第5回研究会議事録について

- ・平成13年6月26日
- ・於：経済産業省別館8F837会議室

目 次		ページ
1. 開 会	- - - - -	1
1. 議 事		
1) 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度	- - - - -	1
2) 報告書骨子(修正案)について	- - - - -	5
3) 意見交換	- - - - -	9
4) 最後に	- - - - -	22
1. 閉 会	- - - - -	23

開 会

三宅座長 時間になりましたので、きょうが第5回、なおかつ最終回の研究会となりますが、これから始めさせていただきたいと思います。

前回まで、市街地の新しいリニューアルにつきまして、それぞれの方から御専門の立場から発表いただいたわけですが、大体のまとめのイメージというのは、前回の段階でかなりできておりましたが、前回、合意形成等々含めて新たな議論を起こしまして、きょう、その最終的な確認をしたいということでお集まりいただいたわけでございます。

議 事

1) 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度

三宅座長 それでは、国土交通省さんの方から出てきた団地の総合的設計制度につきまして、御報告をいただいてもよろしゅうございますでしょうか。

小川企画専門官 資料4のことで説明させていただきます。これは「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」という表題がついていますが、説明させていただく趣旨は、裏敷地、表敷地の問題が前回も議論出ておりましたけれども、裏敷地をどう土地の有効利用を図っていくか。例えば今までの議論では、建物を一体の建物としてつなげていけばいいのじゃないかとかいろいろな議論がございましたけれども、建物を独立した形でも、一定のルールのもとで裏敷地の高度利用を実現する手法として御紹介するものでございます。

制度の趣旨、そこに書いてございますように、「一定の土地の区域内において、相互に調整した合理的な設計により建築される複数建築物――1つの建築物にする必要はないという意味なんですか――について、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用」しますという趣旨でございまして、法律でいきますと一団地の総合的設計制度というものと連担建築物設計制度、2種類ございまして、一団地の総合的設計制度は細かく言いますと建築基準法の86条の2、それから連担建築物設計制度は86条だったと思いますが、それに基づく、基本的にはそれぞれ別の制度でございまして。

何が違うかと申しますと、一団地の総合的設計制度につきましては、これは公団さんの住宅団地とか公営住宅団地のようなものがかなり幅広く使っている制度なんですけれども、何もない土地に新しくすべての建物を建てる場合とか、建てかえで全部壊してもう一回作り直すような場合に広く使われている手法でございまして、すべて新しく建築し直すときに、団地でございまして複数の建物が出てくるんですが、建築基準法の原則というのは、1つの建物について1つ敷地が設定されて、その敷地単位に規制を適用していくんだというのが原則なんですけど、一定のルールで一団の団地をつくるときには、複数の建物全体を1つの敷地に建っているものとみなして、建築基準法の容積率とか高さ制限、斜線制限を適用していきましようという制度でございまして。

一団地の総合的設計制度というのは、全部これから新しくつくる場合なんですけど、もう一つの連担建築物設計制度でございまして、これは一部既存の建築物を抱きかかえて一団の複数の建築物をつくるという場合にも適用できますよと。ですから、全部さらでつくる場合が上の制度、下のやつは、既存の建物を含んで一定のルールの中におさまっていれば、それは新しくつくる建物に既存の建物も含めて一体的に基準法の規制を適用しようというような違いがございまして。

それぞれ共通して言える話なんですけど、実際には特定行政庁の判断、これは建築確認を行う部局でございまして、これは県の場合も市の場合もございましてけれども、特定行政庁の個別判断によりまして、区域内の各建築物の位置、構造が、安全、防火、衛生の観点から支障がないと認める場合には、複数建築物全体で判断しようというものでございまして。例えば区域内につきましては、区域外は通常の規制そのままなんですけど、区域内に入った瞬間に、容積率、建ぺい率は複数建築物全体で適用していいよと。

これは何を言っているかと言いますと、例えば住宅団地がわかりやすいんですが、例えば団地の中にのっぼの超高層ビルが建っている、もしくは中層ビルが建っているといった場合、これは普通に規制を適用しますと、例えば超高層住宅はアウトになっちゃうと、高さ制限、容積率制限で。ただ、住宅団地全体にしてみると、中層建物で容積を抑えた分、全部超高層の方に容積をあげていると。トータルするとプラスマイナスで規制の中におさまっている、オーケーよと、そういう使い方が可能になってくるわけがございまして。

そのほかにも、日影規制とか隣地斜線制限、これは建物同士お互いに隣の建物に斜線制限がかかっていくんですけども、それはなしということにしようよと。一定のルールの中での良好な計画であれば、というような特例的な基準法の適用が可能になってくるというものでございまして。

ただ、手続につきましては、例えば区域内の土地所有者が1人の場合については別に問題はないんですけども、特に既存の建物を前提にして複数の建築物に一体的に規制を適

用する場合などには、区域内の土地所有者とか借地権者の同意を義務づけしなさいと。と申しますのは、うまいところ取りで、高さも低い、容積率も小さい建物を抱きかかえて、その分が使っていない容積率をもらって高いビルを建てた後で、既存の建物が、5年後にまた壊して自分ものっぽビルを建てちゃうと、うまいところ取りじゃないかという問題がございますので、基本的には関係敷地の権利者の同意はとりなさいと。要するに、ウンと言った瞬間に勝手な建てかえはできませんよということになるわけでございます。あとは、勝手な建てかえなりうまいところ取りを抑えるために、一定のルールで、ここは規制が適用されていますということを公にしなさいというような手続規定がございます。

今、口でしゃべったことが2枚目に漫画でかかれておりまして、連担建築物設計制度適用のイメージということで、左側の絵が従来の規制による場合でございます。ちょっと大きな建物が、広幅員道路20メートルという道路に接しております。すぐ裏側の4階建ての建物につきましては、この広い道路に直接接していない、裏道にしか接していないという状況で、例えば基準法の容積率規制は前面道路幅員で制限を受けますので、後ろ側の建物はもっと大きな建物を建てようとしても、道路が狭いために、このぐらいしか建てられないよと。都市計画法の容積率が400%であっても、前面道路幅員が低いために、Bという建物は小さな建物しか建てられないというのが、通常の規制を適用した場合でございます。

要するに、敷地単位で高さとか容積率をチェックしますよというためにこうなってしまうんですが、例えば連担建築物設計制度を使った場合なんですけれども、上下に2種類絵が出ておりますが、下の絵の方から説明しますと、Aが既存建築物、表側の建物がもともとあると。裏側の宅地の人、じゃAという既存の建物も含めて、自分の敷地も含めてこの連担建築物設計制度を適用するということで特定行政庁から承認をもらいますと、この2つの建物が1つの敷地の中に建っているということで、トータルで規制を適用してもらえますので、この本来裏敷地の人土地も、Aの建物と一緒に広幅員道路に接しているとみなされることが可能になります。

したがって、指定容積率400%まで、今ここにDと書かれていますけれども、建てるのが可能になってくると。ただ、これは多分現実的には、制度的にこれは可能なんです、Aの人にとってみると、Aは何も裏の面倒を見る気はもともと全然なくて、要はDという人がAの協力で高度利用が可能になるので、多分現実的にはAとDの間で金銭清算みたいな行為が発生してくるんじゃないかと思うんです。

上の図は、逆に裏側の土地の人、Bというのが既存の建築物であると、Cという表側の土地の人が、従来の規制では400%目いっぱいまで建てているんですが、Bの人の協力を得て、これも多分金銭関係があるんだと思いますが、Bの人が未消化の容積をもらって、もっとでっかい建物をつくっちゃえと。ここではBとCという名前になっていますが、2つの建物の敷地を1つの敷地だと、一体の建物だというふうにみなしていただいて、Cの方がBの方の容積までもらって大きな建物を建て得ると。

このように、物理的に1つの建物にしなくても、この連担建築物設計制度を適用することによって、1つの建物として規制を適用することができる。これは一番わかりやすい容積率適用の例をとりまして図化させていただいたものでございます。

