それから3ページ目にいきますが、スケルトンの主な賃貸借の条件。契約期間は20年としました。ただ、これは民間事業者さんの方から「もうやめたい」と言わなければ、自動的に更新できるという形にしております。それからスケルトン賃貸料は、事業者の企画提案をもとに公団が決定。これは公団が決定ということですが、実質的には民間事業者さんの企画提案を尊重するということです。

それから施設事業者に対する主な条件等は、生活支援施設等を一緒に運営してくださいということだけです。

それから募集のスケジュールは先ほど御説明したような内容ですが、ことしの1月に決まりました。

それから4以降が、きょうの検討テーマにも関係してきますけれども、制度の主な内容 - 特に法制面のところ。エンドユーザーの資格をどうするかというのが一つのテーマでした。特に、スケルトンを公団がお貸しをするような場合、どのような人に転貸を許すかということが、一般論としてもポイントになると思います。転貸は認めないということにするか、その都度スケルトン所有者である公団が審査をするというやり方もあると思いますし、範囲を決めて包括的に認めるというやり方もあると思います。

今回の場合は、公団の場合には範囲を決めて包括的に認めるという形にしました。その範囲といいますのは、ここに書いてある内容です。

公団から民間賃貸住宅事業者にお貸しをしますが、そこから貸せる相手はこの5種類に限られるということにいたしました。みずから居住するという入居者、もしくはサブリースをする借上事業者に貸して、さらにエンドユーザーに貸す場合。それから、民間賃貸事業者そのものの従業員に貸す場合。それから、企業に貸してその従業員に貸す場合。それから、サブリースをする者が間に入って、企業に貸して従業員に貸す場合。実質的には社宅として使う場合、もしくはみずから住む人に貸す場合というのが大きな流れですが、そういう条件にさせていただきます。

みずから住むということであればどんな人でも構わない……外人でもいいですよということにしております。

それから、住宅の中で仕事をするSOHO型住宅の場合でも、住宅であればいいという形にしております。

それから契約期間が相当議論になりました。この制度をつくる途中の過程で、広く呼びかけをして勉強会に参加をしていただきましたが、民間ディベロッパーの方とも協議をする中で、期間をどうするかというのは相当大的な問題でした。

やはりそれは、インフィル設置者にとっては契約を終了した時点でインフィルを公団が買い取るのか買い取らないのか、もし買い取らないんだとすると、契約期間は長い方がいいということになりますし、逆に契約期間が長ければ、その分リスクが大きいということにもなります。その辺をどうするかという問題がありました。

途中でグレードアップということも考えますと……4ページにもつながりますが、一度設置したインフィルをそのままというわけにはいきません。賃料を一定程度で確保していくことになると、傷んだものは取りかえる、それから社会のニーズに合わなくなった

ものは全く新しいものを入れるということですので、契約期間が終了した時点では、やはり償却が終わってないものはかなりあることになると思います。

それから税制上の償却ということを考えましても、その償却期間がそれぞればらばらです。台所のようなものの償却期間と、そのほかの設備、それから例えば壁なんかはどうなるんだという議論も含めて相当複雑でしたので、なかなかここだという期間は見つかりませんでした。

結果的に、今回は20年にしました。そして更新期間も20年。基本的には、一度借家人になった民間事業者とは、存続期間中ずっと契約したいと考えているわけです。ハードの方はS I型ということで建設をしておりますので、公団の賃貸住宅の償却期間は国土交通省で定められていまして、70年で償却をすることになってますが、ハードとしては100年近くもつということを前提として、ずっと契約をしてくださいということにいたしております。

それから次に問題になったのは、定期借家か普通借家かということでした。最終的には公団と民間事業者との間も、民間事業者とエンドユーザーとの間も、恐らく普通借家ということになると思いますが、制度として定期借家をやってもいいかどうかということの要望も民間事業者からありまして、その検討をしております。

まず、原賃貸人（公団）と原賃借人（民間事業者）との間の契約においてどうかということですが、普通借家契約ということで、公団は制度としてはとりあえず決めました。ただ、その過程で定期借家契約も可能かという検討をしております、理論的には可能だろうと。民間事業者の中にも、当初は希望がありました。

それから、なぜそういう希望があったかということに関してですが、これは定期借家契約をした場合に、家賃の増減額請求権の排除特約を結ぶことができるということでした。一定期間の中で、家賃の増減というリスクがないことになりますと、実は民間事業者の方は、それを前提とした証券化も可能だと。むしろ証券化がしやすいということもありまして、こういうような排除特約を結ぶことに魅力を感じていたようです。

ただこれに関しては、賃料改定ルールが双方にとって合理的であれば、経営上のリスクという意味では余り問題はないのではないかとということも含めて、賃料改定ルールをどうするかということで、整理をしようということにいたしました。

それからもう1つ、「民間事業者には途中解約権が認められないと考えられる」と書いてありますが、これは定期借家を行った場合に、住宅であれば借家人の側からは途中解約権があるんですが、今回の場合賃貸業を営む者ということですので、新法の「居住用の建物」に当たらないだろうと考えられましたので、この途中解約権はどうせないだろうということもありまして、定期借家契約をする意味もなさそうだということで、公団としては普通借家契約にしたということです。

もう1つは、転貸人（民間事業者）と転借人（エンドユーザー）との間の契約です。これは、例えば公団と民間事業者が定期借家契約で、エンドユーザーと民間事業者の間が普通借家契約の場合どうかということに関してですが、公団と民間事業者との間で定期借家契約を結んで、その定期借家契約の終期が来た場合に、民間事業者とエンドユーザーが普通借家契約を結んでいたとしますと、実質的には半永久的に借り続けることになるわけですが、もともとの借家契約部分の終わりが来たということをもって、民間事業者としては

更新拒絶の理由となるかということの問題点でした。

山野目先生に御相談をしたときには、「 について更新を拒絶しうべき正当の理由の一要素を構成するだろう」と御返事をいただいています。

「なお、 は、 の賃貸人が の賃借人に の終了を通知したときから6カ月の経過により終了する（借地借家法34条）」の通知というところもあればなおさらということだろうと思います。

それから、bで「民間事業者とエンドユーザーとの間の契約を定期借家とすることには、民間事業者は今のところちゅうちょしている」ということがありまして、賃料水準がどうしても低いということがあって、今あえてわざわざ定期借家契約をする必要はないだろうという判断のようです。

ただ、これも将来証券化をにらんだときには、定期借家契約に切りかえることもあり得るかもしれない。もしくは、途中段階から切りかえることは難しいということであれば、新しいプロジェクトのときからはそういうことも考えたいということも、民間事業者からは聞いております。

それから中途解約です。特にこのスケルトン・インフィル型のときには、インフィルの処遇をめぐって中途解約は非常に大きな問題になります。民間事業者の都合による契約途中での解約を認めるかどうかということです。インフィルがどちらに帰属するかということの問題と、もう1つ、転借人がどうなるかということとも関係をしてきます。

公団の場合には、民間事業者の都合による中途解約は認めないことにしました。ただ、認めないと言い切っても、住友不動産に今回決まっていますが、例えば長い100年の間に住友不動産が賃貸住宅事業から撤退をするということも十分あり得るわけで、「それでもだめだよ」と言い張るのはなかなか難しいだろうということで、実質的な中途解約を認める仕組みとして、「新しい事業者を探してきてください」という条件にしました。新しい事業者を民間事業者が探してきて、その者が公団の定める賃借人の資格を有していて、公団が認めた場合、その者への契約の承継を認めることにいたしました。勝手な中途解約はだめだけど、かわりの人を連れてくればいいですよということです。

それからもう1つは、(5)民間事業者の契約違反（債務不履行、倒産）を原因とする契約解除の場合どうするかということです。これはどんな立派な企業でも、倒産は100年間絶対しないとは言えませんので、検討としては重要でした。結果的にはこんな整理をしています。

まず、契約解除ということですが、債務不履行ということになれば公団は契約は解除をする。

そしてインフィルは原状回復を原則としました。これは勉強会の過程では物すごいブーイングがありまして、原状回復ということにされるとリスクが相当大きいので、公団に支払う賃料は低くならざるを得ないということで、相当強い要求があったわけですが、どう考えても原状回復にしないと心配の方が多いもんですから、原状回復としました。公団が民間事業者にかわって、それを行って費用を請求することも可能ということにしております。

ただし、原状回復のための工事費用がかかるのであれば、公団が認める場合には無償譲渡を条件に原状回復を免除できる。この場合の原状というのは、公団はスケルトンだけを

お貸ししてますので、スケルトン状態に戻してもらおうということです。立派なキッチンですとか立派な設備機器があっても、それを全部壊してもらわなければならないから、「環境に優しい仕組みだなんてとても言えないじゃないか」とも言われたんですが、「こういうことさえ起きなければ大丈夫ですよ。実質的には無償譲渡してもらって環境に優しいんですよ」というふうに説明しながら、何とかこういう仕組みに整理をいたしました。

ただ、税金の問題等もありますので、残存簿価で買い取って同額の違約金を支払ってもらおうという方法も検討しようということにはなっています。ただ、今のところは無償譲渡を条件に免除できる仕組みにしております。

このように、原則原状回復、それから公団の判断により無償譲渡を選択可能とすることによって、実質的に公団と民間事業者間のインフィルの附合問題を回避することができるということも大きな理由でした。

この附合といいますのは、強い附合と弱い附合という概念もございまして、本当に全部一体となってしまっているのか、それを引き離して独自に取引できる状況なのかということによっても異なってくるんですが、このようなS I住宅の場合どこまでが強い附合で、どこからが弱い附合かを判断するのが非常に難しい。特に、内装の立派な壁を取りつけた部分についてはどうなるのかとか、それからかなり一体化してある設備部分についてはどうなるのかということを考えますとなかなか難しいものですから、それをすべて事前に整理をし切るのは難しいということもあります。要は、何かあったときには全部公団のものになって、しかもその費用請求はしないんだと整理してしまえば、ここはクリアできるだろうということで整理をしてしまいましたが、まだまだ、本質的なところでこのところは整理はし切れていないと思っています。

それから転借人との契約ですが、理論的には原借家契約の解除をもって転借人に退去を求めることは可能だろうと思います。転借人の地位は非常に弱いということです。原借家契約の方がなくなると、転借人はもともとの家主さんから追い出されても文句は言えないということのようです。

ただ、そういうことにしますと、公団がスケルトンを貸しているのに借りている人を結果的に追い出してしまう仕組みというのは、公的な機関としていかなものかということもありまして、間に入っている民間事業者が倒産をした場合には公団は契約を解除しますが、そこに住んでいるエンドユーザーとは、公団が直接賃貸者契約を結ぶということになります。ただしその場合でも、公団は次の新しい民間事業者を探してくるようになりますので、その新しい民間事業者を探してきたときには、新しい民間事業者が間に入りますよということをエンドユーザーに認めてもらった場合に限り、エンドユーザーと公団は直接の契約をすることにしました。

