

再開発ビル再生検討部会・報告（18年度、19年度）

■ 研究テーマ主旨

私たちが関わった再開発ビルは、いずれも都市計画事業で整備され、それぞれの都市の中心市街地や主要な駅前に立地している重要な社会的資産です。

再開発ビルの多くは、区分所有建物として存在しています。年数を経過し、物理的な機能の限界にきている建物、また、社会の変化に対応できず、社会的機能を失っているものも次第に増えつつあります。老朽化し、機能喪失した区分所有建物の再生のためには、「改修・リニューアル」、「建替え、改築」等、何らかの再整備が不可欠となります。ところが再開発ビルに代表される「非住宅区分所有建物」については、建替え事業の主体の問題や権利変換手続きの問題が残されたままになっており、改修、リニューアル、建替えにあたっては民法の原則的な規定によらざるを得ないため、再整備が円滑に行い得ない様々な問題が生じています。この対策が緊急、重要な課題であるとの認識のもと、本部会では再開発ビルという社会的資産の更新、機能回復のために、改修、リニューアルや建替えが円滑に行える法制度の整備、充実の方向を検討し、提言を行いたいと考えています。

再開発ビル再生検討部会 部会長 西田邦夫

■ メンバー

大島憲明 株式会社都市問題経営研究所
景山 浩 株式会社タウンプランニングパートナー
佐藤勝利 株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
恒川雅至 財団法人日本不動産研究所
永井俊彦 興和不動産株式会社
西川伸男 株式会社タカハ都市科学研究所
西田邦夫 株式会社タカハ都市科学研究所
松本久長 株式会社新日鉄都市開発
吉元圭祐 株式会社再開発計画技術

部会開催状況

■平成 18 年度		
第 1 回	H18. 10. 25	【初回】活動方針、体制、検討事項
第 2 回	H18. 12. 6	過年度調査結果等の活用とオーソライズ（地区データ等） ①年数経過による老朽化などへの対応 最終とりまとめの方向性検討 ①建替えではない改修などへの対応、問題点の整理等
第 3 回	H19. 2. 7	地区の基本データ（既存）の収集及び整理 ①再開発ビルの実態把握 ②データの取り扱い 核店舗撤退地区の会員アンケート・ヒアリング調査の検討 ①対象地区の選定 ②調査・ヒアリング項目、方法

■平成 19 年度		
ワーキング	H19. 6. 19	再開発ビル再生・活性化に関する法的・制度的な課題及びその解決方策の方向性の検討 ①改修・リニューアルに係る専有部分の形状変更・所有形態・利用形態変更の課題等検討 ②建替え、部分改築・減築への対応
第 1 回	H19. 8. 29	上記ワーキング報告 今後の方向性 ①区分所有法に明るい法律家との意見交換会の実施 ②課題を個別整理し問題点を抽出
第 2 回	H19. 10. 3	非住宅系区分所有ビルの再生に関して（弁護士意見交換会） ①非住宅系区分所有ビルの再生についての質疑 ②共有床の分割についての最高裁判例 ③マンション再生法の内容 再開発ビル再生検討部会としての取りまとめ方針
第 3 回	H20. 3. 25	「再開発ビルの活性化に必要な区分所有に関する諸施策」 についての取りまとめ検討

■ 研究内容要旨

再開発ビルの活性化に必要な区分所有に関する諸施策

1 再開発ビルの位置づけと活性化の意義

市街地再開発事業により整備された地区は、平成 20 年 3 月末現在で 717 地区、1,050ha に及び、中心市街地活性化基本計画区域の約 17%に相当する。その内、都市再開発法施行以降、新耐震基準の適用以前に着工されたと思われるものは推定で地区数 132 地区、ビル棟数 209 棟、敷地面積約 77 万㎡、延べ床面積は約 400 万㎡に及んでいる。これらのうち、商業施設等の非住宅の延べ床面積は、約 330 万㎡にのぼり 83%を占めている。

再開発ビルは、都市計画事業により整備されたという理由だけでなく、その都市における主要な駅前や中心市街地に立地し、商業や文化、福祉や医療等様々な機能を市民に対して提供するという意味で、極めて公共性の高い建物であり、その都市の貴重な社会資産である。

主要駅の駅前や中心市街地に存在する大規模な建物、シンボリックな再開発ビルが空洞化し、荒廃するという事態は、都市の魅力喪失に直結する。逆に、リニューアルにより再生、活性化し、再開発ビルを含む駅前地域や中心市街地に数多くの来訪者が行き来する状況は、都市の魅力と可能性を示す指標となる。その意味で再開発ビルは極めて大きい公共性を負っている。再生・リニューアルの円滑化に関する制度、法整備が強く求められている。

2 再開発ビルの再生に対する新規施策の必要性

再開発ビルを改修・リニューアルする場合、専有部分の統合や分割、再配置を必要とする場合が多く、通路、障壁などの共用部分の変更や廃止も必要となることが多い。また、権利の移動や処分、利用用途の制限を変更する、などの対策も必要となる。このように、再開発ビルの再生に際しては、専有部分や共用部分の再編、権利処理、利用形態の変更が必須であり、これらを円滑に行うことが極めて重要な課題となる。