簡単でございますけれども、制度を紹介させていただきました。ちなみに、この連担建

築物設計制度は平成10年に法改正によってできた制度でございます。どうも失礼いたしました。

三宅座長 どうもありがとうございます。

何か御質問等々ございませんでしょうか。

林技術課長 この中、これは400%の地区なんですけれども、例えばこれが400じゃなくて、前は400ですけれども後ろは300とか、そういう場合はあるんですか。

小川企画専門官 はい。

林技術課長 そういうときには、連担にすると、この400に後ろもなるとか、そういうことはあるんですか。

小川企画専門官 結局1つの敷地としてみなしますので、例えば前の建物がまだ未消化の容積をもらうということもできるでしょうし一要素するに、もしこの連担建築物設計制度を適用されなければ、裏の敷地の人は、例えば300の都市計画が指定されていれば、最大300かつ前面道路の幅員が狭ければ、例えば道路の狭さに応じて低減されてしまいますので、それしか使えないわけですが、一定の特定行政庁の御承認をいただければ、1つの敷地として2つの建物を見ましようと。そうしたときは、1つの敷地が2種類の容積率にまたがったときの容積の適用の仕方がございますので、そのルールで最大限まで両方とも使っていていいですよ。

林技術課長 そのときには、両方ダブるときのルールというのは、少し有利になるんですか。例えば400と300にダブって敷地を持っているとき。

小川企画専門官 あれは面積按分で加重平均をして容積提供してしまう。だから、300と400の間の、1つの敷地としては間の数字として適用されることになると思います。半分半分だったら350%の規制の土地に1つの敷地があると、たしかそういうことになるはずですよ。

林技術課長 指定容積率というのは、広い範囲になりますと見直しもできるということを知ったことがあるんですが。

小川企画専門官 そうですね。敷地単位では見直しませんので、あくまでも都市計画の観点で、例えば駅ができて駅前が発生したので、ここは高度利用すべき土地であるという、ある程度幅の広い範囲内で都市計画を見直すといったときに、その地区の容積を見直していきます。それはありますけれども、個々の建築行為に対応してはしません。

林技術課長 都市計画のときの単位というのは、ミニマムどのぐらいで見直し - -

小川企画専門官 一つの街区という言い方ですかね。ただ、何ヘクタール以上とかそういう厳密なものはないと思いますけれども。

小川地域整備課長 東京都において用途地域の見直し、容積率の見直し、連動するわけなんですけれども、5年に1遍、土地利用現況調査という調査を行います。たしかことしがその調査の年だと思っておりますけれども、その調査によって土地の利用状況を見て、必要があればその見直しを行うということで、現況調査を行った2年か3年後に、東京都全域で地域地区の見直しということが行われるようです。東京都においては、そういうスポットの用途地域の見直しは原則として行わないという一つのルールがあるようでございまして、例えばその地区の整備が進むということで地区計画を指定するということに、地区計画によって、例えば今おっしゃられましたように、駅の周辺で地区計画を指定することによ

て良好な市街地が形成できるという中で、用途地域の見直しもあわせて行うことができます。できるという考え方でございます。

石橋住宅本部長 これは、事例としては相当数出ているんですか。

小川企画専門官 いや、まだこれからのようですね。連担建築物設計制度ですよ。いわゆる既存のものを抱きかかえて容積をやりとりするというのは、多分お互いのそろばん勘定が現状でのもとで合わない、もともと有利の方はウンと言わないですよ。勝手に私は建て直すわいと、その辺じゃないですかね。

2) 報告書骨子(修正案)について

三宅座長 続きまして、具体的な報告書のまとめ方につきまして議論を進めさせていただきたいと思いますが、まず、報告書の骨子(案)というのが資料の3にございます。この説明をお願いしたいと思いますが、これは林課長ですね。

林技術課長 それでは、資料3について御説明いたします。これは前回お配りしたものを、前回御議論いただきました点を加えつつ変更をしたものでございます。

まず、「はじめに」ということで阪神大震災の教訓。もともとこの適用は、木造住宅密集地域のいわば都市再生ということに一つの主眼が置かれています。その中で教訓としては、商店街とか木造住宅密集地域に大きな被害があったと。やはり木造住宅の地域は地震に対して極めて弱いというのがございます。特に商店街の場合には開口部が広いので、その前に倒れ込んだ形で相当の被害が出ておりました。

ただ、新耐震後の建物は超高層も含めましてほとんど被害がなくて、まさに大震災に対しても、あれだけの直下型の地震でも、現行の基準でつくれば対処可能であるということが言えると思います。

ということは、逆に、木密地域も安心して安全な町につくりかえることが可能であり、それによって地域の経済価値も、また防災性も向上すると。そういうことであれば、公益性があって、政策として推進する価値があるのではないかと。政策として推進するという意味は、ある意味で負担という話と裏腹の関係にございます。負担なり支援ということができるのではないかと、する正当性があるのではないかとということです。

まず、木密地域の問題点ですけれども、なぜ再開発、再活性化が進まないかということで、これは前回同様、採算性の問題とか住民合意の形成が困難とか権利調整の問題。これは前々回ですか、小川さんからいろいろお話をお伺いしたところであります。逆に言うと、今までのやり方でできるところは終わっているということで、逐次・小規模・連続的な新しい手法が必要ではないかということで、これは建てかえのイメージも小川さんから御説明いただいたところでございます。

そういうことを前提に、従前の開発手法から新しい街づくりの手法へということで、今までの再開発事業なり区画整理事業というものはなかなか手詰まりになっていると。その中で新しいプラスアルファの価値をもたらすということで、例えば防災性だとか環境保全だとかバリアフリーだとか商圈の拡大だとかというのがありまして、この付加価値の中で公共的な付加価値というのがあります、例えば防災性とか環境保全性。

それに対しては公的な負担というのが許されるのではないかとということで、この場合の

公的負担というのは、例えば住民の資金的な意味での負担を軽減させる、例えば補助を公的部門が行うとか、それから権利関係の支援を調整するということで、これは前回関谷さんのお話のありましたF / S調査のようなものを公的部門が行って、コンピューターグラフィックス等を通じてなるべくわかりやすく住民に提示していくということ。

あるいは建てかえの部分で公的機関が受託して行うという、PFIの逆になるのかもわかりませんが、公設民営なのか、民が実際持っているのか、それを公が受託するというような、日本では余りないんですけれども、アメリカなんかではPPPというんですか、パブリック・プライベート・パートナーシップというのがございまして、その辺の話というのもあり得るかもしれないということでもあります。

そういうことによって住民の合意がとりやすくなるか採算性が向上していくということで、またアメニティーみたいなものも高くなれば、土地の価値、収益性も上がるのではないかと思います。

2ページ目で、そういう新しい街づくりにSIを利用する可能性でございましてけれども、まず、SIの事例と分類。これは石橋さんの方からいろいろSIの事例、また大西さん、小林さんの方から事例がありまして、分類については石橋さんの方からございました。ということで現に物があるということと、SIとはどういうものかということと、そのSとIを分離することによってどういうメリットがあるかと。一つは、長期利用の中で環境保全とかいう話がございまして、自由度が大きいということで、これは接続とか増殖が容易であるということで、逐次・小規模・連鎖型というのが可能ではないかと、それに適しているのではないかとということで、今御説明いただいた連担とも絡んでくるんですけれども、つなげるのが容易ではないかと。それからSとIのメンテナンス主体を分離することができるのではないかとということであります。

その中で「SIのメリット」でございましてけれども、所有者にとってのメリットと申しますと、大西さんの方からお伺いしたんですけれども、例えばリフォームが容易で、需要に合わせた間取りの変更が可能である、それから水回りも含めて位置決めが自由で、多様な間取り設計が可能になると。これを例えば区分所有で持っていた人にとっては、自分で買うときもさることながら、売るときのメリットが大きいということ。これは、そのときのニーズに合わせて間取りを変えられるということと、それからリニューアル等行って価値の保全が容易ではないかとということで、野村不動産が今SIの区分所有型のマンションをお売りになっておりますけれども、オーダーメイドマンションということで、そのときのお客様の買う一つの大きな理由が、売るときのことを考えてという方が一番多いということでありました。