これはどういうことかといいますと、ちょっと繰り返しになって恐縮ですが、転借人の地位は非常に弱いわけです。それが公団と直接契約をすると、直接の賃借人ということになりますから強い地位になる。それなのに、また新しい民間事業者を連れてくると、もう一度弱い転借人の立場に戻ってもらうことになるということで、「その場合にはエンドユーザーの了解がなければなかなか難しいですよ」と山野目先生に宣告されてしまいましたので、これはそうせざるを得ないということでそうしました。

その仕方として、当初の段階から民間事業者の賃貸借契約の中で、「もし私どもが倒産

をしたらこういうことになりますから認めてください」ということを条項として入れてもらった方が楽なものですから、「そういうことはできませんか」と大分聞いたんですが、「それだけは勘弁してください」と言われましたので、もしそういう事態になったら、公団が住んでいる人全員と一人一人交渉して、「認めるんだったら住んでいただいて結構です。それが嫌だったら出ていってください」ということを交渉しなければならないことになりましたが、それは認めてもらえるだろうということで、そういうふうに踏み切りました。

それから、(6)がスケルトン賃料の決定と改定ルールです。これも後で御説明もしますが、長期間スケルトンを貸すというときには、この賃料をどうするかというのは相当難しいところになると思います。今回は公団から借りる者が民間事業者だということもあって、ここのところはある程度互いの能力を信用し合っただけでこういうルールができることになりました。公団の場合と書いてますのは今回の場合ということです。

民間事業者を決定する段階（インフィル工事開始前）……この段階で企画提案の審査を通った者の中で、一番賃料の高い事業者に決定をするというルールにいたしました。そのことによって、住友不動産に決定をいたしました。

しかし、実はインフィル工事前ですと、汐留の場合にはことしの1月に決定をしましたが、実際に入居をするのは16年3月以降になります。ですから、これから3年の間に恐らく市場は変わっていると思います。ですから、そのリスクをすべて民間事業者に負わせることは不合理だろうと。それから将来において、例えば20年契約だとして、その間で市場が変わっているのに固定をするということもリアリティーがないことになりますので、そういうふうにその変更をルール化するかがポイントでした。

まず一番初めの段階で一番高い事業者に決定をして、実は実際に供給をするときに市場がうんと下がっていたということになると、すべてそのリスクを民間事業者に負わせるのはつらいだろうと。ですから原則として、市場家賃連動……エンドユーザー賃料に連動して改定をすることにしました。

ところが、そうしますと一番初めに事業者を選ぶ段階で、到底リアリティーのない高い賃料を公団に提示をして、3年たったならこんなに市場が下がってしまいましたという者が出てこないとも限らないという心配がありまして、じゃあ3年間だけは保証してもらおうと。もしめちゃくちゃな賃料を提示をしたんだとすると、3年間で相当の損が出るわけですから、民間事業者の方もその責任はとってもらえるだろうということで、民間事業者を募集したときの決定時の賃料は3年間だけ保証。その後は、エンドユーザー賃料に連動して改定をすることにしました。

その場合に、市場変動リスクは公団と民間で分け合うことにしました。つまり、エンドユーザーの賃料と、その割合の中で公団に支払うスケルトン賃料の割合 - エンドユーザーの賃料の何%分が公団に支払うスケルトン賃料になるかという率だけを決めます。そうしますと、総収入の中からスケルトン賃料割合分だけ公団に支払うことになりますので、市場変動リスクは公団と民間で分け合うことになると思います。

ただし、空き家リスクは民間の能力が相当影響してまいりますので、空き家があったらその分は民間が、人が入っていたという前提で家賃の計算をしてもらうことにしました。

こういうエンドユーザー賃料連動にすることによって、20年間の賃貸者契約でも、ほぼ

民間事業者としては大丈夫ですよという回答は、勉強会の中でほとんどのディベロッパーの方から来ましたので、仕組みとしてはそういう形にしております。

ただ、課題として、エンドユーザー賃料の把握方法は問題になっています。実質賃料をどう算定するかということです。特に、民間事業者の賃料の中には管理費というのが概念として、一体として入っているものが多いわけです。管理費というのは家賃ではなくて、例えばごみを出してあげるとか、フロントでいろんなことをしてあげるというサービスが・一体となっているわけです。その管理費を賃料に入れるのか、入れないのかも含めて、・・「実質賃料でやります」という言い方だけにしてありまして、今、住友不動産さんとは・「これは賃料じゃないか」、「いや、賃料じゃない」ということをぎりぎりやり合っている状況です。概念的には不動産鑑定評価で言うところの実質賃料の概念に近い形で整理をしようという - - 概念だけでは一致しているんですが、細かいところは、今、少し時間がかかっているということです。

それから、縁故者への特別賃料があった場合どうするかということもありましたが、これらはすべて情報開示の時代ですので、監査ということもありますから、実質的にこういうことはすぐわかるということで、クリアできていると思います。

それから5以降が、今回の次世代街区型の中で検討していた、いわゆる利用権分譲 - - 「いわゆる」という言葉をつけましたが、そういう可能性について一言つけ加えております。一般論としてということで、この汐留でという意味ではありません。

利用権という言葉自体が、非常に間違っただ概念を植えつける言葉ですので、本来使うべきではないと思いますが、この次世代街区の中では利用権分譲という言葉が使われてきていて、そういう言葉を使った方が意味するところはわかりやすいということで、括弧つきでここでは使っております。

一定期間の利用権に相当するようなものを譲渡するというような、実質的にはそんなような仕組みをすることは可能かもしれないと思っています。

原借家契約期間内で、定期借家契約により実質的に利用する権利を認める方法が考えられるのではないだろうかということです。これは期間限定の賃借権ということになりますから、リースホールドに似てはいます。ただ、抵当権設定は不可ということも含めて、直接のリースホールドというものとは似て非なるものですが、期間限定の賃借権ということをもそのまま考えれば、似たような仕組みをつくれるかもしれないということです。

一定期間の賃料の前払いとして一時金を授受する方法もあると思いますし、また月々支払いという方法もどちらも考えられると思います。

それからもう1つ、インフィルを転借人たるエンドユーザーが設置する場合の附合問題です。これはちょっと難しいかもしれない。どう説いていいかというところがちょっと難しいかもしれないということです。

どういうことかといいますと、エンドユーザーがインフィルを設置した場合に、附合問題は原賃貸人たるスケルトン所有者 - - 例えば、汐留であれば公団ということになります。そのスケルトン所有者と、転借人たるエンドユーザーとの間の問題になるということなんだろうと思います。

とすると、実は「インフィルを設置していいですよ」と民間事業者が言ったとしても、勝手にエンドユーザーが設置するといろいろ問題があるのかなということです。スケルト

ン所有者は賃貸借が終了したときに、公団のスケルトン賃貸のように、原則原状回復で選択による無償譲渡ということが担保されていれば問題はないと思いますが、スケルトン所有者が、「インフィルを転借人が設置する仕組みを認めますよ」と言った場合には、ちょっと問題がややこしいかもしれない。

ただ、認めるけれども、エンドユーザーも「間に入っている民間事業者が失敗をしたときには、あんたのインフィルも没収されますよ」ということで納得してもらえれば、問題はないかもしれないということになると思います。

ですから、間に入る２次事業者の - - 公団のスケルトン賃貸で言えば民間事業者 - - 原賃借人である転賃人ということになりますが - - と、エンドユーザーとの間でインフィルの帰属と費用負担をどのように扱うかを定める必要があると思いますので、そこを整理しておくことが、もう１つ別な問題として出てくるかなと思います。

ただ、直接スケルトン所有者が個々ばらばらに貸すよりは、間に１人入れることによって、少しは問題が楽になる部分が出てくるかもしれないなという気はしています。

○三宅座長 ありがとうございます。

スケルトン賃貸……なかなか大胆な試みをやられていると思いますが、皆さんいろいろ御質問、御意見等々あるのではないかと思います。多少議論をしていただきたいと思います。いかがでございましょうか。

○足立課長補佐 多分、多くの方は今までもＳＩのいろいろ御研究をされてこられているので、ちょっとセンスが違うかもしれません。

今、御説明いただいた内容は技術的な問題が多くて非常に勉強になるんですが、スケルトン賃貸の本質的な部分がどこにあるのかを確認したいんですけど、ＳＩを導入したことに伴う部分は幾つか本質的な問題がもともとあって、それはさっきおっしゃられたように、とりあえずは回避しているという……

○大西第６課長 技術的なというのは、法制度的な面という意味ですか。

○足立課長補佐 法制度というか、例えば先ほどの附合問題とか、そういった問題は回避されたと書いてますよね。

○大西第６課長 はい。生じないように。

○足立課長補佐 生じないようにしたと - - そこはとりあえず置いてある。そういう意味では、今回のスキームの一番本質的な部分は、例えばよくマンションなんかで区分所有をしていることに伴う、将来何十年か先になかなか建てかえもできない、何もできないというマンション問題みたいなものを回避するために、住友不動産という間に事業者を一枚かませていることに、大きなポイントがあるのかななんて勝手に思っているんですが、そこはどんな。

○大西第６課長 そうではありません。

○足立課長補佐 ありません。

○大西第６課長 まず、これは基本的には賃貸住宅ですので、区分所有建物のような、区分所有者間の合意に基づいて建てかえをするということはないんですね。あくまでも、スケルトンの所有者は公団一人です。ですから、賃貸住宅であるということでそういう問題は生じない。

ただ、今おっしゃっているのは、民間事業者と公団が、例えば１棟の建物で共同で住宅

を供給をしようとしたときに、通常は区分所有という仕組みをとるであろうから、そういうような問題点が、これでクリアできているかと言われれば、それはそのとおりだろうと思います。つまり、再開発ビルにありますように、互いに区分所有をして賃貸なり分譲をするという問題はない。

ただ、この場合は公団がお貸しをして転貸をするというだけですので、民間事業者さんはスケルトンを借りてそれをまた分譲することはできないですね。あくまでも、両者とも賃貸住宅ということになると思います。

そういう意味では、本質的に区分所有であるところの問題をクリアするための制度ではないということです。ただ、1つの建物を - - 特に超高層のようなものというのは、典型例ですが、民間事業者と公団が共同で賃貸住宅事業を行おうとしたときに、この仕組みが非常に有効であったということが一つですね。

それともう一つは、都心で民間事業者さんがなかなか賃貸住宅供給ができないというのは、土地を取得をして、それを建設をして、土地代も含めて多くの資金を寝かせるということが非常に難しいわけです。資金を寝かせる一番大変な部分 - - 土地と建物のスケルトン部分に関しては、公的な機関である公団が面倒を見ましょうということにしますと、民間事業者さんはかなり賃貸住宅という分野に参入しやすくなるということがあるようでした。この仕組みを立ち上げるときにずうっと勉強していたときに、民間事業者さんからの評判はすごくよかったんですね。その一番大きな理由が、資金が寝ないということと、事業を実現する間の開発リスクがないということでした。

まさにそういう意味では、このスケルトンまでは都市の基盤だということで、「都市基盤整備公団さんにぴったりですよ」と言われて、「こういうのをどんどんやってもらって、しかも安ければうれしいんですけどね」と言われました。

○足立課長補佐 一言だけ。すると、リスクの分担について、もともといろんなバリエーションがあるわけですが、新しいリスクの分担のありようについて、ひとつわかりやすいS Iというものをひっかけて、ここでリスクを分担しようやという新しいモデルをつくったということですね。

○大西第6課長 そういうことだと思います。

○足立課長補佐 リスク分担の問題が新しい.....