現状においては、区分所有法の規定と民法の共有物に関する規定に則り再開発ビルの改修が行われているが、「共用部分の廃止に関する区分所有者の全員合意」や「複数権利者の権利処理」などが課題となり、再生の進まない再開発ビルも多く見受けられる。

また、非住宅再開発ビルの建替えにあたっては、建替え手続きを規定する「マンション建替え円滑化法」に相当する制度がなく、都市再開発法は同法第 3 条要件により適用できないなどの課題がある。さらに減築等の改築を行う場合、その手続きや権利処理の方法も未整備である。

3 再開発ビルの活性化に向けて

再開発ビルの活性化に向けては次のような課題があり、早急な制度等の整備が必要である。

(1) 再開発ビルの改修・リニューアルにかかわる課題

① 区分所有床の形状変更

再開発ビルの改修等を行うに際し、専有部分・共用部分の形状変更が必要となることがあるが、現在の区分所有法の規定では全区分所有者の同意が必要となり、このため改修等の実施が阻害されている。

② 共有床の分割

大規模共有床をいくつかの区分所有床に分割し活性化を図る際、共有者の全員同意が必要となり、実現が困難である。

③ 区分所有床の一体利用

区分所有床の障壁を撤去し、大規模なオープンフロアにコンバージョンし活性化を図る際、当該区分所有者のみならず他の区分所有者も含む全員同意が必要となり、活性化が図れない。

④ 区分所有床の移動・再配置

区分所有床を配置転換し、再開発ビルの活性化を図る際、区分所有者全員の同意が必要となり実施が困難となっている。

(2) 再開発ビルの運営の円滑化にかかわる課題

① 共有床の賃貸借

長期の賃貸借契約は民法上の「権利の処分」にあたる。現在の法制度化では共有床の場合「権利の処分」には共有者全員の同意が必要となり、共有床の適切な運営に支障が出る恐れがある。

② 賃借権の設定・信託契約

店舗の再配置により活性化を図る際、再開発ビルの「所有」と「使用」の分離が有効な方策となる。そのため、床に賃借権、信託登記などの権利設定が望ましいが、全員同意が必要な点が障害となる。

③ 専有部分の用途制限

専有部分の用途は管理規約で制限することが可能。しかし、再開発ビルの一部が共有床の時、共有者全員の同意がないと規約の変更ができない恐れがある。

(3) 再開発ビルの建替え・改築等にかかわる課題

① 改築や減築

区分所有法では建物の一部の取り壊しによる減築を行う場合の、区分所有者集会での議決要件が定まっておらず、全員同意が必要となり改修が困難となっている。

② 都市再開発法の再適用

再開発ビルは敷地が整除され、1敷地となっているものが多い。建て替えによる活性化が望ましい地区も現行の都市再開発法では地区要件に合致せず再開発手法が適用できない。

③ 建替えへの権利変換手法の導入

非住宅再開発ビルの建て替えにもマンション建て替え円滑化法と同様の制度が施行されれば

円滑な建て替えが実現できる。

(4) 活性化に必要な法制度の充実

再開発ビルの活性化に向け対策を検討する際に、都市再開発法、区分所有法、民法、不動産登記法、信託法等々様々な法律が関係してくる。

現状では、これらいずれの法律も、再開発ビルをはじめとする既存の区分所有ビルの「再生」という側面からみると、不十分な状況にあるといわざるを得ない。

① 再開発ビルの改修・リニューアルへの対応

再開発ビルの改修・リニューアルに必要な専有部分及び共用部分の形状変更や再配置を円滑に行うために、以下の法制度の改正、充実が必要である

- 1) 専有部分の形状変更、統合、再配置への多数決原理の導入
- 2) 共用部分の廃止への多数決原理の導入
- 3) 共有床の変更の多数決原理の導入

② 再開発ビルの運営の円滑化への対応

再開発ビルの運営では所有の視点よりは利用の視点がより重要であり、利用の柔軟性を高めることが再開発ビルの再生にとり重要なポイントとなる。こうした観点から以下の改善策が必要である。

- 1) 共有床の賃貸借契約、信託契約への対応に民法の共有規定の見直し
- 2) 多数の専有部分の一体的運営への対応に多数決原理の導入

③ 再開発ビルの建替え、改築への対応

マンション建替えでは一連の事業手続きにつきマンション建替え円滑化法が整備されている。また、同法による事業では税制上の優遇措置も講じられている。しかし、非住宅区分所有ビル（非住宅再開発ビル）では区分所有法の建替え決議が法定されているが、事業手続きは全員合意による。また建替えに至らない改築・改装や減築に関する規定も不十分である。こうしたことから以下のような制度の充実又は新設が必要である。

- 1) 都市再開発法の再適用
- 2) 非住宅再開発（区分所有）ビルの建替え円滑化法の制定
- 3) 改築・改装や減築を「建替え決議に準ずる決議」で可能にする法改正