

令和2年度「不動産再生研究会」議事概要

テーマ 「老朽化・陳腐化したビル群の再構築」

1. 株式会社アール・アイ・エー会長 宮原義昭氏の説明概要は以下の通り。

- 「ビル群」の再構築と「ビル」の再構築では課題と方策が異なる。

[ビル群の再構築の課題と事業手法]

(ビル群の再構築)

- ビル群は、老朽化よりも陳腐化という問題により再構築されることが多い。理由としては、以下が挙げられ、課題解決には建替えが含まれる必要がある。
 - ①ビルの再構築を行う上で、その規模等が単体の再構築では目的を達成することができない。(東京等での課題)
 - ②まちの再生にあたり、単なる建物の建替えではなく、まちの中での役割等それぞれのゾーンの果たすべき役割を再構築する必要がある。(地方での課題)

(ビル群再構築の課題)

- ビル群再構築の課題は、その合意形成と建替えのタイミングであるが、建替えは実務的には「転がし」的な形態が必要であり、その順番を考えていくことは大変重要なことである。

(活用可能な事業手法)

- ビル群再構築に活用可能な事業手法には、以下の手法がある。
 - ①連鎖型土地区画整理事業
広域の区画整理事業を起こすことで、連鎖（転がし）事業ができる。(例：東京都 大手町地区)
 - ②市街地再開発事業
平成 28 年の都市再開発法改正で、既存建築物を存置したまま、その周辺一帯を環境整備し、ゾーンとしての再生、ビル群再構築の適用可能性が高まった。但し、存置したビルが都市計画の制限（特に、壁面の制限）対応に柔軟な考え方を導入する必要あり。
 - ③両事業の一体的施行
全体で土地区画整理事業を施行する中で、その一部で市街地再開発事業を施行する。経済的ポテンシャル等を勘案すると一体的施行を使いやすくすることが

課題解決に効果あり。（例： 東京都中野区 中野二丁目地区再開発事業）

（事例）

- 中野二丁目地区再開発事業は、当初、市街地再開発事業で施行することで進んでいたが、行政より周辺整備及び街路整備の要請もあり、土地区画整理事業も併せた事業となったものである。市街地再開発事業の場合、着工には権利変換の合意が必要であるが、土地区画整理事業の場合は、保留地あるいは仮換地での着工は可能であり、本事例でも土地区画整理事業の部分は早期着工ができた。また同地区の大半は東京都住宅供給公社の賃貸住宅（団地）であり、その居住者である借家人らから再開発について一切の反対がなかったことも事業推進の大きな要因となった。
- 土地区画整理事業での必要資金は、通常、保留地を売却することで賄う。本事例では、事業に要する費用相当の保留地を公社街区の一部に設定し、事業費を調達する方法で事業費を賄うこととした。住宅供給公社は、不動産売却時に不動産に関する税がかからないため、本事例ではそのような手法をとったが、民地であればその様にはいかないため、今後どのようにしていくかは、大きな課題であると思っている。
- その他の課題でも、従前地は 1 つの土地として共有になるため、共有者全員の同意取得が難しいこと、また再開発事業区が 1/3 を超える場合で、区画整理組合を解散するには、全員の同意が必要になること等が挙げられ、法改正が必要であると思われる。

[ビルの再構築の課題と手法]

（ビルの再構築）

- ビルの再構築は、建替えだけでなく、コンバージョン、リノベーション、リニューアル含めてどのようにしていくかはかなり大きな課題である。そこには区分所有法の問題が浮かび上がってくる。

（ビル再構築の課題）

- ビルの再構築においては、単独所有ビルではなく、共同化された区分所有ビルの再構築が課題である。具体的には、合意形成や、事業中の生活継続が挙げられる。合意形成は、まさに区分所有法上の問題であり、また事業中の生活継続ということでは、新型コロナウイルス感染の影響で空き室が多く出ている中、転がし先の確保はあまり心配ではないが、一般論としては大きな問題であるため、一つの案として、その地区で恒久的な仮設利用可能な建物整備があり、誰もが順繰りに使

用できれば、再構築に寄与できるのではないかとと思われる。

(活用可能な手法)

- ビルの再構築に活用可能な手法は、以下の手法がある。(マンション建替えを除く。)

①建替えによる再構築

- 区分所有法による建替え

敷地の一括売却制度等ができたが、合意形成に関わる基本的な課題は解決していないため、改正検討が必要。

- 市街地再開発事業による建替え

古い再開発事業での建物陳腐化による建替え、特に商業テナントの賃貸借契約が終了したことにより空家となった建物の建替え要請が多くなっており、社会ニーズに合った法改正が必要である。一方で、最近の市街地再開発事業では、「明け渡しの仮処分」を施行者側が裁判所に請求し、以前よりも比較的短期間で仮処分がでるようになってきており、事業法として一定の強制力があるため使いやすい手法である。