○大西第6課長 事業者の側で言うところリスク分担ということになりますが、結果として実現する空間、もしくはその種類ということであれば、多様な住宅供給が実現できるということだろうと思います。

○足立課長補佐 なるほど。ありがとうございます。

○林技術課長 今の点に関連してなんですけど、住友不動産さんが喜ばれるということは大変メリットがあるということなんですけど、逆にそのメリットがあるなら、その部分は公団さんがお貸ししないで、みずから全部45階から56階までされた方が得ではないかということについての話はなかったんでしょうか。

○大西第6課長 公団は今後すべて市場家賃ということになりますので、特に都心で供給をすると賃料水準が高くなってしまいます。すると公団として高額家賃住戸を極力少なくするためには、規模の大きい住宅を極力避ける傾向になってしまいます。その結果、ここで民間事業者部分まで入れると 900戸近くなるんですが、それを全部75平米以下の住宅で

つくろうなんていう計画になりがちなんです。それよりは、例えばこういうところでは賃貸住宅であっても 100平米、120平米の住宅もまじっていた方が、都市としては健全ですね。

そういうことを考えますと、役割分担ということから考えて、民間事業者さんにはどうしても高額になってしまう部分を担当していただこうと。公団としてはもうちょっと下の部分を担当しようじゃないかということが、一つの大きな目的でもありました。

それを一言で書くと、制度の目的の「多様な世帯の都心居住推進」ということになりました。これが予算要求ペーパーの文言ですね。

○小林室長 例えば、水戸市とかそういうところで、やはり中心地に広い賃貸マンションが経済的に供給しにくいんで、こういう方法をとるという提案が出てきたら可能でしょうか。

○大西第6課長 仕組みとしては可能だと思いますが、今のままだと無理です。それはどうしてかといいますと、公団の賃貸住宅は市場家賃ではあるんですけども、そこで形成されている市場家賃というのは、必ずしも土地を買って民間事業者が事業をやって成立している市場家賃じゃないんですね。どちらかというと、既に土地を持っている人が賃貸住宅を経営して、成立する程度の市場家賃です。

ですから、そういう市場家賃の中で供給するときには、新たに土地を買って賃貸住宅を経営するのは赤字ですので、そこが赤字にならないような仕組みとするために、国から出資金とか補給金というお金をもらっているんです。それを今回のスケルトン賃貸部分の、民間事業者に貸す部分は入れないことになっている。ですから、民間事業者さん - - 相当賃料の高いところじゃないと、なかなかその分はペイできない。 - - 補給金は入れてないんですが出資金は入っています。出資金というのはむしろ施設も入ってしまして、そこで土地を確保して基盤整備をするという前提のお金ですので、出資金部分だけ入ってました。ただ、安くする補給金は入っていないことになりますので、賃料水準が低いところだと、なかなかそこがペイできるような住居にならないということがあります。

ただ、今後制度を改善をして、そういう立地のところであればこの仕組み自体のメリットを生かして、そういう場合に特別な補給金を用意するとか、国からの別途の補助が前提であれば、仕組みとしては成り立つと思います。

○小林室長 もう1つ別の質問していいですか。今度技術的な細かい質問なんですけど、例えば10年くらいたって外装が汚れたとしますよね。あるいは、仮にエントランスホールがあんまりメンテナンス状態がよくなったとしますよね。そこは公団の担当ですよね。

○大西第6課長 民間事業者のエントランスは、すべて民間事業者さんにつくってもらいますので、それはインフィルにしてあります。

問題は外装ですね。外装は公団が基本的には全部清掃します。

○小林室長 そうすると、実質家賃が外装等の雰囲気下がるということが生じた場合に、民間事業者は公団に対して「もっとしっかりリニューアルしろ」と要求することが予想されると思うんですけども、そういう取り決めみたいなのは契約書の中に入っているんですか。

○大西第6課長 そういう項目は特にありません。

○小林室長 ない。それはそのときに考えるということですよ。

○大西第6課長 ただ、そういうことによって民間事業者の入りが悪くなる。入りが悪くなると賃料を下げなきゃならない。とすると、公団もどんと収入が落ち込むことになってますので、エンドユーザー賃料連動ですから、今までの昔の公団賃貸住宅とはちょっと性格が違いますので、恐らく必死にきれいにしたいと思います。

○小林室長 今の質問の趣旨は、要するにインフィルの価値がスケルトンの管理状態で左右されることがあるんで、それをどう解決するのかなと思ったわけです。

○大西第6課長 そこを含めて、公団側として積極的に管理をしようという意味合いに持っていくことも、エンドユーザー賃料連動の中に入っています。

○小林室長 そこに入っているのね。

○小林室長 将来の話として1つ聞きたいのですが、証券化という話が途中で出てきましたよね。

○大西第6課長 はい、今回も大分ありました。

○小林室長 それで、例えば住友不動産が内装の建設費 - - 何億かわからないが、それを仮に証券で集めるとしますね。そのときに、住友不動産が例えば5年後に倒産したと仮定すると、その証券は紙切れになっちゃうの。

○大西第6課長 証券化するときには、別のSPCという特別な目的会社をつくれますよね。それは住友不動産とは隔離しますから。

○小林室長 隔離して。

○大西第6課長 はい。住友不動産の経営状態とは無関係な形にしますので。

○小林室長 そうか。そうすると関係ないのか。そのSPCと公団が権利を結ぶことになる。

○大西第6課長 はい。そこで協議しましょうねということになってまして、個人的には証券化は認める仕組みにしたいなと思っているんですが、住友不動産は全く無関係なSPCになっちゃうと、うちとしてもちょっとつらいんで。

だけれども、SPCをつくるときには極力そこは切りたいというのが、SPCの目的ですよ。ただ、そのところがどういう形であれば公団としても認められる範囲なのかというのを、具体的に相談をさせていただいてから決めましょうということになっている。

ですから、だめとは言ってますけれども、認めるとも言っていない。

○小林室長 可能性はあると。

○大西第6課長 はい。具体的な提案をいただいて、それが可能性があるということで双方協議が整ったら認める。そのときにはSPCに対する、先ほどの中途解約と同じように、地位の承継を認めるということです。

○足立課長補佐 さっきスキームのところで、まさにスケルトン賃貸をして、それから転貸をすると。2段階のスキームについて、例えば賃貸借じゃないようないろんな - - 例えば信託するとか、そういう2段階の中でほかの方法をどこかに組み込むような議論は.....

○大西第6課長 してません。

○足立課長補佐 全くそれはないんですか。

○大西第6課長 はい。あえてそんな面倒くさいことはやりませんでした。

○足立課長補佐 なるほどね。

○大西第6課長 素直に。本当はもっと簡単だと思ったんです。普通、お店ってスケルトン貸ししてますよね。全然問題ないと思って気楽に検討を始めたんです。その辺のところでしようということいろいろ勉強を始めたら、「難しいですよ」と山野目先生にいろいろ言われました。

○足立課長補佐 実は、さっきもぐちゃぐちゃとお聞きをしたのは、きょう拝見して非常に私もいろいろ勉強させていただいて、思っていたよりも、相当幾つか難しい問題を処理されてこられているわけですね。

すると、例えば、公団がスケルトンを民間住宅事業者に民事で信託してしまっとかいう、民事のいろんな方法を使うということも別途スタディーすると、どっちがいいかわかんないんじゃないかなという - - それはわかりませんが、そういう議論がなかったのかなとちょっと思ったんですが、それはされてないということですね。

○大西第6課長 はい、してません。あくまでも、通常の公団賃貸住宅の一つとして供給をしようということで整理をしてましたので。

○足立課長補佐 なるほど。

○林技術課長 通常の場合には、公団は又貸しを認めていないのではないのでしょうか。

○大西第6課長 認めてません。

○林技術課長 そこが大きく違うところですね。

○大西第6課長 そうです。ですから、公団の施行規則改正もそれに伴って行いました。「転貸をする者に貸す」なんていうのは今までなかったものですから。

○三宅座長 大体よろしゅうございますか。

3) サポート・インフィル住宅の法制面からの可能性

○三宅座長 この後、山野目先生の方からサポート・インフィルの法制面からのお話ということで、ちょうど今の大西さんのお話と対応する形になるんじゃないかと思しますので、山野目先生にお願いしてよろしゅうございますでしょうか。

○山野目教授 今の大西さんのお話は大変興味深いお話でしたので、メンバーの皆さん、まだ議論し足りない部分もあると思いますから、私の方からそんなに長々とお話し申し上げるつもりはなくて、またその後で私への御質疑も含めて、ともにその話をもう一度それらに乗せる形で御議論いただきたいと思います。

資料2が私から差し上げるお話の中心になりますが、その入り口と出口のところで若干つけ加えて申し上げたいこともあります。

ただいまの大西さんのお話できょうのテーマはほとんど尽きているわけで、私の方からのお話は、いわばその解題というか、位置づけみたいなものを一層皆さんにわかっていたきたいという形のお話を差し上げたいと思います。

そういう観点から申し上げるときに、一番申し上げたいのは、S I 住宅というといろんなところで課題が山積で、うまくいくためにはいろいろ悩みがあるんだという声をよく聞かされて、しばしば法律家が悪いからという話になるんですが、今の足立さんの御質問の中でおっしゃったそのとおりでありまして、いろいろある法律的、技術的な問題を取りあえずは乗り越えて動き出しているというお話が、今、大西さんの話であった。それを皆さ

んごらんいただいた。ここをまず注目していただきたいんです。何かうまくいかない、暗い話なんだと言う人がいるんですが - - エレベーターのかごをどっちにするかとか、悩みはまだ続いているんですよ。だから、悩みが全くなかったわけではないんですけれども、とりあえず現実にあそこに建物を建てつつあって、事業者まで決まっているんだというところに、まず注目していただきたいわけです。

私の方からは資料2に書いてあることは、法律的にかなり細かいことが - - 資料である以上は一応お示しするという趣旨で書いてありますけれども、きょうはその全部を御説明するつもりはなくて - - また大西さんのような現実の実務をなさる方 - - 直接今、そのお立場でない方々に全部隅々までわかっていただく必要はないわけです。

先ほど来、法律のところに来るとどうしてもわからなくなっちゃうというおしかりもいただいたんですけども、実務家ないし法律家がどんなことで困っているのかということだけ、概略わかっていたいただければよろしいわけです。そういう趣旨で、細かくではなくて、論点の位置づけという趣旨で、この資料2の4ページの紙をめくりながらお話をさせていただきたいと思います。

中身は大きく2つに分かれておりまして、S I住宅の私法的論点の考え方の整理というのが、当時の住宅・都市整備公団に大西さんが毎日残業していた一番盛りの時期に、そのお手伝いということでお渡ししたメモであります。