それから賃借型で公団さんが汐留でされているように、Sをお貸しになるということについて申しますと、SIにしておきますと、新しい装置の導入とか設備のメンテが容易であるということと、将来、お借りになる方のニーズが変わってくる、そういうときに対応が容易であると。またさらに、Sのみ賃貸を行うということでIの自由度を増すことができ、借りる人に対する魅力がさらに増すということも考えられると。

それから利用者にとっては、自由な間取りが可能で、ある意味で駐車場の確保もできるとか、それから管理者から見ますと、管理費が割安ではないか。これは若干クエスチョンマークがないわけでもないんですけれども、現に中国とかタイの例では、公営住宅はSI

を分離して保守コストを下げているというようなお話の事例の紹介がございました。

4番目に、「合意形成におけるS Iのメリット」ということで、手戻りの少ない積み上げの合意形成。これは前回、関谷さんの方からお話があったんですけども、せっかく積み上げたものが振り出しに戻って、また積み上げることが合意形成においては多く見られるそうですけれども、今回、SとIのまずは地区計画のようなもの、それからS、それからIというような形で積み上げて、各レイヤーごとに合意を積み上げることで、手戻りが少ないのではないかと、そういうメリットがあるのではないかと。

コスト比較については、これは石橋さんの方にやっていただいたもので、これは一部、保守のところも、管理も入れていただいていると思います。

それから4.が、S Iと街づくりの関係がこのポイントであるという前回のお話で、具体的に街づくりとS Iをどういうふうにつなげるかということ、これは小林さんがおっしゃっていましたが、アーバンスケルトン形成によって一定の町並み景観とか防災性の確保が可能ではないか。ただ、このためには町並み形成、小規模・連鎖の接続のルールが必要であるということ、例えばのルールのイメージといたしましては、建物の構造であれば階高を合わせるとか、接続部の接続の具体的・物理的なスペックであるとか、それからライフライン等入れる供用部のところをどこに置くかという、その接続の話等々がありますし、それから人の流れとか物の流れをどういうふうにするか。

例えばこの商店街の例で、下に図、ポンチ絵をかいておりますけれども、原則、この商店街のところは車を余り通さないように、人だけ通すようにするとかした場合の物流はこの部分で、この絵の場合ですと、実は木密地域での裏敷地のところを、連担を活用して容積率を上げたりしてということが出ておりますけれども、その中をいわば道路一道路ではないんですね、駐車場のよう形で引き込むような形にして、そこでの物流を行うとか、そういう意味での地区計画的なところでやっていくと。連担方式を活用して、表通りの裏側に広がる木密地域の容積率の向上って、これは実質的な意味での、先ほどお話のありました240を400いっぱいまで持っていけるとか、そういうふうな形や、また接道条件等をいろいろ手当てしていくと。

これらの手法等を街区の都市計画または地区計画で定めまして、合致したものについては、例えば公的な支援なり負担なりを行っていくということが考えられるのではないかと、そういう意味では、この連担を使って、後ろの木密地域の容積率の実質使える分の向上を図ると。ただ、その見返りとしては、例えばこれは関谷さんの前回のお話にあって、商店街の方からすると、やはり表通りのところは人のにぎわいを確保するという意味で、余り車とか入れたくないというお話があったので、そうしますと、物流の観点で、また利用される消費者の方の駐車場を確保するというのを、例えば後ろの木密地域の1階部分で手当てして、そのかわり、上の方の容積率を上げて木密地域の中を使っていたかというようなことが考えられるのではないかと、ということでもあります。

それから「S Iと他の手法の組み合わせ」では、定借を使うことによって土地代が安くなる可能性と。これは安くなるということではなくて、可能性があるとか、賃借料が安くなって、いわば賃貸マンションとしての競争力が上がるとか、また需要に応じた間取りが可能というようなこともありまして、ここのところは詳しく書いてございませぬけれども、前回、小林さんの方からお話がありました、割合旧地主さんが広く持っているところと、あ

と、個々の小さな地主さんが狭隘な敷地を持っている場合に、全体としてS Iにして、一部広いところを持っている地主さんが若干譲歩した形で、狭いところの方の容積率を、実際住むところの量を確保するといったようなことが可能ではないかということで、そのようなやり方をしつつ、また、長期・安定賃借というようなことでSとIを分けて貸すというようなこともあります。また、又貸しを認めることで自由度がさらにふえて賃貸住宅自身も投資の対象になったり、そういう意味での魅力が増すのではないかということでもあります。

それで、これは繰り返しになるかも知れませんが、小規模・連鎖開発とS Iというのはうまく結びつけられないかと。

それから、6.では「ITを活用した合意形成」ということで、これは関谷さんの方で、特にここで大事な点は、自分では反対というか賛成はなかなかしづらいんだけど、皆さんがそう言うからしょうがないかなと言ってひきづられていったところが、最後になるというか煮詰まったところで、やはり納得できないとか戻るんですけども、このITを使うことによって、余り面と向かって議論するというんじゃなくて、出て行って、ITの中で自分の意見も割合言いやすくなるというお話がありまして、そういう意味では、ITを活用した合意形成。アメリカでPPPがうまくいっているのは、このITの活用によるものが極めて大きいという話がありました。

その中で、全体の合意をオープンな形で、かつ余り人と人と面と向かって、あの人があることを言っているとか思われないうちで御自分の意思というものを割合反映できると、そういうメリットがあって、ここはITを活用した合意形成というのは非常に今後役に立つということでありまして、その辺の話を入れる。

最後、「まとめ」。これは今まだ全くまとまっていませんけれども、木密地域は長年の経験があるにもかかわらず八方ふさがりの状態が一部あると。そういう中で、S I工法と小規模・連鎖開発の仕組みを入れて、S Iプラス小規模・連鎖というような導入で、新しい付加価値を持った街づくりが創造できる可能性が広がるのではないかと考えています。

そういう話と、S Iは実際の事例としても現に動き出していますよということで、今まで山野目先生からもあって、なかなか難しい難しいという話もあったんですけども、そうは言っても、一つ一つ事例がふえています。現にこういうメリットがあるんだらうから実際に導入されているというようなお話をしていって、そういう事例を積み上げながら一般の理解を図ることが重要と。

「提言」については幾つかの提言がありますけれども、Sを土地をみなす。これは考え方の話でございますけれども、そこは、今後出た中で幾つかのものをまとめる。ただ、ここで提言が重要なのではなくて、こういうアイデアがありますよということも多くの方に知っていただくということで、前回もお話ししましたけれども、これ自身でちょっとした解が出るというよりも、次のステップを考えるときのいわばヒントになるということになれば、この研究会の目的は達せられるのではないかと。もともと役所の審議会とかそういうのと違って、ある意味で自由な議論だし、大胆な提言も含めて行えるというのがこの会の趣旨でございますので、そういうことでございます。

以上、骨子でございます。

三宅座長 どうもありがとうございます。

3) 意見交換

三宅座長 前回の研究会の段階での案から、かなりS I、定期借地権、街づくりというもののいろいろ関係を問いながらこの構成案が出てまいりまして、大分前回から進化してきたと思いますけれども、皆様方のこれから御意見をお伺いしながら、この内容について詰めていきたいと思えます。

小川地域整備課長 ちょっと私、前回出られなくて、この議事録を読まさせていただいて感心しております。一つは、建物単体としてのS Iと街づくりとS Iを分けるということについては、私も賛成でございます。この報告書の骨子の3ページ目に「まちづくりとS I」ということで、今御説明あったわけですが、一つは手法として連担の活用ということで、1団地あるいは連担の既存の制度だけでここを解決しようとするのか、右上の文章の中では、「地区計画も定め」という話がございまして。地区計画も非常に有効な手法として、先ほど申しましたように、地区の土地の高度利用を図る上からも必要かなというふうに思っています。