②リニューアル・コンバージョンによる再構築

- 区分所有法による再構築

専有部分をリニューアルして売却する事例は多く出ているが、共用部分までをリニューアルするものはほぼないと思われる。区分所有法が共有部分の変更等について厳しいこともあり、その方策が見出せない形となっている。現在は、建物すべてを買い取り、その上でリニューアル・コンバージョンをするような形となっている。

(事例)

- 市街地再開発事業を行った地区での建替え事例が出始めており、本研究会では、市街地再開発事業による建替えとして堺市の「堺東地区」、任意による建替えとして尼崎市の「塚口」の事例を取り上げる。再構築は、民間だけではなく行政と一緒に進んでいくことが重要であると思われる。

堺東駅南地区第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業で整備済みの駅前広場を含んだ区域で建替えを進めた事例。堺市が後押しを行い、市街地再開発事業区域を広げ、新しく整備すべき公共施設を造りながら、都市計画的なハードル(都市計画決定)をクリアした。また、市街地再開発会社による施行を行うことで、意思決定は役員会で済み、地権者全員の合意は不要となり、事業推進のハードル(合意形成)がクリアできた。

塚口さんさんタウン3番館建替事業

マンション建替えではないため、マンション建替え円滑化法を適用できない中、行政と協議をしたが、結果として区分所有法による任意の建替えにならざるをえなかった事例。

(ビル再構築のための区分所有法の改正等について(提案))

- ビルの再構築のためには、区分所有法の改正等を検討していく必要があるが、現在そのような動きはない。ただ、例えば、50坪の店舗が隣り合って2区画あった場合、共有部分である真中の壁は、区分所有法では、耐震壁であれば構造上の独立という観点で、また間仕切り壁であっても利用上の独立という概念から取り払うことはできないが、利用上の独立については柔軟な方法を導入する必要がある。
- 利用上の独立ということでは、「専有部分については他の専有部分と直接出入口を設けてはならない」ことから、専有部分と専有部分の間に共用部分を設けなくてはならず、廊下や仕切り壁を共用部分としている。そのために専有部分は壁芯ではなく、内法による登記となっているが、その仕切り壁を取り払うには、全体共用(共有)となっているため、全員の同意がなければほぼできない。
- 一方で、駐車場については、鉄打ち(芯)で登記がされているところも現在多く出ている。今後、再構築を可能にしやすいするには、壁の内法ではなく芯での専有部分登記ができるようにするべきであり、隣り合う専有部分所有者同士のみでの合意とすることが必要である。そのためには、法改正か登記実務上の問題として事例の積み上げをしていくことが必要であろう。

2. 小澤英明法律事務所 弁護士 小澤英明氏の説明概要は以下の通り。

[現在の既成市街地の問題]

(木造密集市街地問題から老朽中高層建物問題へ)

- 従来、再開発等の事業は木造密集地域の防火対策のために進められてきたが、現在は、以下のような老朽化した中高層建物そのもの問題があると思われる。これらは、都市部の既成市街地の大きな問題であり、健全な市街地維持ができなくなる可能性がある。
 - 地震に弱い中高層建物…耐震性に弱い建物でも、借家借地法の正当事由がなかなか認められない、高額な立退料を支払わなければならない等の問題がある。法改正により、正当事由をもっと明確にする、耐震性の弱い建物について

ての正当事由を認めやすくする等が必要。

- ・中高層建物の管理不全…区分所有法関連の問題。
- ・中高層建物の改変時における建築法規の障害等…建築法規関連の問題。

(面的な市街地対策として現在必要なこと)

- ・ 面的な市街地対策として必要なことは、以下が挙げられる。
 - ・ 気候変動に伴う水害（土砂災害を含む）対策…市街地の都市計画に関連する。
 - ・ 老朽化するインフラ（スプロールのつけあり）対策…少子化が進み、税収が減少する一方で、対応する案件が山積みとなる。
 - ・ 地番境界のデータベース化（所有者不明だけでなく境界不明の問題）…筆界特定制度ができたが、活用することは大変である。AI等で作業を合理的に行う等やり方がいろいろあるのではないかと思われる。

[区分所有法関連の問題]

(管理不全の背景)