それから後半の方は、これは同じくS I住宅に取り組んでいる関西の方の特定非営利活動法人 - - 先ほどN P Oとの連動なんていうお話もちょっとお出しいただいたんですが、そういうのをやっているところがありますので、そこでのシンポジウムで発言させていただいた速記を添えさせていただいております。

前の方のS I住宅の私法的論点の方ですが、[1] 基本概念の確認のところ、大西さんの方からお話のあった強い附合と弱い附合というお話を出させていただいております。

附合というと何かややこしいものがある、これがどうもS I住宅にとっては問題らしいよということは、ここまでのお話で皆さんおわかりいただいたと思うんですが、何でこの附合が邪魔っけなのかということを一言で言えば、民法の定める附合が起これと、附合したものが1個のものだというふうに法律的には考えられてしまう。1個のものを2人で所有するということはありません。例えば、「馬1頭の頭のところは僕が持っているけど、尻尾はあの人を持っている」という状態はないんで、1個のものになると1人のものになってしまう。そのことによって、貸し手と借り手が分離して所有することができなくなるというところが問題なんです。

そういう意味で附合はS I住宅の敵なんです、ただ敵にも手ごわい敵とそうでない敵がありまして、一緒になるというんですけども、例えばきょう皆さんの机の上にあるものでいいますと、この名札ですね。これは多分1個のものだと考えるわけで、これは1人の人しか所有できないはずなんですけども、当事者が「これ（中に入っている名札の紙）とこれ（名札のプラスチックケース）は別だよ」という約束をすれば、一応別ということにできると思うんですね。

こういうふうに物理的に分けられるものについて約束をして、阻止できるやつは弱い附合であります。今回は大西さんのところでさまざまな工夫をいただいて、この弱い附合が考えられる場面をきちっと決めて、そこについてそれを阻止するためのいろんな約束をし

ていただいた。

ところが、コーヒーが載っているときに、コーヒーに入れたミルクがあるときに、「ミルクとコーヒーは別ですよ」って当事者が幾ら約束しても、これにまぜちゃったミルクは、どう考えたって分離できないわけです。これが強い附合でありまして、わかりやすい例を挙げて言うところのことなんです。

じゃあ、現場に行くと大西さんのところの御努力で、一応仕切りはつけていただいたから今動いているんですけども、しかしやっぱり「ここは詰め切ってません」とおっしゃったようなところがある。

ただそれは、だからS I住宅ができないということになるのではなくて、それはこれから大西さんがあと2回か3回残業して詰めていただければ - - 残業するのは大変ですけども、残業すれば詰めていただけるテーマの段階に入ってきているということに注目をしていただきたいわけです。

それから[2]が建物賃賃借の法律関係ですが、これも細かなことは説明しませんが、1ページから2ページにかけて、一言で言えば、今お話しした弱い附合でとらえられる領域について、何も約束をしなければ弱い附合であっても弱い附合が生じてしまう。それを避けるためには契約書の条項にいろんなことを入れて、それを阻止するための予防法学的な、予防法律技術的な措置をとらなければいけない。それが細かくつらつらそこに書いてあるわけです。

いろんな条項を入れるといっても、話の場面はH街区の場合なんかは転賃借ですから、どちらの条項に入れるのかということが、細かく技術的に問題になるということでありまして。細かなお話は省略します。

次の[3]は、建物区分所有というのは、通常の言葉遣いで言えば、普通はマンションのことだと考えていただければよろしいわけで、それについて附合が問題になるときに、こういうふうな仕分けができますよということが、そこに書かれてあります。

ただ、今回のH街区の場合には、建物区分所有はイコールマンションだと申し上げたんですが、今までの伝統的な概念で言うとその説明で間違っていないんですけども、今回のH街区のタワーみたいなビルの上の方のところは、1棟全体が1戸の専有部分というか、マンションの1室と同じ法律的扱いになっているところがありますので、これからこういう・S Iみたいな特殊な場面に対応していくときには、ちょっと建物区分所有の従来の概念 - - 従来使っている概念を当てはめていくんですが、その実地場面での当てはめ方がちょっと違ってくるところがあります。ただ、これはテクニカルな問題ですから、必ずそれを今御存じおきいただかなければいけないというわけではありません。

それから、2ページから3ページにまたがった[4]のところのお話なんですけれども、H街区の場合もそうですし、今行われているS I住宅のかなりのケースが - - これは論理必然的な関係があるわけではありませんが、又賃借の関係を使って行われている。

そうすると、これは転賃借というふうに法律用語で言いますが、転賃借のときに間に入る人間がいます。つまり、一方では躯体の所有者 - - スケルトンの所有者から借りている立場でありながら、一方ではエンドユーザーに貸している立場の人がいるんですけども、間に入った人がデフォルトする - - 倒産するとどうなるかというのは悩ましい問題でありまして、よく法学部の試験問題に出るくらい、非常に複雑な問題なんです。

間に入った者が民間の事業者である限りは、理論的に絶対起こらないということにはならない。住友不動産は立派な会社ですけれども、しかし理論的に永久に倒産する可能性がないとは言えないわけであります。

そのときに、その間に入った人が倒産したらどうなるのかということについて、大西さんの検討のときに、2ページから3ページにかけての、従来の裁判所の判断と関係する法律の規定を挙げて、若干予測がつかない部分もあるけれども、恐らくこうなるだろうということをもとめたものであります。

これも中身の細かなところを一つ一つ、皆様全員に厳密におわかりいただく必要はなくて、そういう悩みがあるんだということを知っていただければよろしいわけです。

このこととの関係で、先ほど足立さんの方から民事信託などを用いることも考えられないかというお話をいただいて、非常に興味深いと思うんですが、それについてちょっとコメントさせていただきます。今、S I住宅がほとんど - - H街区に限らず、常にとっていいくらい賃貸借の上に賃貸借を乗せるということが使われていて、信託の上に賃貸借をさせるという方式が使われている例は、少なくともS I住宅との関係では多分ないんじゃないかと思うんです。

それはできないということではなくて、それはむしろ - - 例えば、足立さんは恐らく信託がお得意だと思うんで、これからはそれを中心市街地の活性化とか、商店街なんかで使えるかどうかは、むしろ御研究いただきたいと思うんです。

なぜ今まで使えてないかというのは、いろんな理由があると思うんですけれども、1つは公団の場合には賃貸して、またそれを転貸するというのが基本方式だということが、公団法施行規則に決められていますから、それ以外のスキームがとりにくいというがあると思うんですが、一般化して言ったときにも、信託の歴史が今まで日本では浅いので、先例が少ないんです。そうすると、比較的使われている転貸借ですら、ここに判例がないのでよくわからないみたいなことが書かれているところがあって、それで大西さんに勇を奮ってやってもらったし、公団の内部は私の名前がひとり歩きして、どこまでクレジットがあるかわからないままでやっているわけですが、信託になるとなおさら先例がないんで、法的な安定という点から見て、ちょっと実務的に心配だという度合いが高くなるわけです。

だけど、そこが逆に言えば、中小企業庁さんなんかの御研究でいろいろやっていただいて、問題点はかなり整理できたよということになれば、信託でおやりいただいてもいけないということではないわけだと思うんですね。ちょっと早足ですが、そこまでが都市公団さんにお渡ししたメモのお話です。

後半はS I住宅の民事上の諸課題というテーマで、 - - これは大西さんもパネラーとして御一緒いただいたんですけども、私に関西のN P Oの方で発言したときの速記をお示しています。

中身はちょっと長くなりますので、後でお帰りの際にでも読んでいただければと思うんですが、ここでの発言で私の方から強調申し上げているのは、1つはS Iに参加なさる方の御議論の中に、非常に言葉が混乱しておりまして、大西さんの方からお話あったんですが、何々権というネーミングをおつけになる方がたくさんいらっしゃるんです。

私どものような専門の方から申し上げますと、あんまりうかつにそういうのをやらないでいただきたい。そういうものは登記を扱っている官署なども見ていることがありますから、

あんまりあやふやな言葉遣いをすると、S I自体は立派な考え方なのに、何か法律をよくわかんない人たちがやっているんだというイメージを植えつけちゃいますので。

だから、大西さんの報告でも、周到にペーパーにクォーテーションマークが張りつけてあって、その上に「いわゆる」がついていて、御発言でも「やむなく用いますが」という - - あれくらいクレジットをつけてやっていただかないと怖くて困る。

ところが、割と理科系の先生方がお書きになる論文を拝見すると、注のところに、「本稿において。○権とは何とかを言う」と勝手に定義なさって、そこから延々と御議論が始まっている。使った方が有益だなと思われるケースもあるんですが、一般的に言う、そういうことを御注意くださいというお願いがひとつです。

それからもう1つは、このS Iの話をする、しばしばインフィルが不動産の登記の対象にならない。だから融資もできなくて、だからS Iというのは現行法ではうまくいかないんだということをおっしゃる方がいるんですが、あれは余りそればかり言っていたくのは困るなという感じを私は持っています。

というのは、これもさっき足立さんが大西さんに対してなさった第1の質問と関係あるんですが、S Iというのは一体何のためにやっているんだという問題があるんですね。いろいろごちゃごちゃ難しいテクニカルなことを言うけど、S Iで一体何を実現したいのということを考えたときに、別にインフィルを抵当に入れて銀行からがっぽりお金を借りましょうということをねらってやっているわけではない。それができればいいというか、それがないと入居しづらいという状況になることはあります。ただ、それは一つの局面なのであって、銀行からお金を借りる担保を1個ふやしてあげましょうということがねらいではないわけです。

そのことをよく見据えて、S Iによって実現できた部分を注目して明るく問題を見てほしい。銀行の融資の対象にならないとか、登記の対象にならないということばかりを暗く言って、だから法律改正があるまではこの領域はだめなんだよという議論の仕方をしていただくと、そこで話がとまってしまうことになるということを申し上げているわけがあります。

足立さんからお尋ねいただいたように、いろいろ難しいことを大西さんと私の方のペーパーには書いてあるんだけど、S Iというのは一体何のためにやるんだと言ってみいという話に対して、大西さんからもお答えいただいたところで必要なことが全部出そろっているんで、それをなぞるような形で私からもさらに申し上げることになるんですが、供給側とエンドユーザー側と両方からの視点があると思うんです。供給側から見たときには、先ほど大西さんがおっしゃったように、とりわけ都心などでの住宅の供給などにおいて、公と民 - - 差し当たってきょう御提供いただいたのは公団ですけども、公的な主体と民間事業者との役割分担、ひいてはリスクの分担ということとの関係で、非常にうまくいく場面が多い一つのスキームである。もちろん、唯一のスキームではありませんが、一つのスキームである。だから、S I住宅というものをそっちの面から考えられるんだというのがあって、これは大きいと思います。

きょうの私のこのペーパーが2部に分かれているうちの、前半の公団の方のお話は、もちろん常に両面ありますけど、どちらかというと供給側のS I住宅のメリットということに関連して、作成させていただいたペーパーであります。

