





るぞという法則はとり得ないものですから、結局、このマンション建てかえというのを機に、これが本当に立派な、ビルじゃなくて、マンションじゃなくて、街区にここが変容してくると、おお、あそこにあるものができて、こんな優遇制度、こんな政策システムが組み込まれて、いいものならばうちもということで、そういう形で、東京のそういう仮住まいの思想でつくれてきた町並みを、今後五十年、場合によつては百年かかるかもしれないけれども、えていくしかないと私は思ふんです。

そういう面で、今回多くのいろいろな手だてを講じられたことは高く評価しますけれども、このマンションの建てかえというものが、町の再形成、本格的なまちづくりに占める地位というかシェアから見て、これでは不十分じゃないかと私は思います。

したがつて、私が申し上げたいのは、まず都市再生法でやりましたね、いわゆる容積率の問題。

こういうのも一つの仕掛けとしてマンション建成、本格的なまちづくりに占める地位というかシェアから見て、これでは不十分じゃないかと私は思います。

再生法でやりましたね、いわゆる容積率の問題。マンションの建てかえというものが、町の再形成、本格的なまちづくりに占める地位というかシェアから見て、これでは不十分じゃないかと私は思います。

したがつて、私が申し上げたいのは、まず都市再生法でやりましたね、いわゆる容積率の問題。マンションの建てかえというものが、町の再形成、本格的なまちづくりに占める地位というかシェアから見て、これでは不十分じゃないかと私は思います。

○扇国務大臣 古賀議員のかつての御経験からも大変重要なことを御指摘いただいたと感じます。そこで税制も組み込める。いろいろな手だてがあるわけですから。融資もある。そして、そういうものをやつたときに初めて、いわゆるマンション管理組合も、そこにいるおじいちゃん、おばあちゃんも、よし、それならば建てかえに賛成していくじゃないかという一つの、国民の初めの、仮住まいではない本格的な住まい方の日本の価値観、あるいは都市づくりのそういう価値観というものが生まれると私は思うんですね。

だから私は、そういう面で、端的に言いますと、例えば容積率の緩和、今言いましたような高規格介護、福祉型の住宅をこれによつてつくり上げていく。それに、例えば老朽マンション建てかえ誘導型総合設計制度というものを東京都は考えてあ

る。そういう法則はとり得ないものですから、結局、このマンション建てかえというのを機に、これが本当に立派な、ビルじゃなくて、マンションじゃなくて、街区にここが変容してくると、おお、あそこにあるものができて、こんな優遇制度、こんな政策システムが組み込まれて、いいものならばうちもということで、そういう形で、東京のそういう仮住まいの思想でつくれてきた町並みを、今後五十年、場合によつては百年かかるかもしれないけれども、えていくしかないと私は思ふんです。

そういう面で、この法律はまだ住宅政策にとどまっている。それではいかにも惜しいし、それはあと五十年後に、五十年後は今より日本はもっと大になつていますよ。あのときに何で百万戸、今はそんなにありませんけれども、二十万户も三十戸も年々かえている。あのときに何で東京をいい町にしなかつたんだ、あのときもまた仮住まいの思想でマンションを建てかえたのかと言われるのじやないかと私は思うので、そこら辺の総合政策へ向けて、徹底した、都市局、住宅局、もちろん法務省、それから私がかつて担当しておりました例えは緑化もそうですよ、屋上緑化だってそうなんとして、これはもう徹底して屋上緑化といいうものをここに組み込む、そういう戦略をこのマンション建てかえにぶつ込むべきだと私は思いますが、大臣の強烈なイニシアチブでこれはハッパをかけていただきたい。強く期待もしますし、大臣のそちらにつきましての決意をお聞かせいただきたいと思います。

○扇国務大臣 古賀議員のかつての御経験からも大変重要なことを御指摘いただいたと感じます。

単なるマンションの建てかえのみに、小さなことにはだわらず、もつと大きな都市政策というのも入れ、また少子高齢社会というものを視野におぼあちゃんも、よし、それならば建てかえに賛成していくじゃないかという一つの、国民の初めの、仮住まいではない本格的な住まい方の日本の価値観、あるいは都市づくりのそういう価値観というものが生まれると私は思うんですね。

したがつて、私が申し上げたいのは、まず都市再生法でやりましたね、いわゆる容積率の問題。マンションの建てかえというものが、町の再形成、本格的なまちづくりに占める地位というかシェアから見て、これでは不十分じゃないかと私は思います。

したがつて、私が申し上げたいのは、まず都市再生法でやりましたね、いわゆる容積率の問題。マンションの建てかえというものが、町の再形成、本格的なまちづくりに占める地位というかシェアから見て、これでは不十分じゃないかと私は思います。

そういう意味では、今古賀議員がおっしゃいましたように、私は、都市計画制度と、あるいは都市再生ということとの含みを持たせた総合的な今後都市のあり方と、そして今おっしゃいました三号線の両サイドの大変なマンションの乱立というのは、私は、ちょうどその近くに住んでおりまして、毎日そのところを実感しておりますので、それをきっかけに、総合的な政策をしながら、高齢社会あるいは子育て支援というものを頭に入れ

た、そういう建てかえの円滑化を図っていく。ま

た、円滑化を図る場合に、今最後におっしゃった

緑というものを大事にしながら、その空間に緑を

配置する、そしてマンションの上には緑をという

ようなことも総合的に勘案しながら、この法案が

通つた後の政策で実行していきたいと思つております。

○久保委員長 阿久津幸彦君。

○阿久津委員 民主党の阿久津幸彦でござります。

本法案の質疑に当たりまして、私はこれまで三つの点を中心にお尋ねをしてきました。

一点目は、区分所有者が建てかえを修繕かを判断するための技術的な情報を公的主体が十分に提供できるかという情報開示の問題でございま

す。この点については、私並びに武正議員への扇

大臣の答弁で、第四条二項第二号「建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進」の中で読み取

ることをしっかりと確認させていただきました

ので、これはよしとさせていただきたいと思つております。

二点目は、マンション建てかえに係る高齢者等弱者への居住安定措置についてですが、この点につきましても、私としても十分満足のいける配慮ある答弁をいただいておりますので、これについても理解をしております。

そこで、本日は時間の関係で提案のみ二点、私の哲学もあります、よい物を大切に長く使うと

いう質実の精神を日本人は決して忘れてはならないという思いも込めまして、二点、提案だけさせ

ていただきます。

一点目が、マンションの寿命、耐久性の向上について、ぜひ積極的にこれからも取り組んでいた

だきたいという点。

活用によつて容積率の割合を緩和する等々言いまして、それが少くとも、高規格の高齢者住宅の整備でありますとか、高齢者の福祉施設、それから子育て支援そういうものは容積率にカウントしません、そういうことも今回は入れてあります。

そういう意味では、今古賀議員がおっしゃいましたように、私は、都市計画制度と、あるいは都市再生ということとの含みを持たせた総合的な今後都市のあり方と、そして今おっしゃいました三号線の両サイドの大変なマンションの乱立というのは、私は、ちょうどその近くに住んでおりまして、毎日そのところを実感しておりますので、それをきっかけに、総合的な政策をしながら、高齢社会あるいは子育て支援というものを頭に入れ