- ・ 細かく区分所有された中高層建物で、管理不全の建物が増加しており、今後さらに増加することが予想される。ただ、建物の形状や用途を大きく変えるような変更の場合は、3/4の同意が必要であり、その同意を得ることに困難を伴う。また通常の管理については過半数同意が必要となるが、過半数同意も実際は困難である。
- ・ 管理不全の背景として具体的には以下が挙げられる。法改正で対応できるところはあるが、本質的には非常に難しい問題である。
 - ・ 老人世帯は、区分建物の変更には消極的で経済的余力もない場合が多い。
 - ・ 多くの区分所有者建物は理事会方式であるが、区分所有者の様々な意見がある中で、その対応に苦慮し、理事の成り手がいない。
 - ・ 修繕積立金や管理費を支払えない人たちの意見に振り回され、管理のレベルが低下し、管理費の未納が増える。
 - ・ 管理費未納者に対し、法律上は先取特権で対応できるが、実際はローンによる抵当権がついており、競売にかけても回収できない。未納管理費の先取特権を既存抵当権よりも優先させる法改正を行うべきである。

(理事会方式の限界)

- ・ 理事は不動産管理に疎いことも多く、的確な判断をすることができず、誰かに頼まざるを得ない。また総会決議されたことを実行していく中で責任を負わされてしまう、総会に適切な提案ができるのか等問題があり、理事会方式には限界がある。現在の区分所有法では、管理組合法人の場合は、理事会方式が組み込まれて

いるが、それ以外の一般の管理組合の場合は、組み込まれておらず、理事長が「管理者」として扱われている。外国でも理事会方式ではなく、「管理者」という専門家に委ねる方法で行っており、専門家で信頼できる「管理者」に依頼するという方法を真剣に考えるべきであろう。

- 最近、大手デベロッパーの大型マンションでは、理事会方式ではなく、管理者方式を導入しているところもあるが、「管理者」も管理業者も同じデベロッパーの関係者である場合も多く、利益相反等の難しい問題もある。また既存のマンションでは誰が「管理者」となるのかという問題もあるが、ひとつのアイデアとしては、URのような能力や信頼度が高いところが「管理者」となる等を検討していかないと解決は難しいのではないのだろうか。

(建替え制度から区分所有関係の解消へ)

- アメリカのコンドミニアム法を学んだことがあるが、アメリカでは建替え方式はなく、区分所有関係を解消するという方法を取っている。区分所有は、一般の共有の特別な形態であり、最終的に行き詰まれば区分所有関係を解消し、民法の一般的な共有になるという発想である。一般の共有となると、共有物分割請求権を各自が持ち、物理的に分割できないものについては売却して分配を行う。
- 日本では、共有物は全員合意がないと建物を取り壊せないという話になるが、区分所有は共有の特別な形態という理解が欠けている。既存の建替え方式で対応できないのは明らかであり、区分所有関係を解消し、もとの共有に戻したうえで、共有物にして売却代金を分配するということにすべきなのではないか。その際、借家人には、所有者以上の発言権を認めるべきではないことを前提に対応を検討していく必要がある。

(共用部分の登記問題)

- 区分所有建物には共用部分の登記がなく、全体共用部分（全員の共有）、一部共用部分（一部の者たちの共有）の区別が判然としない。また団地でも、どこどこが団地関係にあるのか登記ではわからない。そこで、共用部分を不動産登記法第14条第1項に定める地図のような形で、法務局に記録して明確にすべきではないかと思われる。

[建築法規関連の問題]

(単体規定の基準の変更)

- 建築基準法第1条では、その敷地、構造、設備、用途等、「最低の基準を定め」

る旨記載がある。その意味は、新築時にはこれだけのものを確保せよということであるということをもつて共通認識としてもつべきである。既存建物の場合については別に考えることが合理的である。現在は、既存不適格建物の大規模修繕・大規模模様替え、増改築・用途変更の際に、原則として、不適合部分を最新の基準に変えなければならないが、物理的・経済的な理由で不可能な場合があり、様々な例外規定が出てくる。この関連の法律の条文は、他の条文の引用が多く、全体像が分かりにくい作り方となっており理解困難な極めて複雑な条文となっている。

- 建築学会等でも研究を重ねているが、大きく手を加えるときも全体的に最新の基準に合わせるのではなく、一定の事項についてのみ最新の基準に合わせればいいのか等を検討していく必要があるだろう。
- 建物の安全性は、国の責任ではなく、個人の責任であるということをもつて今一度検討する必要があると思われる。イギリスでは、建築士等が建物の安全性を指摘し、その内容に応じて、個人負担による保険でそのリスクをカバーしている。

(集団規定の基準の変更)

- ある時点での都市計画に基づく配慮を前提に建築が許可されている場合、その都市計画が変わったらどう考えるべきなのかということ自体が分からないこともあると思われ、集団規定の基準の変更も単体規定の基準の変更と同様に大きな問題である。