ただ、これまで小林先生を含めて検討しておいた立体基盤法の関係はどこに入るのかなというふうに思っておりまして、例えば今お話がありましたように自由闊達なことになれば、立体基盤法の創設の呼び水として、こういう街づくりとS Iというところがあってもいいのかなというふうにも思っています。現実的な着地をどう望むかなんですけれども、ちょっと私申し上げますと、連担を活用しても、例えば木造密集地域において用途地域あるいはそれらのいろいろ地区の指定においては、例えば北側における高度地区の指定、あるいは日影規制、こういう現実的な規制の中で、3階、4階以上の建てかえをしようとするときに、敷地単位で物事をとらえていると建たないのが現実であるということでございます。

ですから、そういう意味からいうと、少し街区として、あるいは地区としてまとまりのあるところにつきまして、この新たな手法あるいは連担の考え方をもう少し地区全体として広げていくということも必要なのかなという気がいたします。そういう意味で、前々回、その前ですか、いろいろお話もございました立体基盤という考え方が、今後の一つの呼び水としてできればいいかなと思っています。

それから現実的な問題として、3ページ目に「賃貸住宅が投資の対象となる」ということなんですが、実は私ども、前々回事例を出したところにおいて若干シミュレーションもやっておりますと、建てかえとしては、400平米程度の土地において12戸程度の住宅をつくって、1～2階を高齢者の診療施設だとかレストランだとか入れるという計画もするんですが、なかなか採算がとれないというのが現実でございます。そういう意味で、この1ページ目における公的負担というものが必要だという理屈づけが必要だと思えます。

それと、この3ページ目の「賃貸住宅が投資の対象となる」といったときに、私どもこういう木密地域を抱えている自治体の職員として、そういう採算がとりにくいものが投資の対象というのは、やはり汐留とかそういうところが対象となるので、木密地域でということちょっと言葉がきついなということで、極端に言うと、別の形で言いますと、又貸し

を認めるとかそういう中で、住み続けられる街づくりというか、住み続けられる都心居住とかという、そういう中で地域の人たちが、そこでなおかつそういう受け皿があれば住み続けられます、それがS Iによって、インフィル部分が変わることによってオーダーメイド的にまた入れますとかという、そういう考え方があるかなという気がしております。

以上2点でございます。

三宅座長 どうもありがとうございます。

「住み続けられる」というのはいい言葉ですね。

小川地域整備課長 そうですね。

林技術課長 おっしゃっている「住み続けられる」というイメージは、何をどういう観点で住み続けられるということですか。

小川地域整備課長 ですから、インフィル部分において、後ろのページにありましたようにオーダーメイドという話ー「リニューアル等で価値の保全が容易」だという、2ページ目の区分所有型のところ、そういう話があったものですから - -

林技術課長 いろいろ自分の家族構成が変わっても何しても、そういう意味でも住み続けられると。

小川地域整備課長 はい。

小林室長 今のお話、最初の方で立体基盤という話は、4ページの最後の提言で「Sを土地とみなす」というのがありますけれども、基本的にはこのことなんですよね。それを本格的に法体系で考えるとどうなるかということですよ。位置づけるなら、ここで提言として位置づけるのはできると思いますけれども。

林技術課長 街づくりのS Iの中の2節か何かに立体基盤というのをに入れておいて、そういうアイデアもありますということで、提言の中で、そういう立体基盤法みたいなものを検討することもある、という言い方はあるかもしれませんね。

小川地域整備課長 それが、1ページの公的な負担の要因にする事柄じゃないかなと思っておりますけれども。

小林室長 これを拝見してて、少しまた別のストーリーを思いついたんですけれども、別のストーリーという意味は、2ページの最初の方の話で、なぜ街づくりとS Iが結びつくかというその理屈のもう一つのストーリーということなんですけれども、要はこの2)の中では、小規模・連続型を成り立たせるためには、ハードとしてのS Iが自由度が高いので有効だと。この理屈、一つ挙がってますよね。

もう一つの理屈をちょっと今思いついたんですけれども、小規模・連続型を成り立たせようと思うと、どうしてもいわゆる等価交換という土地を一部売るような方式というのは、容積率200%だとなかなか成り立たないので、そうすると賃貸経営的な発想の経営手法にならざるを得ないんですね、小規模というのは。賃貸でやった経営的なものになるということは、一方で住み手からすると、居住の安定は賃貸ではなかなか欠けるという意識があるので、そこに、いわゆる賃貸ではなくてもう少し長期賃借権で家賃を一括払いにしているような、利用権と建築分野では呼んでいるような、そういう仕組みで住まない、なかなか居住の安定が図れないと。そういう利用権的な発想で住むとなると、基本的にはやはりスケルトン賃貸の仕組みを持たざるを得ないので、それでS Iに結びつくというストーリー。

だから、もう一回整理すると、小規模・連続型を成り立たせるためには、等価交換でなくて賃貸的仕組みが必要であると。しかし、賃貸的仕組みというのは居住者側から見ると必ずしも魅力がある仕組みではないので、むしろ利用権的な仕組みへ転換することが必要であると。利用権的な仕組みというのは、基本的にはS I、スケルトン賃貸という仕組みを持つ必要がある、だからS Iが十分成り立つという、そういう流れですかね。

林技術課長 おっしゃった等価交換が200%だと成り立たなくて、かつ賃貸形式だと成り立つというのは、どういう意味ですか。

小林室長 賃貸経営は地主側から発想すると、基本的に建物の建設費だけをまず償却するというか回収すればいいですよ。その上で幾らか利益が出ればいいという発想ですよ。そうすると、必ずしも容積率を積み上げる必要はないわけですよ。ないんですよ、実際に。そうすると、大体200%—もちろん、容積率が150%とか200%で十分賃貸住宅経営はなされていますから。地主から見たら、その考え方の仕組みの方がいいと思うんですよ。一方で等価交換というのは、あくまで土地を一部売って、その売ったお金で自分の床を確保するという仕組みですから、高く積めば積むほど地主には有利、あるいは事業者側には有利になる仕組みになっているので、必然的になるべく高いものを建てようとするという仕組みにいくんですですよ。そういうことですね。

林技術課長 確かに地主さんで、土地はもう持っているから、そこの改めて手当てしないで上物だけ建てて、それで回した方が、それこそ1億定期預金にしておくよりも、建物として貸した方が得だと、こういうことですか。

小林室長 そういう意味では定期借地権と同じなんですよ。定期借地権でスケルトンまで地主側が作り出したというのが賃貸住宅だから。

林技術課長 そのときに、今まで地主の上に住んでた方が、いろいろ御不満なり心配があるというので、そこはやや長期賃借権にして安定的にと。場合によっては、中も自由に変えてもいいですからと、こういうことですかね。

小林室長 ただ、今私が言ったのは、権利を整理するという話はちょっとまた別問題なので、言ってません。それはまた複雑な問題なので。純粹に経営手法として分譲型と賃貸型で言えば、小規模が成り立つやすいのは賃貸型であるということで、賃貸型は居住者にとっては必ずしも魅力がないので、それで利用権型ないしはS I型にいくという、こういうことなんですよ。

ちょっと補足すると、今私が言った中で一つ飛躍があるのは、賃貸型の居住者に魅力がないということなんですよ。これは住宅分野では極めて根が深い流れでして、例えば老後保障とかヨーロッパ型の福祉社会が実現できれば、賃貸でも老後も安心して住めるので魅力的だ、だから賃貸をふやすべきだという流れが一つあるんですよ。私が今言ったのは、そういうのは日本では無理じゃないかと。だから自助努力を原則とした場合には、やはり老後までの居住の安定のためには、一定程度利用権的なもので生涯安心して住めるという、そういう権利が必要であるという、そこはちょっと分かれ目なので。