それに対して一方、借り手の方 - - エンドユーザーの方から見たときのS I住宅というのは、これは大西さんの言葉で言えば、多様な賃貸住宅の供給という言葉だったわけで、それをなぞるような形で申し上げますが、借り手にとって建物の自由度、フリーに使える度合いが高くなる住宅の供給というメニューがふえた。持ち家でないと中の内装を勝手にいじれない。貸し家になると、最初から決められちゃったやり方でしか住めないということでは、賃貸住宅の方が価値として劣るのではないかという疑惑というか、多分現状があるわけですね。それに対して、そうではないものを供給していこう。そのことによって、住宅の供給のメニューをふやして行って、借り手から見て魅力のあるのものにしていこうというねらいがあります。

私のペーパーの後半の、関西でやっているN P Oのシンポジウムなんかでの議題の力点は、どちらかというと借り手側から見ての自由度ということでありました。

繰り返しですが、そのことが目的なんであって、自由度が達成されればS I住宅の目的の半分は達成されている。加えて、それが融資の対象になった方がいい場面はありますけれども、しかし譲渡したり融資の対象になるということ自体が自己目的化しないように考えていこうということが、そのペーパーの後半で申し上げていることでもあります。

資料2 自体に書いたことの御説明は以上でありますけれども、この研究会は林さんの御努力で設置いただいたものでありますから、これは非常に有意義なものとして進めていただきたいと考える見地から、とりわけきょうは大西さんと私の法制面での話というお話をいただいたことをきっかけとして、ちょっと感じているところをつけ加えさせていただきたいと思います。

それはきょうのテーマもそうですし、報告書の中にも盛り込まれる予定として、「法制面の課題」という言葉遣いが上がっているんですけれども、ちょっと違和感のあるテーマの立て方でありまして、皆さん方は何となく「法制面の課題」という言葉を見て納得しちゃった方もおられるかもしれませんが、恐らく大西さんも似たようなことを感じておられると思うんですが、私あたりから見るととても違和感のある課題であります。「法制面」という言葉遣いも「課題」という言葉遣いも異論があって、法制面というふうに言うんですが、考えてみれば日本のいろんな制度は全部法律に基づいて動いているんですから、あらゆることが法制面の話なのでありまして、それを一口に法制面と言わないで、2つに分けて考えてみたいんです。

2つに分けたうちの1つは、民事の法制 - - 民法とか借地借家法を中心とする民事の法制の問題。あるいは、建築や都市計画でお使いになる言葉で言えば、建物を単体として見たときのその権利義務関係と言ってもよろしいと思うんですが、それが大きく一方にあると思います。

そっちの領域に関して申し上げますと、課題という言葉を使われると、その面ではすごく抵抗があって、これはまさにさっきから申し上げているように、既に動き出しているわけでありまして、どこか法律を改正しないと絶対進まないということではありません。法律を改正しないと進まないならH街区は違法なことをやっていることになるわけですから。もちろん宿題はたくさんあります。まだ、サポートなのかインフィルなのか、あるいは附合しちゃうのか、避けられるのかがわからない部分というのは、建物の現場に行ってみると、「あなた解決しているというなら、じゃあ、これはどっちなんだ」と言われると、す

ごく悩むようなケースはあります。

ただそれは、大西さんが中心になって、必要があれば私どもがお手伝いをさせていただいて、詰めていけばよろしいテーマであって、いわばそれは既に職人にゆだねられた領域になっているのでありまして、別に学術ないしは政治が動かないとにっちもさっちもいかないというテーマにはなっていない。

むしろ、こっちの民事の法制との関係で私からお願いしたいことは、動き出しているんですから、むしろ各地にある事例を収集していただいて、それをまとめて、加えてS Iについて理論的にどういう考え方がなされてきたかを添えて、それらを一般に普及していくというところに、もし中小企業庁さんあたりに予算がおありなのであれば、そういうところに使っていただきたいという気がいたします。

中小企業白書というのは隠れたベストセラーだそうですから、ああいうところにS Iとかいう - - 多分、S Iなんていうのはこのテーブルにいる人たちはみんな盛り上がってますけども、商店街に言ってS Iと言ったって、それはI Tという言葉が普及するのに結構時間がかかりましたが、あれ以上に多分時間がかかる言葉で、ぜひともそういうところに書いていただいて、こんなアイデアがあって、難しいところは残っているができないわけではない、ちょっと考えてみてくださいという方に力点を移していただきたいなと思ってます。それが2つに分けたうちの一方です。

それからもう一方は、建物単体ではなくて、今度は街区の単位で見たときの町並みのリニューアルを支援する、いろんな制度を整備していく。これも制度の整備ですから法律の整備であって、それは紛れもなく法制面の話ではありますが、こちらの方は確かにまだ研究が進んでいない部分があって、それを課題と呼んでいけないということはないと思います。ただ、何が論点なのかはまだよくわかってない部分があると思います。

例えば、ある一つの町並みをとらえたときに、市街地再開発事業を効率的にやる、あるいは要件を緩和してやるといった文脈で、どれくらい可能性があるのかなんていうのは、事業面と法制面と両方あわせて検討していかなくちゃならない課題だと思います。

ただ、市街地再開発事業なんかとの関係で言えば、それは多分経済産業省の方のお話ではなくて、国土交通省の方で市街地再開発事業の要件の緩和に関しては、既に勉強が始まっているわけですから、持ち家持ち家に任せておけばよろしいんで、何も重複してこっちでそういう話をする必要はなくて、私の方からむしろ要望を申し上げたいのは、まさに御省の所管事項である中心市街地の活性化との関係で、このS Iみたいな発想がどこまでクロスできるのかというのは、今まであんまり論及されたことのないテーマなんですよ、実は。

だから、そのところは私もどういうふうに話を進めていったらいいのか見通しがあるわけじゃないんですけども、多分、さっきも大西さんのお答えの中にあっただように、商店街ではスケルトン貸しをやっているじゃないかと - - ああいうところに持っていったときに、どういうふうに話が見えてくるのか。これはまさに、中心市街地を御検討なさっていらっしゃる御省の方の宿題なのかなと思います。

今から2～3年前ですけど、日本商工会議所が全国の商工会議所にアンケートをやって、借家の問題でお店屋さんがどれだけ悩んでいるかという調査をやった - - 御所管だから御存じだと思うんですが、あの中でいろんな悩みが語られていて、それにここの話がどこま

で絡んできて答えていけるのかみたいな話は、ぜひともここの研究会の成果として - - 6月までというのはすごいスピードだと思うんですが、出てくればS Iの新しい側面に光を当てることになるので、すごいなという感じがします。

簡単ですが、私からのスピーチは以上でございます。

○三宅座長 どうもありがとうございます。

かなりいろんな重要な側面を突かれたような感じがいたします。御質問、御意見等々、少し交わしたいと思います。

○林技術課長 今の商店街のところで見ますと、いろいろなところで、先生がおっしゃったように、相当解決をされているということなのかもしれません。片や、例えば墨田区の事例でもそうですが、いわゆる木造密集型の商店街がありまして、町の防災という観点からみますと、非常に脆弱であることは間違いありません。

そこで再開発という 法があって、そちらで進んでいる部分があります。

ただ、それが非常に早いテンポで進んでいるかということ、そうでもないと思います。そこで、何か新しいS Iというものを木造系の商店街のリニューアルの一つの手法として使えないかと考えています。

木造密集市街地における合意形成の、何か一つのブレークスルーとして使えないかという考えです。

それから、賃貸の場合での難しさというのは、ここはずっと永遠の課題のような - - 家は買った方が得なのか、借りた方が得なのかという話とまた絡んでくるのかもわかりませんけれども、何かある意味での安定性というか、ずっと20年間借りるが、そのところの - - 一つの形ですと、20年間先に家賃で払ってしまうことがあるのかもわかりません。

そういったことと、またもう1つの点で言うと資産性というか、単なる月決めの賃貸で借りているというよりも、もう一つ何かそこにメリットがつけ加わるような形がないかと思います。

もちろん、自由に中が変更できるというのは大きな自由度だと思うんです。ただ、そこだけよりも、もう少し何かあって、かつ中心市街地の商店街の再活性化というか、建物をリニューアルするときの、これが大きな手法なりに活かせることがわかりやすく言えると、需要の創出につながられるような話になるのかなと思っております。

○小林室長 つい最近、ある市役所の課長さんから電話をいただいて、地方都市なんですけど、中心市街地に人を呼び戻したいんだが、現状では狭くて比較的高いんで無理だと。その市はたまたま少し豊かなんで、スケルトン的なものを中心市街地に建てて - - それを市がお金を出して建てたい。それで、中の住む権利について、例えば 1,500万なら 1,500万くらいで売するような仕組みができればいいんだけどという話があったんです。

これはまさにS Iの研究のものなんだと思うんですけども、そういうことが実現してそれが使えればかなり目に見える効果、メリットがあるような気がするんです。その場合、半公的所有スケルトンということになると思うんですけどね。

○林技術課長 おっしゃった 1,500万くらいでとか、月で貸すというだけじゃなくて、ある程度 - - その部分を公的な資金がうまく入って、割合お安くと同時に、安全とか何かそういうのを絡められないでしょうか。

○小林室長 山野目先生に、私の感触と同じかどうか伺いたいんですけど、スケルトンの

所有者が公団とか公社とか国とか市という公的主体の場合は、ほとんどのS Iに絡む課題は、法律の契約の条文とかをかなり工夫すれば、大体対処できるような印象があるんですよ。だけれども、スケルトンの所有者が倒産する可能性があるような民間の場合は、今度入居者から見て自分が住んでいる権利を確保したいというか、保証したいという気持ちがあると思うんで、そのためにはなかなか今の契約書を工夫しても結構難しいなという感じがあるんですが、そういう印象って合ってますか。

○山野目教授 合っていると思いますね。S Iの場合にはスケルトン所有者 - - もともの原賃貸人ですよ - 原賃貸人との法律関係もそうですし、それから個別の段階の賃貸借契約の中でも、通常の賃貸借契約を予想してないかなり細かな条項を入れるんですね - - さっきの大西さんのお話でも明らかなように。

ああいう細かな条項を入れてうまくいっているんですが、それが非常に安定的に安心感を持って見てられるのは、とどのつまりは公団というのはつぶれなくてずうっとあるというところがひとつ大きいですよ。公団がそのスケルトンをだれかに売り渡しちゃって、当事者が交代するようなこともないという社会的信頼がある。

ところがそれがつぶれるとか、それがどこか撤退しちゃって別な人が入ってきたときに、細かく決めた条項が引き継がれないということになると、非常に全体のスキームがぐらぐらしてきますよね。どこまで引き継ぐものとして法律的に考えられるかというのは、かなり細かく詰めてみないと、完全に絶望的だとは言えないんですけども、普通のノーマルな今までの伝統的な賃貸借に比べると、ちょっと考えなければいけないテーマがあるのは確かです。