3. 浅見主査 総評

- 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行において、会社施行を一般法的にしていくことは、合意形成にあたっては非常に効果的であると感じた。また地区で恒久的な仮設利用可能設備は、面白いアイデアと思う。ただ、これがビジネスになるのであれば、空きビルをそのように利用する者が出てもおかしくないが、まだいないということはそこまでの市場がないのであろうと思われるため、マーケット性を持たせる工夫ができるといいのではないかとと思われる。
- 耐震壁でない壁について、その壁芯で登記を行い、共用部分をなくすという考えは、まさにそのとおりであり、そろそろ整備しないといけないのではないかとと思われる。
- 管理費未納がある場合の競売では、その回収を抵当権より劣後させない、区分所有関係を解消させる等、まさにそのように思われる。区分所有関係の解消は、今

やそれを考えなければならない時期にきていると思われる。

- 建築基準法は、条文に「最低～」と記載があるのは、記載がない場合には建築基準法を変更した際に必ず保証しなければならなくなるためであるが、「最低～」と記載がある割には、その上をいくような基準となっていることもあり、もう少し議論をし直したほうがいいであろう。

4. 質疑応答

- 東京の場合、区分所有ビルと1棟所有ビルのボリュームはおおよそどのくらいか。また再開発の事例において、尼崎市と堺市の対応が分かれたが、公共団体の財政力の違いで対応が分かれたのか。
→ (宮原会長) ボリューム調査はしているだろうが、具体的な数値は不詳。また公共団体の財政よりも、都市再開発をした際に住民訴訟が起きる可能性もあり、その覚悟をもって推進できるかが大きいと思われる。
- 日本では、老朽化等による建物価値がゼロの場合、建物を取り壊し、土地だけを売却するということがあるが、アメリカも同様か。
→ (小澤弁護士) アメリカでは、土地と建物は一体の不動産という理解がある。また購入者は、完全なものを取得できればいいので、建物取り壊し費用が必要な場合は、その分をマイナス評価して購入する。
- 日本が建替え方式となっているのは、居住権の保護や借家人の存在が関係しているのか。
→ (小澤弁護士) 区分所有法で最後に建物をどのようにするのかという議論があったときに、法務省が世界の様々な法制を調査し、外国では区分所有関係を解消して処分するということを認識したが、日本社会の実情からそれは理解を得にくいのではないかと判断したようであり、そのため建替えという制度をつくった経緯がある。外国でも建替え制度があるのは、日本の影響を受けた台湾ぐらいだったと思う。
理想としては、建替えを議論し、各区分所有者の状況を配慮したものとなって提供されればいいが、現実的にはできていない。できないことを直視しないところが大问题であり、結局何も進展しない。
→ (宮原会長) 区分所有法は、同じものの建替えを考えていた可能性がある。実は、台湾では、地震後同じものを造っていることから、日本でも、区分所有法は負担をどうするかであって、処分をどうするかという概念で作られていないのではないかとと思われる。

- 明渡し仮処分請求で、以前より早くに仮処分ができるようになったのは何故か。

 - (宮原会長) 事例そのものがかなり積み上がってきたことが考えられる。また最近の傾向で仮処分がでなかったということは聞いていない。
 - (小澤弁護士) 都市再開発法では、施行者が代執行できるが、行政側が摩擦を恐れて代執行を避けようとする。そのような状況下で、裁判所が仮処分をいくつか認めてきた前例があるため、現在では仮処分が躊躇なく出されているのではないかと思う。

- 権利関係者が多数いると再構築に時間がかかりかかると思うが、各事例ではどうだったのか。

 - (宮原会長) 中野の事例は関わってから 35 年かかっている。ただ権利者行為により長期間かかったのではなく、行政意向の変更が要因である。堺東の事例では、キーテナント撤退、他テナント休業、陳腐化等からかなりの時間がかかっている。法律上では、議決権の 2/3 以上の決議が必要であるが、その決議を得ることによって一つの流れが決まってくると、反対者も賛成になびく傾向がある。行政でもその条項を明確に使い、物事を進めていく場合は、積極的に取り組んでいるという気がしている。

- 民法改正レベルのご提案もあったが、その前の段階として、国交省や不動産関係者が何か努力をする余地があれば教えていただきたい。

 - (小澤弁護士) 法務省は、裁判官の出自が多く、体質として紛争をどう処理するかという発想しかなく、社会の不都合を是正するための法改正を提言する立場ではないと考えているように思われる。国交省その他が、現状を認識し、問題点がどこにあるのか等を敏感に感じ取り、法改正の必要性を明確に示して推進していくことが必要であると思われる。

- 大手デベロッパーがマンションの管理方式を理事会とは別のやり方で行っているというのは、例えば弁護士のような専門家に任せてしまうということであろうか。

 - (小澤弁護士) そのデベロッパー自体が管理者になっている。管理業者は、そのデベロッパーの関連会社等の関係者であり、利益相反に結びつきそうなことが多いと思われる。また、管理者方式でも、管理者を選ぶには総会で行う必要がある。

以上