小川地域整備課長 建物単体のS Iのよさと街づくりのS Iというふうに2つ分けようとしたときなんです、例えば汐留とか土地の立地のよいところは、建物単体としてS Iを設けることによって、ここで書かれている「賃貸住宅が投資の対象となる」という理屈になるのかなというふうに思っています。どちらかと言うと木造密集地域においては、メ

リットとしては街づくりとS Iを連動させた場合、これはまだ先の先の話に、今後の展開になると思うんですけれども、今現制度ではなかなかそういう制度化されてないというところがあるんですけれども、やはり地域の実情等に応じながら小規模・連鎖で地域全体としての建てかえを促進するという意味から、街づくりとS Iのメリットがあるのではないかなという気がいたします。

ですから、やはり土地柄によって若干違うのがあるのかなというふうに思いますし、特に密集市街地においては、街づくりとS Iという視点で見ていくと、ストーリーとして書けてくるかなという気がするんですけれども。

松村助教授 ここではメリットだと思うんですけれども、S Iにすることの非常に重要な側面というのは、インフィルを利用する者がインフィルに対して投資をするということなんです、一つは。ですから、従来、地主あるいはそれに補助金を出す公的主体しかこの建物にお金を出さなかった。その出した分、後で賃料か何かで回収していくわけなんですけれども、それに対してS Iにするということの意味は、そこに入ってきて利用する人が、それに、自分のインフィルに投資をするかどうかという。これがきちっと投資する対象になるためには、権利に関する法的な扱いの調整も必要ですし、例えば中古で流通するとか、借りている人間がかわるときにだれがどういうふうに関与するかとか、あるいはそれがリース方式に絡んでくるかとかといういろいろなことがあるわけなんですけれども、そのことが触れられている必要があると思うんです。

さっきの「賃貸住宅が投資の対象になる」というのは、むしろ賃貸住宅の中身の部分が、利用者による投資というかー投資ですね、お金をかける対象となり得ると。そのためのいろいろな条件を整備する必要はあるんですけれども。そうすると、結局地主あるいはそれにかかわる、街づくりにかかわる人のお金だけじゃなくて、中身に関して、入ってくる人のお金が落ちていくという話になる。そこが一つ重要な側面としてあると思うんです。

林技術課長 そうですね、そこら辺のところはわかりやすく打ち出されると。

松村助教授 そうですね。そうすると、サポートだけに金をかけても、ひょっとしたらいいかもしれない。なかなか難しいですけれども。インフィルは、入ってきた人がテレビを買うように買えばいいということになれば - -。

林技術課長 前回もイギリスのリースホールドの話が出てましたけれども、イギリスの場合には、例えば99年貸しますとあって、もう70年間借りていて、あと29年間残っていると。そういうときに、家つきで売りますね、向こうは土地も家も一緒ですから。売りに出て、そのときの価額というのは、日本の場合ですと、借地の場合にはまた更新ができるとなりますけれども、イギリスの場合には、それは必ずしも手当てされてないとかいう話もあるんですけれども、どういうふうに、この辺、何かお詳しい方がいらっしゃれば - -。

松村助教授 権利を移転する場合ということですね。どのような値つけがされるかという。

林技術課長 と同時に、その後買った人が、例えば三宅先生から私が買いまして、あと29年残っていると。それで29年たったときに、お持ちの松村地主さんから、林さんだめですと、言われてしまうと魅力的でなくなってしまうと思います。

小林室長 この前、大西さんと聞いた話、本当かどうかわからないけれども、残り期間が、あれは40年とあったんだっけ、40年を切ると、それまで銀行は融資していたんだけれ

ども、事実上融資しなくなるという話をしてみましたね。そうするとどうなるか。結局、中古売買で売れないので、人に貸す、又貸しをするという形が一般的だというふうに聞きましたけれども、本当かどうかわからないんですね。

大西第6課長 私がイギリスに行って不動産会社の人に聞いたときには、基本的にはそんな感じですけども、立地によるんだと言ってました。バッキンガムの近くで非常にいいところだと、残り10年でも買う人がいると。やはり立地によって価格というのは全部違うという話をしてみましたね。

林技術課長 残り10年で買って、その人は、そうすると10年になったら、契約切れで住み続けられるということですか。

大西第6課長 基本的にはそうなんです。ただ、リースホールドで契約が切れたときに社会不安が起きるといっているので、リースホールドに関する法律を改正しようということで、今また新しい法律ができたという動きになっていますので。定期借地権に関する研究のときに行ったものですから、結局日本も定期借地権、最後になったら、やはり続けられるようにしようという法改正になったりしてね、という冗談を言ってたんですけども、本当かどうかわからない。

林技術課長 まさに定期借地権的なイメージが強いわけですね、リースホールドは。

大西第6課長 法律上はまさにそうですからね。

小林室長 ただ、2種類ある話なんです。リースホールドの中に2種類あって、建物の管理、要するにここでいうサポートとかスケルトンの管理を地主側が行うという例と、居住者組合側が行う例がリースホールドの中にもあるという話で。最近では、地主側が行うので管理不良が出ているので、それで居住者側が行うという例が、あるいは居住者側が行う権利を持っているというふうな法改正がまさにあるというのを聞いたんですよ、たしか。フリーホールドはまた全く別な話、それはリースホールドとはまた別な話で、所有権の話になるんですね。そういう意味でいえば、イギリスのリースホールドは、ここでいうスケルトン賃貸に極めて近いと思いますけれどもね。物すごく近い。

松村助教授 あとは、例えば住宅じゃないですけども、アメリカのオフィスなんかだと、15年、20年の長期賃貸契約、テナント契約を結ぶんですね。日本でも、口の上では15年とか言っているけれども、実質的には2年ごとにやっている。ところが、向こうは15年とか20年という単位で借りるので、貸すときはコア・アンド・シェルという、要するにスプリンクラーの配管だけがやってきて、コンクリートむき出しのコアだけがあって、あと何も無い状態でテナント契約を結んで、例えば3層借りると、その3層借りたテナントが、中の床をぶち抜いたり、内装工事全部投資するわけですね。そうすると、今度そのプロパティを持っている方は、最新の基幹設備、例えば電気容量をアップするとかエレベーターを最も速い速度のに上げるとか、外装をきれいにするとか、ロビーを最先端のデザインのものにするとかいうことに投資を集中させて、テナントは自分で投資すると。それは20年借りるからということがあるんですけども、それに似たような効果が、分離していると起こると。要するにサポートには、プロパティを持っている人はそれに投資すると。ただ、インフィルのところのキッチンシステムを最新のものにかえなきゃいけないとかいうことは考える必要がないと、入ってきた人が投資すればいいというふうになると、投資する人がふえていって、結果的には産業の活性化につながるということじゃないかなと思う

んですけれどもね。

林技術課長 ヨーロッパの方では、亡くなるまで貸すというのもあるらしいですね。だから、長く生きられると貸した方が不利だけど、即死んでしまったら得だとか。

三宅座長 日本でも、それに近いというようなケースもあるわけですね。

林技術課長 確かにドイツもそうでしたね、事務所は長期契約ですね。

松村助教授 長期だと、日本のオフィスビルのオーナーみたいに、2年ごとにテナント契約をやりかえるんじゃないかと、大きなテナントがえが15年に1度とか20年に1度起こるんですね。一番たくさんフロアを借りているやつが出る時期というのは、それに合わせて5年前ぐらいから投資計画を立てているんですね。そいつが出るまでの間にどんどん投資して、電力アップなんかして、出ていってもいいと、もっといいテナントを呼ぶからという感じなんですね。そういうサポート側の戦略も極めて長期的ですね。ここで勝負に負けると、20年間ろくなテナントつかないということになっちゃうということですね。