た、そういう意味では、新たな問題として、私は、これをきつかけに、総合的な政策をしながら、高齢社会あるいは子育て支援というものを頭に入れ

た、そういう建てかえの円滑化を図つていく。また、円滑化を図る場合に、今最後におっしゃった

緑というものを大事にしながら、その空間に緑を配置する、そしてマンションの上には緑をというようなことも総合的に勘案しながら、この法案が通つた後の政策で実行していきたいと思つております。

○古賀(一)委員 要は、言葉にすれば、いわゆる住宅局の総合設計制度を脱皮しまして、全国国土交通省的な総合的総合設計制度というものを構築する義務があると私は思います。大臣、四省庁が一緒にやって仲よくやつてあるんだといつもおしゃいますので、これこそがまさに大きい官庁に入れたマンションの建てかえ、あるいは地域の発展、あるいは拡大してという御指摘、そのとおりでございます。

したくともマンションの建てかえができる人たちは、あるいは必要最低限の建てかえの円滑化ということだけにとどまらないで、今おっしゃいましたように、私たちとは、総合的なまちづくりの視点に立つた、あるいはマンションの円滑化とか区分所有法というのも活用しながら、今後、マンションを建てかえるには、総合的な設計制度の

をちゃんと示して懇切丁寧に当初説明しておれば、こうはならなかつたと思うんです。

やはりすべてが、役所が、いろいろな可能性、シナリオ、メニュー、選択肢を示しながら相手を

その気にさせていくということ、成田のあの問題と、マンションに住んで困つて、心配しているおじいちゃん、おばあちゃんと全く共通する面があると私は思いますので、ぜひそういう総合的なアプローチで今後行政が対応をしてついていた

だきたいと再度お願いしまして、かわります。

以上であります。

○久保委員長 阿久津幸彦君。

○阿久津委員 民主党の阿久津幸彦でござります。

本法案の質疑に当たりまして、私はこれまで三つの点を中心にお尋ねをしてきました。

一点目は、区分所有者が建てかえを修繕かを判断するための技術的な情報を公的主体が十分に提

供できるかという情報開示の問題でございま

す。この点については、私並びに武正議員への扇

大臣の答弁で、第四条二項第二号「建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進」の中で読み取

ることをしっかりと確認させていただきました

ので、これはよしとさせていただきたいと思つております。

二点目は、マンション建てかえに係る高齢者等弱者への居住安定措置についてですが、この点につきましても、私としても十分満足のいける配慮ある答弁をいただいておりますので、これについても理解をしております。

そこで、本日は時間の関係で提案のみ二点、私の哲学もあります、よい物を大切に長く使うと

いう質実の精神を日本人は決して忘れてはならないという思いも込めまして、二点、提案だけさせ

ていただきます。

一点目が、マンションの寿命、耐久性の向上について、ぜひ積極的にこれからも取り組んでいた

だきたいという点。

それから二点目は、自民党の松野議員が中古マンションの価格が低いという指摘をされておりまして、私は大変よい指摘だったと思うんですが、そこで、マンションの中古市場の整備についてもぜひ十分に取り組んでいただきたいというふうに考えております。

といいますのは、マンションは、住む世代の移り変わりとともに、マンションの方も、建てかえとか修繕とかによりまして再生していく循環のメカニズムをしっかりとつくっていくことが大切だと考えております。

そこで、一点だけ質問としてお伺いしたいと思うんですが、新築マンションに建てかえ時期の目安を含めた長期の修繕計画の作成を義務づけたらどうかと思うんですが、いかがでしょうか。

○扇国務大臣 少なくとも、マンションの長期修繕計画、それから品確法に基づくマンションの品確、そういうものについての長期計画というのは、私は、マンションの修繕とかあるいは修理とか、そして管理、そういうもの的重要性とどうしてもリンクしてくる、そう思います。それによつて、中古マンションの建てかえ時期の目安というのも、個々によって、先ほども申しましたように、ふだんの手入れによつて違つてくるんですね。

人間もそうです。年に少なくとも一回は人間ドックへ入つて整備している人、それでもころつと逝く人はありますけれども、それでもせめて年に一回人間ドックへ入つていると、やはり安心は安心なんですね、精神的にも。それと同じように、マンションにもやはり手入れが必要なんです。

そして、マンションというのは、外見的には管理制度所、管理組合で目をかけるんですけれども、問題は、個々にお住みになつている中の人の使用。一番は、私たち主婦ですから、本回りなんですね。それが一番やはり頻度が多い。区分所有者によつて水回りがおかしくなつてくる。でも、それは、マンションの一つの棟の中の個々によつて全部違つてくるんですね。

ですから、今申しましたように、全体の中古マンションの品確を維持するためには、管理組合できちんと修繕年数とか補修年数を決めて発表すればいいと私は思いますけれども、やはり個々の区分所有者の管理方法によって、私は、随分中身で違つてくると思うんですね。

ですから、そういう意味では二通りの、個々の自分の区分所有の修理計画、保全計画、そしてマンション全体の外観も含めた価値の下げをとめられる、いわゆる品確、保つかということの二つに分かれていると思います。

私は、管理組合みずからの判断、そして個々の組合員のそれぞれの対応によつて、それぞれが計画すればいいことだと思つておりますけれども、少なくとも、建てかえに向けて円滑に組合員の皆様の合意が得られるよう、そして、私もマンションの経験がございますので、何年にはどこを修理、何年にはどこを修理という修理計画と、何年もつてしようというのもありますし、あるいは組合によつては、突然駐車場がオープンになつているところに、いたずらされるから予防にいわゆる監視カメラを置くとか、そういう余分なことも出てまいりますけれども、すべて、今おっしゃつたような建てかえの時期の目安をする前に、まず品質の保持をする目安というものを立てて、それによつて少しでも建てかえの時期を先延ばしできるようについていることで、それぞれの管理組合、そしてマンション管理事士といふものをつくつたわけですから、そういう人たちと相談しながら、私は、ぜひ品質を保ち、そして自分たちの財産の目減りをしないようにしていただきたいと思つております。

○阿久津委員 いろいろと難しい問題はたくさんあると思うんですけども、私は、建てかえ時期の目安についても今後の課題としてぜひ示せるようになればいいなというふうに思つています。そうすれば、新築マンションを買うときにも建てかかると思いますが、建物区分所有法の建てかえ決議要件の中間試案の乙案について、老朽化に関するところについて、前回の質疑で法務省は、乙案には、

ふうに私は考へています。  
まだまだ確認したい点はたくさんあるんですけども、また、これからマンション建てかえの円滑化を図つていく上で私たちが見落としていた点とかそういうものもあると思うんです。

例えば、今ちょっと気になつてゐるところで、抵当権者の権利保護対策等もうちよつと聞けばよかつたなというふうに思つてゐるんですけども、そういつた中で、扇大臣が答弁の中でたびたび約束をされました相談体制の整備について、私は非常に大きな期待を寄せております。

具体的には、先ほど申し上げた四条二項二号の「合意形成の促進」の中で十分に読むことができると、いうふうに思つてゐるんですけども、ぜひいるところに、いたずらされるから予防にいわゆる監視カメラを置くとか、そういう余分なこともございましょうが質問をさせていただきたいと思います。