○小林室長 例えば入居する人が、仮に20年の借家権の家賃を一括払いして1,000万払ったとしてもいいんですけど、そうするとその1,000万というのは、多分スケルトン所有者がもし倒産したらあになっちゃいますよね、今の状況では。どこにも自分の権利は公示されないんですかね。登記簿には載るんでしたっけ - - 賃借権を登記すれば載るという話がありましたね、そういえば。

○山野目教授 S Iに関する条項は登記簿には載ってないです。

○小林室長 載ってないですよ。

○山野目教授 今の小林先生のお話を受けとめて言えば、1つは公団とか、あるいは地方公共団体とか住宅供給公社とかがスケルトン所有者になっているケースこそ、まさにS Iの出番ではないでしょうか。先ほど大西さんが強調した、公民役割分担にかなり適合的なものなんだということです。そこに特化とまで言うと言い過ぎかもしれませんが、そこに重点を置いて考えようじゃないかというのが一つのいき方です。

もう1つは、やっぱりスケルトン所有者が民間である場合も含めて考えようということになると今の問題が起きますから、そうするとそれを仮に中心市街地かなんかでやっていくときには、今の小林先生の例でいうと、1,000万入れたまま戻ってこないリスクを保証してやる機関を間に挟んでやるということは考えられると思うんですね。ただ、保証する機関のファンドを、どういう制度趣旨に基づいてどこが出すかということになると、それは住宅供給のためにやるのか。そうすると、国土交通省の予算でやるのか、それとも中心市街地活性化のことを課題にしてやるのか。それで中小企業庁の方の音頭取りでやるのかということは、政策課題ごとに詰めていって進めることになるでしょうね。

○小林室長 なるほど。

昔、大西さんに言われて「そうか」と思ったことがあって、土地信託というので、たしか20年だったですかね。信託銀行が地主から形としては土地を借りて、それで建物は20年間だけ信託銀行のものにして経営して、20年後に返すという仕組みが昔あったけども、それは本当はその当時は普通借地権しかなかったんで、信託会社が悪い人だと21年目以降も契約を更新することになるんじゃないかという話があって、それは信託銀行の信用があるんで成り立っていた制度だというのがあった。

その後、定期借地権ができて、そのときに建物譲渡特約付借地権というのができて、それはまさに信託そのものを法律的に明確にしたような内容だったんです。一たん法律で明確になると、今度は信託銀行という信用力があるところじゃなくても、個人でも使えるし、普通の民間でも使えるということがある。

そうすると、今回のS Iも非常に似ているのかなと思っていて、最初は公的にスケルトンを持つところが契約書を工夫して、とにかく実現していったらそれにぴったりのそういう法律ができて、そうすると劣悪な民間会社でもできるようになるとか。そういうことを考えられますかね。そういう印象があるんですけど。

○山野目教授 それはなくはないですね。

ただ、そのおそれがあるから、今は何か研究するのをやめましょうということには多分ならないんで。

○小林室長 ただ、そういう意味では公的なスケルトンを持つところがどんどん実現していくと、実績を積み重ねていくのが第一かなという感じを持てますよね - - それが先行していくのが。

○足立課長補佐 官民の役割分担を非常に興味深く拝聴したんですが、おっしゃるとおり、今国土交通省さんもそうだと思いますけれども、官のいろんな政策課題の対応の仕方については、行政ツールは非常に限られていまして、我々が政策対応に介入をしたいと思ったときに、できる手法って補助金を配るとか、税制とか、中小企業総合事業団なんかは長期の無利子融資とか、あと出資とか、幾つかメニューがあるんですが、大体そういうものでやります。あとは最近の中小商業は相当苦しんでいますから、現場からどういう声が出てくるかということ、「もう官で全部やってください」という要望が出てくるんですね。駐車場とか、新しい共同店舗を「全部事業団でつくってください」というような、極端な - - ほとんど話にならないような話があるわけです。

そういう意味では、きょう伺った話で、いわゆる官がどこまで出ていくかということについて、一つの新しいメルクマールみたいなものが、技術的なものを背景としたものがあり得るということで、非常におもしろいと思いましたし、さっきの商店街のスケルトン貸しというのもありますので、またいろいろ考えていきたいなと思います。この研究会でどこまで議論できるかわかりませんが。

それから、さっき信託の話にちょっと言及していただいたんで、せっかくなんで若干今のあれを申し上げると、現場で民事信託を使ってプロジェクトをやりたいという事業者とか地権者とか、現場の動きが結構最近あります - - いろんなコンサル等が仕掛けていているということもあるかもしれませんが。

ところが、今法制上は民事でやるか、あるいは経営法という - - 要は信託銀行がやるか

しかないんですね。その間に、実は信託会社に免許を与える信託業法というのがありますけれども、これは今事実上参入の基準とか行為規制とか何も決めてないんで、例えばあるベンチャー企業が金融庁に行って、「信託業法に基づく免許をください」と申請しても、免許を出しようがないのが現状 - - 法律はあるのに動いてないという、非常に変な状況に今あります。

この3月に閣議決定をしました規制改革推進3カ年計画で、ある勢力がそこに入れ込ませたんだと思いますけど、「信託業法をちゃんと動かせ」と。「金融庁に対して早く規定を整備せよ」ということがあって、13年度から検討が始まるということが閣議決定されてます。さっき山野目先生がおっしゃったことで言えば、やっとその整備が始まって、銀行以外のプレイヤーがやっと入ってこれるようになってくる。

一方現場には、民事の動きは既に幾つかありますので、そこをちょっと勉強していくとこれともまたシンクロしてきて、非常におもしろい議論があり得るのかなと思っております。

○山野目教授 足立さんお話の前半の方の、「全部官でやってくれ」ということになっちゃうというお話に関して言えば、そのとおりの部分があって、それはきょう大西さんから御紹介いただいたのは、都心のあれだけ立派なところなんで、公団がスケルトン所有者で、住友不動産が間に入って豪華メンバーですよ。

それと同じパターンが地方の商店街にいて、同じ柳の下のドジョウでいけるかという、かなり怪しいわけです。つまり、地方の自治体が土地を持っていて、「どこか借り手が間に入ってくれませんか」といっても、貸す方にだって公団の大西さんに当たるような人が地方にいるか - - マンパワーがあるか。そこに入ってきてやる事業者がいるか。みんなどこかでやってくれということになっちゃうかもしれない。だけど、そこはまさに商店街の活性化を担う御庁の方で御検討いただくことで、そこに課題があると見いだすことができます。大西さんのきょうのお話は自己完結していましたが、あれをそっちに応用していくときの困難の整理ということになるんでしょうか。

後半のお話との関係で言えば、信託業法の活性化も悪くはないと思うんですけど、やっぱり民事信託をもう少し使えるようにしていくというのが本筋ではありませんか。

○足立課長補佐 私もそう思います。

○山野目教授 2つあるうちどっちも進めるべきだと思うんですが、民事信託をもう一回リフレッシュしましょうという方を、かなり見たいなという気がするんですよ。

私も千代田区で、町づくりのために民事信託をやっているところを1つ知っているんです。かなり話が進んでいるんです。

ただ、民事信託って先例がほとんどなくて - - そこも何が悪いかというと、私が責任逃れするわけじゃないですが、民法学者が悪いんじゃないくて、民法があんまりいじれるところがないんですね。税制とかあっちの面で、信託銀行がやってきたところについての従来の信託に関する通達が、そのまま民事信託にも応用できるのかどうかというのは、1項ごとに悩みの種になって、税務署に持っていくと税務署もわかんないから、「いや、そう言われても、なるべく手がたく」みたいなことをお役人だから言われちゃう。

そういうのを御庁あたりが、むしろきちっと省庁間協議かなんかでやっていただけるとよい。個別の民間の人が税務署に行かなくちゃいけない状況あたりを応援していただきた

いなと希望するんです。

○足立課長補佐 ちょっと話それちゃいますけど、そこはまさにやりたいなと思ってます。(笑声)土地信託通達というのが国税庁が出してますよね。それが信託銀行にある種の限ってまして、そこが大きな課題なんだと思っています。現場で困ってらっしゃる方はたくさんいらっしゃるんですよ。

○山野目教授 そうなんです。それを一々「これは税金いけますよね」と僕も聞かれたりするんだけど、「いや、僕は税務署じゃないからいけるとは思うが知らない。協議をしてください」と言うんだけど、やっぱりそこを出先でやるのは大変なんですよ。そういうこと一つ一つが重なってくると、地方の商店街なんかでやろうとするとちょっと大変だという話。

今のは足立さんとも意見が一致しましたから、一致したという結論を盾にすればいいのかもしれないけど。

○足立課長補佐 あと1点だけ、山野目先生の方から民事の話と街区レベルのリニューアルの話を分けて法制面の議論を整理していただいているわけで、前者についてはおっしゃるとおりだと思います。

後者については、確かに国土交通省さんのお仕事なわけですが、一方で街区レベルのリニューアルをどうしていくかと考えたときに、事業系の都市再開発法とか区画整理法とか、あるいは都市計画法という、国土交通省さんの事業系の制度は相当立派な制度ですので、そう簡単にちょこちょこ動かせないように、国土交通省さんも相当御苦労をされておられる感じを受けてます。

もう一方で、街区レベルのリニューアルを進めていくときのポイントだと思ってますのは、主体づくりなんですね。主体 - - プレーヤーづくりですね。1つのマーケットの中で - - 例えば、中心市街地活性化法でTMOというのを概念的にはつくって、タウンマネジメントをやりましょうということになったんですが、実はやる人がいないというわけですね。タウンマネジメントという、町をマネジメントする主体が日本にはいない。

そういう概念を中小企業庁とか、大店法をつぶすときにつくったわけですが、じゃあどうなっているかということ、ほとんど商工会議所が受けていたり、商工会が受けていたりとか、あとは株式会社をつくったりします。要は、ないんでどこかごめんなさい、受けてくださいという世界が多いわけです。

今、大事なものは、例えば町づくり会社みたいなものが、今でも中小業立法の中にありますけれども、それがもうちょっとバージョンアップして行って、まさにいろいろ御議論あるようなものの受け皿みたいなものに、主体として - - もしくはそれがさっきおっしゃった制度の整備として何かしていければ - - ちょっとしゃべり過ぎかもしれませんが、そういう方向の制度整備が、考え方としてはあり得るのかなと感じております。感想まで。

○山野目教授 私が申し上げたのは、ちょっと誤解があったかもしれませんが、別に国土交通省の方で市街地再開発事業の再検討をやっているから、この省庁改革の御時世に、ほかの役所のことだから口出しするなという言い方の話ではないです。

そういう趣旨で申し上げたのではなくて、そこはそこで専門的に研究していることなので、こっちはむしろ中心市街地活性化法というのは、見方によるとスーパー都市計画法的な側面を持っているわけなので、そのお得意のツールを生かして、今おっしゃったような

法律が予定しているいろんな制度で立派なのがあるんですが、必ずしも動いてない部分がありますよね。それを動かしていく中で、このS I住宅とか2段階供給を入れるののヒントが、この研究会から出てくるといいなという趣旨で申し上げました。