小林室長 日本でも定期借家権ができたので、それは可能性は非常にあるんですね。20年ぐらいの定期借家権を設定して、家賃を。それでその間、内装に投資する。

松村助教授 そのかわり、自由に釘を打ってもいいとか、ある程度の自由を認めて。あとは、キッチンをだれが持つとか、何だか細かいこといろいろあるんでしょうけれども。

林技術課長 かつ又貸しを認められれば、そこで投資した人も活きるかもわかりませんしね。

小林室長 現状は、居住者側から見て、そのメリットをどの程度感じてくれるかというのがあるんですね。例えば30年の定期借家で一括払い、家賃毎月でも一回払いでもいいんですけれども、内装を700~800万投資するというふうなことで、普通は分譲マンションと比較しますからね。比較した上で、果たしてそれを買ってくれるかということ、やはり相当立地がいいか、公的な機関がスケルトンを持って信用力があるとか、何かがないと、やはりなかなか参加しにくいでしょうね。

林技術課長 今ここでの話は、実は木密地域をそういうふうな形できれいに建てかえることによって、その地域全体のいわば土地の価値が、坪100万だったのが120~130万になって高級感が出るのかあれですけれども、少なくとも安全だということについては一何かある高名な先生が言ってましたけれども、東京の木密地域は末期がん症状みたいなもので、今さら末期がんと言っても仕方ないから黙っているとひどいことを言ってました。

トナミ(国土交通省) きょう初めてで、国土交通省のトナミと申しますけれども、国土交通省の方で密集市街地の面整備事業をやっているものですから、一言だけ話をさせていただきます。

木造住宅密集地域がいろいろ問題を抱えていて、そういった地域で、木造住宅のS Iでの建てかえで安全性を増していこうという、それは非常に結構で賛成なんですけれども、この中で1つないのは、木造密集地域の一つの問題として、細街路と言っているんですけれども、要するに道幅が非常に狭い、1.8メートルとか2.7メートルとかというような、そういうような道が結構あります。今回のやつとぴったり合うかどうかかわからないんですが、木造の建物がS Iで建てかわるときには、せめて細街路がきちっと、最低4メートルの幅員が確保されるような形で建てていただくことを期待したいなと。もとのところにもとのように建っちゃうと、やはり狭いままだというふうになっちゃうので、そこは建物自

体がきっちりと安全なものになるというのと、あわせて地域の環境がよくなるというふうなことで建てかわってくれることを非常に期待したいというふうに思っています。

林技術課長 またその分買っていただけると、インセンティブが増しますね。

トナミ(国土交通省) そうなると、たしか課長がおっしゃられたように、その地域の経済価値、地価も上がるのかなと。ただ、上がる分だけ公共用地で取られますので、そこが何なんですけれども。

林技術課長 取られた分は、今は買い上げですね、たしか。

トナミ(国土交通省) どうなんですかね、墨田区さんは。

小川地域整備課長 実際、公道部分で、区としてこの道は拡幅しなければならないという重要度の高いところについては、以前、財政状況のいいときは、報償金という形でやったりなんかしてーこれは私道ですね、公道については買い上げるということでやっていたんですけれども、ちょっと今財政状況が非常に厳しい中で、建築基準法の2メートル後退という中で、L型を入れさせていただいた場合、記念のプレートをそこに張らせていただいて、よく協力してくれましたということでの評価なんですけれども、非常にその辺では、細街路の整備を公費でどれだけ面倒見切れるかというところは、これは大きな課題だと思うんです。

ただ、今おっしゃられましたように、それを地区計画で包含して、地区施設として新たに定めることによって街区を一体化して、そしてこの立体基盤なんていう新しい考え方を導入する、また連担的な考え方を導入するというのであれば、細街路が解消できて、なおかつ面的な一体的な開発として防災性、安全性にいいものができるのではないかなというふうに思っています。

三宅座長 近角さんの前にお話しした計画でも、道路のところは、最初にまず街路の話からという感じでやられてましたね。

近角代表取締役 やはり街づくりですから、一定の面的整備ということがないと、個別の敷地の共同化だけですとなかなか難しく、道路を含めた面的整備にどうつなげるかという、ちょっと私が前申し上げたことの繰り返しになるかもわからないんですけれども、区画整理の手法というのはかなり実績もあるし根づいていると。

ただ、この1ページ目のところで、「従前の再開発手法から新しい街づくり手法へ」というところで、再開発と区画整理というのは両方とも手詰まりで難しいという書き方があるんですけれども、従来型の保留地を生み出し、それで事業採算を合わせるとか、保留床を売却して建設費を出すとか、そういうものは確かに行き詰まっていると思うんですけれども、小規模・連鎖型にこの概念を導入していくというのは、言ってみれば等価交換ですよ。ですから等価交換型が、先ほど小林さんのお話ですと、先ほどの引用された例は保留床売却とよく似た感じで、売った分で建設費を賄うということなんですけれども、そこに公共事業型の一つの面開発というのもやはり区画整理でもあると思いますし、そこで投資対象としての都市基盤であるとか、または公的な賃貸住宅、公的セクターから生み出したものの中で負担するといったようなことを組み合わせるということで、私は必ずしもこの両手法が行き詰まったからということではなくて、やはりこれのもう少し小規模・連鎖的・段階的へまさに進まなければいけないというか、そういうタイミングなんだろうというふうに思うんです。その段階での知恵というか、それが極めて不足しているとい

うことが問題なんだろうと思うんですね。

ですから、従来手法だけではなくて、今賃貸住宅であるとか権利の変換とか、そういったことをきめ細かく絡めていく努力というのが、やはり小規模・連鎖型の街づくりでの一番の基本じゃないかなと思うんですね。ですから、こういった事業制度の持つ強制力というんですか、それはかなり大きなものがあるのじゃないかと思うんです。その辺は、ちょっとこの骨子の中ではすっぱり抜けちゃっているかなという気がしましたんけれども、どうでしょうか。

林技術課長 手法の行き詰まりというよりも、その手法でいけるところはいつてしまったということだと思うんですね。その制度自身が悪いという意味ではなくて、それを使って解決できるところは解決したと。逆に言うと、解決できないところが残っていると。だから、そのこのところは、その手法自身だけではなくてプラスアルファが要ると、そういうことなのかもわからないですね。それ自身が悪いのじゃなくて、さらにプラスアルファを加える必要があると。

小林室長 直接的にはバブル崩壊とかそれじゃないですか、再開発がストップしている理由。保留床が高く売れないから、それで単純にストップしているというのが現実ですよ。そのバブル崩壊後の社会状況が今後ずっと続くというふうに考えて、それで組み立てればいいと思うんですね。そういう意味で、先ほどおっしゃった、できるところはもう終わっているというのはちょっと違うような気がしますけど。バブル期にすべての計画を立てたんだから、そういうところも。

小川地域整備課長 今バブル期の話があったんですけれども、バブル期が再来するという前提では、これからの21世紀を私どもは書けないと思っていますので、成熟社会においてこれからの展開というのは、やはり持続、徐々に横ばいというようなことだと思うんです。そうなった場合、やはりここまで地価が落ちている状況からして、なかなか再開発あるいは区画整理が結びつきにくいというのは現実問題であろうと。これはやはり直視しなければならないんじゃないかなと。

将来トレンドをそういうふうにならんだ場合、区画整理でも、今篠崎が行っていますような小規模・連鎖型の区画整理というような話、それから、私ども密集市街地で今公団さんと取り込もうとしているような、本当に小さな敷地性状型の区画整理を導入した密集事業において道路を生み出していく。こういう、どちらかと言うとニッチの部分の作業かもわかりませんが、そういうのを組み重ねていって今の事業をいかに展開していこうかという、そういう試行錯誤の時代であるということをご理解いただきたいと思うので、バブルがまた来ればいいという話ではないのではないかなという気はしています。