○久保委員長 赤羽一嘉君。

赤羽一嘉君。公明党の赤羽一嘉でございます。

きょうは、連立与党三党を代表して、短時間でございますが質問をさせていただきたいと思います。

きのうの参考人質疑でも明らかになりましたように、今回のマンション建替え円滑化法というのは、あくまでマンションの区分所有者の建てかえの合意がなされた後その建てかえ自体をどう円滑化していくかという法律であつて、その決議にかかる区 分所有法が実態としてどうよりよいものになるかということがやはり大変重要であると昨日の参考人の皆様からも指摘されたところでございましたので、最初に法務省に、二点確認をさせていただきたいたいと思います。

前回の当委員会でも私この点質問したことについて、前回の参考人の皆様からも指摘されたところでございましたが、建物区分所有法の建てかえ決議要件の中間試案の乙案について、老朽化に関するところについて、前回の質疑で法務省は、乙案には、

まじめな組合が建てかえができるなくなるという意図というのはないんだ、決議の前に長期修繕計画の廃止等を行えばよいのであって、要件を満たすようになりますけれども、このように慎重な手続をとらせるることに意味があるんだとの趣旨の御答弁がございましたが、私は、率直に申し上げますと、これが慎重な手続をとらせることになるのかなという疑念も少しはあるんです。

ちよつと角度を変えて、建てかえ決議自体五分の四が必要だ、ただ、長期修繕計画の変更については通常二分の一でいいと。こう考えますと、長期修繕計画は二分の一の賛成で廃止した、三分の二とかで廃止したと。ところが、いざ建てかえ決議というのは、結構五分の四というのではなくて、ハードル高いですから、建てかえ決議の方は決議できなかつたと。こういつた事態というのは神戸でもあつたように聞いておるんですけども、この辺に付いて、長期修繕計画は変更してしまつた、建てかえ決議はできなかつた、現実の問題として非常にデッドロックに乗り上げてしまふというようなことが大変懸念されるのではないかと思うのですが、この点についての御見解を伺いたいと思います。

○房村政府参考人 今回私ども乙案を提案いたしましたのは、ただいま御説明いただきましたように、マンションの建てかえを計画するときには、現に長期修繕計画等をもつてきちんと管理している場合には、その修繕計画をまずどうするかといふことも含めて慎重な検討をしていただいた上で建てるべき決議を行つていただきたい、まさにこういう趣旨で乙案を提案したわけでございます。

したがつて、長期修繕計画をどうするかというときには、当然建てかえをどうするかということとあわせて議論をして、その見通しをつけた上で长期修繕計画のあり方を決めていくことになるだろうと思います。

したがつて、通常は御指摘のようなことはないだろうとは思つておりますが、確かに決議要件が違いますので、二分の一以上の賛成で計画は廃止

したけれども、建てかえ決議になつたら要件に反して五分の四の多数をとれなかつたということがあり得ないとは言えないと存じます。そういう場合、ではどうするんだということになりますが、これは建てかえ決議が否決されたということを前提に、もう一度、では修繕をどうするんだということを改めてそこで御協議願うということになります。  
○赤羽委員 今の御答弁にもありましたように、要するに、建てかえ決議の見通しがあつた上でこういう長期修繕計画の見直し、変更があるということだから、実はそういつた事例というのを起りにくくと考えるのが常識だ、そういう御指摘がありました。  
これは、それでは、そう言つてることは、結局五分の四の決議が前提になつてゐるわけです。ということは、慎重な、第一ステージで長期修繕計画、第二ステージで建てかえ決議というような御説明はちょっと矛盾するんじゃないですか。結局、二段階のステージを踏んでいるような話なんだけれども、実は結論の五分の四といふしかないわけです。  
だから私は、区分所有法の中間試案の説明の中に、これは非常に慎重な審議というか慎重な段階、ステップアップを踏んでいるんだというのは、ちょっと言葉は悪いですけれども、詭弁に近いのではないかなどいうふうに私は思うのですが、その点について、どういう御見解か。  
○房村政府参考人 御指摘のようなお考えもあるかと思いますが、やはり、建てかえ決議を検討するに際しても、現在長期修繕計画として、どういう状況で修繕をし、かつ積立金がどの程度あつて、今後どの程度の期間こういう現状が保てる、その間の費用はどのくらいかかるというような見通しを当然十分議論していただきたい上で建てかえだけ一気に五分の四で決めてしまうということはできないわけでございますので。

突き詰めて言えば、それは五分の四の多数があれば勝てるじゃないかということかもしれません  
が、その過程で、今言ったような長期修繕計画についての実情を十分踏まえた議論がされることによつてより慎重な判断がされるであろう、そういうことで私ども考えているわけでございます。  
**○赤羽委員** 私の理解は、先ほども述べましたように、この乙案が手統論として二段階を踏んでいるというところには、その点では余り意味がないと  
いうふうに思いますので、ぜひ、これはまだ試案の段階だと思いますので、その点、今回のこの委員会の議論を踏まえてやつていただきたいと思います。

例えば、五分の四に達しなかつた、長期修繕計画を変更し、建てかえ賛成派が変更させた、ところが五分の四集まらなかつたという、大変深刻な区分所有者の中での溝ができることが考へられるんですね。そうすると、今言われるように、ではもう一回建てかえができないからゼロに戻つて仲よくやりましょうということにはなかなかならないんですよ。これは、この前まで一緒のマンションに住んでいた人たちの雰囲気なのがひとつくりするぐらいこじれることが多いので、そういった実態論は国土交通省の方がいろいろ実例があると思いますので、ぜひ実態に即した形でお願いをしたいと思います。

二点目は、これも前回の委員会で確認したんですが、団地内の区分所有建物の建てかえについて、前回の御答弁では、敷地の利用に特別の影響を及ぼすときという表現ぶりについては、現行の区分所有法の第十七条の規定ぶりに倣つて、現行の規定の運用が確立していくればこういう表現ぶりで紛れが生じなくなる、こういうことがございました。

私は、本当に現実の建てかえに際して、私なんかは、あいまいな表現じゃないか、混乱が生じないのかといふことを非常に心配しておつて、きの参考人の方に、御専門家にも質問をしたのですね。そうしましたら、ごみ置き場の位置を変更

するとか、外に出るまでの通路が遠くなつたとか、駐車場とかの位置が変わるとか、こういうことはよくあることであつて、こういつたことも、敷地の利用に特別な影響を及ぼすときということに読まれるのかどうかと。もしこういうことが読まれるようならそれでいたら、そこを理由に、この条文を理由に、全員の承認が必要になりますから、大変建てかえが進まなくなるということも考えられるのではないかと。その点についての法務省の御見解を伺いたいと思います。

○房村政府参考人 この条文で、要するに、単に利用に影響を及ぼすべきときとせずに「特別の」と入れましたのは、やはり与える影響が大きく、具体的な例としては、当該建物の規模が建てかえによって拡大して、他の建物に案分されるべき容積率を侵食することによって将来他の建物が同様の建てかえができないなる、そういうような、土地の共有者としてこうむる制限が、通常受忍すべき範囲を超えて相当に大きな不利益をこうむるということを想定しているわけでございます。

確かに、特別な影響というと、一体具体的にどうだという御疑問が生ずるのは、私どももなかなか難しい面があろうかと思つてますが、そういった具体的な例を解説することとか、そういう裁判例による解釈によつて、これはそれなりに御理解いただけるようになるのではないか。ただいま御説明いただいたような例であれば、影響はあるかもしれませんのが、やはり特別の影響とは言えないというのが一般的な受けとめ方だと思つております。