○林技術課長 先ほどの貸す方に絡むんですけども、小林さんの方からお話が出て、例えば1,500万ぐらいで20年間借りれないかとか、一般の感じからしますと、絶えず貸す方からすると、それだけ投資して賃料が下がっていったら心配だとか、逆に言えば1,500万もらって、そこで全部お金の方が済めばやる方の主体も非常に気が楽であるというか、借金をディベロッパーも抱えなくていいとか。

そういうところの感覚で言いますと、例えば20年間を前家賃で払うというのは可能なんですね。

○山野目教授 それはもちろん契約できますから可能ですが、ただ、それは担保権者とか第三者との関係でどこまで言えるかはちょっと難しい。やや、細かな話をすると議論があります。

ただ、林課長さんが御心配になっておられるのは、前払いとかというテクニカルな問題以上に、例えば商店街であれば使う商店が安定的に使えるし、貸す方も逆に言えば、収益性がある仕方で安心して貸せるようになっていくことが必要だという御趣旨ですよね、ねらいどころは。

○林技術課長 だれが主体にするにしても、例えばお金をかけてやったけど、空き店舗になってしまっているというのは不安です。そこである程度公が入った形で安心と安定的システムはつくれないものでしょうか。公が関与した定期借地権のマンションに似たものが考えられないでしょうか。

○山野目教授 単に又貸しだけではなくてというよりも、又貸しの仕組みが割と安定的に運用できるように整えた上で、そこにS Iをかませるという - - 恐らく順番はそっちで、S Iを使いましょうというのが先にあっても、それ自体はそんなに商店街との関係では魅力的な話にならないような気がするんです。

転貸借の仕組みで、間に入るのがしっかりしたところが入れる制度設計をつくり上げて、商店街で空き屋になっているところは、大家さんは安心して貸したいんだけど、直接貸すのが心配なんでだれかに間に入ってほしい。借りる方も、直接いろいろやってもうまくいかないんでということってよくありますよね。

私の知っている事例でも、商工会議所が間に入って転貸になっているケースがありましたけど、あれは本当はちょっとおかしい。商工会議所法の目的規定から言うと、そういうことができるのかというのはやや疑問があるわけで、そういうところを整えてあげる中で、自由にお店の中を使いたいならさらにS Iとか、いろんなスキームがつけ加わっていくし、それからここで検討するいろんな保証だとか融資の制度も加わっていきますとすると、一つの活性化のモデルができ上がっていくと思います。

○林技術課長 端的に言いますと、事業主体としてかけたお金が、ある程度その中で余り引きずらない形で戻ってくれば建てやすいと思います。ずっと将来賃料でそれを賄ってといった場合に、入ってくれなかった場合どうだろうとか、いろいろそういう話が重なると、それこそ面倒くさいからやめておきましょうということになるので、できれば事業主体としてもあんまり先に引きずらない形で、かつ、そこが区分所有のような形になると値

段が高くなりますから、もう少し安い形でできるようなことが考えられないでしょうか。

- 現在は動いていないので少し新しいところを入れて、何かそのところのすき間を埋めるような - 別の言葉で言うとリスクの分担を掲げるということなのかもわかりません。

○山野目教授 おっしゃられたことには全く異論はなくてそのとおりだと思うんですが、後はその具体的なモデルを詰めていく中で、何かここを一押ししてここを一押しすると全体のスキームがうまくいくという形になると思いますので、それを論点整理していくことだと思うんです。

申し上げたことの繰り返しですが、私の予測では、民法とか借地借家法に欠陥があつてうまくいってないのではなくて - それは見直すべきところはあるかもしれませんが、どちらかというと保証だとか融資だとか税制というところの論点を洗い出していくことが重要なという気がします。

○三宅座長 時間が大分迫ってきましたけれども、関谷さんのやつがありますね。

○関谷講師 これ、やった方がよろしいですか。

○三宅座長 どうでしょうかね。

○関谷講師 別の機会に。

○三宅座長 合意形成の話を次々回に予定してますね。多分、ちょっと時間がかかるかもしれませんが、きょうは申しわけないんですけど - せっかく用意までしていただいて、そのときにやるといたします。

きょうの議論 - S I は山野目先生がおっしゃられたように、なぜ S I かというところを基本的に問うということと、それから具体的な事例をあちこちで探してみるという御指摘がありまして、中心市街地の問題と特に絡めてこの問題を今後扱うことができればと思っております。

○足立課長補佐 最後に 1 つだけ。今、山野目先生おっしゃっていただいたように、税の問題とか、いろいろそういうことが非常に私も大事だと思うんですが、そういう意味では大西さんのところで本件をここまで進めてこられた中で、山野目先生がおっしゃった意味での制度上の、こういう法律面での詰め以外のところで、例えば信託をやりようと思ったら税がつかないとか、大変大きなハードルが実はあるんですね。そういう意味での税制上の問題とかなんかにぶつかったとか、そういうことは基本的にはない。

○大西第 6 課長 今のところないです。民間業者さんがエンドユーザーに貸すときに、恐らくいろいろなニーズが出てくると思いますので、そのときにクリアしていかないと。

○林技術課長 別のお話の視点で言いますと、例えば墨田区さんのところで「こういうのをやってください」と都市公団さんが言われたときに、どういうところが逆に言うとネックになる。例えば、ここに出てます京島なら京島に「同じようなことをやってください」と言われたときに、何がネックになるのかということなのかもわからないんですけど。

○大西第 6 課長 超高層住宅を横に寝かせて面的整備としてやりなさいと。その一部分をスケルトン賃貸方式でというふうに言われれば、仕組みとしてはできると思います。

ただ、非常に現実的な問題として、賃料水準の高いところでないとペイしないという仕組みに今のところなってますので、今すぐと言われるとつらいと思います。

○小川推進課長 その辺私、公団さんにお聞きしたかったんですが、2 例あると。第 1、

第2の事例が都心の一等地であるというところが、それで公用セキということで、すべて民間事業者に対するハイリターンが望めるというところで今動いているわけですね。

○大西第6課長 とりあえずはそうです。

○小川推進課長 ですから今、ここで話題になっているのは地方の中心市街地、それと私どもの区のような密集市街地において、画地が非常に小さい。それから、いろいろと用途容積の関係から許容容積が小さい。そういう中で、経済性をどこまで追求できるかというところが問題かなと私は思っています。

○大西第6課長 ちょっと誤解を受けたかもしれませんがつけ加えますけど、今回の公団の仕組みがそうになっているというだけで、それはこのシステムとしての問題点ではないんですね。ですから、それはまた別な公団の内部事情ですから、それはむしろ捨象していただいた方がいいと思います。

例えば、中心市街地の活性化でもいいんですけども、ある程度密集のところを整備をするというときに、今の仕組みを超高層を横に寝かせて面的に広げて、その躯体に対しては、密集市街地の活性化のための補助金を躯体に入れますというふうにすれば実現できるわけですね。だから、それはいろんな可能性はもちろんあります。そういう意味では、そこはまた今回の議論からは余り気にしない方がいいと思います。

○林技術課長 どっちかのイメージというのは、今、大西さんが言われたようなイメージがあるんですね - - 何かそういうのができないかと。

○大西第6課長 例えば。

○林技術課長 例えば、地方のところまではなかなか難しいかもしれない。とりあえず都心のところのお話とか、地方でも県庁所在地の繁華街のところとか、そのぐらいのところであまりできないかと。

○大西第6課長 そういうところでは、逆に土地代が安いもんですから - - 今回のところは銀座の真横ですので土地代自体が高いですからね。

そういうようなこともあって、都心であれば相当賃料の高いところでないとなかなかペイしないという別な要因はありますので、それはその地域の地代と工事費との関係とか、いろいろなことの中で経済的な接点を見出していけばいいのであって、ペイするペイしないというのは、このプロジェクトに関しての話で言っただけですから、仕組みに関しては気にしない方がいいと思います。

○佐々木生産課長(代理・小川) S Iを使った方が、使わないときに比べて賃料設定が安くできたとか、そういう一対一対応ではないんですか。

○大西第6課長 それはありません。

○佐々木生産課長(代理・小川) ないですか。それは、逆に補給金が使えなくなっちゃったから高くなっちゃっているのも.....

○大西第6課長 今回の民間事業者に関しては高くなっていると思う。それから、今のところハードとしてのS Iにするということは工事費がどうしても上がりますので、当初の供給時点ではフルに働くと思います。

ただ、民間、公団も含めてですけれども、こういうディベロップメントがやる事業者にとってみれば、恐らく商品価値を将来に向けて保つという意味では、S Iという仕組みは今後必須だろうと思います。

- 小川企画専門官 空間の可変性なんか。
 - 大西第6課長 そうですね。それは圧倒的ですね。
 - 小川企画専門官 躯体の長寿命化によって、コストをドラスティックに下げられるというところまでいかないんですか、S Iは。
 - 大西第6課長 いきません。生産課に向かって言っているのかな - - 今のところはいつてません。
 - 林技術課長 例えば 100年もてば、どうですか。
 - 大西第6課長 もちろんそうなんですけど、大部分は金利なんですよ - - 当初のコストではなくて。延ばすということは、それだけ金利負担をするということなんです。トータルの中の経営採算のかなりの比重は金利が占めるんです。ですから、70年を 100年償却にしたからといってどれくらい下がるかといったら微々たるものです。
 - 小林室長 そこで新しい仕組みが必要だっていう話があって、例えば 3,000万かかる住宅があったとしますよね。その30年あるいは20年でもいいんですけど、それだけ利用する権利を 1,500万円とするでしょう。残り 1,500万円だけを20年間寝かせておくということになりますよね。21年目には次の人がそのときの中古の値段で買うわけだから、そうするとそこでペイするかもしれないし、逆にリスクがあって損するかもしれないけど、その部分だけを公的にもし保証するという仕組みがあれば、建物が長もちするということが直接価格低減にはね返るという仕組みになる。
 - 大西第6課長 それはあります。それとお金の入れ方として、当初の出資金みたいな形で入れちゃうと、物すごくきくんです。有償期間が長いというのは。
 - 小林室長 そうだね、金利がかからないからね。
 - 大西第6課長 ですから、お金の入れ方 - - ただ、今、出資金は建物に入れるというのは - - 本来資本ですから、それを償却資産に入れるということの問題点とかいろいろありますので、それはいろいろ今後の工夫のポイントかなと思ってます。「スケルトンは償却資産じゃない」というふうに言う方法もあるんですけど。
 - 足立課長補佐 それから、先ほどのS Iの議論でスケルトンの 100年とか云々という議論がありますが、私ども技術的なことはよくわかんないんですけども、当然新しいものですから - - 100年たっていないわけですから、わかんないんですよ。だから、よく70年論とか 100年論とか何年論ってあるんですけど、それは何か意味があるんですか。
 - 大西第6課長 私が答えるより先生が答えた方がいいのかもしれないんですけど、少なくとも今までの公団の集合住宅で言うと長もちしなかったのは、躯体というよりは設備の老朽化が大きいんですよ。それを分離をするということだけで、恐らく設備更新に関しては自由にできるということと、社会のニーズが変わったときに、それに対応した空間の構成のし直しが自由になるわけですね。その2つの面で、あとはコンクリートの物理的な耐用年数ということだろうと思います。
 - 足立課長補佐 なるほどね。
 - 林技術課長 ちなみにそのところは、鉄でやるべきだといってたらNKKさんいらっっしゃいますけど、「あのエッフェル塔を見てください」ということなんです。
- コンクリートは、はっきり言って 100年以上もつかというと、若干疑問なしとはしないと思います。