三宅座長 最後の「提言」のところにボーナスの話が出ているんですけれども、このところはどうかね。ボーナス的なものがあるべきだという議論が前回から出てきているわけなんですけど、むしろ零細地主というんでしょうかね、そういう人たちにとって目に見える、何かこれをやって得したというような、そのこのところが一つ。今、利用権に転換すると小林さんがおっしゃったのは、ある種の価値観の変換でもあるような気がするんですが、それをもう一つ突っ込んで、何かこれをやる直接的なモチベーションというものが組み込めるような形になっていると、これは一気にブレークスルーするような感じがするんですけれどもね。

小林室長 床が広がるとか家が広くなるとか。

林技術課長 その分をほかの広い地主さんが少し面倒を見るということが、小林さんのこの間のお話。

小林室長 もうちょっと正確に言うと、再開発事業で公的な補助が入りますよね。入った補助というのは、よく見るとどこに行くかということ、零細地主の救済にかなりの部分が実際にはいくんですよね。細かく計算していくと。最近はかなり情報公開が進んでいる例もありますけれども、普通は、1人の地主さんにはその部分しか見せないで、ほかの人の情報は見せないから、自分は何平米の床が返ってくるかだけを知っていて、それが一体どういう計算で返ってきているかというのは必ずしも知っているわけじゃないんですよね。それを知っているのは再開発事業を企画している方で、その人は内部で調整しているわけですよね。

この前言ったのは、そういう現在の再開発事業に対して定期借地権を使った場合にどうなるかという話をして、定期借地権を使った場合は、零細地権者の戻り分というのは余計小さくなる。というのは、居住者側に売っている定期借地権の権利は、土地を売るよりもっと小さいわけですから、当然戻りが少なくなるんですよね。戻りが少なくなる場合に幾つかの解決方法があって、一つは、全体の土地の中で、その人だけについては定期借地権型の等価交換ではなくて、いわゆる土地を売ってもらう従来型等価交換というのを中に組み込むという方法があるんです。それが一つ。だから、その人にとっては従来の再開発と同じだけの戻りになる。

次にさらに広く欲しいのであれば、その人自身が定期借地権者になる、土地を全部売ってしまって。要するに定期借地権者で利用権者になってしまう。そうすると、さらに広い床がもらえるという、そういうふうな方法があるんです。そこにさらに公的なボーナスとか、広い地権者から、地主から少し回してもらうとかと組み合わせれば、できなくはないということですね。

三宅座長 今のそれは、まさに再開発担当者の裁量でかなりの部分できるんでしょうか。

小林室長 ちょっと私も詳しくないんですけれども、今土浦市の例では、最近、情報公開を求める意見が強く、全体の採算表を見せるとか多いんですよね。だから、私が今言ったのはなかなか難しくなるかもしれない。小川さんどうですか、そのあたり。

小川地域整備課長 もとから再開発の場合は、全体事業費、個々の権利について、それは110条では個々に出してやっております。111条ならば審査委員会があるわけでございまして、それほどさじ加減というのは私はないのじゃないかなというふうに思っています。ただ、あるとすれば補償の考え方。ですから、97の補償の考え方で、例えば組合施行でありますと、仮入居の期間を2年間にするのか3年間にするのか、事業によって変わりますけれども、そういう補償の中で、通損補償の中で結構面倒を見ることによって小さな権利が、みんな一戸一戸ですから、小さな権利に対して、一戸に対してもきちっと補償額がふえますから、そういう意味では個々のさじ加減というのは言えなくはないかなという気はしますけれども、仕組みとしては建設大臣の認可を受けるわけですので、東京都知事の認可を受けるわけですので、そういう意味ではきちっと公平にやっているということですね。

石橋住宅本部長 答えをどうすればいいのかちょっとよくわからないんですけれども、木造密集地ということですから、もともとだれが対象になるかということと言えますと、

余りいい例じゃないと思うんですけれども、例えば60代ぐらいの割と御高齢の方で、収入もそこそこしかなくて、何とか土地は小さいけれども自分のものだ。そういうような人が本当にうまく転換できるかという、その可能性みたいなものが見えないと、全体としてはなかなか動かないと思うんですね。

ですから、いろいろ課長言われていますけれども、大地主さんの方はいいと思うんですけれども、基本的な問題は多分そこにあって、そういう人たちがハッピーになれる絵姿を何かもう少し見せてあげる必要があるのじゃないかなと。今の議論の中でも、いろいろな仕掛けがありそうだという話もあるので、前に林課長の方で、いろいろなメニューが出てくればというような話もあったので、いろいろ法的な問題もあろうと思うんですが、こんなメニューの考え方があるよとか、そうすればハッピーになれるそうですねとか、何かそこが一つ原点で要るんじゃないですかね。それと、もちろん街づくりの話もあるんですけれども。そうじゃないと、なかなかお勧めを持っていかれないというところでとまってしまうような気がするんですね。何かそこをもう少し描けると、うまいなという気がする。だから、結局お金もないし、そうは言っても、まだもうちょっと、どうも余命はあるしと。

小川地域整備課長　ですから、この提言の丸ポツ2番目の「零細地主に土地権利を提供させるためのボーナス」という、この辺が私もゴールが見えない感じがするんですが、大規模地主は、これは相続税対策ですよということで、借金をしなさいという形でいろいろと誘導はできるんですけれども、零細地主については、ここの委員会としても含めてなんですが、どういう方向へ持っていくのか。例えば土地の流動化という形で売れば、税制で、あれは租税特別法の何だっけ、減免になりますよね、公共事業で5,000万減免、控除ですか、5,000万控除ですね、そういうような控除の制度が適用されると、例えばどこか公共団体に売ったということで、地主にとっては有利になるかなと。

石橋住宅本部長　それで、返ってくるものがより多くなる。

小川地域整備課長　そうですね。

石橋住宅本部長　その辺の議論をもう少し詰めていくとわかりやすいなという気がするんですけどね。

林技術課長　その60歳の話で言うと、美田を残してもしょうがないということで、例えば60才の方だと、少なくとも100歳まで生きないとしますと、それこそ先ほどの30年のあれで、もう土地も売る形で、定期借家の長期の購入をそれで交換してしまっ、広くてきれいな家だというのは、モチベーションになるような気がするんですが。

小林室長　思い出した、さっきのでちょっと1つ言うのを忘れてたのはその話にもかかわっていて、今回の場合、例えば買い手は、そういう定期借地権型とかあるいは利用権型で買うという想定をしていますよね。そうすると、さっき零細地権者が土地を売ってもらうとか権利を売ってもらうと言いましたけれども、それを買う人がいなきゃいけないんですよ、土地を買う人が。その場合、土地を買う人が大地主なんですよ。大地主は土地の面積がふえるということになって、しかし土地の面積ーこの定期借地権とか利用権というのは、土地の面積がふえればふえるほど採算性が落ちるという仕組みになるんですよ。それは当然なんですから。

同時に、今ちょっと我々も困っているのが、その場合、土地の面積が広がりますので、相続税対策上逆効果になるんですよ。かえって損するというので。そうすると、その

部分、実は大地主は50年の間、土地は広くなるけれども、権利はかえって制限されているにもかかわらず相続税はふえてしまうというので、その再開発の仕組みが現行の税制度では非常に難しいというのがあるんです。そういう税制の提案とかするといいかもしれないという。

石橋住宅本部長 今、小林さんが言われた、もともとまとまった大地主さんと、たまたま買い取ることによって大地主さんになれたのでは、多分条件が違うんですね。だから、もともと500坪持ってて周辺をうまく取り込めれば、物すごい価値があるから何とかということが出来るけれども、そうじゃないケースもあると思うんですよね。そのところをもう少し、メリットをわかりやすくしてあげるようなことをちょっと考えるといいかなと。

林技術課長 先ほどの60歳の方で言うと、例えば30年間の定期マンションに変えてしまう。古いお宅だったのが、高層や中低層で新しく広くなって、そのかわり、土地を全部売ってしまって、30年たったらゼロということですが。