表現ぶりのことございますので、私どもも意見を求めておりますので、寄せられた意見を参考にして今後もさらに検討を加えたいと思つておりますが、一応何とか御理解いただけるかなと思っているところがございます。

○赤羽委員 やはり、かなりそれは限定された場合と。容積率を先食いした結果、他の棟が建てかえができなくなる、こういう具体的な表現ぶりが想定されて、その法文修正に向けて、そういうこ

とが踏まえられればいいと思います。よろしくお願いいたします。

それで、あと時間も短時間なんですかれども、きのうの参考人の質疑を通してます思つたのは、このマンション建てかえが出てきますと、買い上げる時価が、神戸の場合でも、区画整理事業なんていつて時価で買い上げるというと、時価というのは非常に幅広い都合のいい概念でして、今、被災地のど真ん中だから買った額は幾らかわからなければ、それでも、やはり時価というのは非常に低く評価され、それでトラブルになつたとかというのが結構あつたんですね。

そういつた時価についての定めとか、きのう参考人が言われていましたが、財産のやりくりのことなので、非常にプライバシーの高い話なので、個々の相談のケアというのがすごく大事になると。こういつたマンション建てかえに伴う紛争とか、その相談といった機能をどうつくっていくかということが非常に僕は大事だと思うんです。

これは、一つ一つ裁判所でやるという話ではなくて、簡易的な話で、どうですか、マンション紛争に係るADRみたいなことが想定できるのかどうか、また、そういう方向をどう考えているのか、国土交通省としての御見解をいただきたいと思います。

考るか、そういった、簡易迅速な紛争の処理とか未然防止のための制度のあり方等について、やはり今後きちんと研究をしていく必要があるというふうに考えておりまして、これにつきましては今後の検討課題というふうにさせていただきたいと思います。

○赤羽委員 今回の法案ができたことによつて建物がより円滑になるために、法案だけではなくなかなか難しい側面もあると思いますので、ぜひ次のステージに立つていろいろ考えていただきたいというふうに思います。

先ほどの御質問にも出でていましたが、中古マンション市場の育成については、私はやはり大変重要な要だと。というのは、今回築後三十年ないし四十年が云々と、こういった区分所有法の一つの客観的な要件ということで出てくるわけですから、それとも、これは、この委員会で法務省の御答弁にもありました。別に老朽化ということではなくて、建てかえ決議ができる限年にすぎないという御答弁があつたとおりなんですが、どうしてもこの法案が世に出ると、恐らく老朽化、三十年のマンションはもう危ないみたい、そういう話が出てきちゃうと思うんですね。

だから、そういう意味で、それは危ないマンションもある、しかし十分百年マンションもあるんだということが非常に認知されることが中古マンション市場ができ上がっていくことなんじゃないか。その点でも、前回の委員会で質問させていただきましたが、耐震構造診断という補助システムがあるんだから、あれをやはりみんな受けてもらつて、その耐震の部分ではどうなのかとか、マンション管理の部分はどうなのかといった部分をマンションの評価を入れていくよう国土交通省としてもぜひ啓蒙していっていただきたい、このように思うんですが、その点について、最後の質問として御答弁いただければと思います。

○佐藤副大臣 中古市場の育成に当たつては、既存のマンションを適切にどうやって評価するかということは非常に大事なことだと思います。

このために、今国土交通省といはしましても、マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づきまして、適正なマンション管理を推進するとともに、中古住宅の質に関する適正な評価に向けた情報の開示や、そういうガイドラインというものをつくり上げていきたい、そう思つています。そして、多くの方が、所有者の方々が、そのことを情報を見ながら議論していくだく、そういうふうなものをしっかりと国土交通省としてやつていただきたい、そう思つております。

○赤羽委員 阪神・淡路大震災の大変厳しい教訓を経て、今回、きょう、このような新しい画期的な法律が当委員会で採決される運びとなつたことを大変うれしく思いまして、質問を終わりにさせていただきたいと思います。

どうもありがとうございました。

#### ○久保委員長 一川保夫君。

○一川委員 私の方からも、今回のこの法案に対する最後の総括的な質問をさせていただきたいと思います。確認の意味も込めて、これまでの質問と若干重複するところがあるかもしれませんけれども。

昨日の参考人のいろいろな御意見等を拝聴しておりましても感じたことでござりますけれども、今回のこの法律の中に、大臣が基本方針を定める

とか、あるいは知事がいろいろな手続上の認可をするととか、あるいはまた市町村長がマンションの実情に合わせて勧告をするというようなことも含めて、そのほかにもいろいろとマンションの建てかえに当たつて公的関与をするようなケースが幾つか出てくるわけです。

私は、マンションという、特殊な住戸と言うのもおかしいですけれども、集合的に居住している皆さん方がこういった建物を建てかえするに当たつては、大変もちろんの問題がたくさんあることは十分承知しております。

現行の都市計画上のいろいろな制度をもつと規制を緩和してほしいとか、あるいはまた、いろいろな資金面なり技術面で公的な支援をしてほしい

とか、物によつてはもつと積極的に行政機関がこなすけれども。ういう問題に向きに取り組んでほしいというよな反面、きのうも参考人がおっしゃつております。したけれども、マンションの管理組合を中心とした組合員の主体性というものは常に確保していくのをつくり上げていきたい、そう思つています。そういう中でいろいろな圧力がかかるくるというふうなことは対しては何か抵抗感があるような感じも受けました。

そういう面では、法文上は明記されなくても、認可をするとか勧告をするとかという、その事前

のいろいろな打ち合わせ等の段階で、あらゆる事業がそうですねけれども、何となくプレッシャーを感じてしまうというのはよくあることでございまして、そのあたりはできるだけアドバイスをするというような形の中で円滑に物事を進めていくということが大事だというふうに思います。

そこで大臣に、そういうことを踏まえて、本法制度において、公的な関与というものは基本的にどういう姿勢で臨まれるのか、そのあたりをお聞きしたいと思ひます。

#### ○扇國務大臣 昨日も参考人をお呼びになつていろいろお聞きいたいたところで、我々、現

段階の、先ほども申しましたように、日本の現状を考えるときに、どうしてもこういう法案で、それがこそ何かあつたときに、専門的な知識がないとか、あるいは十分に多数の皆さん方の御賛同が得られないというような場合も含めて、私は、お互に、区分所有者の意見が調整ができるようになります。

いうことで、マンションの建てかえに当たつて、先ほども申しましたように、高齢者ですか資金のない皆さん方、そういう人たちに一方的な不利権利交換が行われるよう、それこそ組合の設立でございますとか、あるいは権利交換計画の認可等、今まで必要な行政の関与というものを定めて

の関与を少なくしないよと、これは当然のことなんですけれども。あるいは、危険とか、またあるいは有害なマンションというのも、古い建物の中には資材の中でそういうものを使つているものもあるというふうなこともあるいは出てくるわけでござります。したけれども、マンションの管理組合を中心とした組合員の主体性というものは常に確保していくのをつくり上げていきたい、そう思つています。そこで、余り公的にいろいろな規制があつて、そないう中でいろいろな圧力がかかるくるというふうなことは何か抵抗感があるような感じも受けました。

そういう面では、法文上は明記されなくても、認可をするとか勧告をするとかという、その事前

の関与というのは、いずれも最低限にはとどめますけれども、結果的には、そのような関与をすることによって、住民が主体となつた自主的なマンションの建てかえを円滑に進めていき、そして、そういう弱者の皆さん方に行政的に手を差し伸べるというようなことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べるというよいことは、基本的に手を差し伸べる