○大西第6課長 コンクリート屋さんにはもつと言ってますけど。

○林技術課長 私もコンクリート屋さんに友達がいるんですけど、「200年はどうだ」と言うと「うーん」と、そこでぎりぎりうまいところで100年と言っているというんですけど、そこは鉄だったらペンキを塗っていればもつでしょうというのがあって、そういう意味では石の建物も - - パリでもどこでも200年、300年もっているわけです。

それから芦屋浜では、建てた新日鉄さんと竹中さんは何となく切れたことに対して、大変残念な気持ちがあるようですが、私は反対に、切れているのがいいんだと思います。あれで切れなかったらオーバースペックでむだ使いだったことになります。そして、「切れたことによってけがをした人がいますか、直すのにどれだけのお金がかかったんですか」と伺いますと、けがをした人がだれもいなければ、直すお金も大したことがない。かつ切れたということで、オーバースペックでないということも証明された。これはまさに、設計の最適化の勝利であると思っております。加えてあそこは川が何メートルかずれたぐらいの物すごいところで、でもそれでも大丈夫だったというのは、非常に大きな意味だと思います。

4)今後の検討の進め方について

○三宅座長 大体時間になってまいりましたので、事務局の方から今後の進め方を幾つかお話しをいただいて。

○林技術課長 いずれにしても、先ほどの先生のお話で、6月までにというのは少し乱暴だということもあるんですけど、別に結論を得るというよりも、なるべくいいアイデアを広く普及するというところでございます。

いろいろ中心市街地の問題を考えるときに、今までのツールだけというか、そういうのを前提としただけですとなかなか解が出ない。例えばコジェネナリが普及したとか、熱供給配管でといったときにこういう仕組みの方がいいとか、それが環境に優しくて、また将来への投資という形を考えてもむだにならないとか、いろんな全体パッケージで、どこまで組み合わせを変えられるかということもあります。

そういう意味でも、余りふわふわした議論でもいいけないのですけれども、なるべくアイデアとしてこういうアイデアがあるということで御提言できればと考えています。

当面5月に2回ぐらい、6月に1回ぐらいということで進めさせていただければということで、次回はきょうの御議論を引き続き行うとともに、建物の方のお話を竹中さんとNKKさんからお願いしたいと思います。

それから、特に小川さんもお話しがあった、お金が安くなるかどうかということです。そこも単に償却の問題なのかもしれませんが、30年、40年で建て替えるのと、100年、200年もつとすると、コストは同じだろうか、うまくやり方を考えると、別の視点がとれないかということ。その辺、採算性の問題とも絡むのかもわかりませんが、技術的なお話とともに、コストも入れた採算という観点で、S Iがどのようなものかをお話をいただけたらと思っております。

その次に3回目は、実際に住民の方の - - そういうことを踏まえた場合に、どういう形での合意形成をしていくか。特に、今I Tを使ったりC Gを使ったりして、なるべくわか

りやすい形で説明されると随分違うと思うんです。紙だけで書いて商店街の方に御納得いただくというよりも - - これは現に小川課長のところでも、実際のケーススタディーがございまして、そういうのを踏まえてということで、それを第3回にと思っております。

○石橋住宅本部長 きょうのお話を聞いてまして、ハード面の話はさらっとやって、逆に御存じの方も多いみたいなんですけども、この時期であればJAPICで今、大田区の話の木造密集市街地も含めたところが、「こうなるといいね」というのを検討してまして、それは今言ったいろんな意味ではまだ詰めが全然できてないところなんですけど、なんかそんなことをネタの一つに紹介させていただけると参考にはなるのかなと。あんまり時間をかけてもあれなんで、それとハードの話と、できればさらっとやらさせていただいていいかなと思っています。

ハードの話はあんまりないですよ、近角さん - - なーんて。ハードの話は、多分先般ハウスジャパンの3月6日のまとめのときに、実はハードの技術の整理も含めて、100年の期間の中で、要はコスト的にはこれくらい圧縮できるという一つ方向性も出てますので、もしあれでしたらあれの御紹介をすれば、基本的に言えばできてるんじゃないかなという気がちょっとするんです。ハードの話と長期のコストの話。

○近角代表取締役 土地の権利と - - つまり建物の権利ということだけど、その転換の話というか、その辺は特に理想的な話としてフィジカルに組み立てているだけなんですけど、例えば立体換地みたいな話が成立するのかわからないのかということ - - 前々から関心があるんですけど、割と相当先の話なのか、それとももう少しさっきのような仕組み - - 例えば区画整理と再開発事業が？（一連の流れの中で？）で進むような仕組みが何か - - 今、ぱしゃっと切れちゃってますからあれですけど、そこがつながるような仕組みがあれば、もう少しスムーズなスキームが立てられるのかなというあたりが一番興味があるところなんですけど、そういう話題というのは……。私自身は提供者になれないんですけど。

○石橋住宅本部長 今、この中でそういうことも想定してまして、じゃあ、どうしたらいいかという答えはないんですけど、そういうことをしないと進まないよということだけを言おうかなと。ここに皆さんお見えなんで、逆にアイデアとしてこういうことがあるのかなと。何となくいけるんだろうなと思っているけど、細かい詰めは何もしてないとか。むしろ、御相談がてら、俎上に乗せさせていただければありがたいなと。

○山野目教授 都市再開発と区画整理を分断しているのを何とかみたいな話は、事例を紹介していただく一方で、国土交通省の担当の方とディスカッションするような場があるのが一番いいですよ。そうでないと、悩んでだれがいいなという話を聞いて終わりになるから。たしか国土交通省は、再開発と区画整理の部局が一緒になったんですよ。

○佐々木生産課長（代理・小川） 課としては一緒です。

○山野目教授 課としてはね。課として一緒になったら制度が一緒になるとは限らないんですけど、そういうところのスペシャリストの人と - - だからその人に何とかしてくれという陳情みたいな話をするのではないけども、意見交換というか、お互いの考えているところを交わし合うみたいなことがあると有意義ですね。

○林技術課長 どうでしょうか。

○佐々木生産課長（代理・小川） そうですね。細かい話で言うと住宅局の中にも再開発部局がありますので、市街地整備がわかっている人間に参加してもらおうという相談はでき

ると思いますし、区画整理まで含めるとすれば他局にお願いみたいになっちゃうんですけど、それはやりようだと思います。

○林技術課長 御無理と御負担のない範囲で - - せっかく皆様は、そういう意味では御専門の詳しい方々なんで、そういうことで専門の国土交通省の方にも来ていただけると、また話がより建設的になると思います。

○佐々木生産課長（代理・小川） 具体的にどういうネタで、どこまで - - 本当に区画整理の中身まで細かく突っ込んでいくとすると、担当課の人間じゃないとわかんなくなっちゃうんですが、いわゆる住宅市街地整備みたいな論点であれば、また住宅局内に人間がおりますので、どういうネタでどこまで議論するかを明確にしていいただければ、つなぐことはできると思います。

○石橋住宅本部長 感触としては一度聞いていただいて、であればこのところは次回にこんなふうに詰めようとか、そういうレベルでいいように思いますね。

○林技術課長 ・そうですか。次回に聞いていただいて、そこでまたそういうことの問題・ - - 例えばここがよくわからないとか、この辺なんかならないかということのをベースにして、それをまたベースにして次回議論するようにいたしますか。

○佐々木生産課長（代理・小川） それでよろしければ。

○石橋住宅本部長 だから、今の次世代型フォーラムでまとめた、あれ自身もまだそういう問題は解決されてないわけですから、その辺2つ並べて、土地の現状からどう転換したいかというときに、どんな形があり得るかは考え得るけれども、そこに至るプロセスが相当いろいろありそうだなというところで終わっているんですよね。だから、その辺のところでちょっとアドバイスいただきながら、必要であれば我々もまたもう少し作業してみてもいいと思っているんです。まだ、そういう雑駁な状態なんで - - と思います。

○佐々木生産課長（代理・小川） じゃあ、お話を聞かせていただいた上でまた、どういうふうにつながるか御相談をさせていただくということで。

○加藤技術企画部 済みません。私、話がよく見えてないんですが、この間うちのイトウが、次世代街区フォーラムで構造とかいろいろ提案させていただいたのを発表させていただいたんですけども、あれよりもさらに低コスト化とか、そういうのが図れるような技術的なアイデアがあればというような見地と考えてよろしいですか。

○林技術課長 2次的なという - - まさにコスト的にどういうイメージになるのかということで、本部長おっしゃったような形での話なのかもわかりません。というのは、技術でどうというよりも、大体こういう技術を使うことによって、どのぐらいコストの低減が図られるか - - それは既にハウスジャパンの方でされているということであれば、それを活用すればよいと思います。

一番の関心事は、30年なり50年で今まで全部建て替えをしていたものを100年になり 200年に伸ばしたときにコスト的にはどういう試算が成り立つのかというところで、その話というのはいわゆる会計の処理の話になるのかもしれないんですけど、どういう処理をすればどういう形で、いわばコストが目に見えて下がるとかということをNKKさんや竹中さんで御知見があればまとめていただければと思います。

○加藤技術企画部 ちょっとイトウの方と検討させてください。

○三宅座長 そうですね。多少時間がありますので、連休の後ぐらいに検討いただいて。

ということで、15日に石橋さんと加藤さんの方でお願いするということでよろしゅうございましょうか。

○足立課長補佐 さっき1回切りというお話でしたけど、回数もそんなないんで多分そうもいかないと思うんで、もし何でしたら、私も市街地建築課だとか市街地整備課とはおつき合いがあるんですけど - - どこかで石橋さん別途、さっきおっしゃりかけたことを伺わさせていただいて、私が間をもちますのでちょっと御相談申し上げて、どなたか来ていただいた方が何かと - - 権利変換の問題とかその辺は、だれかいた方が必ず次の会議はよくなると思うんで、そこはちょっと調整させて……。よろしいですか、そんな勝手なことで……

○小川企画専門官 構いません。

○足立課長補佐 御相談申し上げますので。

○小川企画専門官 上物をどう立ち上げていくかという話になっていくと思いますので、その辺は市街地建築課とかうちの市街地住宅整備室の関係になると思いますけど。

○足立課長補佐 議事録はどういう扱いになるんですか。

○高柳（事務局） 非公開でも結構です。

○林技術課長 ただ、ある程度まとまったところでは国の予算を使ってやっておりますので、皆さん御了承の範囲内でまとめて出すか、そこはまた御相談をさせていただきます。

○三宅座長 そういうことでよろしいですね。どうもありがとうございました。

閉 会