小林室長 それは、その人個人にとっては回るんですよ。だけど、事業全体から見れば、新しく入ってくる人たちのお金でしか事業費は動かないんですね。新しく入ってくる人は何ら変わらないんだから、事業費は変わらないわけですよ。新しく入ってきてお金を払う人は。総トータルな事業費は変わらないので、その人が余計床をもらうということは、だれかが余計床が少なくなるということしかあり得ないんですよ。それがさっき言った、大地主はたくさん面積を取るけれども、定期借地権型の権利変換なので実は面積が減ってしまうという、それが損しているということ。この辺は、具体的なものを言うとすぐわかるんですけれども、計算で。

小川地域整備課長 今、小林先生から零細地主の土地を大地主に買わせるというような話があったんですが、フツと思い出したんですけれども、例えば戦後、農地解放があって地主を解体したというのがあって、それと逆行するので、世論的にどうなのかなという気がした。今、相続税対策で私が申し上げたのは、大地主は相続税対策を考えればいいという。実際、下町の木造密集で、大地主はそういうことを真剣に考えております。だから、さっき言ったように、大きな地主の問題はそういう形で考えればいい。本当に零細地主の対策をどう考えるかというところがあるかなというふうに思っています、それも、そこに住んでなくて遠くに住んでいる地主さんが結構多いものですから、そういうものを必要とします。

ですから、その場合、やはりあるセクターがその土地を買い取る。その土地を売った場合には、税法上の免除をきかせてやる、そういうような仕組みが必要かなと思っていますけれども。それがやがては街づくりへ転換していくと。

小林室長 公共団体が土地を買うという決断をすれば、それもありますよね。

小川地域整備課長 土地は、アップアップしております。

石橋住宅本部長 そうなると、そのセクターが将来的にもうかる仕組みがちょっと見えてこないとつらいですよ。土地を買い込んだ後、また困っちゃうという。

小川地域整備課長 国土交通省さんにその辺のシミュレーションとかお願いを申し上げたいのは、例えば地価がだんだん下がっているということで、以前、密集法のとときにTMOという話もありました。また、私どもはTMOは息づいていると思っているんですけれども、今こういう経済状況でもできるという何か一つのシミュレーションができると、

それを一つの夢に持って進めていきたいと思っているんですけども、実際受け手、TMOの受け皿となる母体が、なかなか地域の巷にはないというのが実際なんです。どうしても、そういうときに公共が半分以上出資しないと出てこない、あとは電力会社、ガス会社とか、そういういつも決まったところになってしまうのかなと思うんですけどもね。ちょっと私どもも一工夫必要だと思うんですけども。

トナミ（国土交通省） 密集法、TMOは旧市街地活性化法であって、密集法の話ですか。密集法でのTMOというと - -

小川地域整備課長 なかったかしら。中心市街地だったっけ。

林技術課長 TMOは中心市街地ですね。

小川地域整備課長 密集法で第三セクター - -

トナミ（国土交通省） 三セクじゃないんですけども、何とか組織みたいなのはありますけれども、それはまた別途。

林技術課長 密集地域で零細地主の対策ができると、かなり動くと思います。

足立課長補佐 よく再開発の話をいろいろな方に伺うと、日本の制度は極めて手厚いということをおっしゃる方が多いんですけども、そうなんですか。多分諸外国と比べると、再開発に係るいろいろな税務上の取り扱いとか補助金とか、いろいろな制度がもう手厚く張りめぐらされているというふうに聞く。これは国土交通省さんのあれかもしれませんけれども、若干諸外国なんかに目も向けて考えたときに、どれぐらいのレベル？ ただ、いろいろ手厚いけれども、今おっしゃったように、一部そういう零細地主みたいなものに大きな問題が残っているということなのかなと。

小林室長 零細地主っているのかなーいるのかなと言うとかおかしいけど。

足立課長補佐 ずっと今、それにフォーカスが当たっているみたいに思うんですけども、そこが課題なんですかね。

小林室長 土地と建物の所有権が分かれてないので、零細地主という概念が違うんじゃないですかね、ヨーロッパとかの場合は。

小川地域整備課長 これは答えになるかどうかわからないんですけども、例えば今の制度で言うと、駅前再開発型の補助制度あるいは仕組みが多いですね。例えば白鬚東ということで、防災拠点を墨田区が第1号でつくったときなんですが、これは昭和45年ぐらいから始まったわけなんですけれども、実際、再開発法を適用して防災団地をつくらうとしたわけなんですけれども、地権者としてはABCパターンあるいはABBパターンが多くて、なかなか住んでいる方がその権利変換を受けるのは難しいということでございます。

ですから、どちらかと言うと密集市街地でなぜ再開発事業ができないのかというのは、補助制度をもっと厚くしてくれればできるでしょうし、あるいは地権者のそういう権利関係をもっと調整できる機能があれば進むかもわからないと。ですから、どちらかと言うと密集市街地に再開発をとったときに、もう難しさが出ているわけですね。

足立課長補佐 零細地主であったり、あるいはまさに住んでいる人であったり、いろいろ障害になる権利者というのはあるわけですね。

小川地域整備課長 そうですね。ですから、それは駅前でも同じなんですよ。ただ、駅前には地価が高いということで、全部ペイできるということです。

林技術課長 お金で解決できるということですね。

小川地域整備課長 そう、お金で解決できる。

林技術課長 A B B のケースは難しそうですね。A B C はそれなりにになりますけれども。

三宅座長 最後の「コーディネーター的なものの設置」という、これがありますね。これも大変重要な話なんですけれども、もう少し具体的な何かというのはありますね、このあたりは。だれがこういうことをするのか、責任を持ってこの密集市街地の S I を促進するのかというようなことですが。

林技術課長 やはり地元の自治体じゃないでしょうか。それはメリットを受けるところというか、そういう意味では、本当は T M O などが、その役割を任うべきでしょう。しかし、いまひとつうまく進んでいないようではありますが。

足立課長補佐 やはり人材というかコーディネーターの不足というのは、よく現場からそういう声が出るわけです。ただ、人がいないというのは、本当に人がいないのが問題なのか、ハイヤーする仕組みがないだけなのか、実はよくわからないというか、議論が結構錯綜しているんですね。住宅センターのマネジャーをやっていた人とか結構いっぱいいたりとかしてて、要は雇ってくりや人はいるんだという議論もあるわけですね。だから、さっき街づくり主体の議論がちょっとありましたけれども、まさに T M O についてまだ不十分だと思っているのは、そういう街づくり主体の議論が、とりあえず商工会議所さんどうぞとか、とりあえず会社つくりなさいみたいな、そういうのが非常に多くて、しかるべき手法、当該街づくり主体が何かをやるときの根拠というか、さあ会社つくりましたといっても何も始まらないわけですね。そこで何か仕事をしないといけないわけで、その仕事の中身を提供してない、提供してないからお金も回らない、お金も回らないから人も雇えないというふうに私自身は感じているんです。

コーディネーターの問題というのは、非常にほかとも関連するーただ、それを結論だけ、一言で何が問題かという、やはり人以外ないと、そういう表現になるのかなと思っています。多分、皆さんお考えがそこは分かれるところかもしれません。

三宅座長 先ほど P P P の話も出ましたけれども、例えば I T を使うとか、何かもう一つそういう新しい手法というのはきっとあるんだろうと思うんですね。

林技術課長 そういう意味では、関谷さんに前回やっていただいた、I T を活用した合意形成というのは一つの形であると思いますし、特にレイヤー別で決めていくという手戻りモデル、これはおもしろいと思います。

三宅座長 将来、夢が出るようなものだといいですね。

4)最後に

林技術課長 今回で5回で最終回でございます。毎回貴重なご議論をいただきまして、誠に有り難うございました。

三宅座長 どうもありがとうございます。

それでは、きょうは5回目になりまして、最終回ということで終わりにさせていただきたいと思います。皆さん、どうもありがとうございました。

閉 会