別の問題だと思っております。

#### ○一川委員 基本的には大臣のお考えに私も賛成でございますので、そういうめり張りのきいた対応をぜひお願いしたいと思います。

特に、建設期間中の仮住居の対策とか、そういう面では、ある程度公的な面でサポートしてあげないとなかなか対策がとれないケースも出てくるというふうに思いますし、今ほどのお話のように、社会的に立場の弱いそういう方々に対する配慮もしっかりとお願いしたいなというふうに思ひます。

そこで、次に、これまでにも議論が出ておりますけれども、本法制定後、これで一〇〇%物事が解決するわけじゃございません。そういう面では、区分所有法ですか、そういう法律との兼ね合いも当然出てきますけれども、マンション建てかえ問題について、積み残された課題といいますか問題点みたいなものについては、大臣はどのように認識をしておられますか。

○扇國務大臣 今までいろいろな議論をしていました

だきましたけれども、先ほども赤羽議員もおつしやいました、住民の合意形成がいかに難しいか。また、合意形成する中にはいろいろな個人の事情があつて、老齢化あるいは資金難あるいは失業等々のそういう大きな個人的な差異がござりますので、そういうものも含めて、私たちは、そのような諸課題を解決するために、今回の法案の制定に当たりましては三つの大きなことを決めさせていただきます。

一つは、先ほどから申しましたように、この間も申しましてけれども、情報の提供ですね。いかに情報の提供が大事か。そして、相談体制、相談ができる体制の整備、そういうものもつくつていいかなきやいけないし、また建てかえまたは修繕の判断に関する指針というものを、先ほども御質問がございましたけれども、阿久津議員がおつしやつたように、その指針を示すということも私は大事なことだ。これが一つでございます。大ぐくりにして一つでございます。

二つ目には、補助でありますとか融資とか債務保証制度の拡充でございますとか、あるいは税法上の特例、こういうものに関するものが二つ目の大きな課題だと思います。

三つ目には、少なくとも容積率の緩和等を伴った総合設計制度の積極的な活用など、そういう支援策を講じてマンションの建てかえの円滑化を総合的に推進する、これが三つ目の大事なことだと思っております。

そういう意味で、この法案を私たちには提出させていただきましたが、その後、我々は、この建てかえの決議要件の明確化を含む区分所有法の改正も極めて重要な課題と思っておりますので、法案の動向にも留意しながら、引き続いて、先ほどもお答えになつておきました法務省とも私たちは連携をとりながらこの解決を図つていきたく、そのように考えております。

○一川委員 今のお話ともちょっと関連してまいりますけれども、昨日の参考人の御意見を聞いておる中で特に気になつていることは、これも区分

所有法の世界に入るかもしれないかという問題を指摘されております。

力が要るんだと。これは先ほどちょっと吉賀先生もおつしやいましたけれども、都市計画上のいろいろなプロジェクトを進めるに当たつては、あらゆる分野ではこういうことが言えるわけですから、合意形成を図る段階で、ある程度具体的なものを説明できないと合意形成というのはできなわけです。その段階までに、ある程度のデザインをして、どれだけの費用がかかつて、おたくの負担はどれですよというようなことが当然説明されなければならない。それは法的面あるいは専門的にも、いろいろな資金面でも、そういう専門的な能力を結集した中でそういうものを、原案づくりというか提案なるものを、中身を詰めなきやならぬわけです。

どうもそのあたりに対する支援策というのがちょっと見えてこないわけけれども、そこは、国土交通省の行政の一環の中でそういうものはどういうふうに対応されていくのか。今ほど大臣がおつしやつた話は、どっちかというと決議された後いろいろなフォローアップとしていろいろな支援策というのが出てくるわけだけれども、決議するまでに相当のエネルギーが必要だ、そういうことに対して今国土交通省としてはどういうお考えをお持ちなのか、そのあたりをお聞きしたいと思います。

○扇国務大臣 今一川議員がおつしやいますように、本当に一つの大きな物体でございますので、その合意形成を図るというような難しさというの私は、今、大変なエネルギーを要るとおつしやいましたけれども、そのとおりだと思います。

そのときに私たちは、国土交通大臣として定めた基本方針というものを先ほどから申し上げております。

この方針でございますが、まず第一に、マンションの建てる際の合意形成の促進に関する事項といいますけれども、マンションの建てかえに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項といいます。これが法的には管理事務なんですが、この業務、これは法的には管理事務なんですが、ここに介入するおそれがある、業者本意に管理が行

か、あるいは修繕するのか、そういうことを判断する技術的な指針の作成。今おつしやつたとおりでございます。それをつくり、そして、合意形成のためのマニュアルの作成。これもきのう参考人がおつしやいましたけれども、指針の作成

とマンションのマニュアルの作成、この二つが大事なことだと思つております。

それから、先ほども申しましたが、マンションの管理士あるいは建築士等の専門家とか、あるいはもう一つ、地方公共団体の公的機関によります情報提供、それと少なくとも相談体制の整備、これらは必ず盛り込んで、基本方針の中で実施していかなければいけないことだと思っております。

いかなかきやいけないことだと思っております。もう一点は、その調査費とか、あるいは設計費等々に関しましては、これは建てかえの検討に要する費用として国と地方公共団体が連携して補助を行つていく、これが私は大事なことだと思つております。

○一川委員 以上で私の質問を終わらせていただきますけれども、恐らくこの法律が決まれば、いろいろなマンションに住んでいる皆さん方も当然しつかりとした対応をお願い申し上げまして、質問を終わらせていただきます。

○久保委員長 濑古由起子さん。ありがとうございます。

○瀬古委員 日本共産党的瀬古由起子でございます。

きょうは、大臣にお聞きしたいと思います。昨年成立して施行されておりますマンション管理適正化法について、これはマンション建替え円滑化法とも大いに関連するので聞きたいと思いま

わることにならないかという問題を指摘させていただきました。

管理業者に登録すると、管理業務主任者を置かなければならぬなどの登録業者としての資格要件が出てまいります。ところが、マンション管理業者が区分所有権を得て管理を行う場合には、そしてその人が管理を行う場合は登録しないといふことがあります。これではマンション管理が業者の介入を許してしまふのではないか、そういう指摘もされております。昨日の参考人質疑の中で明らかになりましたが、その上、今回、建てかえでもディベロッパーが組合員として参加できるとなれば、一層、計画もまた施行も業者の言うままになるんじやないか、こういう不安も生まれてまいります。

居住者の意向が十分尊重されるような措置、これがどうしても必要ではないかと思うんですが、その点、大臣にお聞かせいただきたいと思います。

○扇国務大臣 昨年の八月、今、瀬古議員がおつしやいましたように、マンションの管理適正化法が施行されました。

今御心配ではございますけれども、少なくとも、この法律によって、マンションの管理業者というものは国土交通大臣への登録が義務づけされました。それによりまして、管理組合に対する重要な事項の説明が義務づけられた、登録するに当たつて。そういう意味では、業務規制が課せられるということになりますので、少なくとも管理組合がどの管理業者と契約するか、そういうことになつたときには、その判断の上で必要な情報開示といいますか、そういう意味での、これまで以上に情報開示がされるということになつておりますので、私は、この登録を義務づけたということの意義は大変大きいと思います。

いかにも、情報開示されると皆さんがあれによつて選ばれる、どの業者とすることを選べま

すから、そういう意味では一つの大きな歯どめになつてゐる。瀬古議員のおっしゃった御心配には及ばないと私は思います。

また一方、管理組合が分譲業者系列の管理業者との契約をするか他の管理業者と契約するかというものは、それぞれの組合の皆さん方の選択でござりますから、そういう意味では、私は、より選択しやすくなつて安全性が保たれるというふうに、マンションの適正化をより一層図つていけるものと考えております。

○瀬古委員 実際には、業者がマンションを所有した場合、権利を持つた場合に、そういう場合には、その人に管理を委託するという場合は届け出しなくともやれる仕組みになつていますし、その上、管理もそうだけれども、建てかえも今度ディベロッパーが入ることができる、権利を持つば、所有権を持てば。ということになると、私はやはり不安ではないかという点は、たとえ、いろいろな選択はあるだけれども、やはり十分配慮しながらやならないというふうに思います。

そこで、マンションは適切な維持管理をすればもう百年程度もつんじやないかといふことも言われております。全国マンション管理組合連合会の中間答申を紹介されました。この答申は、マン

ションの参考人によると、横浜市におきましては、今後民間住宅施策のあり方についてといふ点、大臣いかがでしょうか。

○扇国務大臣 きのうの参考人の横浜市におきまして、私も今拝見させていただいておりますけれども、今後民間住宅施策のあり方についてといふ点、大臣いかがでしょうか。

○瀬古委員 おっしゃった御心配には及ばないと私は思います。今後民間住宅施策のあり方についてといふ点、大臣いかがでしょうか。

も、少なくとも、この答申において既存のマンションの軸体を生かして内部の改善や増築を行なう再生を重視する必要がある、こう指摘がしてございます。今、瀬古議員がおっしゃったとおりですけれども。

少なくとも、再生によって、資源の有効活用でござりますとか、あるいは事業の期間の短縮を図りながら一定の居住水準の向上を確保できる場合も、私はそれは当然あるものと思つております。先ほども私ここで論議しましたように、最初は六年のつもりで入つた、いや、百年のつもりで入つたと、それれ思ひはあると思ひますね。けれども、やはり一定の居住水準の向上を図つた上でも、一方で、建てかえによらなければ居住水準の確保ができないというような状況が生じることも、それは物件によつてはあるわけござりますので、今御指摘になりましたように、再生によって資源の有効な活用、そういうのができれば一番、私はそれにこしたことがないと思つていていますけれども、事業の期間の短縮等を図りながら、一定の居住水準の向上というものとか、あるいは一方で、建てかえによらなければ、今申しましたような居住水準が保てないというような状況が生じることがあることを事実です。

今回の、マンションの建てかえを円滑化するといふことは、やはりそれぞれきちんと法によつて定められることによつて、より安全で、より安心し、なおかつ、区分所有者のそれぞれの選択を組合の合意によつてできるといふことで、私は安心度がこれによつて高まると思っておりますので、この答申に関しては、個々の、やはりそれぞれの耐久年数によつては変わつてくると思つていま

す。

○瀬古委員 一定の、建てかえをやらなきゃならない、そういう場合も私は当然出てくると思うんですね。そこで、私が今お話ししたのは、もちろん建てかえをやらなきゃならない場合にいろいろな配慮もしなきゃなりません。できるだけ長もちさせる

という点で、もう少し、これはそれぞれのマンションの管理組合が努力をしなきゃなりません。しかし同時に、例えば技術的な研究、どうやつたら長もちできるかというような、そういう研究だとか、それから、実際のそれに対する、いろいろな計画に関する法整備だとか、こういうものは国土交通省としてももつとリードしていいんじゃないのか。

そういう点での、うんと長もちさせるためのいろいろな策策についてもつと突つ込んだ研究も必要じゃないかということを言つているんですけど、その点、いかがでしようか。

○扇国務大臣 あらゆる資材、あらゆる技術、日進月歩でございまして、私は、塗装一つとっても、本当に長もちしていいもの、しかも見た目もいろいろな選択ができるいいものが、日進月歩で現段階では進みつたる。

まして、新しいものを開発した人たちは、瀬古議員も御存じだと思いますけれども、いろいろなチラシが入りまして、また、電話がかかつてきまして、うちはこういう、普通だつたら十年で塗装をかえるものを、うちは二十年のものを開発したい、ただでしますという宣伝もこのごろはかかるようになって高まると思つておりますので、この答申に関しては、個々の、やはりそれぞれのいうものが進んできたと思います。

ただ、それが環境的に基準を達成しているかどうかというのが、まだ実験が済んでいないというふう、大きなことになりますので、今後は、資材とか材料とかあらゆるもののが進歩するけれども、それが環境にいいか悪いかということの判断はまた別だと思います。

今申しましたように、あらゆる技術の開発とか、あるいはあらゆる資材の長もちをするような良性のものとか、それは国土交通省としてきちんと推進し、また検査もできる。そのように感じておられます。

○瀬古委員 実は、私たちは先日十五日に、この建替え法や区分所有法の法制審議会の試案をテー

マに懇談会を行いました。そこで、参加した管理組合の役員、関係者から、三十年、四十年の建てかえということになると、何か建てかえというのが先にありきで、管理に対する熱意、つまりマンションを長寿化させて良好な管理を行うという意がどうしても薄れてしまう、こういう危惧が出されたんですね。

そこで、大臣に伺いたいのですが、マンション管理適正化法に基づく適正化指針でも、適時適切な維持修繕を行うことが重要だとして、長期修繕計画策定や修繕積立金の必要性というのが強調されているわけです。その点、この適正化法を規定した国や地方自治体の責任というものもあると思うんですが、こういうものと今回の提案との整合性みたいなものはどのように考えていらっしゃるでしょうか。

○扇国務大臣 マンションの管理適正化法、これに関しましては、管理の適正化指針においては、少なくともマンションの快適な居住環境の確保と資産価値の保全を図る、これが大目的でございまして、長期修繕計画等を策定して、そして定期的にこの見直しを行うべき、こう書いてございます。まして、この場合は、建築後相当年数を経過したマンションにおいては、建てかえについても視野に入れつつ、長期の修繕計画の検討を行なうことが望ましい、こう明記してございます。

また、この法案は、もとより、一定の年数が経過したマンションについても一律の建てかえを行なうべきものとするような考え方にはございませんし、先ほどからも御説明申し上げましたように、個々の建物の状況に応じて、そして建てかえと修繕の比較検討を踏まえた上で、区分所有者が十分な議論に基づいた意思決定を行うことを前提として建てかえの円滑化を図るという手順がございますので、そういう意味では、マンションの管理の適正化指針の考え方と十分に整合性が図られている、私はそのように思つていて、また図つていかなければならぬものと思つてお

○瀬古委員 この法律では、建てかえに参加できない高齢者などに対しても公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じるというようになります。

ところが、今、御存じのように、地方自治体は、政難もありまして、公共賃貸住宅の建設というがとまっているんですね。余り新築でやる見通がない、そういう都道府県もたくさんございまはない。何年たつても今の公共の賃貸住宅に入れな、こういう事態もあるわけですね。

ーションに住めないような高齢者が自分のマンションの近くに住み続けることができるよう、

内にれば公共賃貸住宅建設の促進のために、自治体がなかなかなかかつてはいるわけですが、そこで国が、こういう人たちの場合、例えば大きな住宅という場合もありますし、例えば十軒ぐらいのちつちつや、公共の賃貸ということもあるかもしません。そういう面で、もう少し国が、自治体がなかなかなかつかないといふ事態になつてはいるの

國としての何らかの援助というものがなければ、実際に、幾ら配慮するといつても、公共賃貸住宅はありませんよという形になつたり、遠くの、もう全然今自分の生活していたところと違うところへ行つてくださいよということにもなりかねないし、そういう点での国での公共住宅建設のためのいろいろな配慮が私はこの場合必要だと申うんですが、その点いかがでしようか。

○扇國務大臣 高齢者への配慮というものがもつとあつてしかるべきだというお話を、そのとおりでござります。

先ほどからも御議論いただいておりますけれども、今、築後三十年のマンションのうち六十歳以上だけが住んでいるマンションというのは全体の三六%に及んでいます。その点からいっても、今瀬古議員が御指摘になつた高齢者に対する配慮、そういうものがいかに大事かということ、おっしゃるとおりでございますので、私たち、七齡とかあるいは世帯構成とかあるいは経済状況

第一類第十号

国土交通委員会議録第十一号 平成十四年四月十七日

との面でも、少なくとも配慮していこうと。また、区分所有者が集合して居住している建物かえに当たっては、高齢者であることとか今おしゃつたような財力、資力の不足、そういう人たちに対しても、私たちは、建てかえに参加することが困難な方には、先ほども申しましたように、公共賃貸住宅の新規の建設のみではなく、あるいは既存の公共住宅のストックの有効活用、そういうものも含めて、従前の居住者住宅の供給における財政負担の少ない民間借り上げ方式の活用等によつて、居住安定措置を的確に講ずるよう地方政府公共団体に助言してまいりたいと思っています。

また、事実、今、空き家の戸数というものは二戸ございます。そういう意味でも、公営住宅の空き家を利用したり、そして優先的に入れるといふことも私たちが配慮しながら、そういう人たちを困らせないように、安心して住んでいただく、また安心した方策があるということを申し上げておきたいと思っております。

○瀬古委員 今、空き家があつたとしても、昨日、参考人質疑の中でも、高齢者は環境が変わるということはやはりなかなか望まないという問題があるんですね。そういう意味では、やはり自分の住み続けてきたその地域で住みたいと、そういう場合の公共住宅の建設などもやはり考へざるを得ないと思うんです。その辺でぜひ配慮いただきたいし、先ほども言いましたように、できるだけマンション長もちさせるための施策、建てかえに当たつても、十分高齢者を初め居住者の意向が反映できる配慮、施策をぜひお願ひしたいと思います。

以上で終わります。ありがとうございました。

○久保委員長 日森文尋君。

○日森委員 社民党的日森文尋でございます。

再確認、再々確認の質問になりますので、ひとつお許しいただきたいと思います。

先ほど二階建てという話が吉寶先生からございました。私もその二階建ての二階の方の今議論を

どの面でも、少なくとも配慮していこうと。  
また、区分所有者が集合して居住している建て  
かえに当たつては、高齢者であることとか今おつ  
しゃつたような財力、資力の不足、そういう人たち  
に対しても、私たちは、建てかえに参加するこ  
とが困難な方には、先ほども申しましたように、  
公共賃貸住宅の新規の建設のみではなく、あるい  
は既存の公共住宅のストックの有効活用、そうい  
うものも含めて、従前の居住者住宅の供給におき  
ます財政負担の少ない民間借り上げ方式の活用等  
によって、居住安定措置を的確に講ずるようになら  
方公共団体に助言してまいりたいと思っていま  
す。

しているんですが、その一階部分について、二階部分とどうリンクしていくのかということが大変気になっています。

そこで、その点について御質問をしたいと思うんですですが、この法案は、もう皆さんおっしゃつておるとおり、建てかえ決議が行われた後の各手続が円滑に進められるように措置をしていくことといふことになつていてるわけです。しかし、そうはいつても、そういうことになれば一階部分である区分所有法とつかず離れずの関係にあるといふうに考へているわけです。

例えば、区分所有法の第六十二条の建てかえ決議の後、建てかえ事業を円滑化するために、法案の六条では、マンション建替組合を法人として、建替組合の法的位置づけを明確にしているわけで

一方、建てかえ決議以前に関する分野でも、本法案は具体的な対処をしているわけでありまして、特に、大臣が定める基本方針に掲げる事項のマンションの建てかえに向けた区分所有者の合意形成の促進に関する事項、これは建てかえ決議後の中の話ではなくて、むしろ建てかえ合意に向けた課題である、そういう意味では、区分所有法の範疇にかかる問題ではないか、こういうふうに考えておられるわけです。

そこで質問いたしますが、一つはこのマンション建替え円滑化法案には区分所有法の所掌する範囲とも重なり合う部分があるのでないか、重なるから第四条で大臣が定めるというふうになつていて、こう考えているんですが、区分所有法、あるいは改正が法制審議会で審議されますが、その改正区分所有法との連動性、関連性、これは具体的に法律上、行政上どのように整理をされているのか、お聞きをしたいと思います。

○三沢政府参考人 今お話をございましたよとおり定めをしているわけでございます。

この場合に、まさに先生御指摘のとおりしかし、建てかえ決議後の事業円滑化について措置を講じながら、この基本方針の中では、「建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項」というのを国土交通大臣が基本方針の中に定めるというふうになつております。

ある意味では、建てかえ後の事業の円滑化のためにも、やはり建てかえ決議そのものがみんなの合意形成のもとにきちっと行われているということが非常に大事でございますので、その部分について、例えば建てかえが修繕かということについても、きちっと、合理的な、しかも、みんなのコンセンサスを得たような決議ができるようなら、そういうことについてのいろいろな配慮をしていくこうということでござります。

そういう意味で、当然、区分所有法の分野とのマンション建替え法の分野といふのは、ある段階からぱつと切れるものではなくて、やはりオーバーラップしながら、緊密に連携をとりながらやつしていく性格のものというふうに考えております。

そういう意味からいいますと、今後、法務省さんがいろいろ検討されていきます区分所有法の改正案、特に建てかえ決議の要件をどうするかというようなどころも非常に大事な課題でございますので、この法案との整合性も図りながら、一方、その区分所有法改正案の動向にも十分留意して、法務省と緊密な連絡をとつていきたいというふうに考えております。

○日森委員 また再々確認なんですが、お答えいただいてると思うんですが、なぜマンションが先で区分所有法が後になつたのか、もう一度御説明いただけますでしょうか。

○三沢政府参考人 これにつきましては、非常に大きい理由といったしましては、現実に既に建てかえ決議をして、これから事業にかかるうとしている、そういうところが幾つかあるということと、それから、これから具体的の建てかえを検討したい、こういうふうに考えておられるマンション

ンが相当あるわけでございます。

その場合に、建てかえの決議をするに当たつても、建てかえ決議した後、どういう円滑な事業法制定があるのかと、そういうことがやはりはつきり見えているということがその建てかえ決議の条件整備としても必要であろうということから、今回、区分所有法は臨時国会を予定されていますけれども、このマンション建替え法につきましてはこの国会で提案をさせていただいているということでござります。

○日森委員 続いて、法案の第九条第四項、団地型マンションの関係なんですが、同じ敷地内に建物が幾つかある、これも別の委員さんから質問もあつたと思うんですが、そのうち複数の建物を建てかえる場合に適用される条文、九条四項ですね、これはそう理解しているんですが、五人以上の共同で建替組合を都道府県知事の認可で設立することがであります。こうなっているわけです。一方、区所有法上の建てかえ決議は、棟ごとにを行なわなければなりません。A棟、B棟、C棟、その棟ごとに決議を行うということになりますから、この九条四項と区所有法上の関係、これについて第一にお聞きをしたいと思うんです。

それからまた、幾つかの建物のうち何棟かを先に建てかえしようと、A棟とB棟だけを建てかえする場合、A・B建替組合みたいなものができるところになりますが、そこで、先ほどもお話をありました。そこが先に例え高層化して建物をどんどんつくってしまう、ほかのところはまだ決議ができなくて取り残されるということも当然考えられるわけです。そうすると、敷地全体の容積率などに非常に大きな影響を及ぼしていくわけで、そういう場合、どのような法律的な問題が生じるのか。それに対して国土交通省はどう対応されようとしているのか。これ二点目、お聞きをしたいと思います。

それから、将来建てかえを考えている限り、低層の居住者が不利益を受けないような措置については当然必要になつてくる。先ほどの御説明です

と、利用について特別な状況ですね、それは非常に限定されると思うんですが、そうすると、例えば、高層化したいと思つても、残された部分の容積率を侵食するようなことになれば、その計画はだめよということを当然行政の側で言わざるを得ないような、そういう措置も出てくると思うんですが、そういうことについて具体的にお聞きをしたいということ。

同時に、これを具体的に解決していくためには、先ほど言つた一階部分の区分所有法、これを改正しないと具体的には進まないんじやないかという気がしているんですけど、それについてお聞かせをいただきたいと思います。

○三沢政府参考人 まず一点目の、複数の棟のマンションで団地を構成する場合の区分所有法との建替組合の関係でございます。

区分所有法に基づく建てかえ決議は、これは棟ごとにその区分所有者及び議決権の五分の四の多数決で行うということでございます。この議決は棟ごとであるということでございます。

それで、この法案は、それぞれ棟ごとに建てかえ決議が行われたということを前提に、建替組合は、じゃ、それは一つの計画の中でやつていこうじゃないかといふときに、棟は複数でそれども、一つの建替組合を設立することができるというのが九条四項でございまして、これによりまして複数棟について一体的な計画に基づいて事業が実施できるようにしていけるという趣旨のものでございます。

それから、団地で一部の棟の建てかえを先にやる場合に、あとの棟の居住者の利害が損なわれないかどうか、その辺の調整をどうするかということでございます。これは、実は現行民法の規定によりますと、敷地共有者全員の同意が必要だということになつております。こういう法律関係が現在あるということ。

いずれにいたしましても、その円滑な建てかえをするためには、各棟の公平性に配慮した建てかえ計画にするというのは当然でございました、そ

のための法的な手続として、一つは、現行民法では敷地共有者全員の同意を要するというふうにされています。

それで、区分所有法の改正試案の中では、この点については、全員合意ではなくて、敷地利用権を共有する区分所有者の集会において敷地利用権の持ち分の四分の三以上の多数による決議が検討されております。この試案をどう考えるか、いろいろこれは議論があるところでございますけれども、いざれにしても、他の棟の、要するに先行しう方々の利害等の調整につきましては、こういふことにならうかと思います。

○日森委員 ここはかなり混亂が生ずるおそれもあるというふうに考えてますので、ぜひその辺の整理をしっかりとやっていただきたいと思います。

特に、法案百二条で、市町村長が建てかえ勧告をすることができる。これについては前回申し上げました。また、通常の建てかえでも、九十条では、賃借人や転出区分所有者の居住の安定確保に、施行者は国とともに、市町村も一生懸命努力しなきゃいかぬというふうに書いてあるわけです。かなり市町村の責務といふか仕事が重い。私も十五年ほど自治体議員をやつていたのですから、国は随分いいことは言うけれども、しかし全部責任は市町村に押しつけるんじゃないのかといつも憤慨をしていた一人でございまして、今回が必ずしもそうだというふうに言つてゐるんじやないんですね。

○久保委員長 これがより討論に入るのであります。が、討論の申し出がありませんので、直ちに採決に入ります。

○久保委員長 マンションの建替えの円滑化等に関する法律案について採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

(賛成者起立)

○久保委員長 起立総員。よつて、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

くさんいらっしゃる。そういう実態も、私、前の議員やつていたところはさいたま市というところでございまして、さいたま新都心のすぐふもとに住んでおるものですからすぐわかるんです。そうすると、こういう責務を一応決めたことは評価をしたとしても、現実の対応としては非常に厳しさがあるのではないか、そういう心配をしているんです。

その意味で、ぜひ、幾つか財政的な支援措置等もあると思いますけれども、総合的な見地から、市町村もしっかりと、建てかえ勧告などをした、あるいは通常のでも、弱者が救済できる、そういうことをできるような具体的な措置をこれからも引き続き検討していただいて、出していただきたい、そのことを要望して終わりたいと思います。

ありがとうございました。

○久保委員長 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

くさんいらっしゃる。そういう実態も、私、前の議員やつていたところはさいたま市というところでございまして、さいたま新都心のすぐふもとに住んでおるものですからすぐわかるんです。そうすると、こういう責務を一応決めたことは評価をしたとしても、現実の対応としては非常に厳しさがあるのではないか、そういう心配をしているんです。

その意味で、ぜひ、幾つか財政的な支援措置等もあると思いますけれども、総合的な見地から、市町村もしっかりと、建てかえ勧告などをした、あるいは通常のでも、弱者が救済できる、そういうことをできるような具体的な措置をこれからも引き続き検討していただいて、出していただきたい、そのことを要望して終わりたいと思います。

ありがとうございました。

○久保委員長 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

くさんいらっしゃる。そういう実態も、私、前の議員やつていたところはさいたま市というところでございまして、さいたま新都心のすぐふもとに住んでおるものですからすぐわかるんです。そうすると、こういう責務を一応決めたことは評価をしたとしても、現実の対応としては非常に厳しさがあるのではないか、そういう心配をしているんです。

その意味で、ぜひ、幾つか財政的な支援措置等もあると思いますけれども、総合的な見地から、市町村もしっかりと、建てかえ勧告などをした、あるいは通常のでも、弱者が救済できる、そういうことをできるような具体的な措置をこれからも引き続き検討していただいて、出していただきたい、そのことを要望して終わりたいと思います。

ありがとうございました。

○久保委員長 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。





よる廃止前の首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」と、同号口中「近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律」とあるのは、首都圏整備法及び近畿圏整備法の一部を改正する等の法律による廃止前の近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律として、旧都市開発資金法及び都市開発資金金融特別会計法(昭和四十一年法律第五十号)の規定を適用する。

#### 理由

近年における首都圏の既成市街地及び近畿圏の既成都市区域の産業及び人口の集中に関する社会経済情勢の変化にかんがみ、首都圏の既成市街地における工業等の制限及び近畿圏の既成都市区域における工場等の制限を廃止する等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。





平成十四年五月一日印刷

平成十四年五月二日発行

衆議院事務局

印刷者 財務省印刷局